

作成日：2019年5月8日

不動産市況レポート

2019年5月

■ 今月のTOPICSデータ

ー東京23区 エリア別の特徴的な地価推移傾向ー 2

■ [最新版]不動産市況マンスリーデータ

・住宅着工戸数（総計・持ち家・貸家・分譲住宅） 3
・首都圏中古マンション成約状況 5
・首都圏新築マンション成約状況 5

■ [最新版]経済市況マンスリーデータ

・各種金利の推移 6
・物価指数の推移 7
・10年物国債利回りとTOPIXの推移 7



発行元 一般社団法人 住宅・不動産総合研究所

〒104-0045 東京都中央区築地1-3-4 築地ニイクラビル6階

TEL(代表):03-6264-7720 FAX:03-6264-7721

※本レポートは不動産に関して参考となる情報の提供を目的としています。本レポートはあくまでも過去の情報であり将来の市場環境や不動産に関する投資の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません※本レポートに掲載している情報に関しては、万全を期しておりますが、その正確性を保証するものではありません。

今月のTOPICSデータ

東京23区 エリア別の特徴的な地価推移傾向

■千代田区の地価は依然突出するも、変動率は鈍化

今回は東京23区の地価公示について詳しく見ていきたいと思います。

図表1：東京23区別 住宅地価格と変動率

(国土交通省「地価公示」より作成※以下図表も同様)

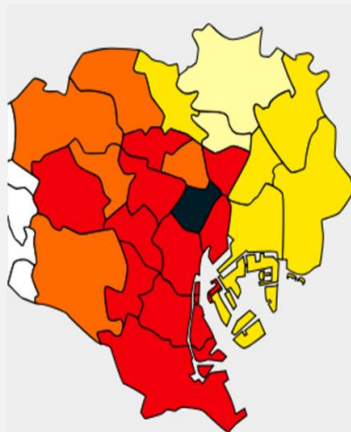
順位	特別区	円/m ²	順位	特別区	円/m ²	順位	特別区	円/m ²	順位	特別区	変動率	順位	特別区	変動率	順位	特別区	変動率
	23区全体平均	601,300	8	品川区	802,900	16	荒川区	466,800		23区全体平均	4.8	8	品川区	5.8	13	江戸川区	4.7
1	千代田区	2,688,600	9	新宿区	751,100	17	江東区	454,700	1	荒川区	8.6	9	江東区	5.5	17	杉並区	4.3
2	港区	1,890,400	10	世田谷区	614,800	18	墨田区	415,500	2	台東区	7.2	10	墨田区	5.3	18	目黒区	4.2
3	中央区	1,252,000	11	豊島区	587,200	19	板橋区	411,800	3	北区	7.1	10	渋谷区	5.3	18	世田谷区	4.2
4	渋谷区	1,232,000	12	中野区	571,700	20	練馬区	382,000	4	文京区	7.0	12	板橋区	5.0	20	大田区	3.3
5	文京区	929,800	13	杉並区	521,900	21	江戸川区	348,300	4	豊島区	7.0	13	中央区	4.7	20	練馬区	3.3
6	目黒区	913,300	14	大田区	510,300	22	葛飾区	311,300	6	港区	6.0	13	中野区	4.7	20	葛飾区	3.3
7	台東区	863,800	15	北区	492,800	23	足立区	297,800	7	新宿区	5.9	13	足立区	4.7	23	千代田区	2.9

最も高いのは千代田区で、m²当たりが268万円と23区平均の4倍以上になっています。次に変動率ですが、価格でトップだった千代田区が2.9%と最下位になっており、地価上昇の天井感が感じられます。

■東京23区の地価推移は都心を中心に城南から時計回りにトレンドが推移？

東京23区で最も地価の高い千代田区とその他の区における1975年からの地価公示の推移は、どのような関係があるのか見ていきたいと思います。

図表2：東京23区別 千代田区との地価公示推移相関係数比較



■ : 0.95~
 ■ : 0.90~0.95
 ■ : 0.85~0.90
 ■ : 0.80~0.85

相関係数とは2つの変数の間にある関係の強弱を測る指標で、相関係数が正のとき変数には正の相関が、負のとき変数には負の相関があるといえます。また相関係数が0のときは無相関で、逆に1に近づく程関係性が強いと言えます(-1に近ければ近い程、負の相関性が強い)。これを見ると、都心6区を中心に千代田区との相関が高く、次いで、城南エリア城西エリア、城北・城東エリアという順番に、相関係数が下がっていきます。次に、千代田区との相関を、それぞれ時差を設けて算出した結果が以下の通りです。

図表3：東京23区別 千代田区との地価公示推移時差相関係数比較（千代田区先）

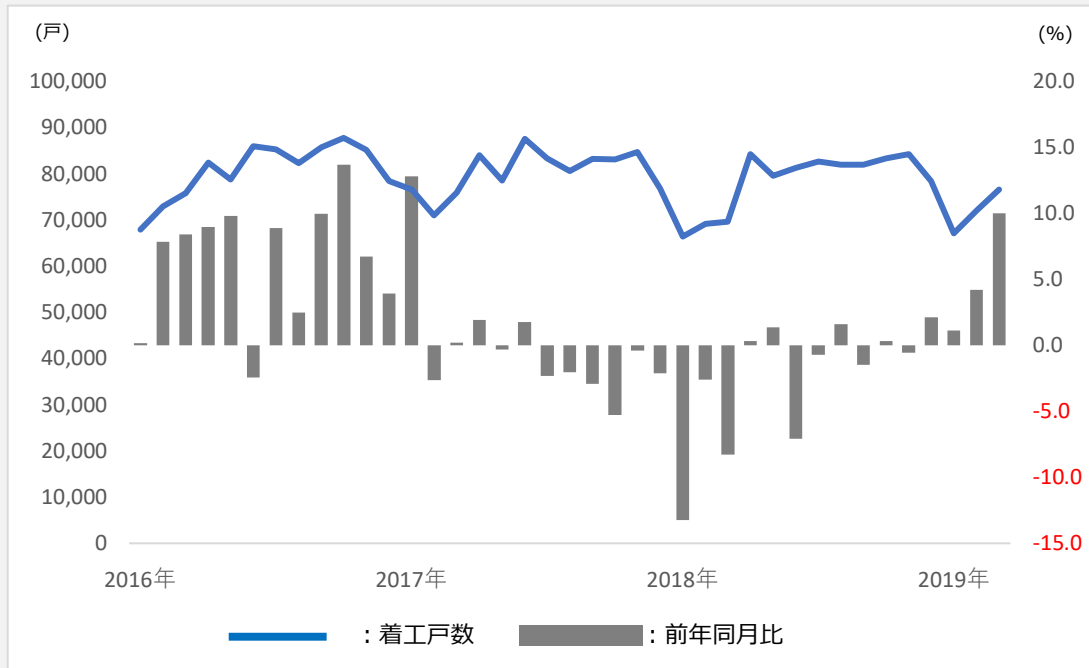
	中央区	港区	新宿区	文京区	台東区	墨田区	江東区	品川区	目黒区	大田区	世田谷区
同年	0.98	0.99	0.98	0.95	0.96	0.86	0.88	0.96	0.96	0.97	0.94
1年差	0.94	0.91	0.94	0.93	0.92	0.96	0.96	0.92	0.91	0.93	0.90
2年差	0.78	0.74	0.80	0.82	0.77	0.92	0.93	0.78	0.76	0.79	0.76
3年差	0.57	0.53	0.61	0.65	0.60	0.78	0.81	0.61	0.58	0.61	0.58
	渋谷区	中野区	杉並区	豊島区	北区	荒川区	板橋区	練馬区	足立区	葛飾区	江戸川区
同年	0.98	0.95	0.95	0.95	0.90	0.84	0.92	0.90	0.84	0.86	0.87
1年差	0.94	0.90	0.92	0.96	0.94	0.89	0.93	0.92	0.92	0.92	0.94
2年差	0.79	0.74	0.78	0.87	0.89	0.87	0.84	0.83	0.91	0.89	0.91
3年差	0.59	0.56	0.60	0.72	0.78	0.80	0.70	0.68	0.83	0.79	0.80

先ほどと同じように都心→城南→城西→城北・城東と、都心を中心に城南から時計回りで、千代田区の地価のトレンドが影響している様子がうかがえます。2019年は、荒川区や台東区、北区で地価の上昇が見られましたが、来年以降は、足立区や葛飾区、江戸川区などで大きく地価が上昇するかもしれませんね。今回は一例として千代田区を中心に分析しましたが、いずれにせよエリアごとに特徴的な動きが見られると考えられそうです。

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（総計）

3月 度住宅着工戸数（総計） 76,558戸 前年同月比 9.97%



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（持ち家）

3月 度住宅着工戸数(持ち家) 22,404戸 前年同月比 8.88%

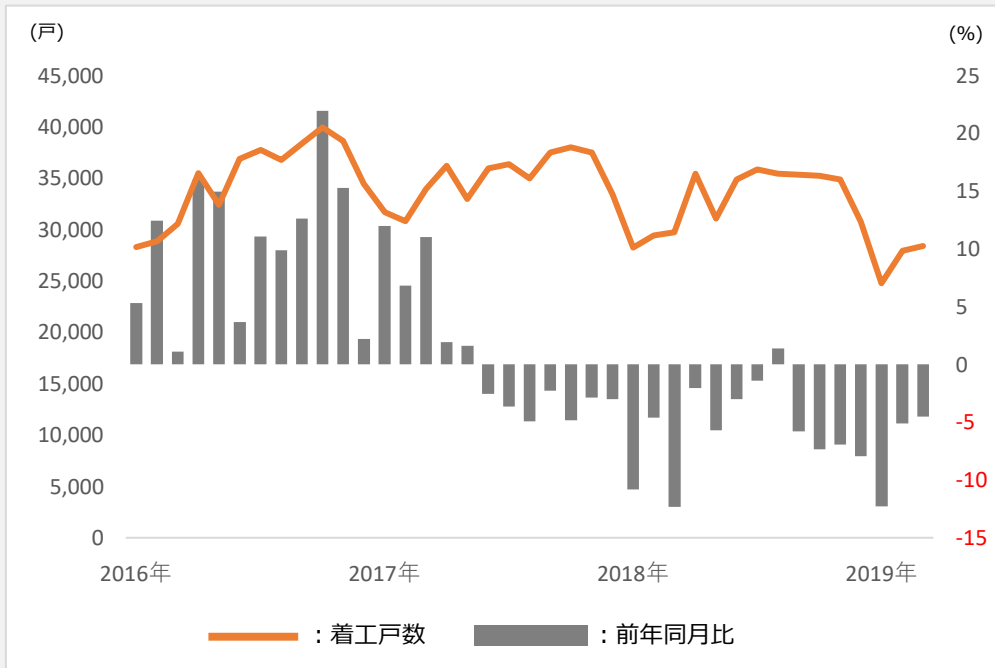


(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（貸家）

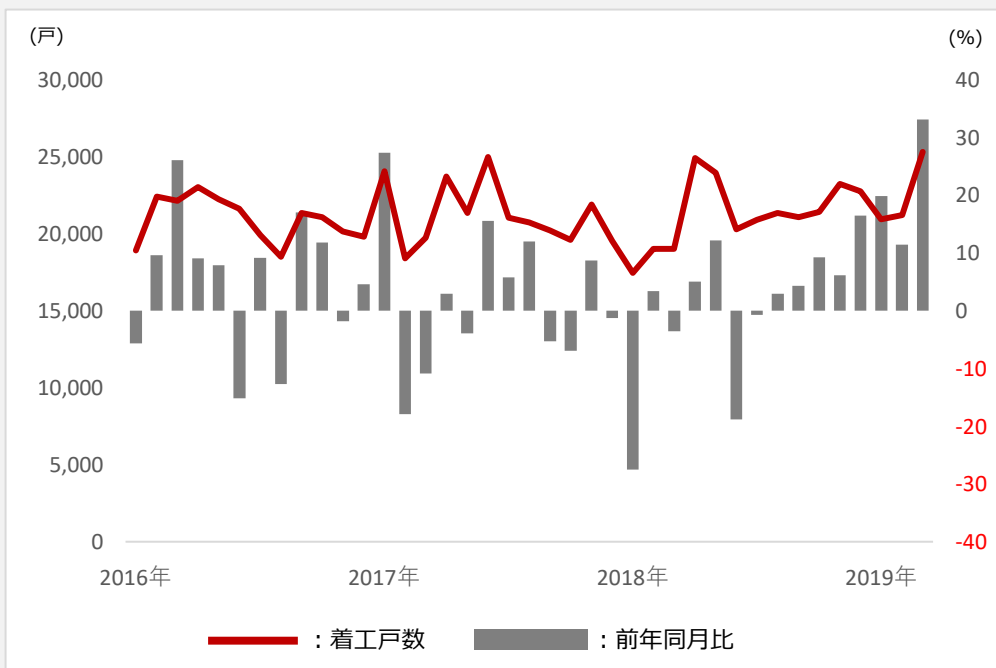
3月 度住宅着工戸数（貸家） 28,413戸 前年同月比 **-4.49%**



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（分譲住宅）

3月 度住宅着工戸数(分譲住宅) 25,301戸 前年同月比 **33.03%**



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

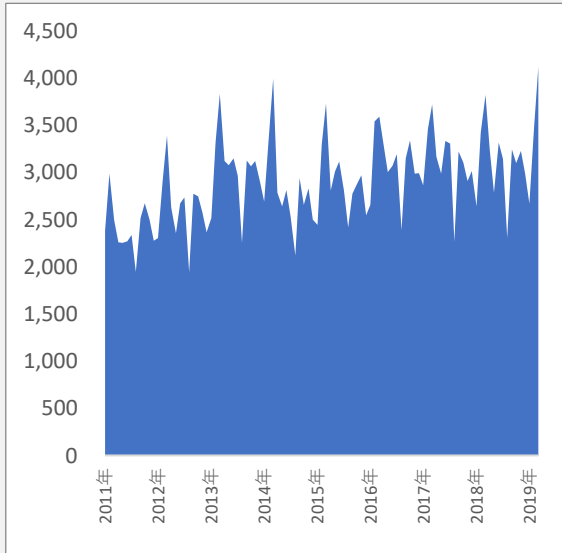
不動産市況マンスリーデータ

首都圏中古マンション成約状況

■ 成約件数の推移

2019年 3月 4,117件
前年同月比 7.80%

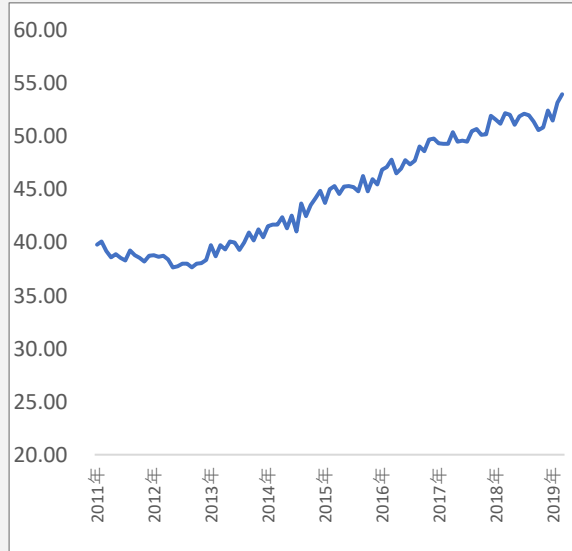
(件)



■ 成約㎡単価の推移

3月 53.96万円/㎡
前年同月比 3.43%

(万円/㎡)



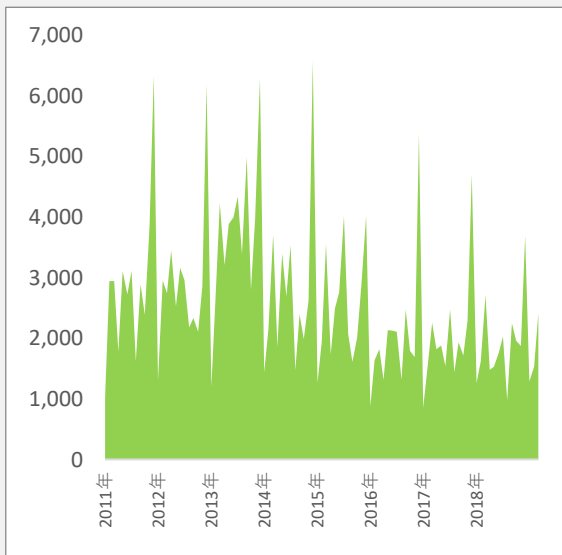
(出典) 公益財団法人 東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

首都圏新築マンション成約状況

■ 成約件数の推移

2019年 3月 2,410件
前年同月比 -10.77%

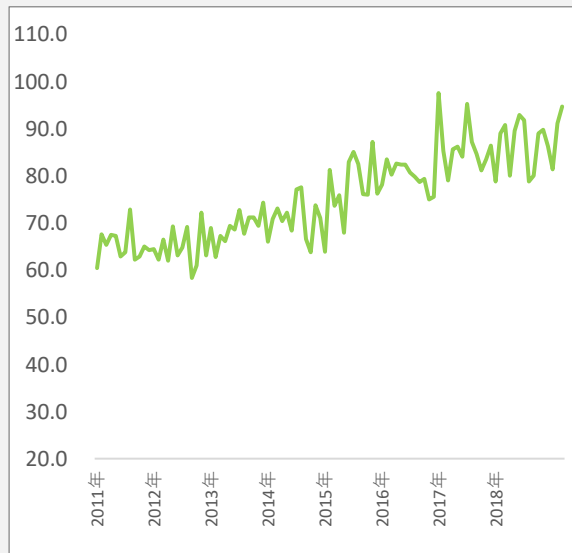
(件)



■ 成約㎡単価の推移

3月 94.70万円/㎡
前年同月比 4.41%

(万円/㎡)

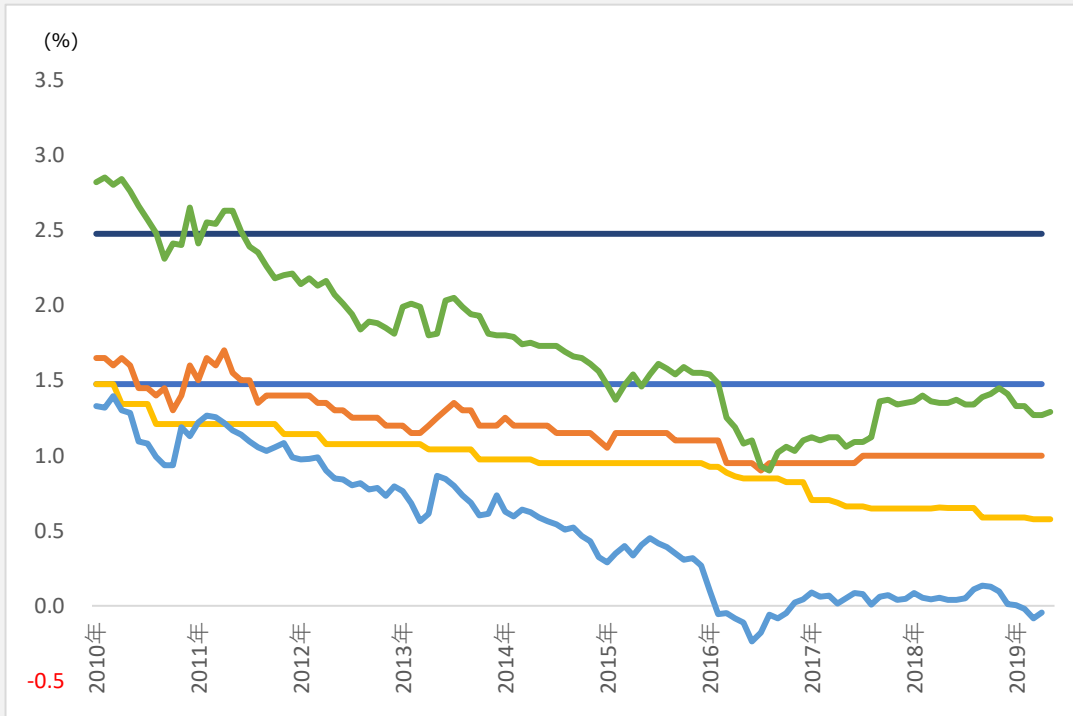


(出典) ㈱不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション・建売市場動向」

経済市況マンスリーデータ

各種金利の推移

	金利	前月比(ポイント)	
5月 フラット35最多金利	1.290%	↑	0.044
5月 都市銀行変動金利(優遇)平均金利	0.576%	→	0.000
4月 10年物国債利回り(期末値)	-0.045%	↑	0.037



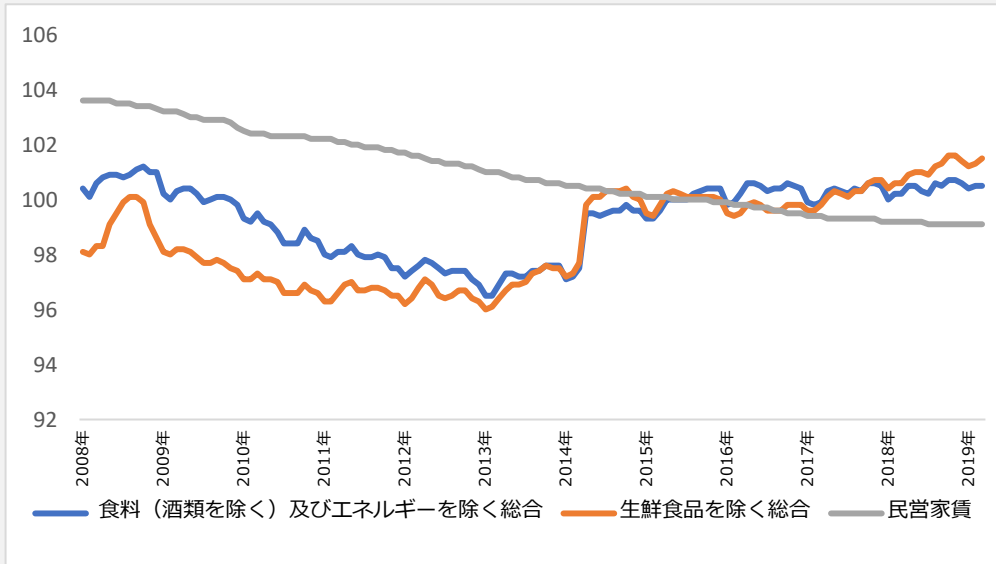
- 短期プライムレート：都市銀行が短期プライムレートとして自主的に決定した金利のうち、最多金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 長期プライムレート：「最も信用度の高い一流企業に対する銀行からの最優遇貸出金利」で、貸出期間が1年以上のもの。みずほ銀行が公表した金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 都市銀行住宅ローン変動金利(基準金利)：都市銀行各行の中央値を採用。(出典)各金融機関公表資料
- 都市銀行住宅ローン変動金利(優遇)：メガバンクの優遇金利を独自に集計し、平均化したもの。
- 10年物国債利回り：流通市場における固定利付国債の実勢価格に基づいて算出した10年物国債の半年複利金利(半年複利ベースの最終利回り) (出典)日本銀行
- フラット35：取扱金融機関が提供する金利で最多金利を採用。返済期間21年以上の金利(融資金額9割以下)。(出典)住宅金融支援機構

経済市況マンスリーデータ

物価指数の推移

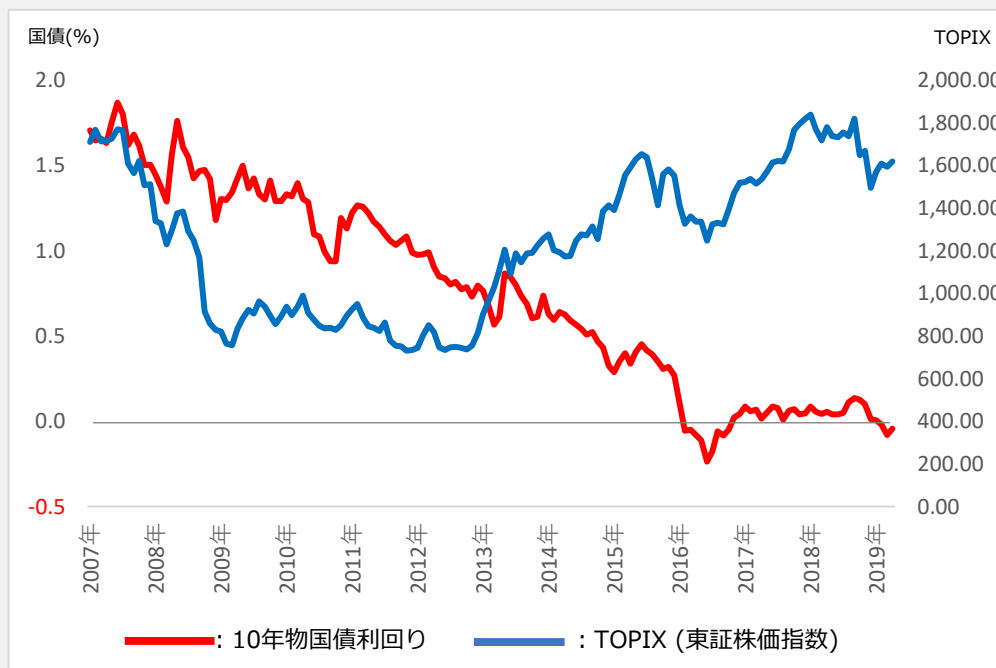
	指数	前年同月比
3月 食料（酒類を除く）及びエネルギーを除く総合	100.5	0.30%
生鮮食品を除く総合	101.5	0.89%
民営家賃	99.1	-0.10%

(2015年=100)



(出典) 総務省統計局「消費者物価指数」

10年物国債利回りとTOPIXの推移



(出典) 日本銀行、東京証券取引所