

作成日：2019年11月11日

不動産市況レポート

2019年11月

■ 今月のTOPICSデータ

住宅・土地統計調査から見る賃貸住宅の間取りトレンドの変遷 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

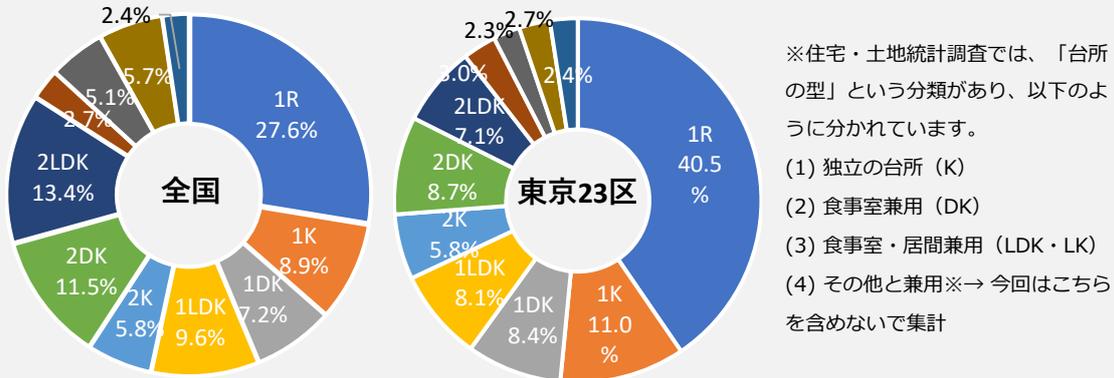
※本レポートは不動産に関して参考となる情報の提供を目的としています。本レポートはあくまでも過去の情報であり将来の市場環境や不動産に関する投資の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません※本レポートに掲載している情報に関しては、万全を期しておりますが、その正確性を保証するものではありません。

今月のTOPICSデータ

住宅・土地統計調査から見る賃貸住宅の間取りトレンドの変遷

■全国の民営賃貸住宅のうち半数が単身世帯用

図表1：タイプ別 民営賃貸住宅の割合



この定義と居室の数を合わせてデータを集計すると、図表1のような割合でタイプ別に分かれました。全国的には、やはりワンルームが最も多く、4室に1室という割合です。また、単身世帯用として「1LDK」まで含めると**53%**となり、半数を占めていることがわかります。

これが東京23区になるとより高い数字が出ています。ワンルームが4割、「1LDK」まで含めた場合は約7割という結果です。東京23区はやはり単身世帯用の賃貸住宅が圧倒的に多いようです。

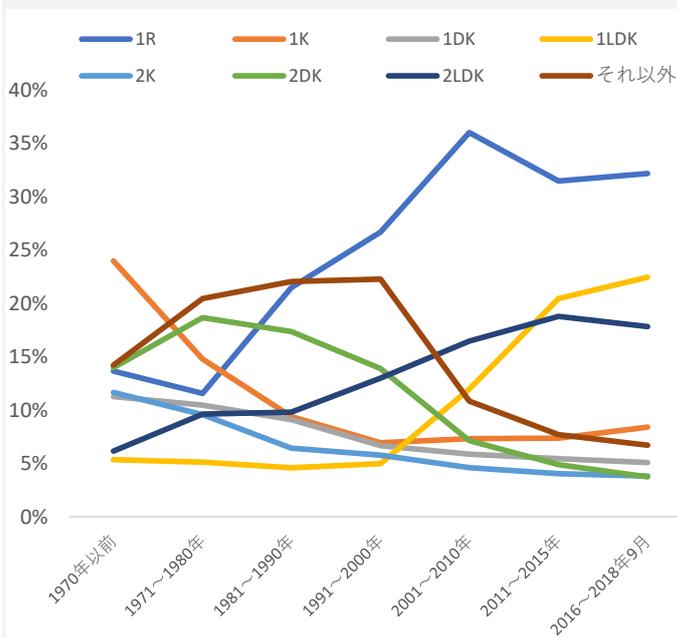
図表2：民営借家に住む世帯の種類（全国）



このように単身世帯用の賃貸住宅が多いのは、言うまでもなく、賃貸住宅に住む人が単身者であるケースが多いからです。図表2を見ると民営の賃貸住宅に住む世帯の約6割が単身者であることがわかります。

■賃貸住宅における間取りトレンドの変化

図表3：建築の時期別 間取りタイプの変遷



図表3は建築の時期別で民営賃貸住宅における間取りタイプの割合を見たグラフです。もちろんリフォームなどで建築当時と間取りが変わっている場合もありますが、本調査ではそこをカバー出来ていないので、考慮せず集計しています。

1990年代からワンルームの数が増えているのが一目瞭然です。核家族化や晩婚化が進むにつれて、単身者向けの住まいが増加していったのです。

また、日本全体の所得水準も高くなるにつれて、**より豊かでゆとりのある住環境**が提供されるようにもなりました。特に間取りの面では、従来のダイニングキッチンにリビングも備えた「LDK」が登場し、普及し始めます。

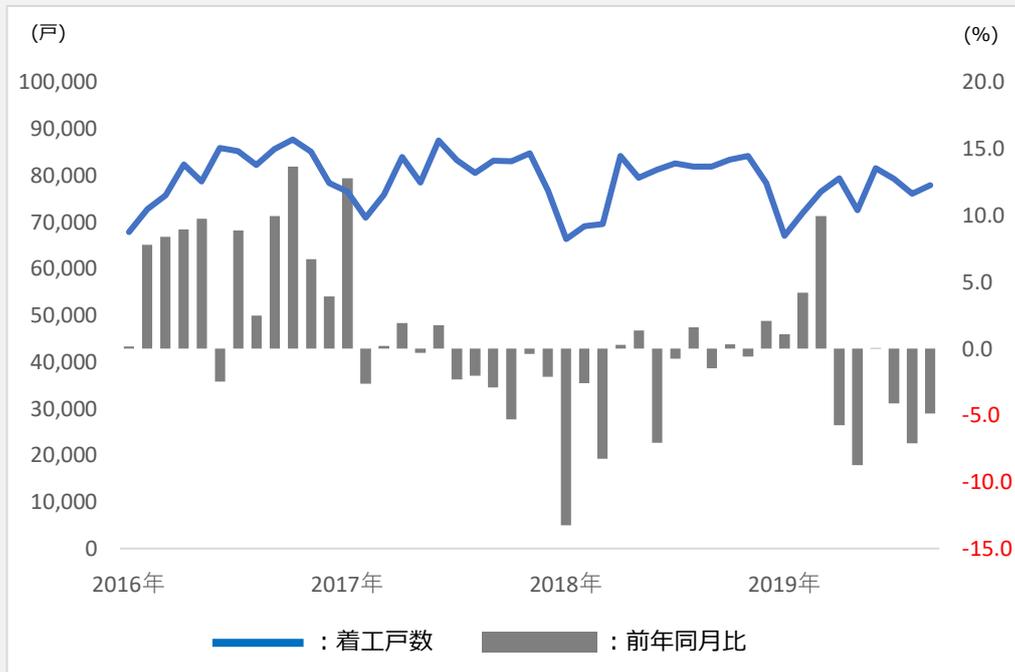
時代とともに、間取りのトレンドが変化していく様子がうかがえました。

(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）

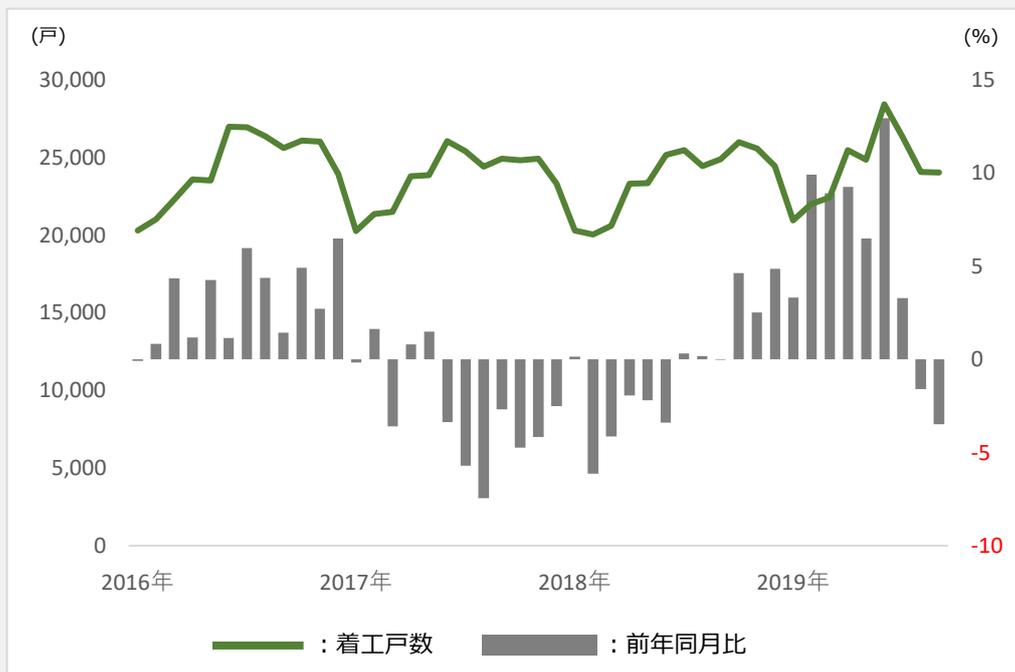
9月 度住宅着工戸数（総計） 77,915戸 前年同月比 **-4.87%**



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（持ち家）

9月 度住宅着工戸数(持ち家) 24,008戸 前年同月比 **-3.48%**



(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）

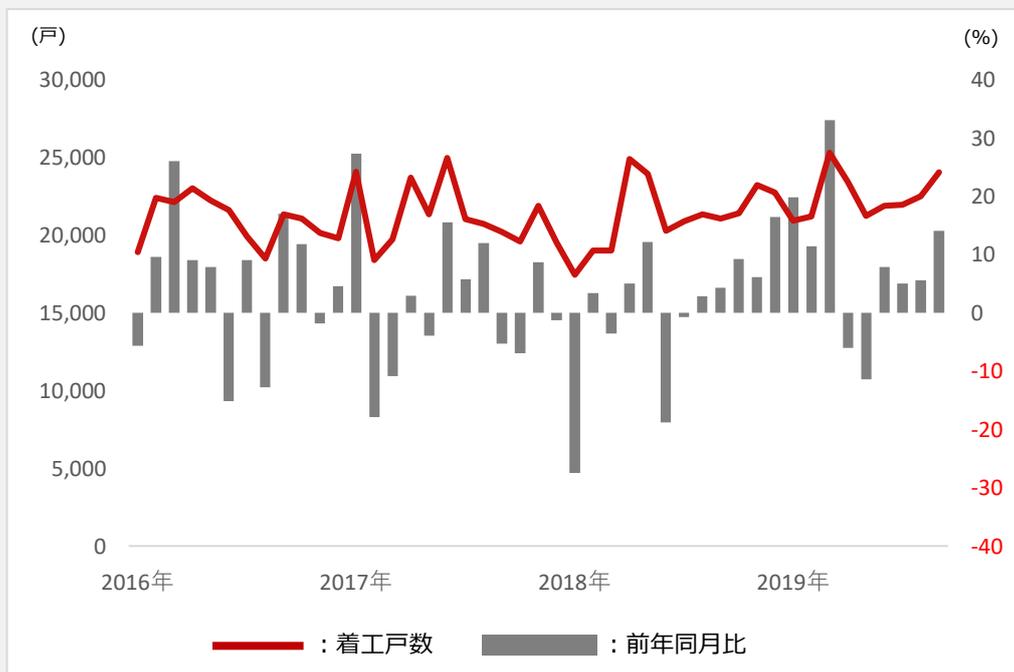
9月 度住宅着工戸数（貸家） 29,414戸 前年同月比 -16.79%



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（分譲住宅）

9月 度住宅着工戸数(分譲住宅) 24,029戸 前年同月比 14.08%



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

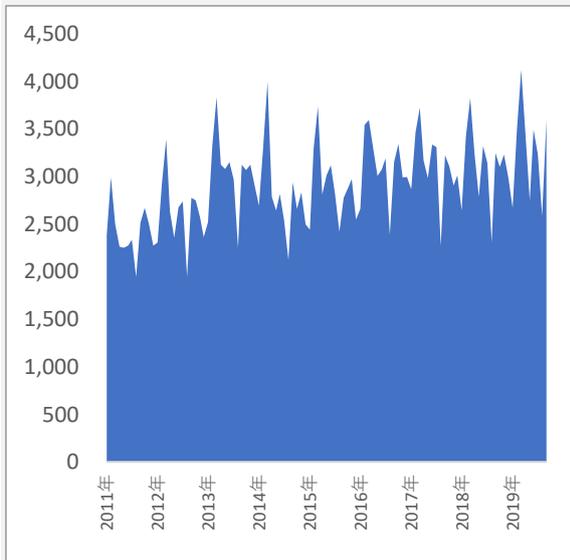
不動産市況マンスリーデータ

首都圏中古マンション成約状況

■成約件数の推移

2019年 9月 3,589件
前年同月比 10.64%

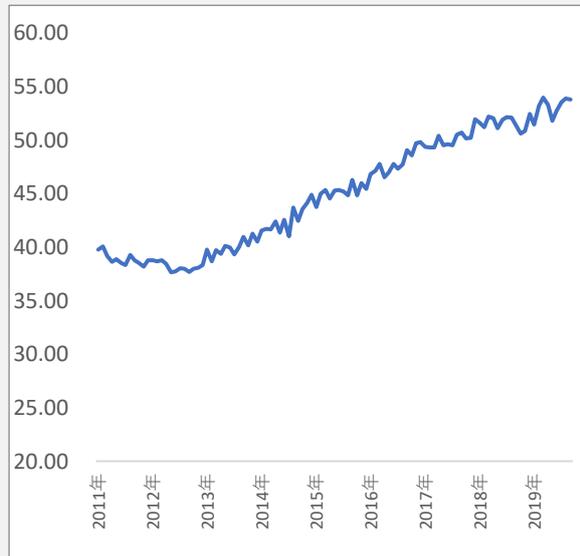
(件)



■成約㎡単価の推移

9月 53.79万円/㎡
前年同月比 -0.17%

(万円/㎡)



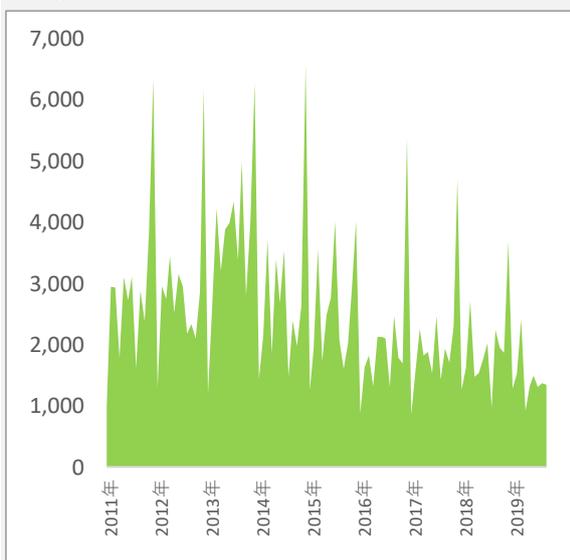
(出典) 公益財団法人 東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

首都圏新築マンション成約状況

■成約件数の推移

2019年 9月 1,339件
前年同月比 -40.25%

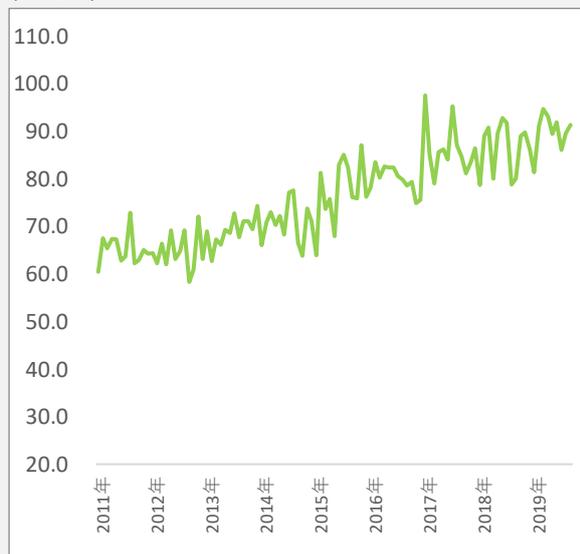
(件)



■成約㎡単価の推移

9月 91.30万円/㎡
前年同月比 14.13%

(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)	
11月 フラット35最多金利	1.170%	↑	0.060
11月 都市銀行変動金利(優遇)平均金利	0.576%	→	0.000
10月 10年物国債利回り(期末値)	-0.139%	↑	0.067



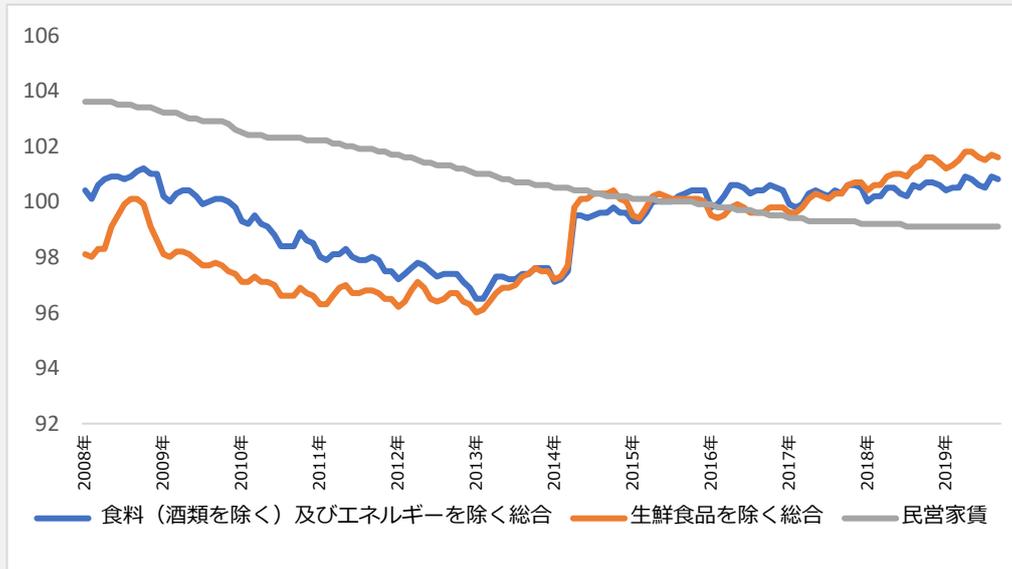
- 短期プライムレート：都市銀行が短期プライムレートとして自主的に決定した金利のうち、最多金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 長期プライムレート：「最も信用度の高い一流企業に対する銀行からの最優遇貸出金利」で、貸出期間が1年以上のもの。みずほ銀行が公表した金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 都市銀行住宅ローン変動金利(基準金利)：都市銀行各行の中央値を採用。(出典)各金融機関公表資料
- 都市銀行住宅ローン変動金利(優遇)：メガバンクの優遇金利を独自に集計し、平均化したもの。
- 10年物国債利回り：流通市場における固定利付国債の実勢価格に基づいて算出した10年物国債の半年複利金利(半年複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

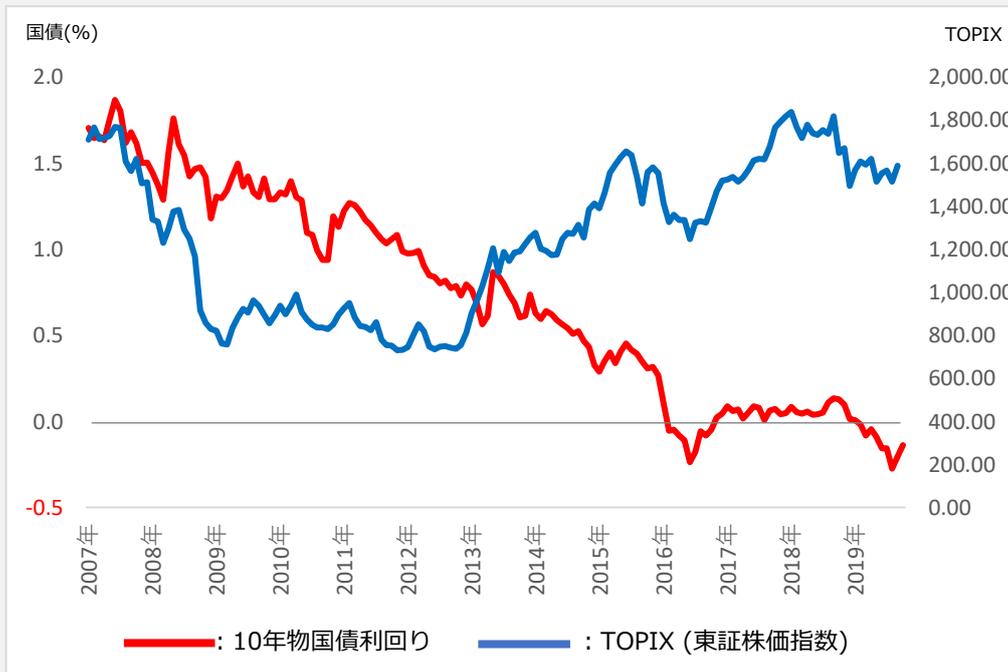
	指数	前年同月比
9月 食料（酒類を除く）及びエネルギーを除く総合	100.8	0.30%
生鮮食品を除く総合	101.6	0.30%
民営家賃	99.1	0.00%

(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