

作成日：2019年9月10日

不動産市況レポート

2019年9月

■ 今月のTOPICSデータ

中古マンション市況価格上昇はいつまで続く？ …… 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

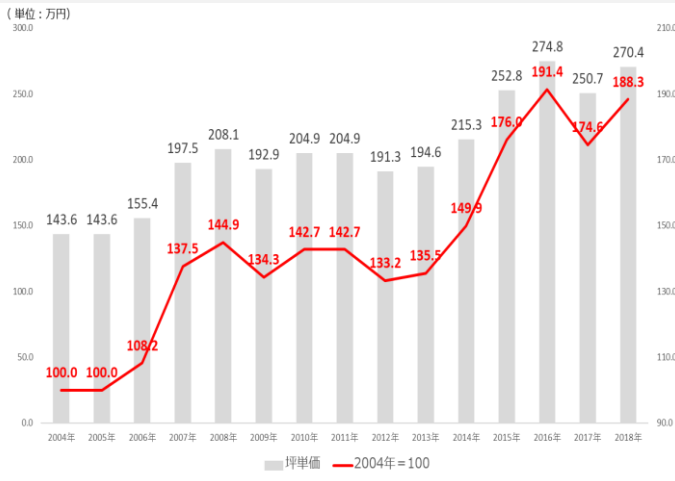
※本レポートは不動産に関して参考となる情報の提供を目的としています。本レポートはあくまでも過去の情報であり将来の市場環境や不動産に関する投資の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません※本レポートに掲載している情報に関しては、万全を期しておりますが、その正確性を保証するものではありません。

今月のTOPICSデータ

中古マンション市況価格上昇はいつまで続く？

■ 2018年における築10年中古マンション 東京都の坪単価は平均270万円

図表1：東京都築10年中古マンションの平均坪単価推移



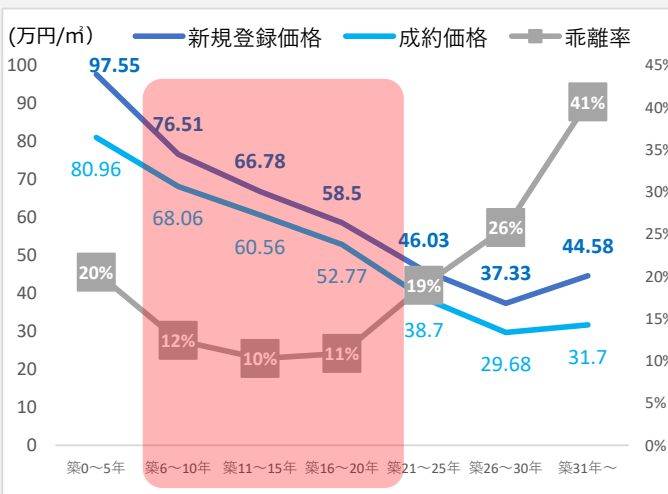
左のグラフは東京都における2004年からの中古マンションの坪単価推移を表しています。2004年と比較すると2018年は約2倍近くの価格になっていることが分かります。東京カンテイによると「人口流入の多さに加えて、賃料水準の高さから投資目的で中古マンションを購入するケースもあり、実需・投資ニーズの有無やその多寡が中古マンション価格における上昇度合いの違いとして現れたもの」としています。

(株式会社東京カンテイ『マンションデータ白書：フロー編』より作成)

■ 中古マンションは築20年以内は売りやすい？

先ほどのグラフは築10年以内の物件に限定されていましたが、果たしてそれ以外中古物件はどうでしょうか？次に「レイズ」の成約状況と新規登録状況を見ていきましょう。

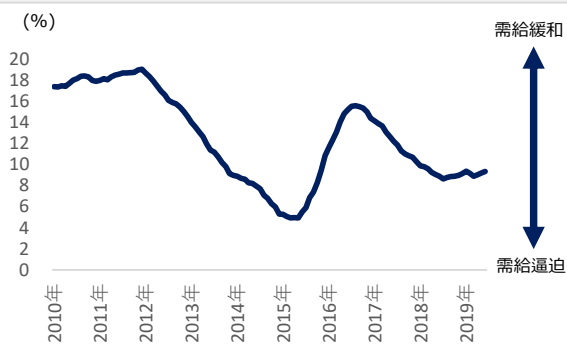
図表2：首都圏中古マンションの築年帯別平均m単価



左のグラフはレイズデータを築年数ごとの「新規登録物件」と「成約物件」のm単価を比較したもので、乖離率をここでは「(新規-成約) ÷ 成約」と定義して算出したものです。これによると、築6年～20年の物件の乖離率が10%前後と売りやすい状況と言えます。一方で、築31年を超えると乖離率が41%とかなり高く、値段を下げないと売却が出来ない状態が見てとれます。一方で、築5年以内でも、築浅ということで強気の販売価格を出す傾向があるのか、成約物件とは20%と乖離があるようです。

(公益財団法人 東日本不動産流通機構「レイズトピックス」より作成)

図表3：新規登録価格・成約価格の乖離率(季節調整済)



先ほどの乖離率を今度は月ごとの推移で追ってみましょう。これを見ると、乖離率にも山と谷があります。価格差が少ないということは、新規登録価格(≒売却価格)つまり売り手が望む価格に近い形で成約が出来ることとなります。今は、どちらかというとな需給逼迫状態に近いですが、若干、上昇傾向も見られるため、今後需給緩和状態に移行する可能性もあります、売却を検討している方はこういった需給バランスを見ながら、早めに行動に移す方がいいかもしれ

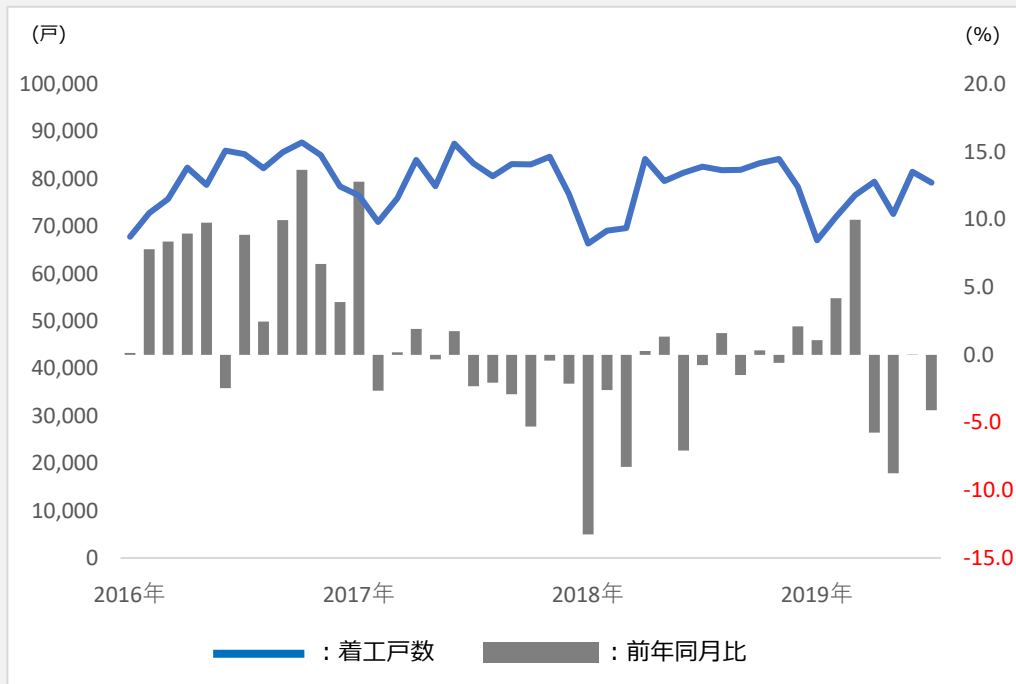
(公益財団法人 東日本不動産流通機構月例マーケットウォッチ)より作成)

(文責：黒山佑子)

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（総計）

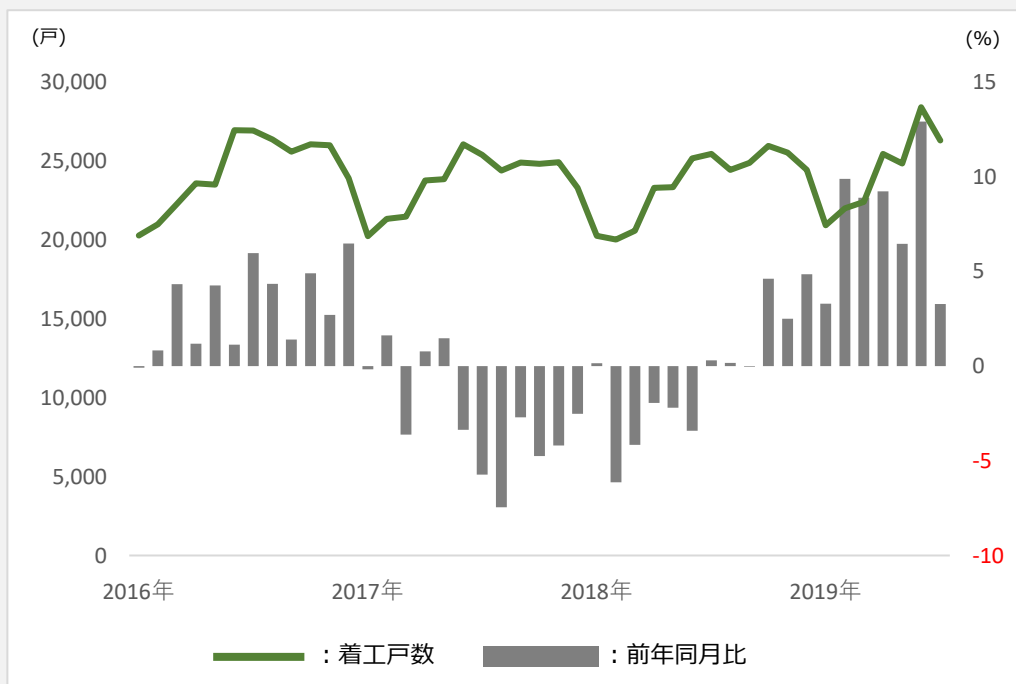
7月 度住宅着工戸数（総計） 79,232戸 前年同月比 **-4.09%**



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（持ち家）

7月 度住宅着工戸数(持ち家) 26,282戸 前年同月比 **3.28%**

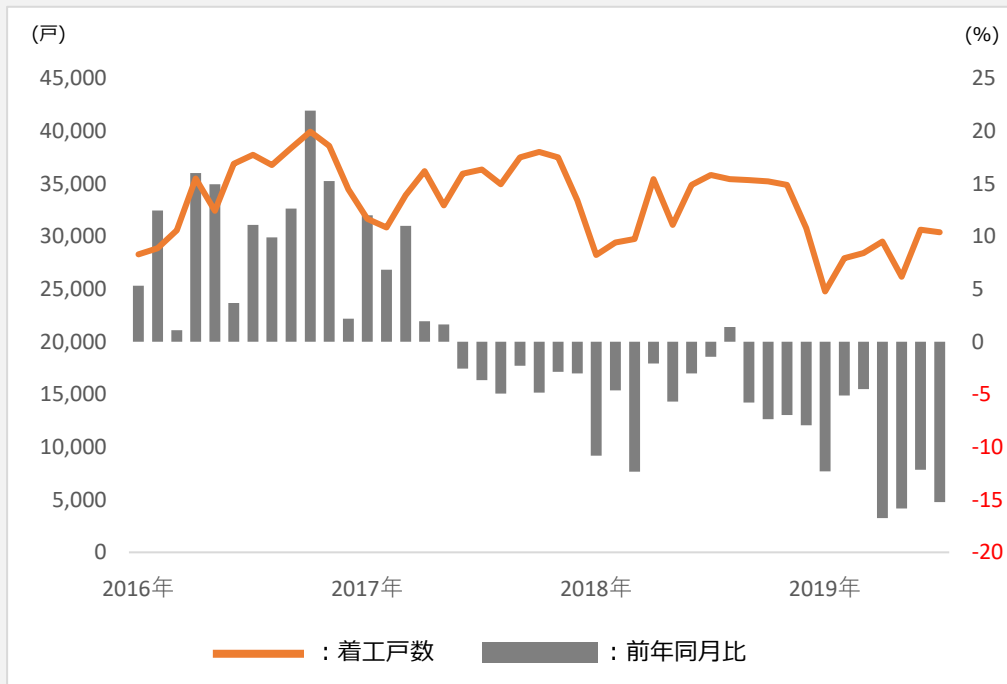


(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（貸家）

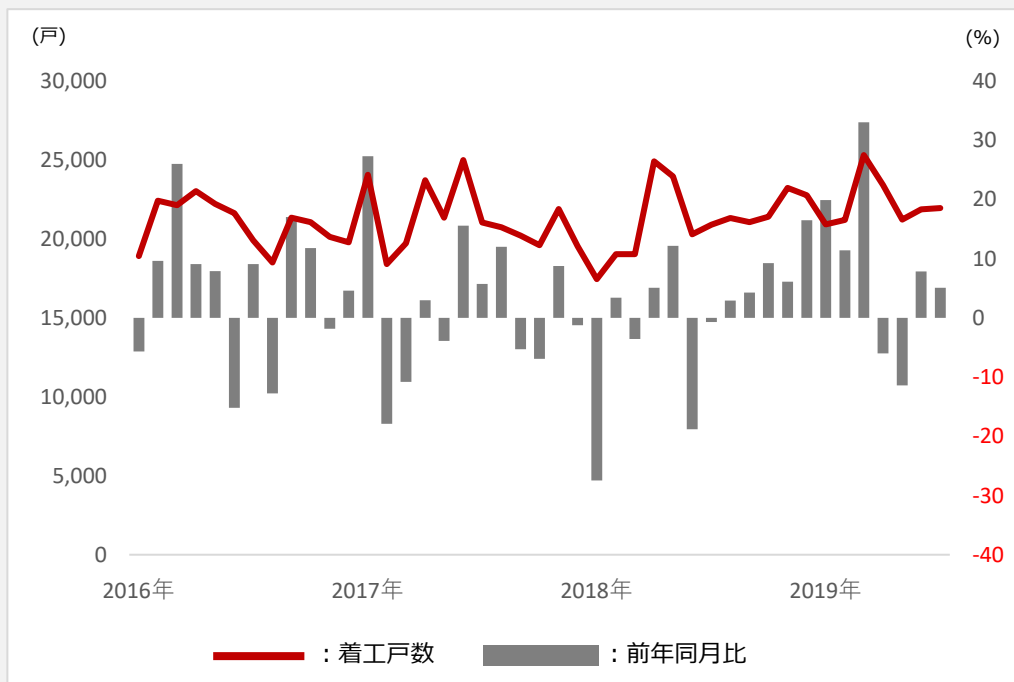
7月 度住宅着工戸数（貸家） 30,383戸 前年同月比 -15.24%



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（分譲住宅）

7月 度住宅着工戸数(分譲住宅) 21,942戸 前年同月比 5.06%



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

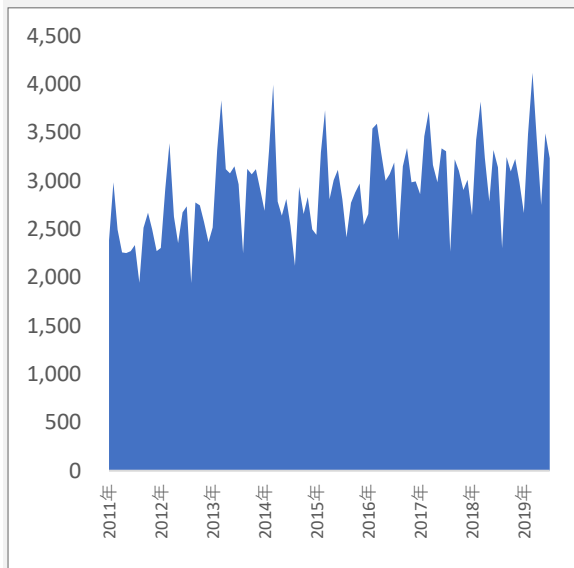
不動産市況マンスリーデータ

首都圏中古マンション成約状況

■ 成約件数の推移

2019年 7月 3,233件
前年同月比 2.99%

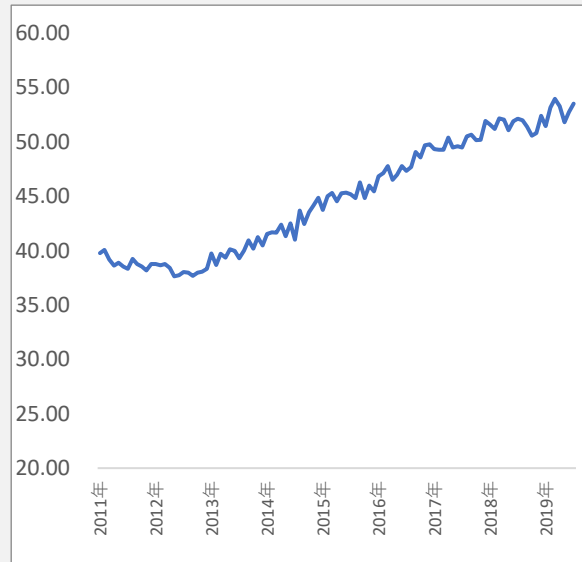
(件)



■ 成約㎡単価の推移

7月 53.51万円/㎡
前年同月比 1.44%

(万円/㎡)



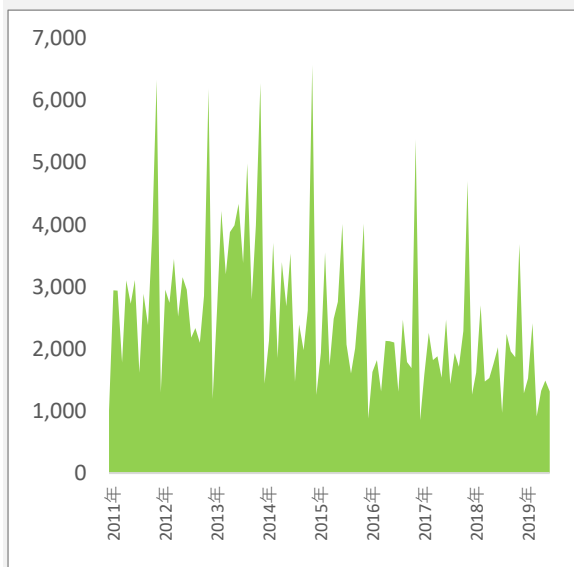
(出典) 公益財団法人 東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

首都圏新築マンション成約状況

■ 成約件数の推移

2019年 7月 1,311件
前年同月比 -35.23%

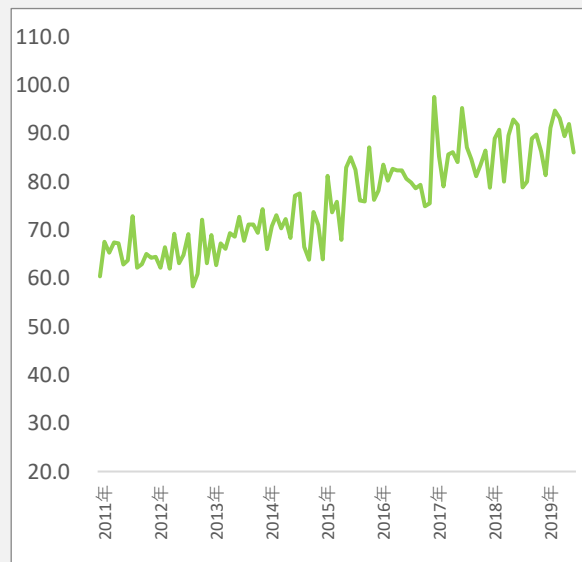
(件)



■ 成約㎡単価の推移

7月 86.00万円/㎡
前年同月比 -6.22%

(万円/㎡)



(出典) (株)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)	
9月 フラット35最多金利	1.110%	↓	-0.060
9月 都市銀行変動金利(優遇) 平均金利	0.576%	→	0.000
8月 10年物国債利回り(期末値)	-0.275%	↓	-0.118



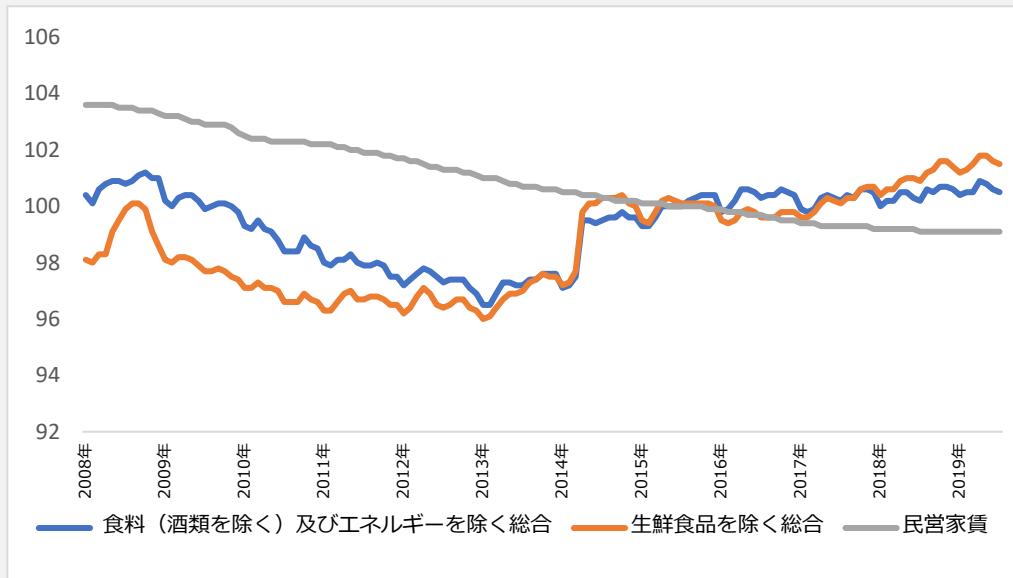
- 短期プライムレート：都市銀行が短期プライムレートとして自主的に決定した金利のうち、最多金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 長期プライムレート：「最も信用度の高い一流企業に対する銀行からの最優遇貸出金利」で、貸出期間が1年以上のもの。みずほ銀行が公表した金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 都市銀行住宅ローン変動金利(基準金利)：都市銀行各行の中央値を採用。(出典)各金融機関公表資料
- 都市銀行住宅ローン変動金利(優遇)：メガバンクの優遇金利を独自に集計し、平均化したもの。
- 10年物国債利回り：流通市場における固定利付国債の実勢価格に基づいて算出した10年物国債の半年複利金利(半年複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
7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	0.59%
民営家賃	99.1	0.00%

(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