

作成日：2019年6月10日

不動産市況レポート

2019年6月

■ 今月のTOPICSデータ

ー期待利回りから見る不動産価格の変動ー 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

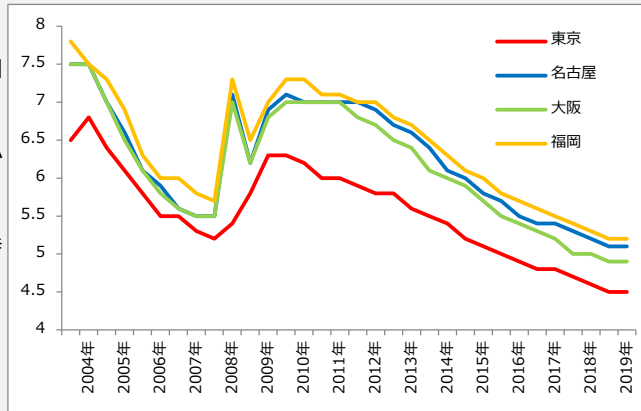
期待利回りからみる不動産価格の変動

先日、一般財団法人日本不動産研究所(以下「不動産研」)から不動産投資家調査の最新データが発表されました。今回は、不動産投資家調査にて発表されている期待利回りについて見ていきます。

■期待利回りが着実に低下中！

図表1は、主要4都市における2004年から現在までの期待利回りの推移です。この「期待利回り」とは投資家が不動産の購入価格に対して何%のリターン（純賃料）を期待しているのかを意味する利回りで、不動産投資家へのアンケート調査を基に算出されています。この期待利回りが下がるということは、「利回りが低くても、不動産投資をしたいと考える傾向にある」ということを意味します。2009年以降は徐々に期待利回りが低下を続けており、中でも東京都の期待利回りは他府県と大きく差をつけて低く、一段と需要が拡大していると考えられます。

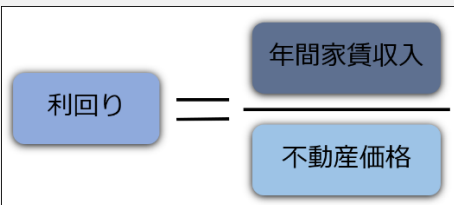
図表1：主要4都市 期待利回りの推移



(不動産研「不動産投資家調査」より作成)

■期待利回りから予測する住宅価格の変動とは？

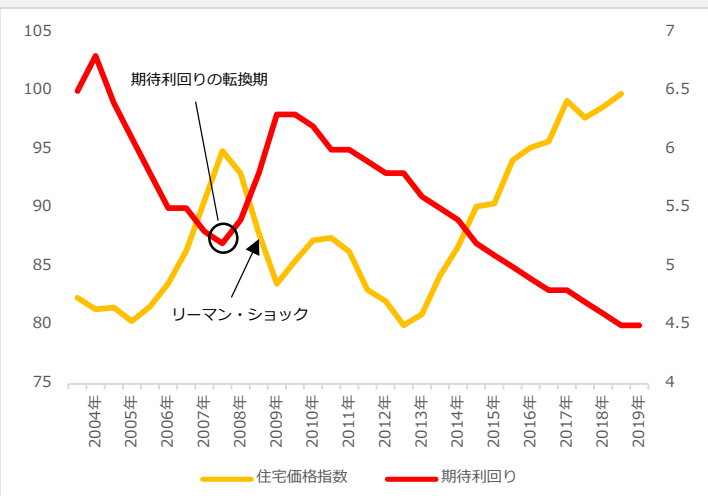
図表2：期待利回りと不動産価格の関係



利回りとは、年間家賃収入を不動産価格で割った値です。(正確にはこれが「表面利回り」、NOI(年間家賃収入-各種経費)を不動産価格で割ったものが「実質利回り」です。)賃貸借契約における賃借人保護を考慮すると、賃料が急に跳ね上がるということはありません。そのため、期待利回りが低下することとは、不動産価格が上昇する可能性が高いと考えられます。

図表3は、東京都城東地区の賃貸住宅一棟（ワンルームタイプ）の期待利回りと住宅価格指数の推移をグラフ化したものです。このグラフを見ると、期待利回りの重要さが分かります。たとえば、2008年4月の期待利回りは4年ぶりの上昇を示したのですが、その直後にリーマンショックが発生して世界的な金融不況に陥りました。また、2010年後半から2012年にかけて住宅価格は下落が続きましたが、期待利回りも低下していました。しかし2009年～2019年の長期で見ると住宅価

図表3：東京都 住宅価格指数と期待利回りの推移



(不動産研「不動産投資家調査」、「不動産研住宅価格指数」より作成)

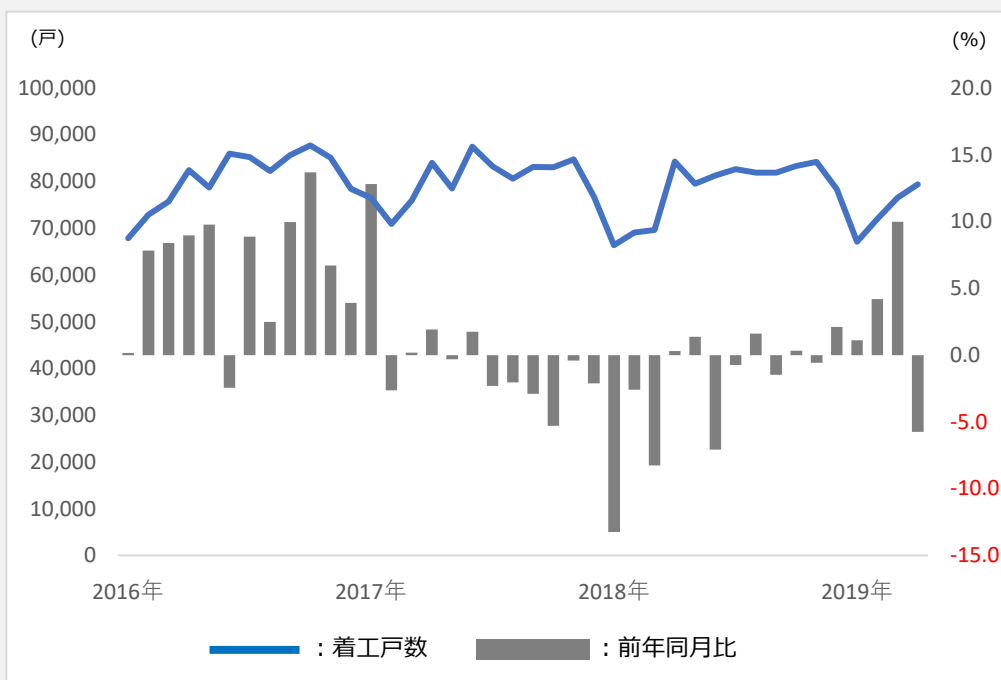
格指数は大幅な上昇を遂げています。このように、投資家の期待利回りの変動は、今後の大きな価格変動のタイミングや長期的なトレンドを見定める上で重要な鍵になると考えられます。今回発表された2019年4月調査の結果によると、東京都城東地区の期待利回りは前回と同じ4.5%であり、住宅価格の上昇はしばらく続くと予測されていますが、次に期待利回りが上昇の兆しを見せた時には、十分注意が必要であると言えます。

(文責：船木 駿一)

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（総計）

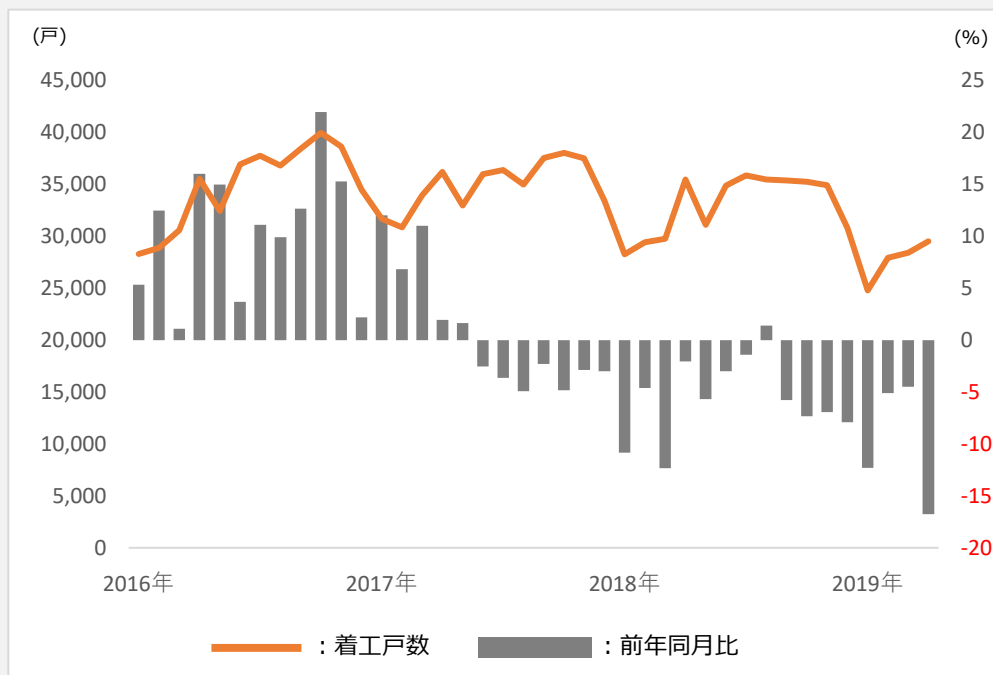
4月 度住宅着工戸数（総計） 79,389戸 前年同月比 -5.74%



不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（貸家）

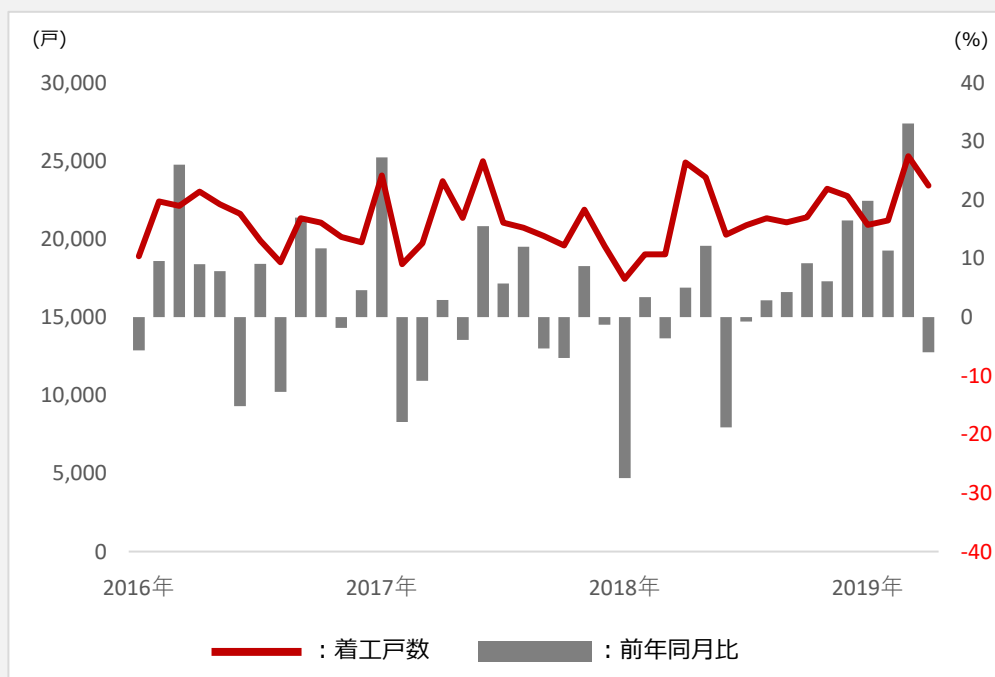
4月 度住宅着工戸数（貸家） 29,511戸 前年同月比 -16.75%



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（分譲住宅）

4月 度住宅着工戸数(分譲住宅) 23,411戸 前年同月比 -6.00%



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

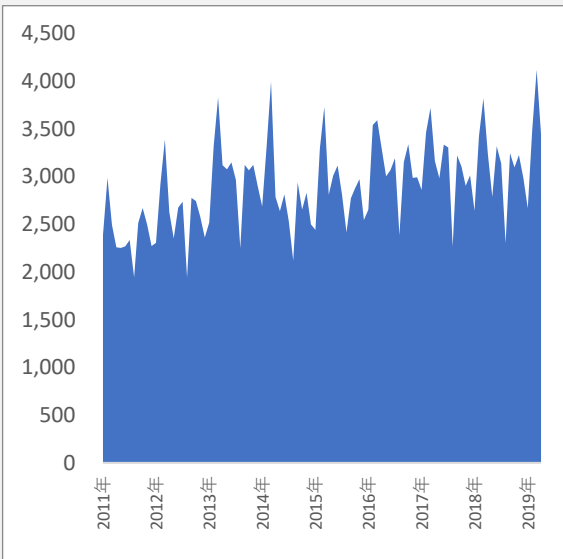
不動産市況マンスリーデータ

首都圏中古マンション成約状況

■成約件数の推移

2019年 4月 3,440件
前年同月比 6.27%

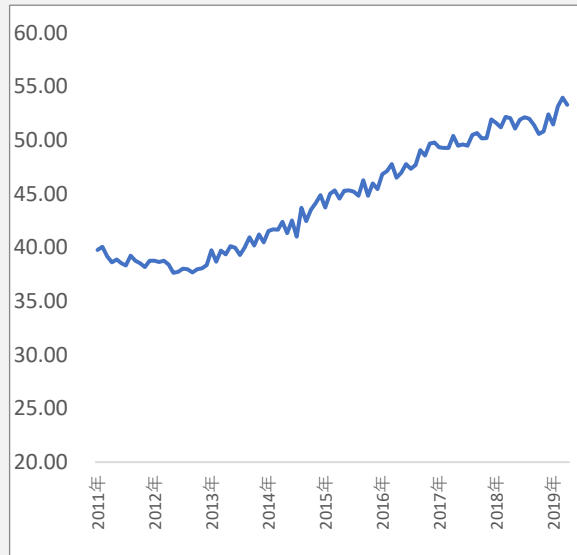
(件)



■成約㎡単価の推移

4月 53.29万円/㎡
前年同月比 -1.24%

(万円/㎡)



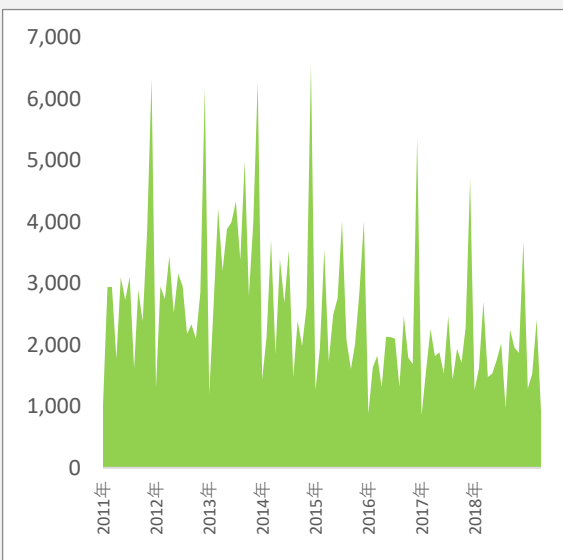
(出典) 公益財団法人 東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

首都圏新築マンション成約状況

■成約件数の推移

2019年 4月 914件
前年同月比 -38.03%

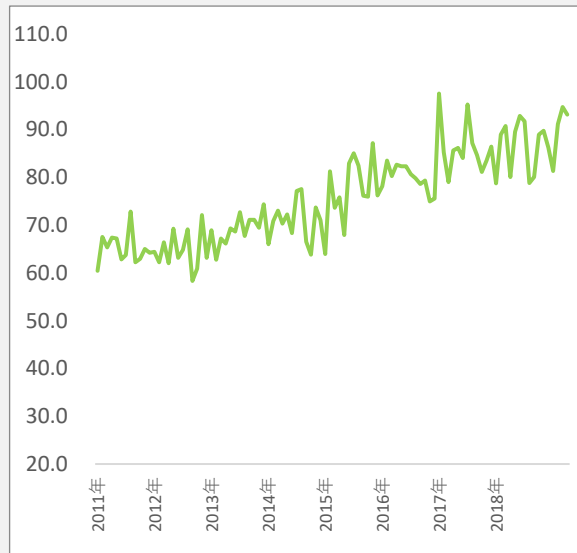
(件)



■成約㎡単価の推移

4月 93.10万円/㎡
前年同月比 16.38%

(万円/㎡)

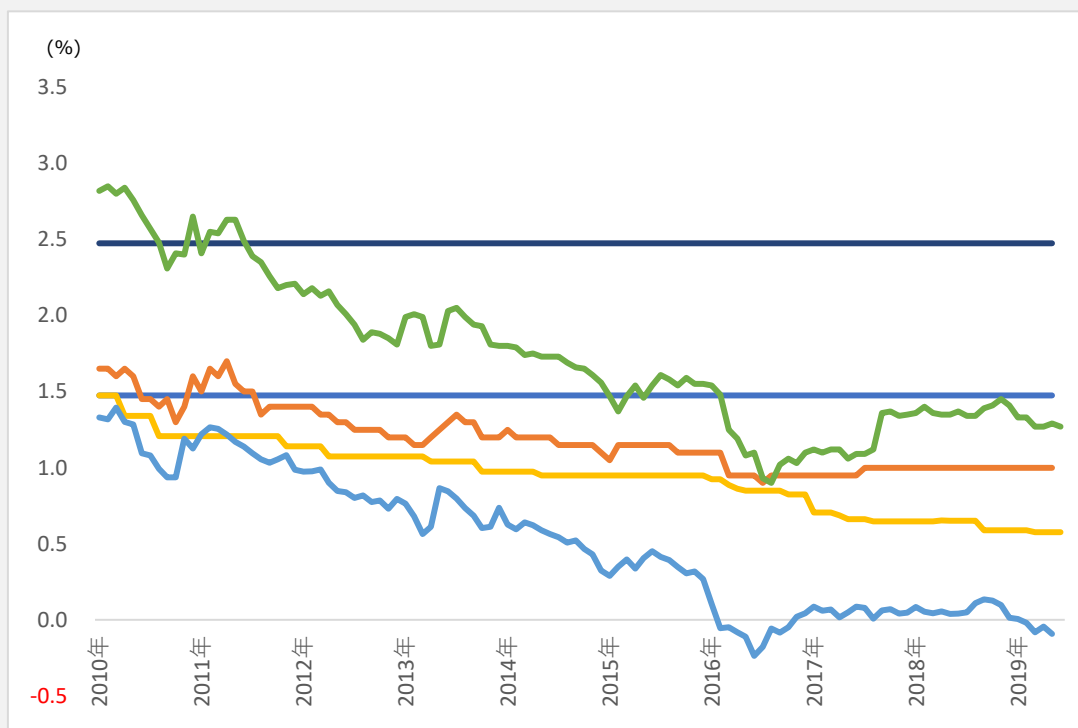


(出典) ㈱不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション・建売市場動向」

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)
6月 フラット35最重金利	1.270%	↓	-0.101
6月 都市銀行変動金利(優遇) 平均金利	0.576%	→	0.000
5月 10年物国債利回り(期末値)	-0.092%	↓	-0.047



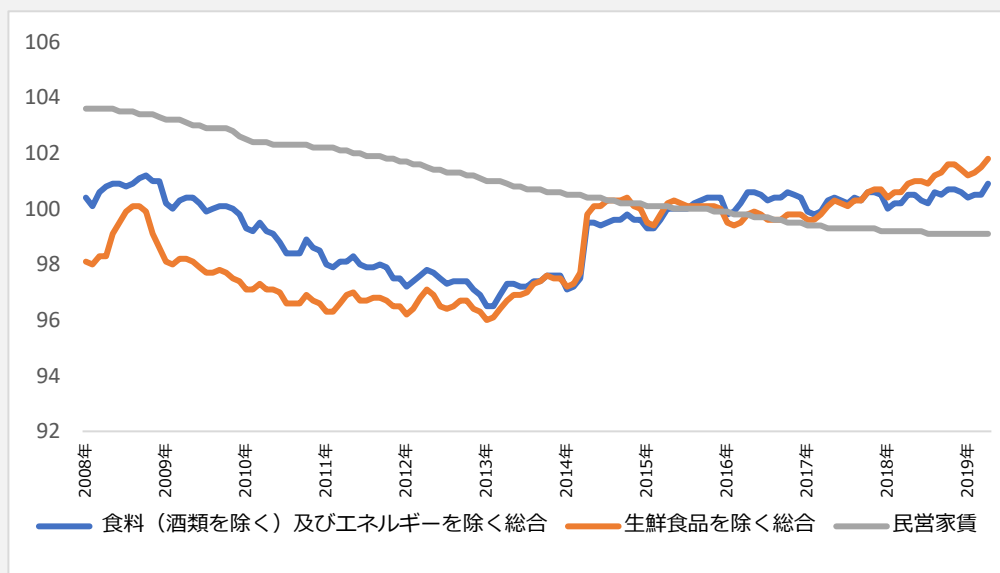
- 短期プライムレート：都市銀行が短期プライムレートとして自主的に決定した金利のうち、最重金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 長期プライムレート：「最も信用度の高い一流企業に対する銀行からの最優遇貸出金利」で、貸出期間が1年以上のもの。みずほ銀行が公表した金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 都市銀行住宅ローン変動金利(基準金利)：都市銀行各行の中央値を採用。(出典)各金融機関公表資料
- 都市銀行住宅ローン変動金利(優遇)：メガバンクの優遇金利を独自に集計し、平均化したもの。
- 10年物国債利回り：流通市場における固定利付国債の実勢価格に基づいて算出した10年物国債の半年複利金利(半年複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重金利を採用。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
4月 食料（酒類を除く）及びエネルギーを除く総合	100.9	0.40%
生鮮食品を除く総合	101.8	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