作成日：2019年10月09日

不動産市況レポート

2019年10月

■今月のTOPICSデータ

住宅・土地統計調査で見る通勤時間と住宅 ・・・・・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

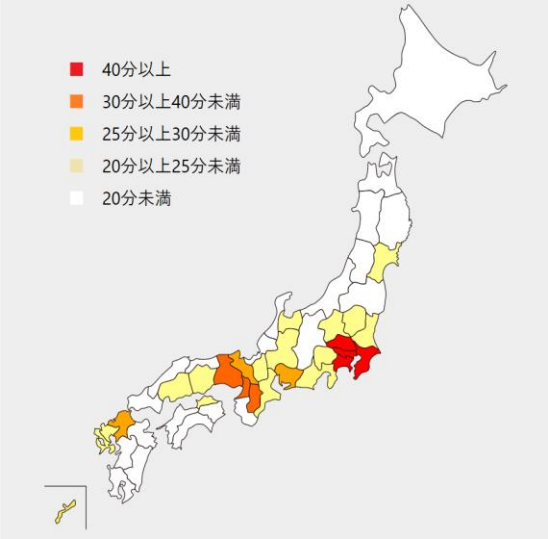
※本レポートは不動産に関して参考となる情報の提供を目的としています。本レポートはあくまでも過去の情報であり将来の市場環境や不動産に関する投資の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません※本レポートに掲載している情報に関しては、万全を期しておりますが、その正確性を保証するものではありません。

今月のTOPICSデータ

住宅・土地統計調査で見る通勤時間と住宅

■職住近接が進んでる!?

図表1：都道府県別　家計主の通勤時間の中位数（H30年）

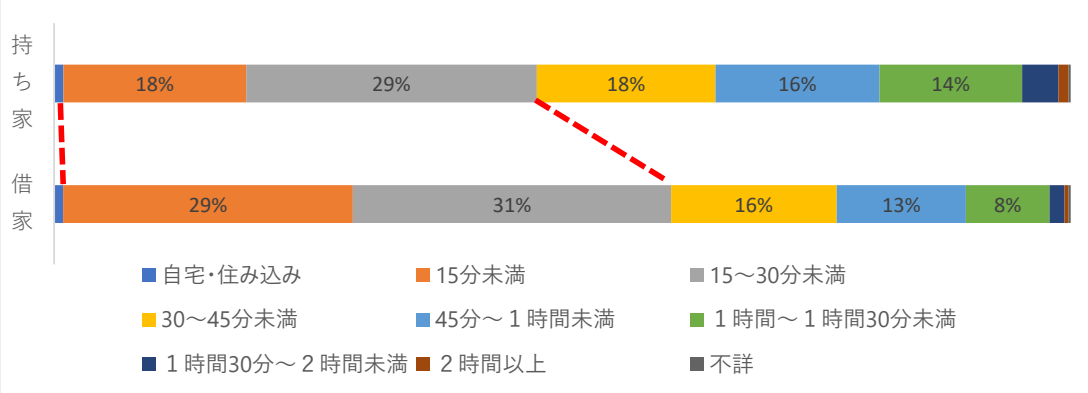


家計主の通勤時間の中位数を都道府県別にみると、神奈川県が45.6分と最も長く、次いで千葉県が44.7分、埼玉県が42.7分、東京都が41.0分、これに次いで近畿圏となり、奈良県が34.6分、兵庫県32.8分、大阪府32.7分と、東京都や大阪府とその隣接県で特に通勤時間が長くなっています。
また、今回調査の通勤時間の全国平均は26.8分でしたが、平成20年調査では27.8分と1分短縮されました。背景には、「職住近接」の流れがあります。1位の神奈川県は10年前の平均が49.4分だったので、4分も短縮されています。

（総務省統計局「住宅・土地統計調査」より作成。以下同様）

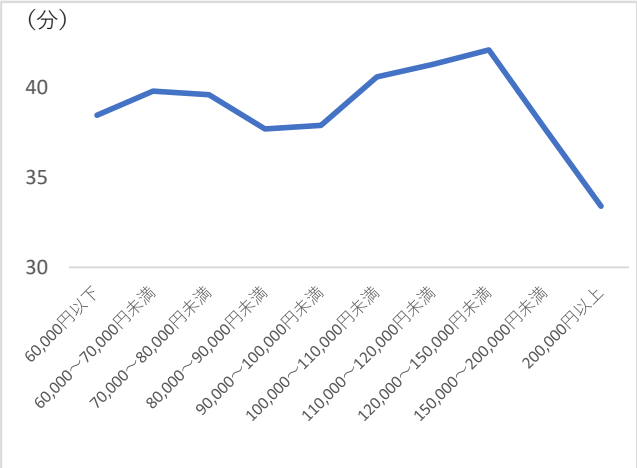
■通勤時間の背景には何がある？

図表2：所有関係別　通勤時間の割合（全国）



次に、持ち家と借家それぞれでの通勤時間の違いを見て行きましょう。グラフから明らかな通り、30分以内と比較的短い通勤時間である割合が、借家の方が多いのが分かります。

図表3：民営家賃別　家計主の通勤時間の中位数（東京23区）



最後に、通勤時間と家賃の関係性を検証したいと思います。
借家の分類の中でも「社宅等」は比較的職場の近隣に建ち、なおかつ家賃も低めに設定されていることが多いので、ここでは自分の意志で決めた「民営借家」の家賃で絞ってみました。これを見ると、15万円を超えると通勤時間が一気に下がりますが、一概に家賃が高ければ高いほど、通勤時間が短いかと言えばそうではないということが分かります。

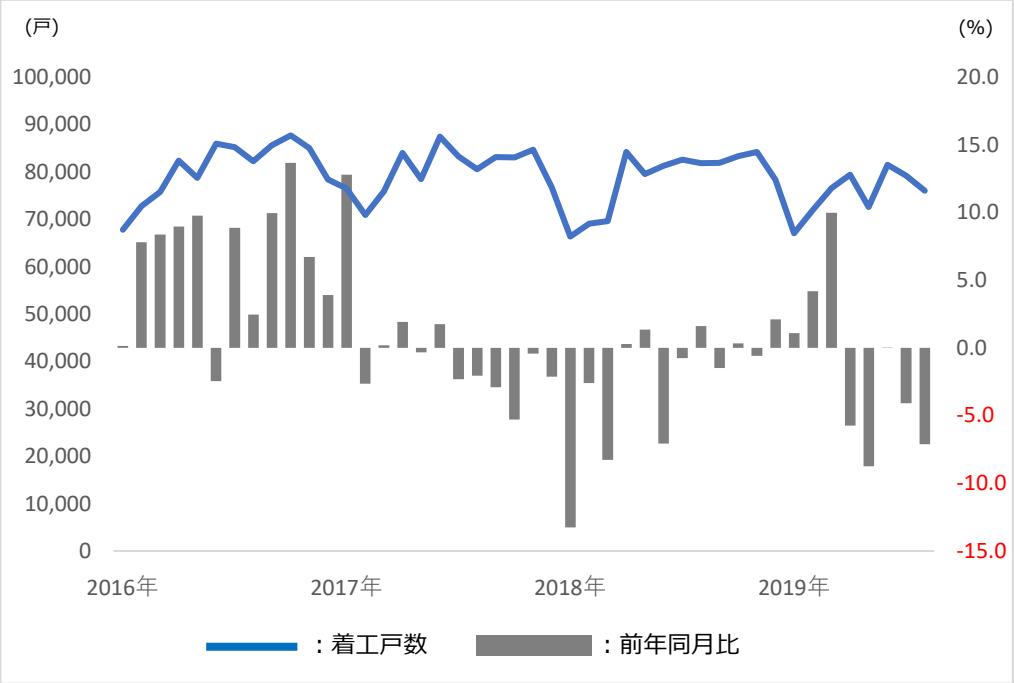
(文責：黒山佑子)

©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）

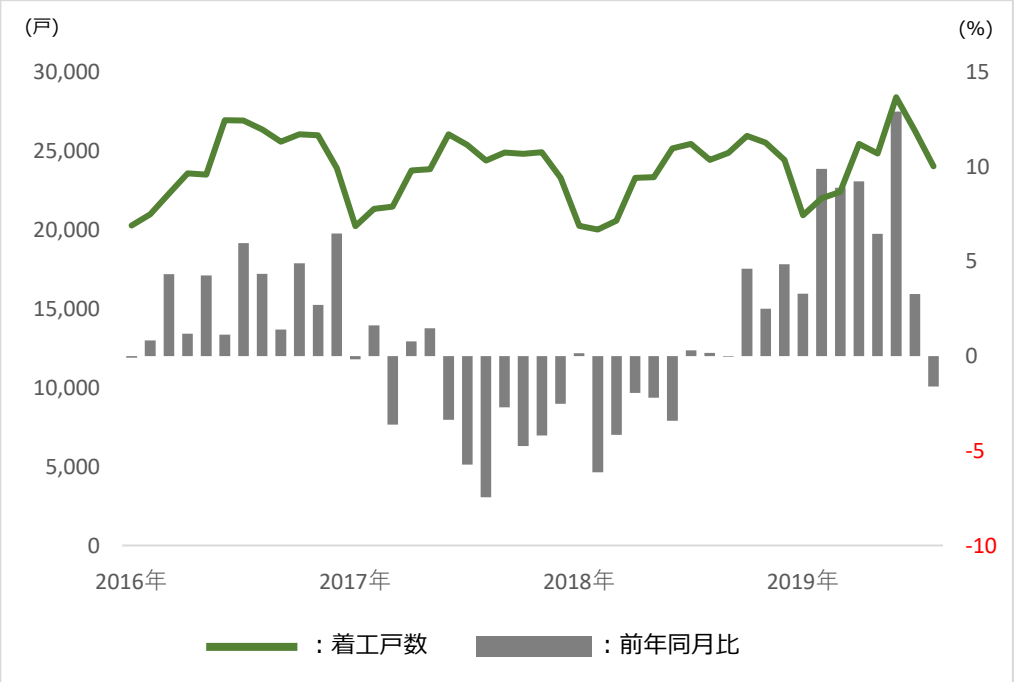
8月 度住宅着工戸数（総計） 76,034戸　前年同月比 -7.12%



（出典）国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（持ち家）

8月 度住宅着工戸数(持ち家）24,027戸　前年同月比 -1.61%



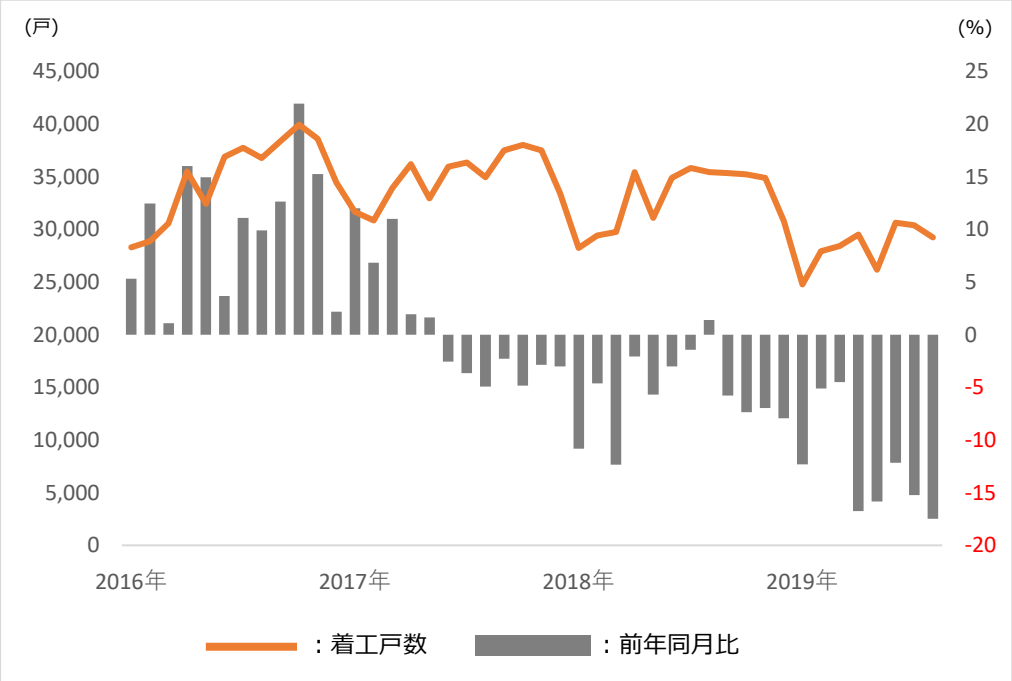
（出典）国土交通省「住宅着工統計」

©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）

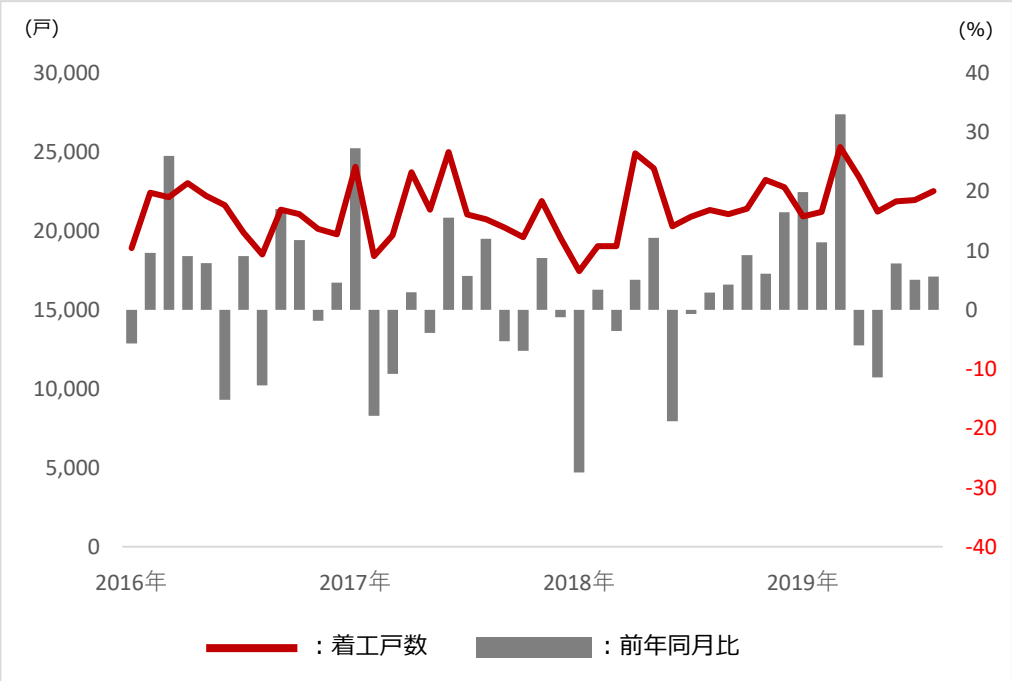
8月 度住宅着工戸数（貸家） 29,255戸　前年同月比 -17.49%



（出典）国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（分譲住宅）

8月 度住宅着工戸数(分譲住宅） 22,517戸　前年同月比 5.59%



（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

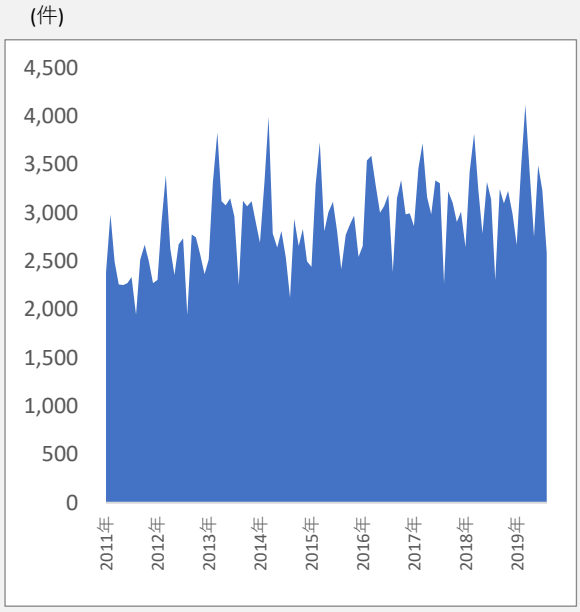
2019年　8月　2,584件

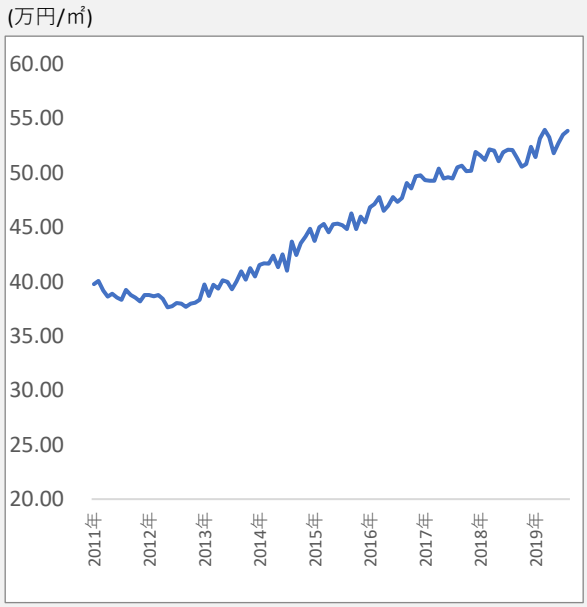
前年同月比　12.20%

■成約㎡単価の推移

8月 53.88万円/㎡

前年同月比 0.69%





（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

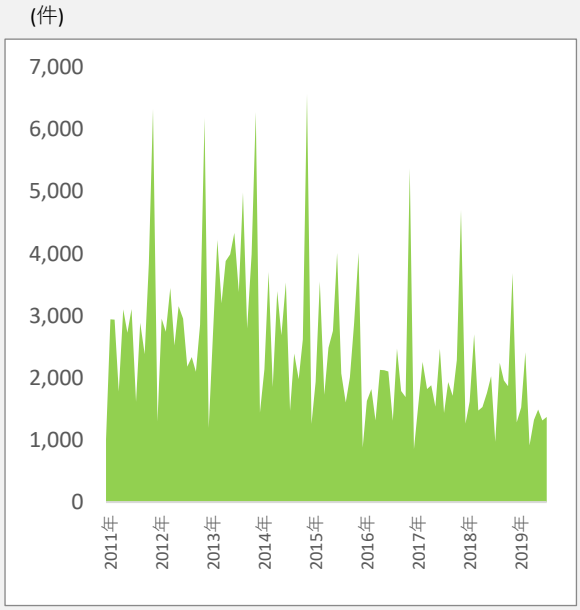
2019年　8月　1,371件

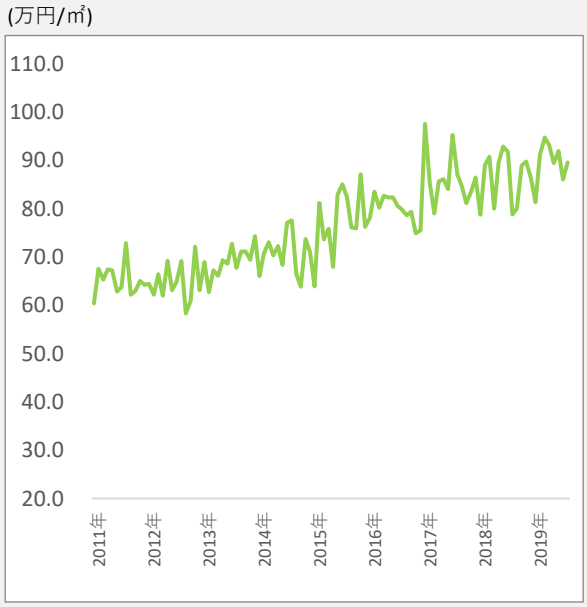
前年同月比　41.49%

■成約㎡単価の推移

8月 89.50万円/㎡

前年同月比 13.58%





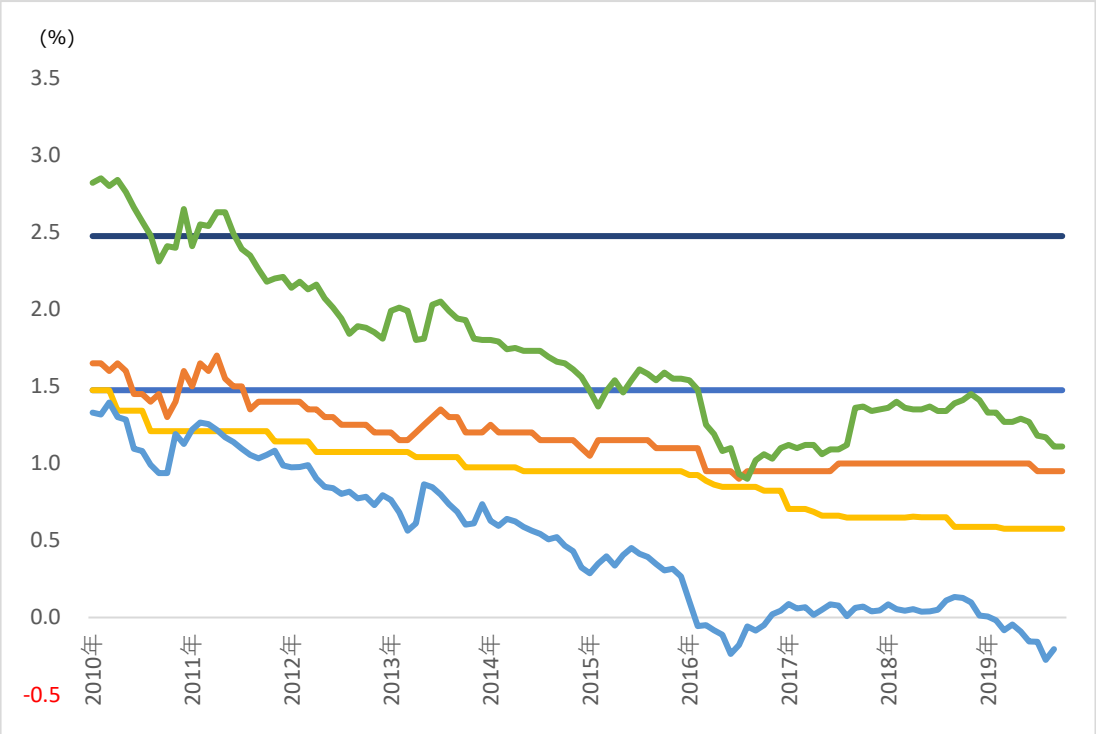
（出典）㈱不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション・建売市場動向」

©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)
10月	フラット35最多金利	1.110%	→	0.000
10月	都市銀行変動金利（優遇）平均金利	0.576%	→	0.000
9月	10年物国債利回り(期末値)	-0.206%	↑	0.069



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

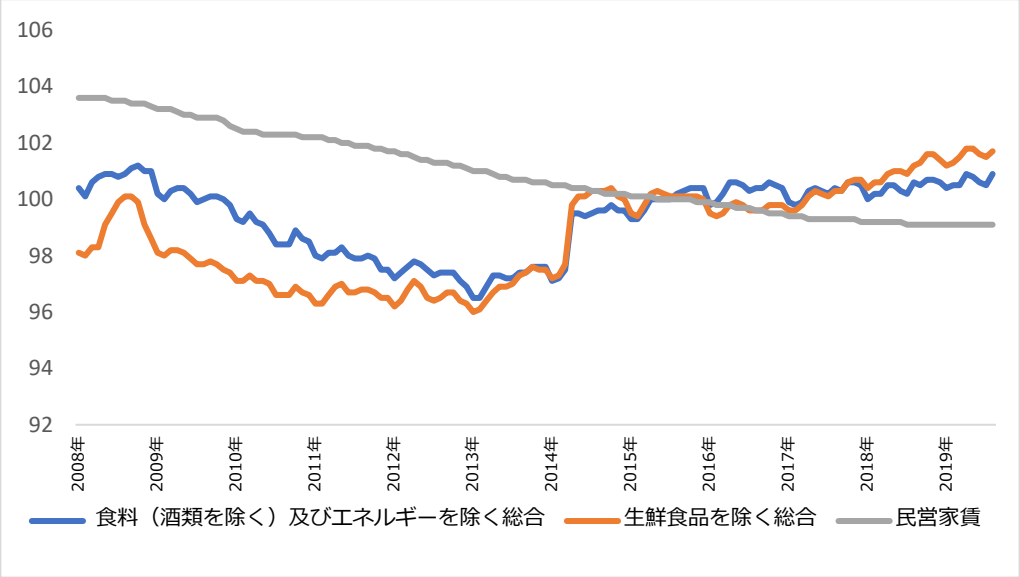
©2019 HOUSING・REAL ESTATE INSTITUTE

経済市況マンスリーデータ

物価指数の推移

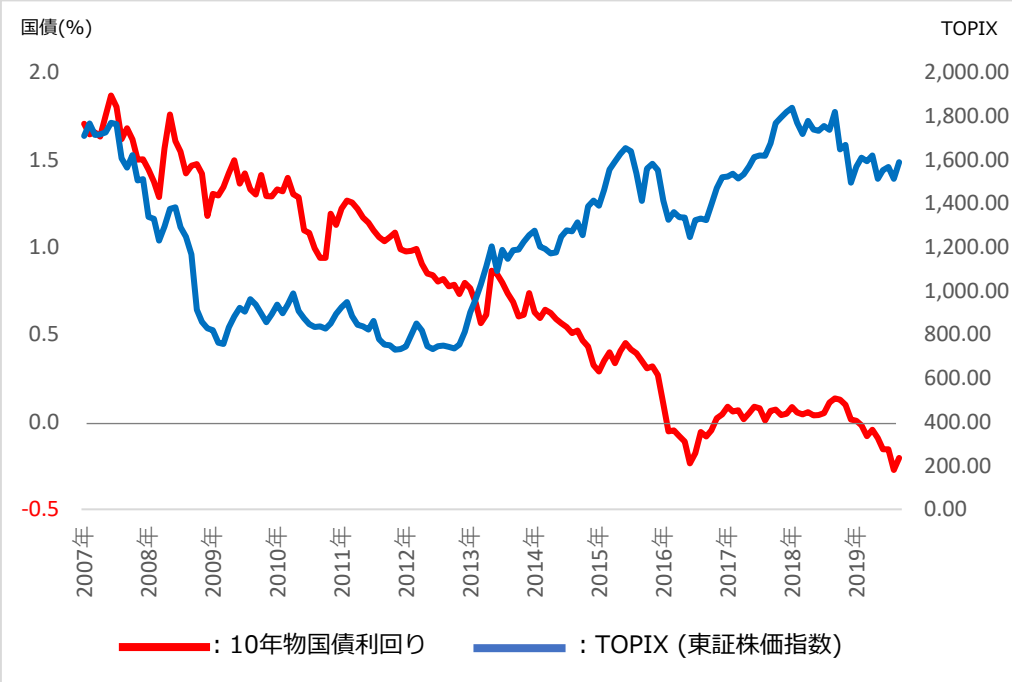
		指数	前年同月比
8月	食料（酒類を除く）及びエネルギーを除く総合	100.9	0.30%
	生鮮食品を除く総合	101.7	0.49%
	民営家賃	99.1	0.00%

(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

©2019 HOUSING・REAL ESTATE INSTITUTE