作成日：2019年8月8日

不動産市況レポート

2019年8月

■今月のTOPICSデータ

平成30年の人口動態発表！人口・世帯数の増減は如何に？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

HOUSING・REAL ESTATE INSTITUTE

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　築地二イクラビル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

平成30年の人口動態発表！人口・世帯数の増減は如何に？

■首都圏一極集中が進む

先月、総務省より「平成31年住民基本台帳人口・世帯数、平成30年人口動態」が発表されました。図表1は、平成30年の1年間に人口が増減した割合が上位の6都府県をまとめた表です。自然増減とは出生数から死亡数を差し引いた値で、社会増減は転入数から転出数を差し引いた値を指します。

図表1：都道府県別　平成30年の人口増減率

	人口増減		自然増減		社会増減		世帯数増減	
	都道府県	増減率	都道府県	増減率	都道府県	増減率	都道府県	増減率
	全国	-0.35	全国	-0.35	全国	0.01	全国	0.68
1位	東京都	0.56	沖縄県	0.24	東京都	0.65	沖縄県	1.48
2位	沖縄県	0.18	東京都	-0.09	千葉県	0.29	東京都	1.17
3位	神奈川県	0.05	愛知県	-0.10	埼玉県	0.25	埼玉県	1.17
4位	千葉県	0.03	滋賀県	-0.13	神奈川県	0.22	千葉県	1.15
5位	埼玉県	0.02	神奈川県	-0.18	福岡県	0.13	滋賀県	1.02
6位	愛知県	-0.06	福岡県	-0.22	大阪府	0.07	愛知県	0.94

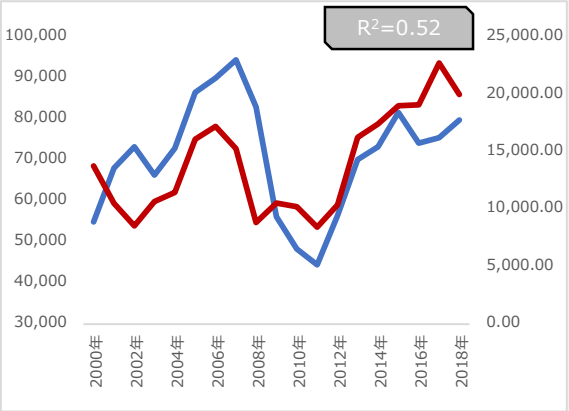
(総務省『住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査』より作成)

自然増減を見てみると、沖縄県を除き全ての都道府県においてマイナスの増減率を示していることから、少子高齢化の影響が顕著にみられます。社会増減においては東京都を中心として首都圏エリアへの人口流入が目立ちます。その結果一都三県は総合増減において全て正の値を示しています。東京都の求心力の高さによる首都圏への人口一極集中が伺えます。また、人口の増加率以上に世帯数が増加していることから、単独世帯が増えていると考えられ、賃貸需要の拡大が望めるのではないでしょうか。

■著しい東京都の人口増加は今後どうなる…？

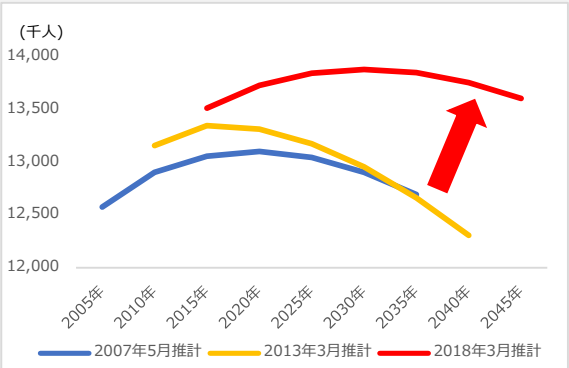
次に、東京都の転入超過数を見てみたいと思います。東京都の転入超過数は2007年まで上昇を続けたものの、サブプライムローン危機以降は転入超過数が右肩下がりとなっていました。しかし、2012年以降急速な転入超過数の増加を経て現在では年間約８万人が東京都へ流入しています。日経平均株価と比較をしてみると、上下のタイミングが似通っており、R^2=0.52とやや強い相関があることがわかりました。景気が上昇すると都心へ人々が移動する傾向があるということが分かります。

図表2：東京都の転入超過数と日経平均株価の推移



(総務省『住民基本台帳人口移動報告』より作成)

図表3：東京都の将来人口予測の変化



(国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』より作成)

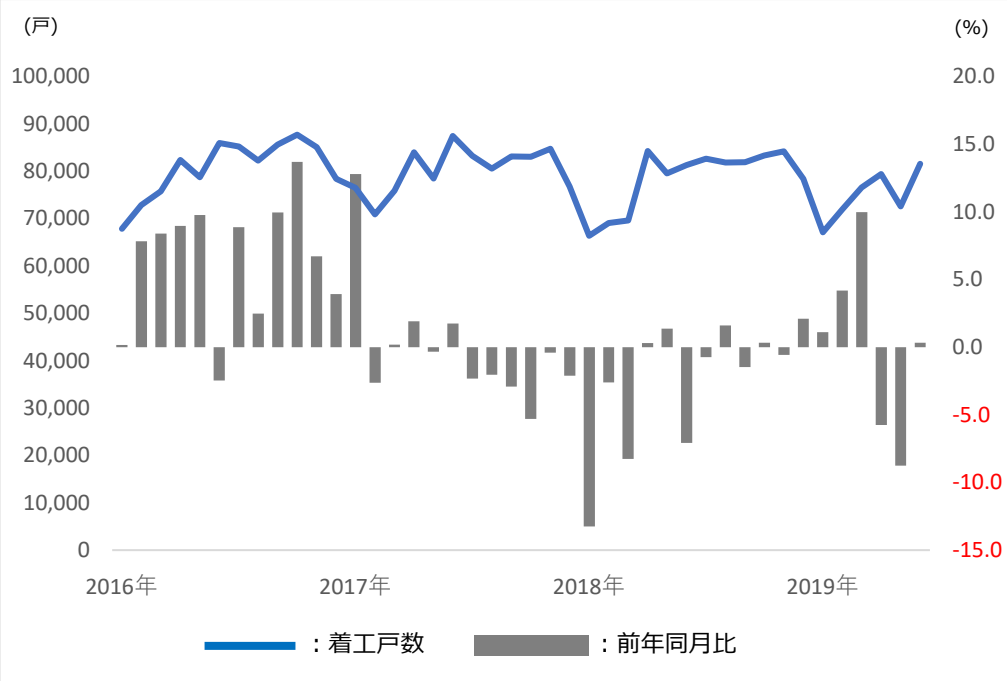
図表3は、定期的に発表されている将来人口予測について、過去3回の予測結果を比較したものです。それぞれ順に2005年、2010年、2015年を基準として先30年の将来人口を推計しています。転入超過数の上昇を受けて、2018年3月に発表された推計では将来人口の予測が大幅に上方修正されています。今後もしばらく東京都の人口増加に期待ができそうです。

©2019 HOUSING・REAL ESTATE INSTITUTE

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（総計）

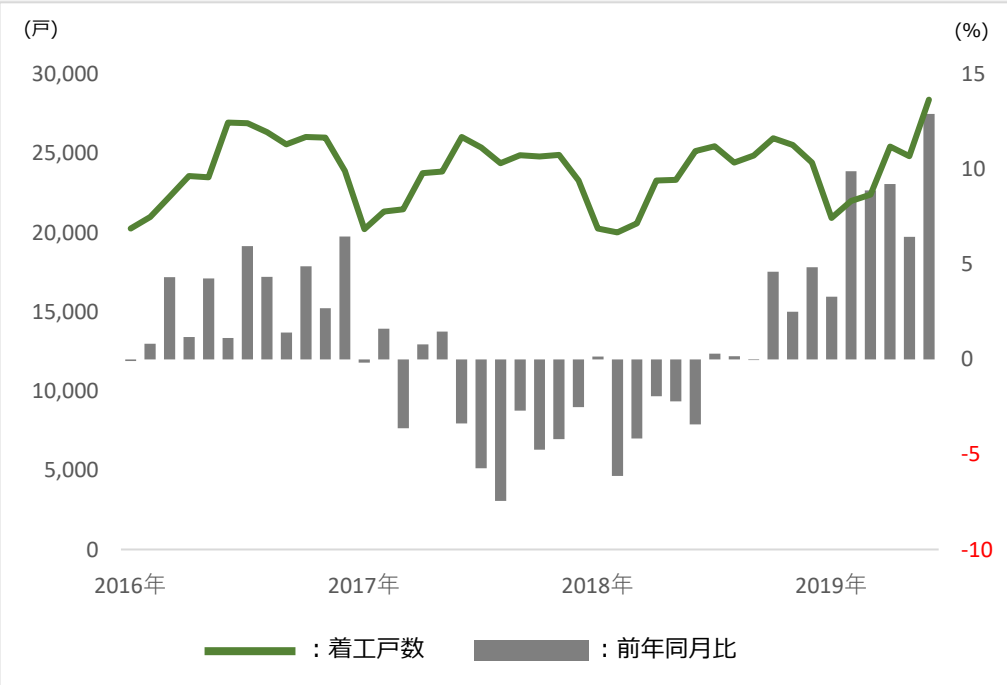
6月 度住宅着工戸数（総計） 81,541戸　前年同月比 0.33%



（出典）国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（持ち家）

6月 度住宅着工戸数(持ち家）28,394戸　前年同月比 12.91%



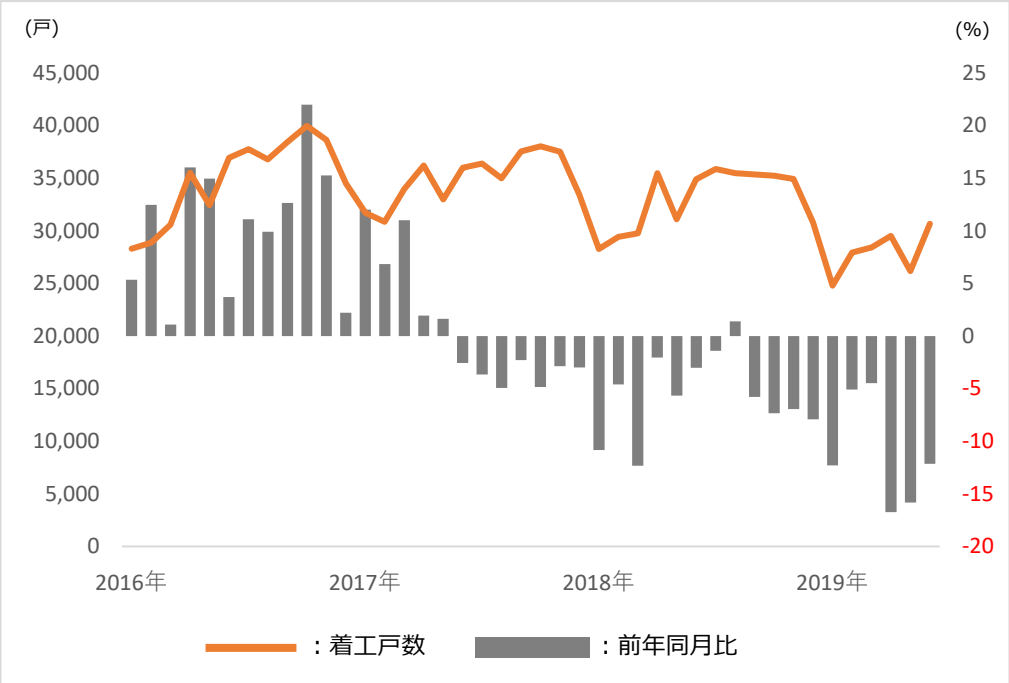
（出典）国土交通省「住宅着工統計」

©2019 HOUSING・REAL ESTATE INSTITUTE

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（貸家）

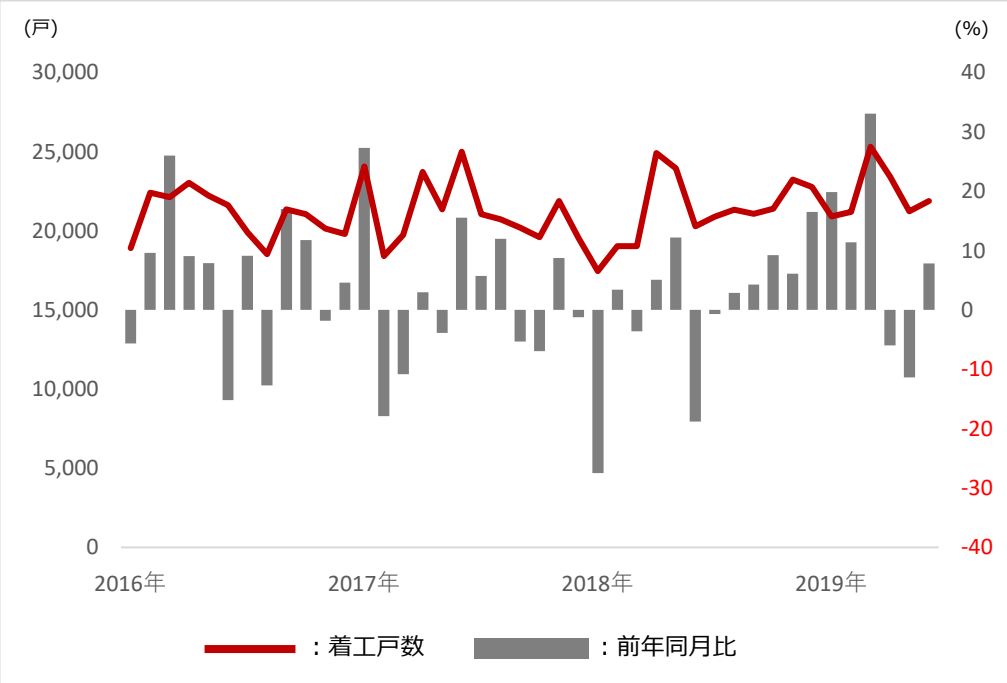
6月 度住宅着工戸数（貸家） 30,645戸　前年同月比 -12.15%



（出典）国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（分譲住宅）

6月 度住宅着工戸数(分譲住宅） 21,870戸　前年同月比 7.83%



（出典）国土交通省「住宅着工統計」

©2019 HOUSING・REAL ESTATE INSTITUTE

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

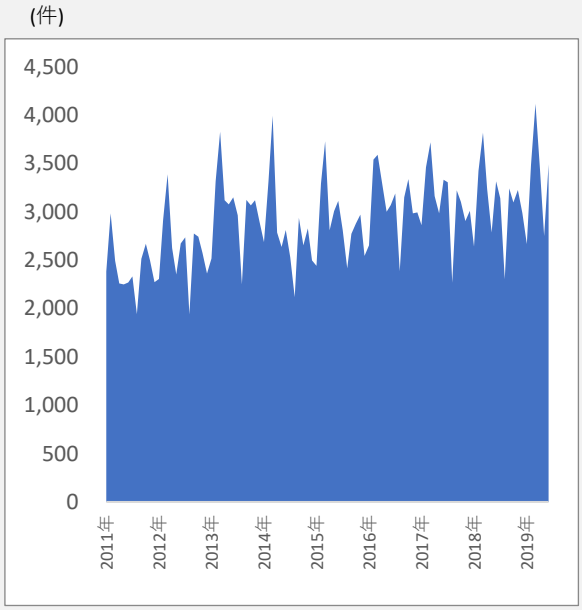
2019年　6月　3,490件

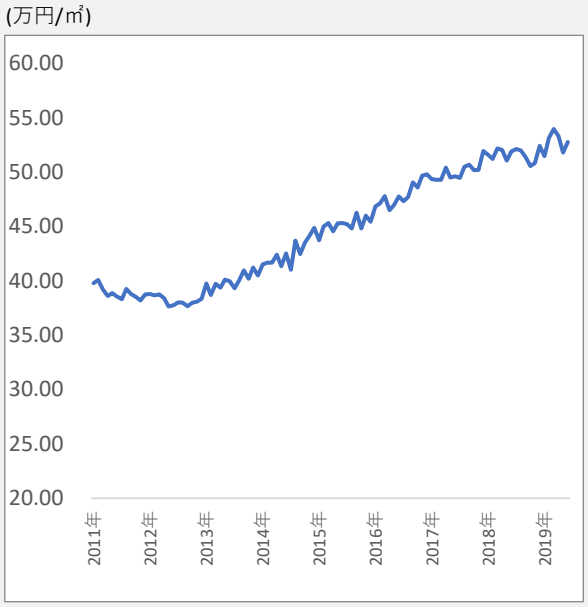
前年同月比　5.22%

■成約㎡単価の推移

6月 52.75万円/㎡

前年同月比 1.83%





（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

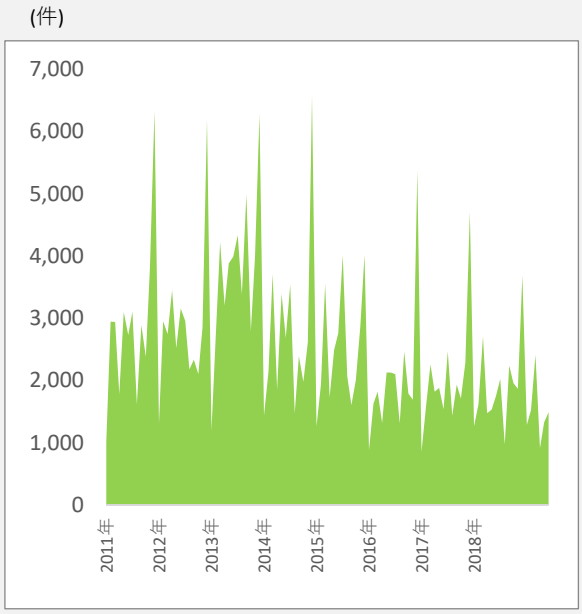
2019年　6月　1,488件

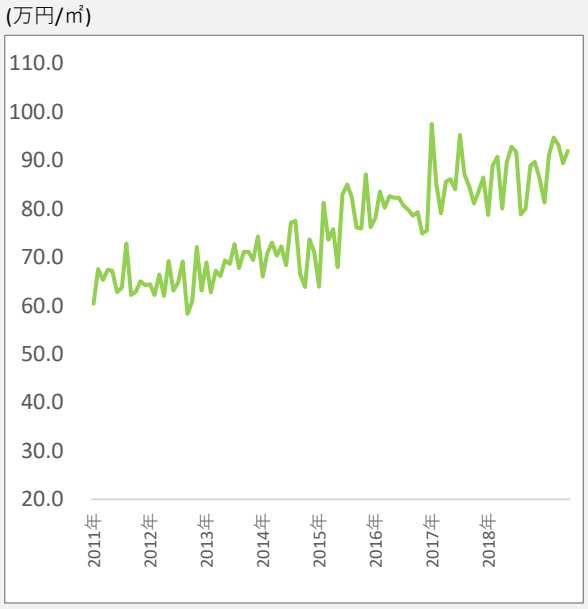
前年同月比　-15.26%

■成約㎡単価の推移

6月 91.90万円/㎡

前年同月比 -0.97%





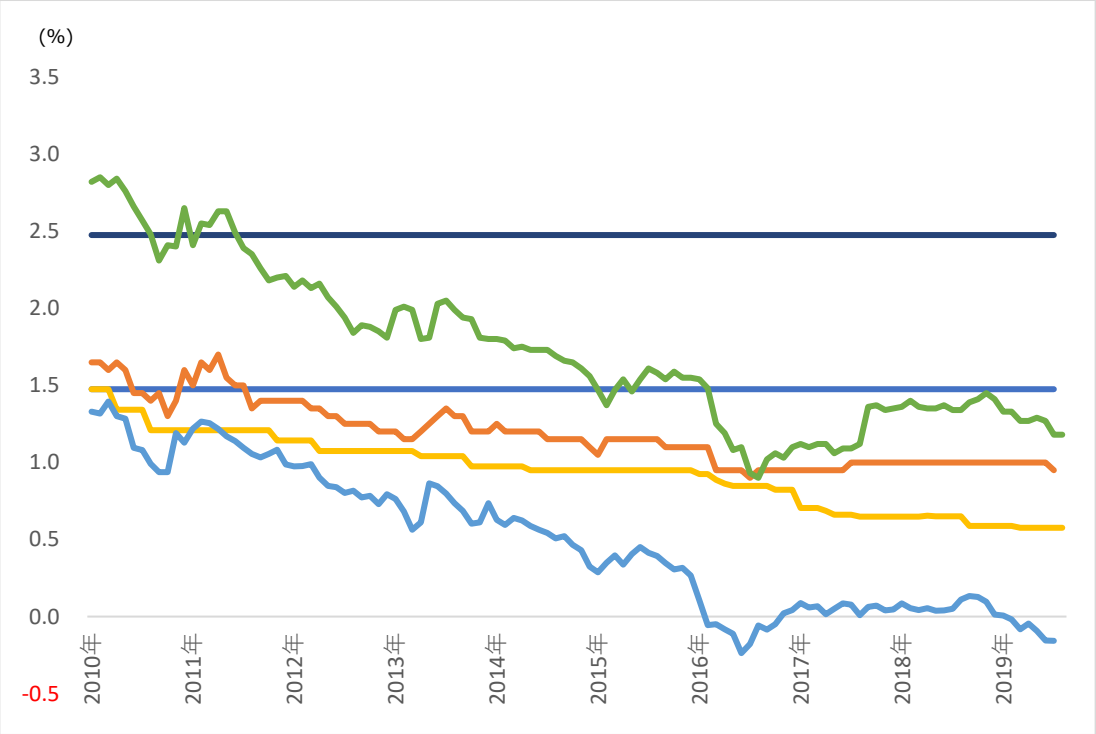
（出典）㈱不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション・建売市場動向」

©2019 HOUSING・REAL ESTATE INSTITUTE

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)
8月	フラット35最多金利	1.180%	→	0.000
8月	都市銀行変動金利（優遇）平均金利	0.576%	→	0.000
7月	10年物国債利回り(期末値)	-0.157%	↓	-0.001



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

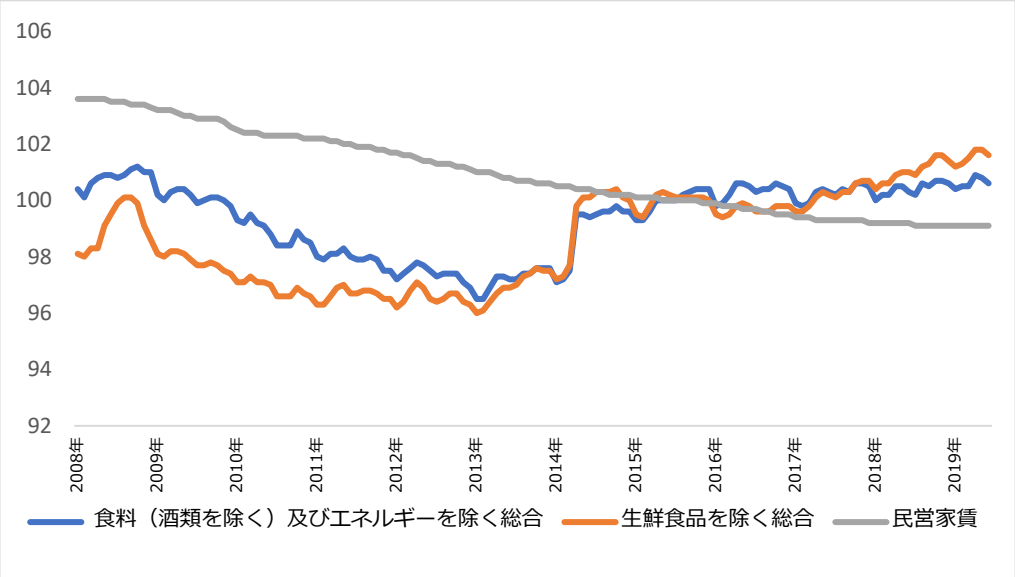
©2019 HOUSING・REAL ESTATE INSTITUTE

経済市況マンスリーデータ

物価指数の推移

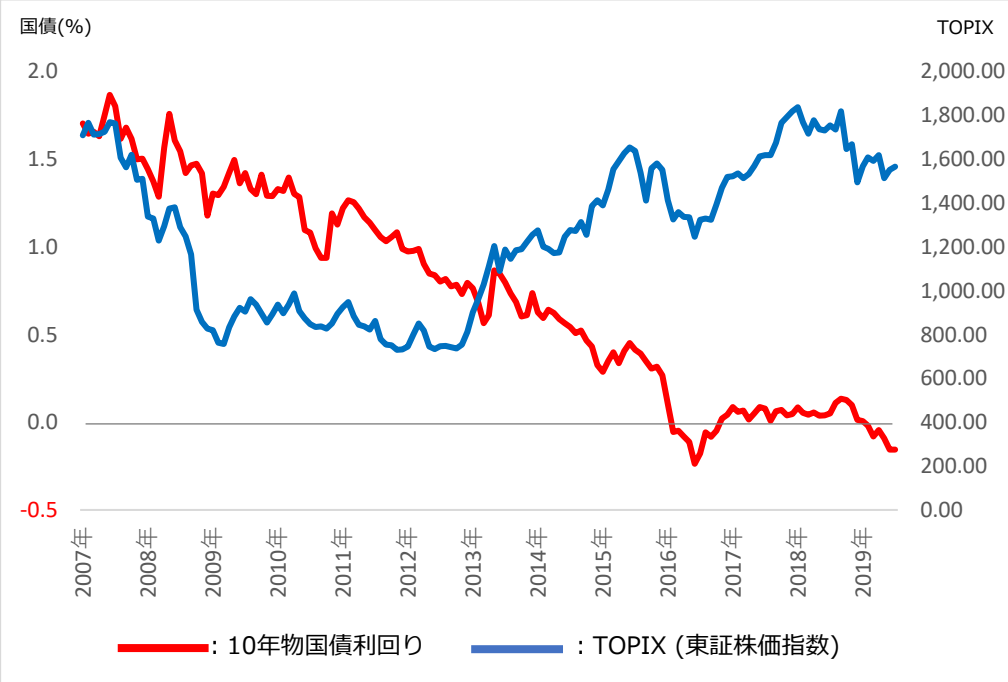
		指数	前年同月比
6月	食料（酒類を除く）及びエネルギーを除く総合	100.6	0.30%
	生鮮食品を除く総合	101.6	0.59%
	民営家賃	99.1	-0.10%

(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

©2019 HOUSING・REAL ESTATE INSTITUTE