

作成日：2019年12月12日

不動産市況レポート

2019年12月

■ 今月のTOPICSデータ

首都圏におけるマンションの管理費の特徴 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

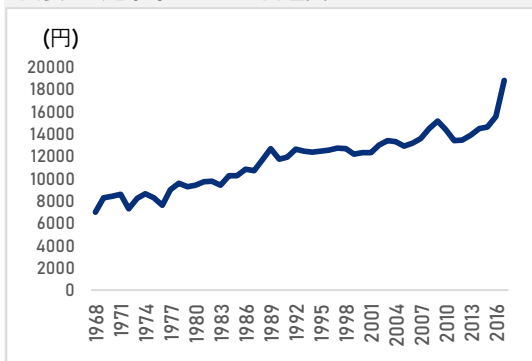
※本レポートは不動産に関して参考となる情報の提供を目的としています。本レポートはあくまでも過去の情報であり将来の市場環境や不動産に関する投資の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません※本レポートに掲載している情報に関しては、万全を期しておりますが、その正確性を保証するものではありません。

今月のTOPICSデータ

首都圏におけるマンションの管理費の特徴

■バブル期の中古マンションは管理費が割高

図表1：建築年別 月額管理費

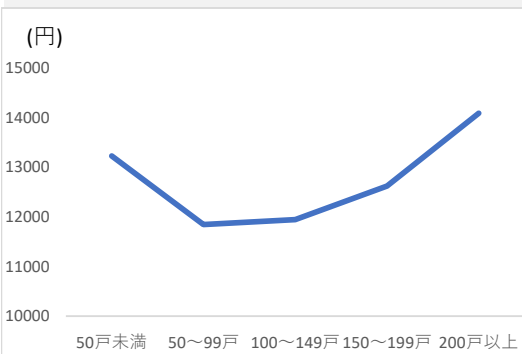


図表2：管理費対成約価格比率



データをみると、月額の管理費は建築年が浅くなる程、高くなる傾向があります。2017年に建築された中古マンションの管理費は、平均18,763円、年間にすると22万5千円とかなり高額です。図表2は中古マンションの成約価格に対する年間の管理費の割合を建築年ごとにみたデータです。これを見ると、バブル期に建てられた中古マンションは物件価格の割に管理費が高いのが分かります。逆に、築浅の中古マンションは、建物自体の価格がかなり高額になっているということもあり、管理費自体は高いものの物件価格に対しての管理費の割合も低くなっています。

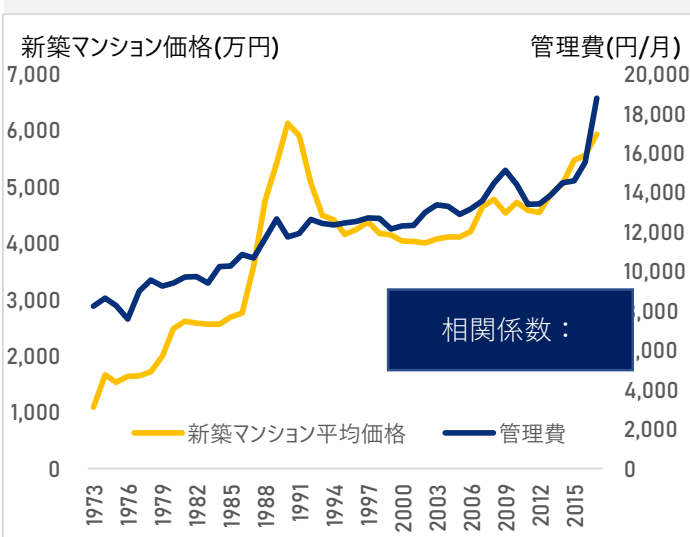
図表3：規模別 月額管理費



次に、規模別にみると、50戸未満のコンパクトマンションでは管理費が高くなっていますが、それ以上の戸数に関しては、規模のメリットが働くので管理費は下がっています。しかし、200戸以上の大規模マンションとなると設備が充実していたり、中にはプールやトレーニングセンターなどの豪華な施設があったりするので、その分管理費も高くなってきます。

■新築マンション価格が高ければ管理費も高くなる傾向に

図表4：建築年別新築マンション価格と月額管理費



図表4は、建築年別の新築マンション価格と管理費を表したデータです。新築時のマンション価格と管理費の相関係数は**0.86**と高くなっています。建物価格が高ければ、共用施設やサービスが充実しているため管理費も高くなるので、納得です。管理費は物件価格と比べると「月額1万円前後」と価格自体は小さいので軽く考えがちですが、ランニングコストとして、永続的にかかってきます。購入時には、価格に見合った管理費なのか見極める必要があります。

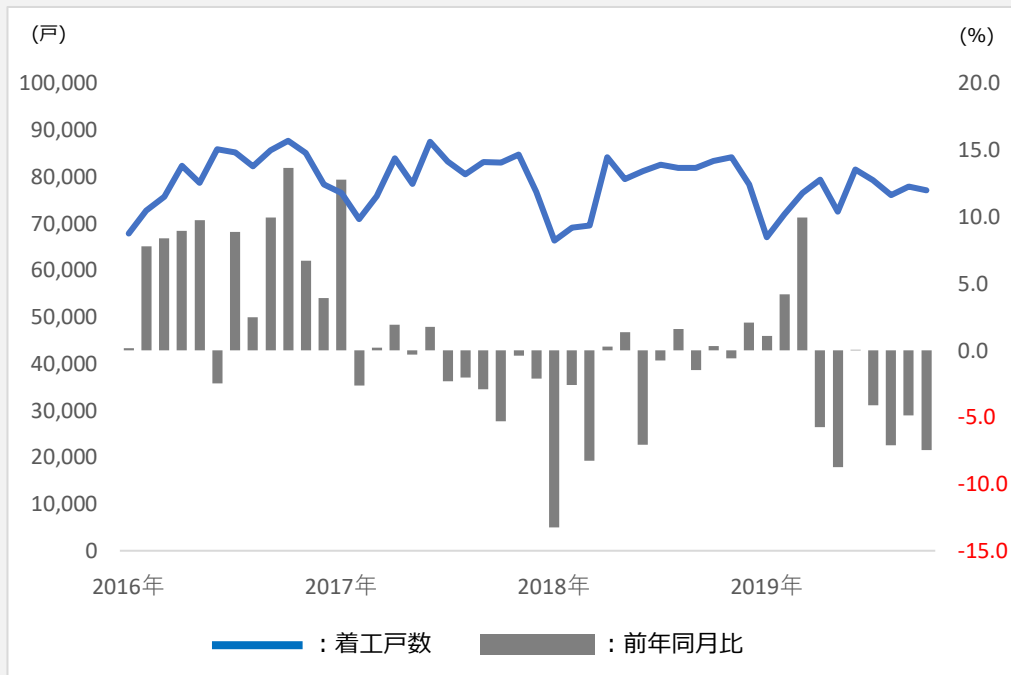
（※不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション・建売市場動向」首都圏レイズ資料より作成）

（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）

10月 度住宅着工戸数（総計） 77,123戸 前年同月比 **-7.45%**



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（持ち家）

10月 度住宅着工戸数(持ち家) 24,495戸 前年同月比 **-5.60%**

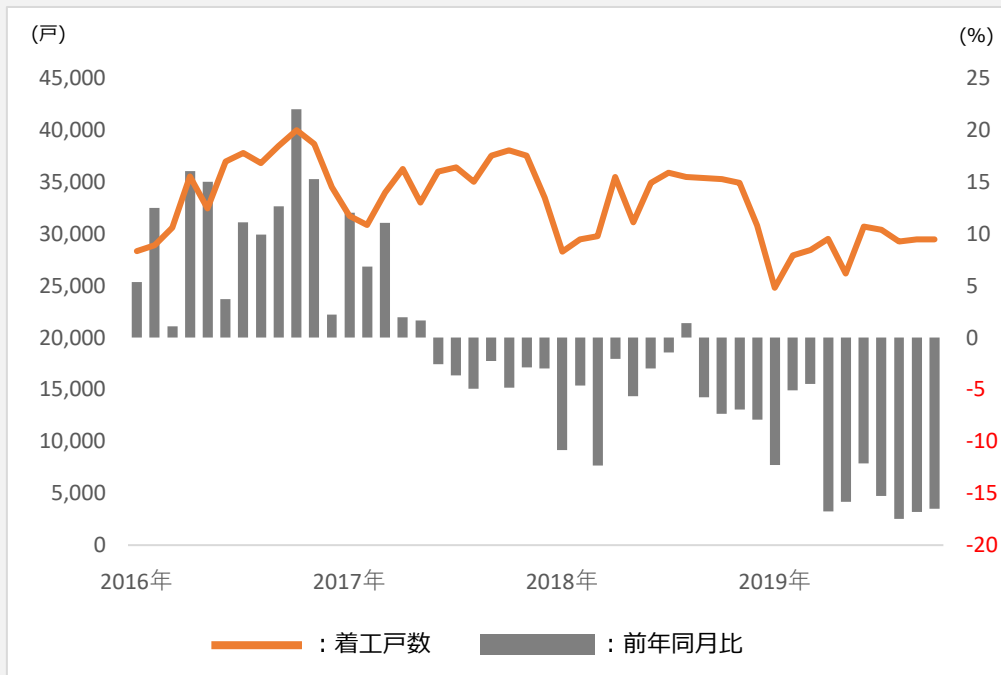


(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（貸家）

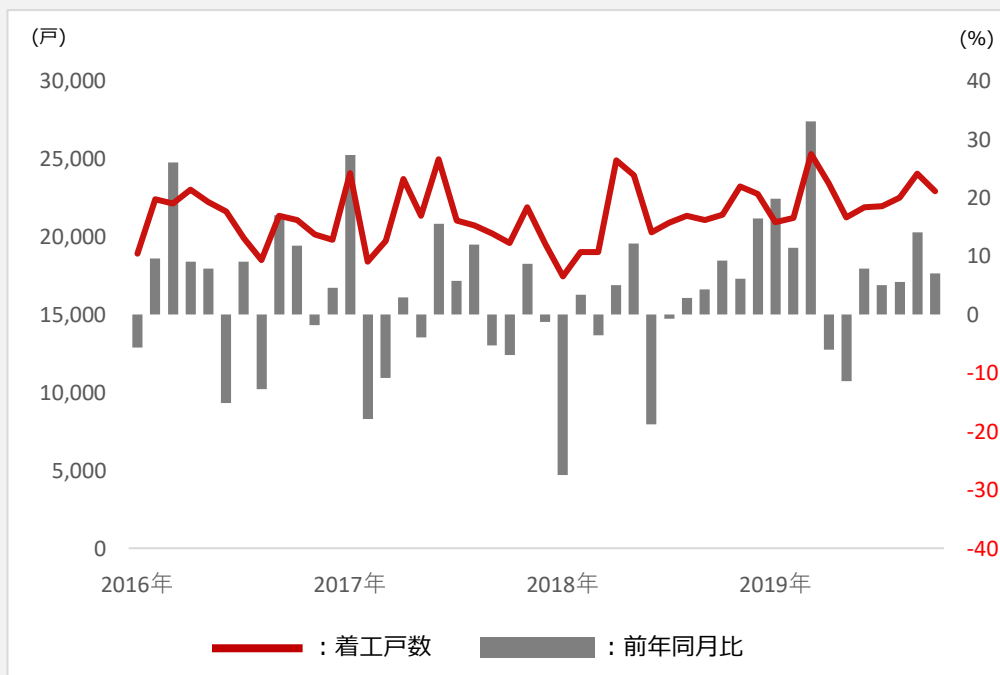
10月 度住宅着工戸数（貸家） 29,417戸 前年同月比 -16.49%



（出典）国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（分譲住宅）

10月 度住宅着工戸数(分譲住宅) 22,896戸 前年同月比 7.02%



（出典）国土交通省「住宅着工統計」

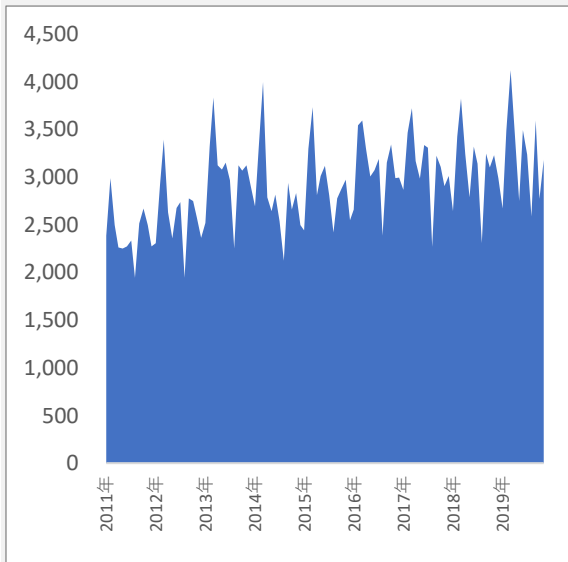
不動産市況マンスリーデータ

首都圏中古マンション成約状況

■成約件数の推移

2019年 10月 3,175件
前年同月比 -1.55%

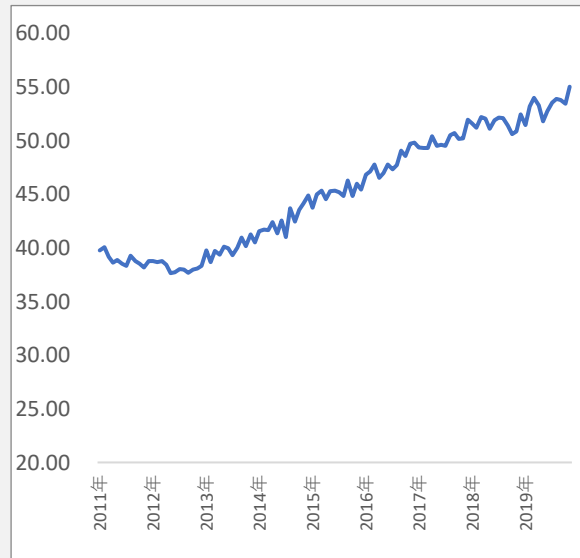
(件)



■成約㎡単価の推移

10月 55.01万円/㎡
前年同月比 2.92%

(万円/㎡)



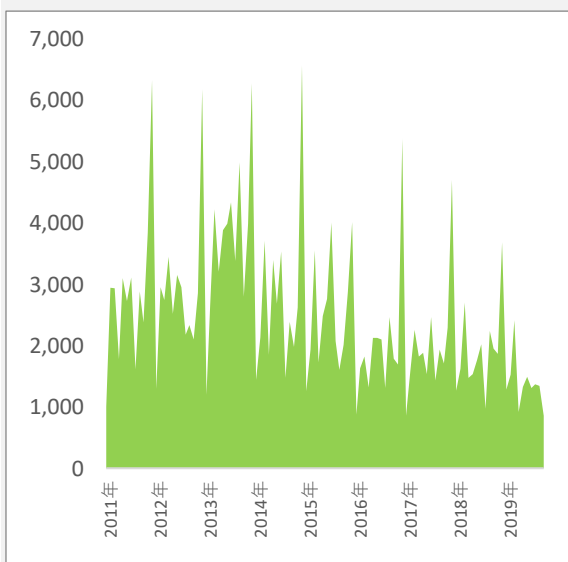
(出典) 公益財団法人 東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

首都圏新築マンション成約状況

■成約件数の推移

2019年 10月 855件
前年同月比 -56.27%

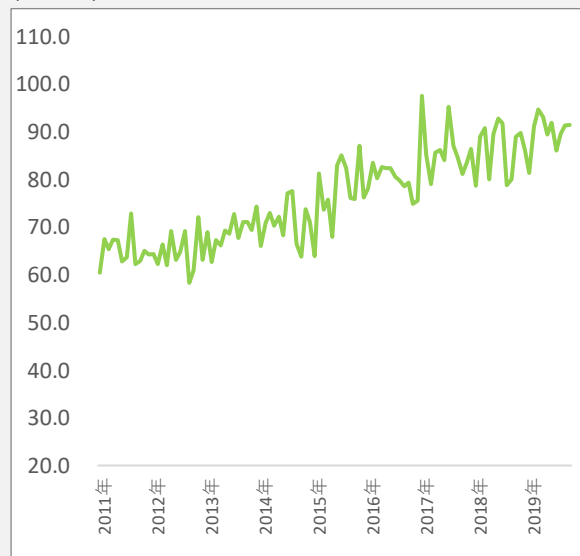
(件)



■成約㎡単価の推移

10月 91.40万円/㎡
前年同月比 2.81%

(万円/㎡)

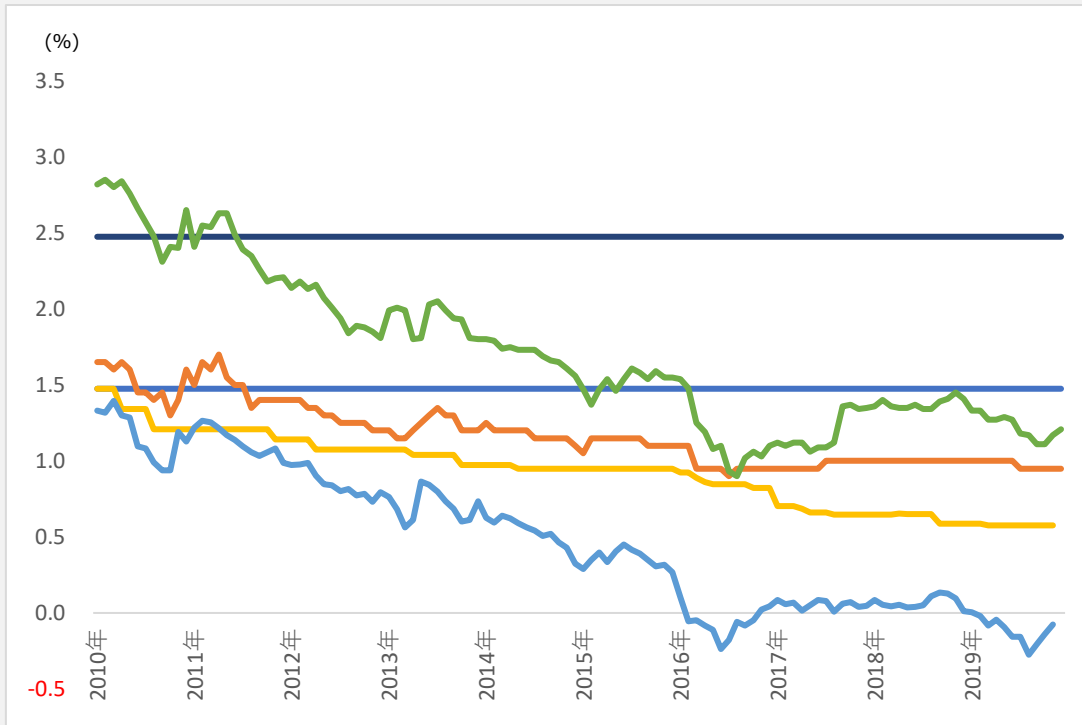


(出典) (株)不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション・建売市場動向」

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)
12月 フラット35最速金利	1.210%	↑	0.040
12月 都市銀行変動金利(優遇) 平均金利	0.576%	→	0.000
11月 10年物国債利回り(期末値)	-0.075%	↑	0.064



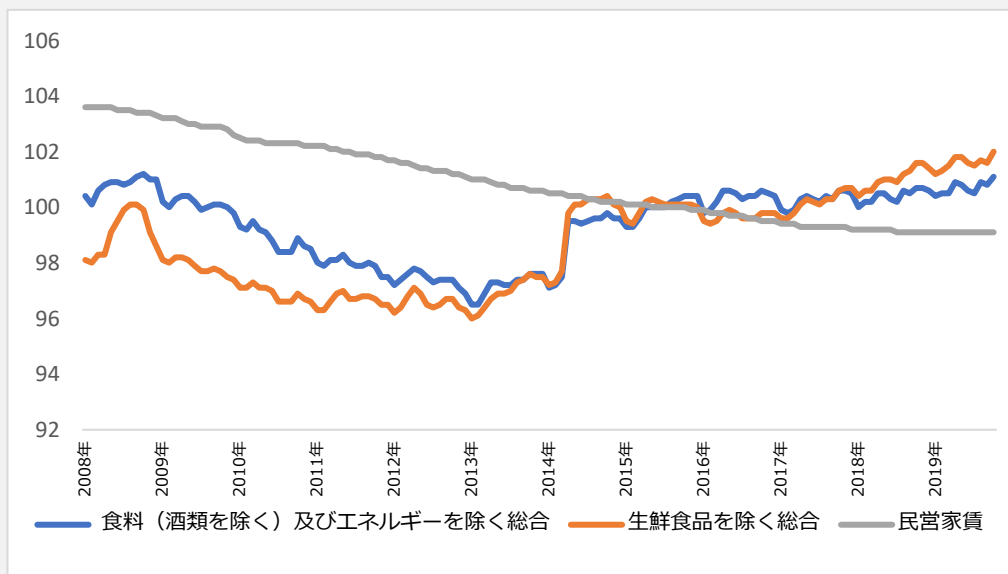
- 短期プライムレート：都市銀行が短期プライムレートとして自主的に決定した金利のうち、最速金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 長期プライムレート：「最も信用度の高い一流企業に対する銀行からの最優遇貸出金利」で、貸出期間が1年以上のもの。みずほ銀行が公表した金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 都市銀行住宅ローン変動金利(基準金利)：都市銀行各行の中央値を採用。(出典)各金融機関公表資料
- 都市銀行住宅ローン変動金利(優遇)：メガバンクの優遇金利を独自に集計し、平均化したもの。
- 10年物国債利回り：流通市場における固定利付国債の実勢価格に基づいて算出した10年物国債の半年複利金利(半年複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

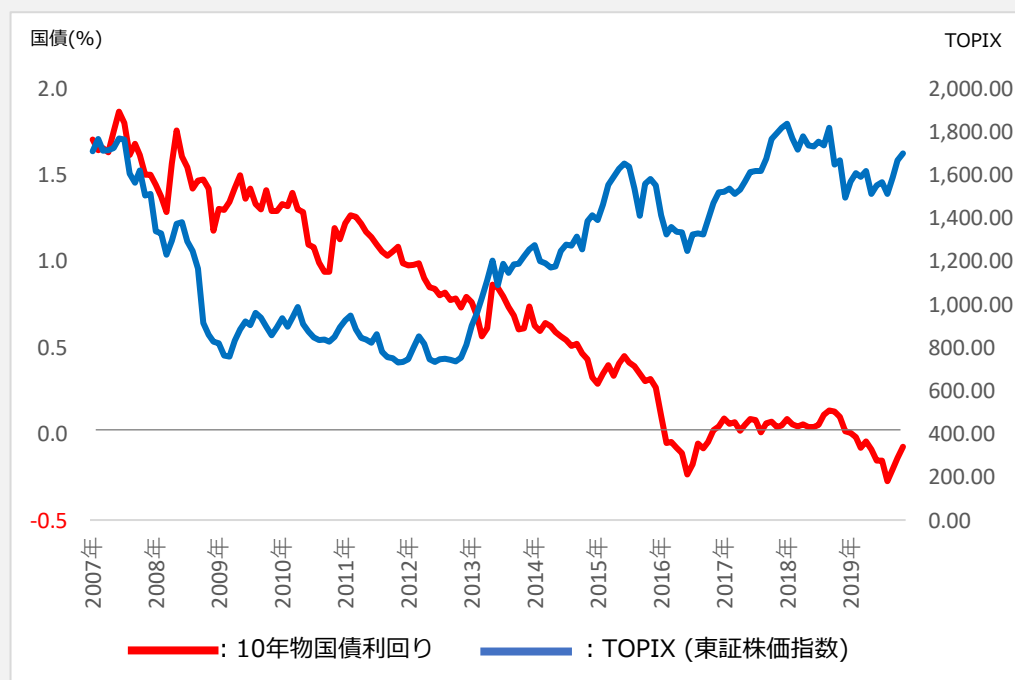
	指数	前年同月比
10月 食料（酒類を除く）及びエネルギーを除く総合	101.1	0.40%
生鮮食品を除く総合	102.0	0.39%
民営家賃	99.1	0.00%

(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