

作成日：2020年1月10日

不動産市況レポート

2020年1月

■ 今月のTOPICSデータ

東京オフィス好況は景気がいい証拠？・・・・・・・・・・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

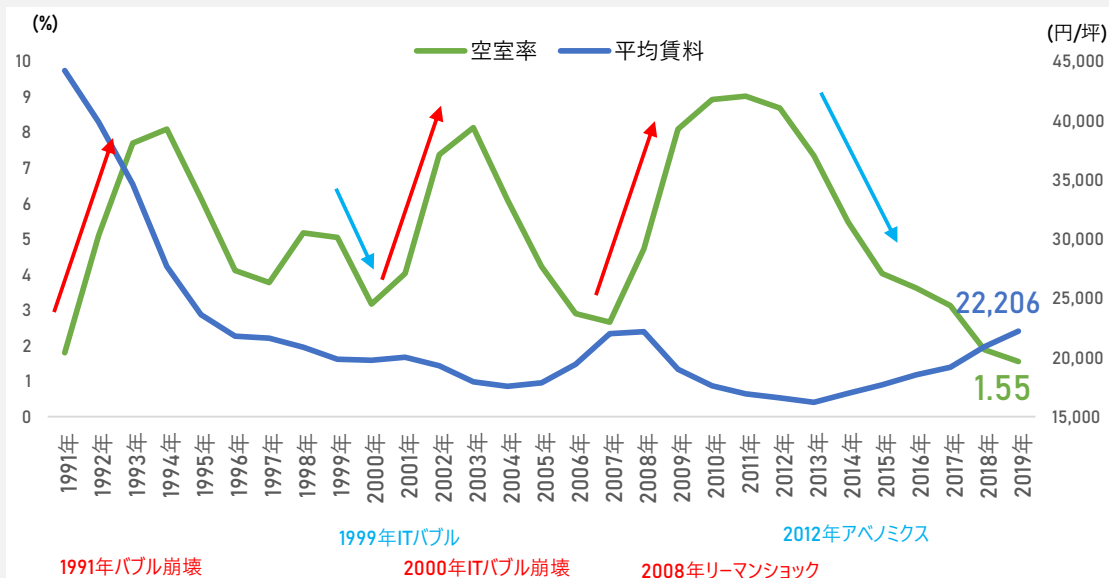
※本レポートは不動産に関して参考となる情報の提供を目的としています。本レポートはあくまでも過去の情報であり将来の市場環境や不動産に関する投資の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません※本レポートに掲載している情報に関しては、万全を期しておりますが、その正確性を保証するものではありません。

今月のTOPICSデータ

東京オフィス好況は景気がいい証拠？

■東京の空室率過去最低水準の1.55%

図表1：東京ビジネス地区空室率、賃料の長期推移

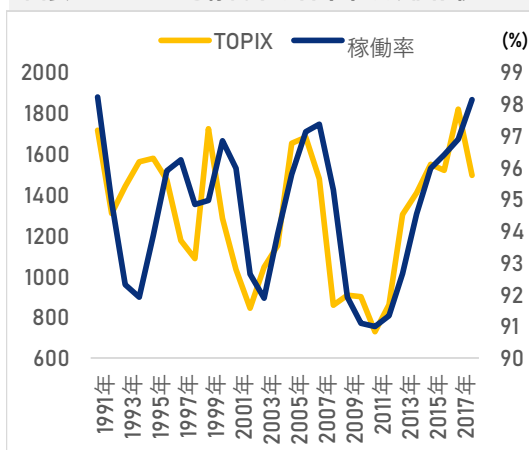


オフィスビル仲介大手の三鬼商事が発表した東京都心5区（千代田、中央、港、新宿、渋谷）の2019年12月の空室率は前月比0.01ポイント低下の1.55%となり、4カ月連続の下落となりました。また、旺盛なオフィス需要が募集賃料を押し上げており、3.3平方メートルあたりで2万2,206で円と72カ月連続の上昇でした。

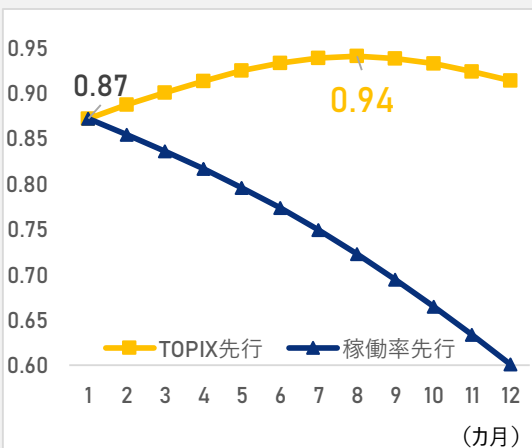
空室率の推移を見ていると、2%から9%を行ったり来たりしており、この山、谷の時期と日本に経済トレンドが合致しているように見えます。このことより、東京ビジネス地区の空室率は景気と大きく関係があると予測することが出来ます。

■景気に大きく反応するオフィス市況

図表2：TOPIXと稼働率の各年末の数値推移



図表3：TOPIXと稼働率の相関係数



図表2は1991年からのTOPIXオフィスビル稼働率（100－空室率）の推移をグラフ化したものです。これを見ると、予測通り景気動向と動きが大きく似ているのが分かります。

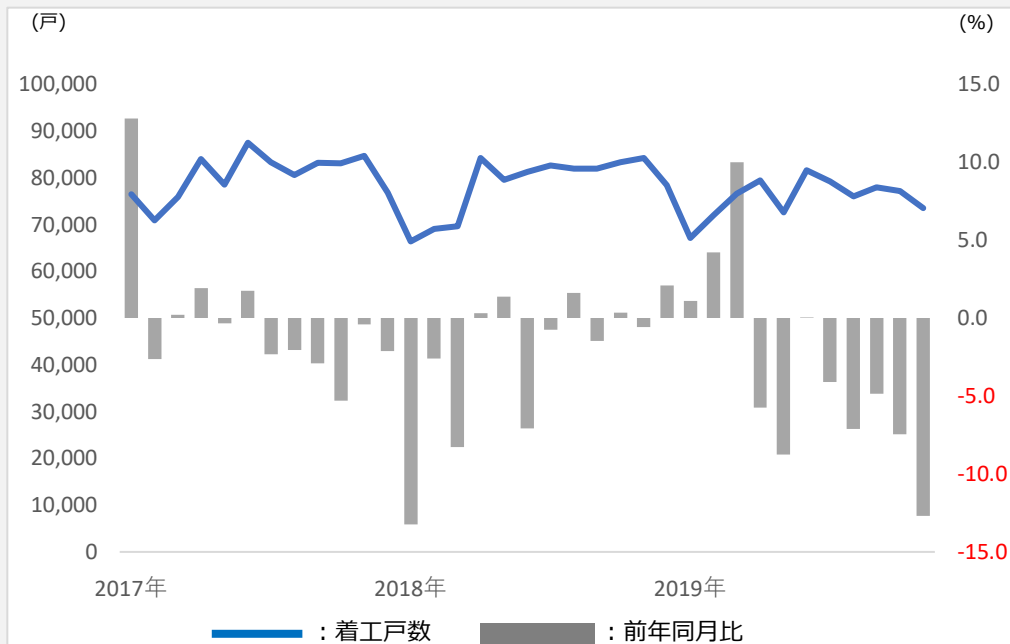
更に図表3は月別の数値が取得出来た2003年から2019年までのTOPIXと稼働率、それぞれを先行指標として1カ月ごとにずらして相関をとった結果です。期間をずらさずに相関係数をとった場合は**0.87**となりますが、TOPIXを先行指標として1カ月ごとにずらして相関をとると、景気の動きの8か月後に**0.94**と高い相関係数でオフィス稼働率が反応していることが分かりました。景気が悪く（良く）なると、その8か月後にオフィスの移転の動きが活発になると考えられます。

（文責：黒

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（総計）

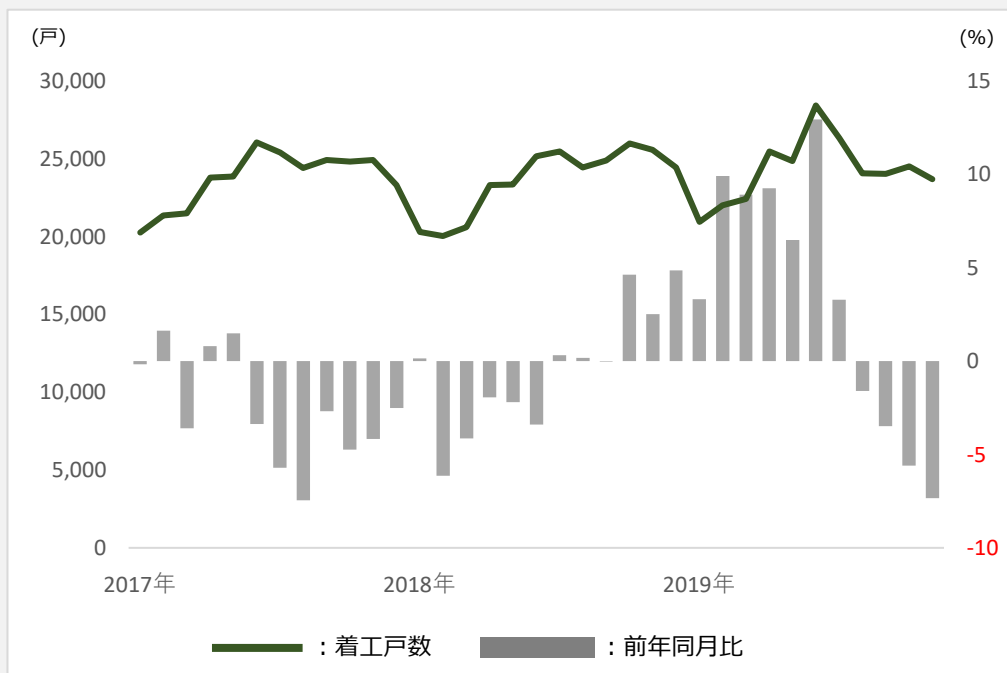
11月 度住宅着工戸数（総計） 73,523戸 前年同月比 **-12.69%**



（出典）国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（持ち家）

11月 度住宅着工戸数(持ち家) 23,655戸 前年同月比 **-7.33%**

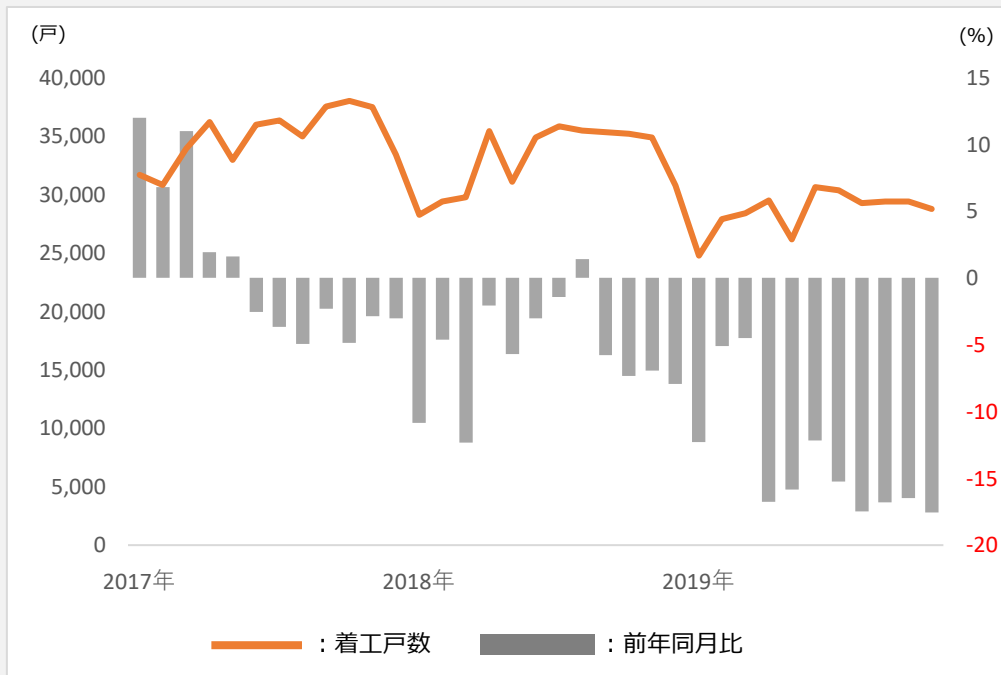


（出典）国土交通省「住宅着工統計」

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（貸家）

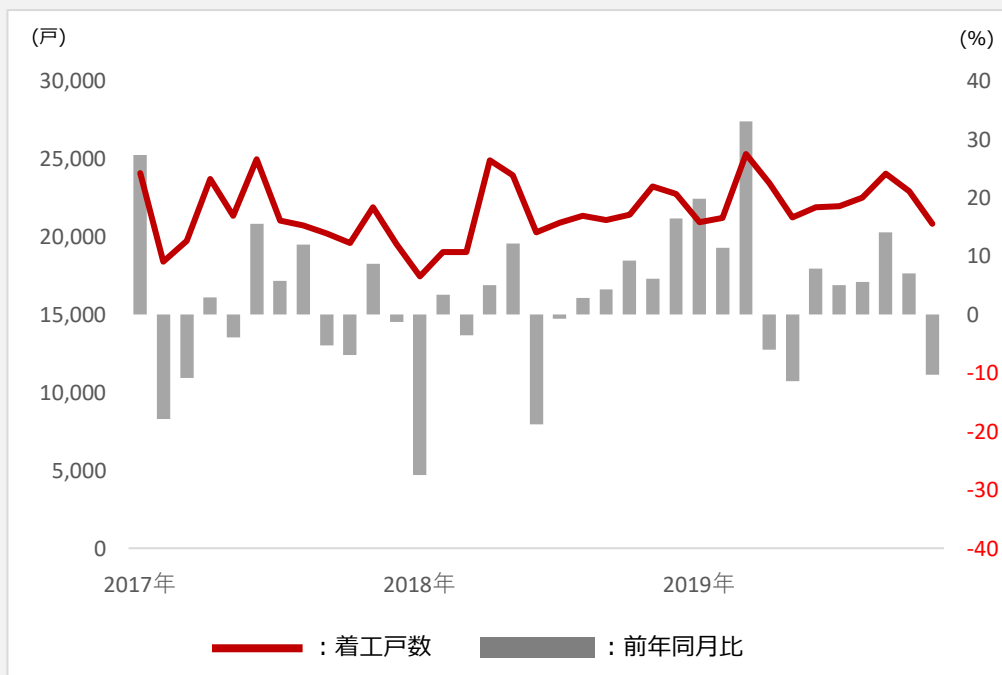
11月 度住宅着工戸数（貸家） 28,779戸 前年同月比 -17.54%



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（分譲住宅）

11月 度住宅着工戸数(分譲住宅) 20,819戸 前年同月比 -10.34%



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

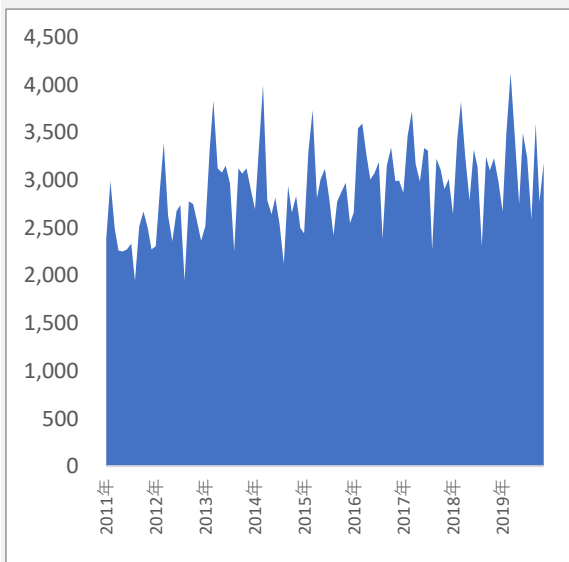
不動産市況マンスリーデータ

首都圏中古マンション成約状況

■成約件数の推移

2019年 11月 3,175件
前年同月比 -1.55%

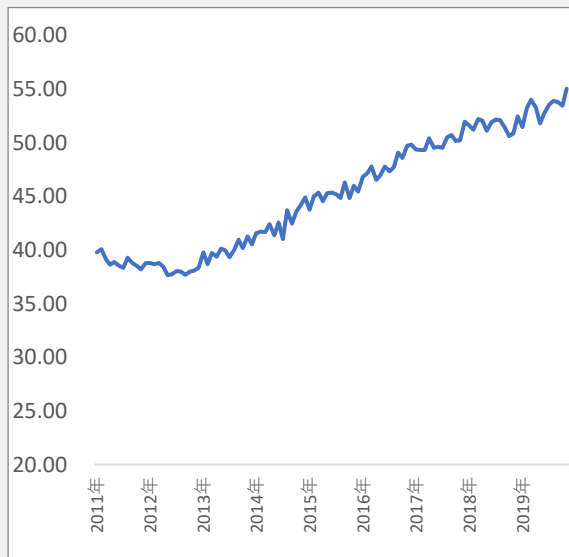
(件)



■成約㎡単価の推移

11月 55.01万円/㎡
前年同月比 2.92%

(万円/㎡)



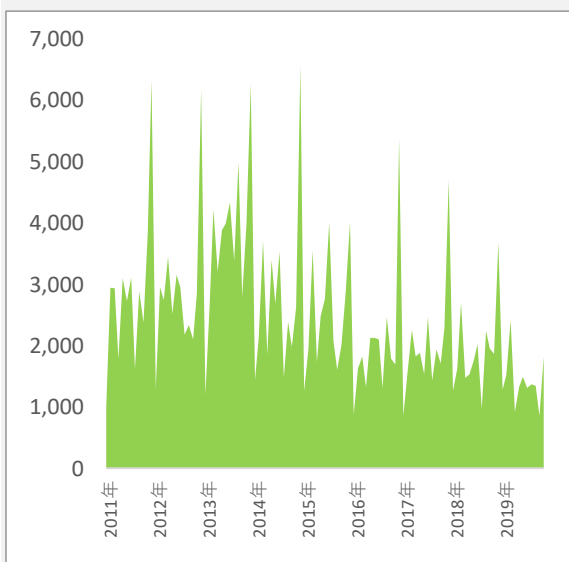
(出典) 公益財団法人 東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

首都圏新築マンション成約状況

■成約件数の推移

2019年 11月 1,817件
前年同月比 -2.63%

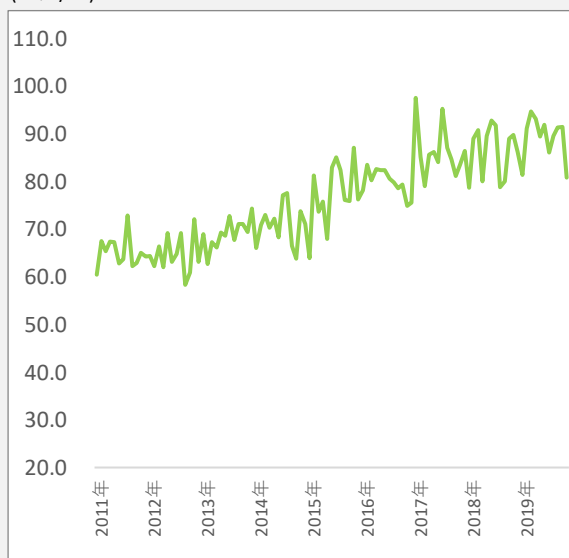
(件)



■成約㎡単価の推移

11月 80.80万円/㎡
前年同月比 -9.92%

(万円/㎡)

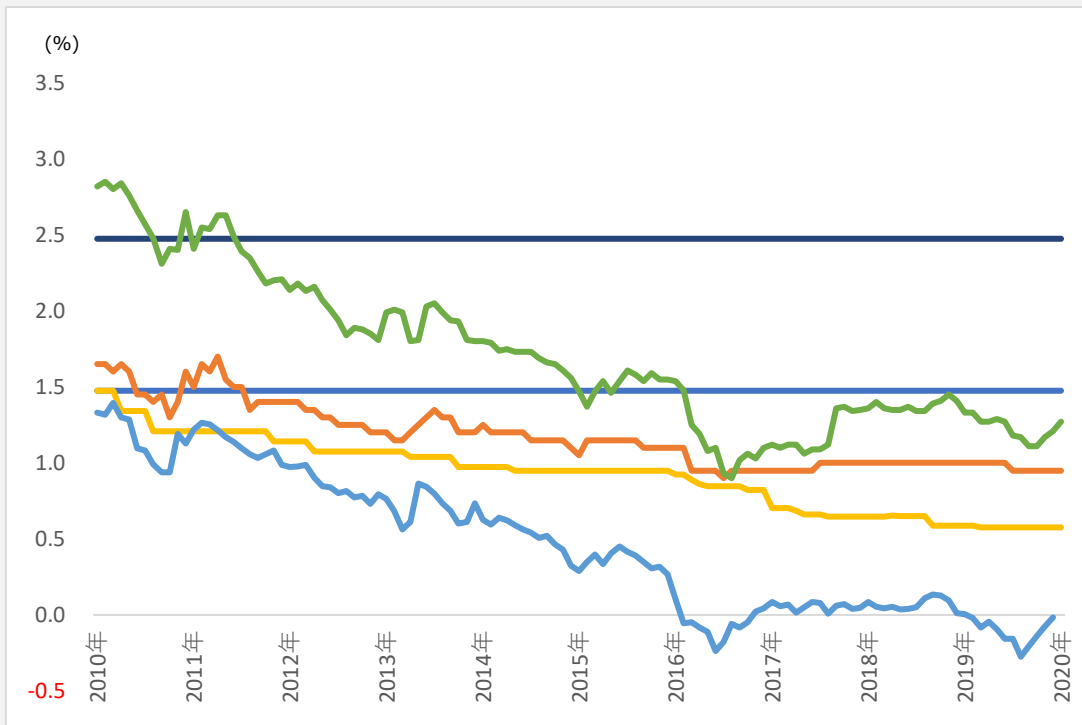


(出典) (株)不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション・建売市場動向」

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)
1月 フラット35最多数金利	1.270%	↑ 0.060
1月 都市銀行変動金利(優遇) 平均金利	0.576%	→ 0.000
12月 10年物国債利回り(期末値)	-0.015%	↑ 0.060



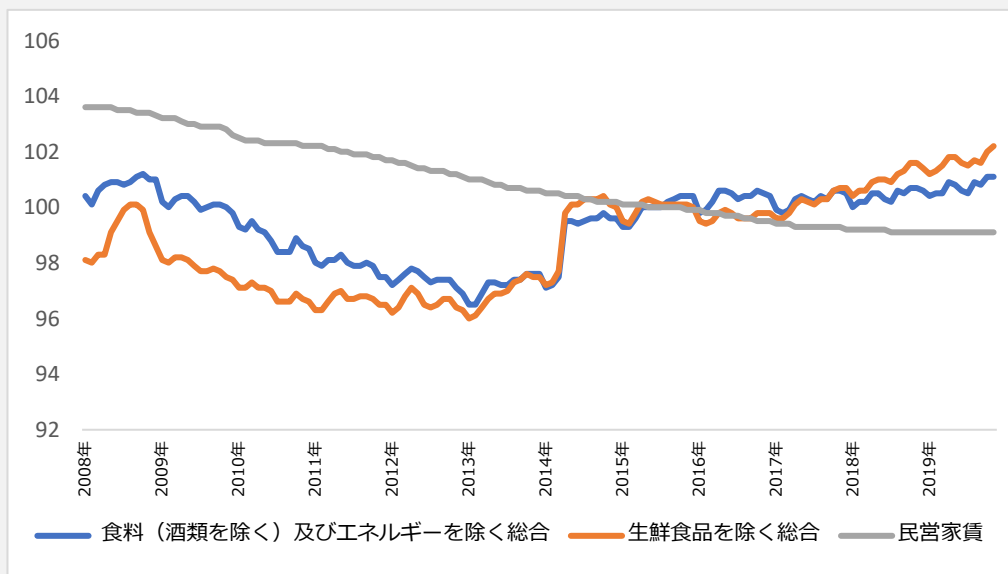
- 短期プライムレート：都市銀行が短期プライムレートとして自主的に決定した金利のうち、最多数金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 長期プライムレート：「最も信用度の高い一流企業に対する銀行からの最優遇貸出金利」で、貸出期間が1年以上のもの。みずほ銀行が公表した金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 都市銀行住宅ローン変動金利(基準金利)：都市銀行各行の中央値を採用。(出典)各金融機関公表資料
- 都市銀行住宅ローン変動金利(優遇)：メガバンクの優遇金利を独自に集計し、平均化したもの。
- 10年物国債利回り：流通市場における固定利付国債の実勢価格に基づいて算出した10年物国債の半年複利金利(半年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

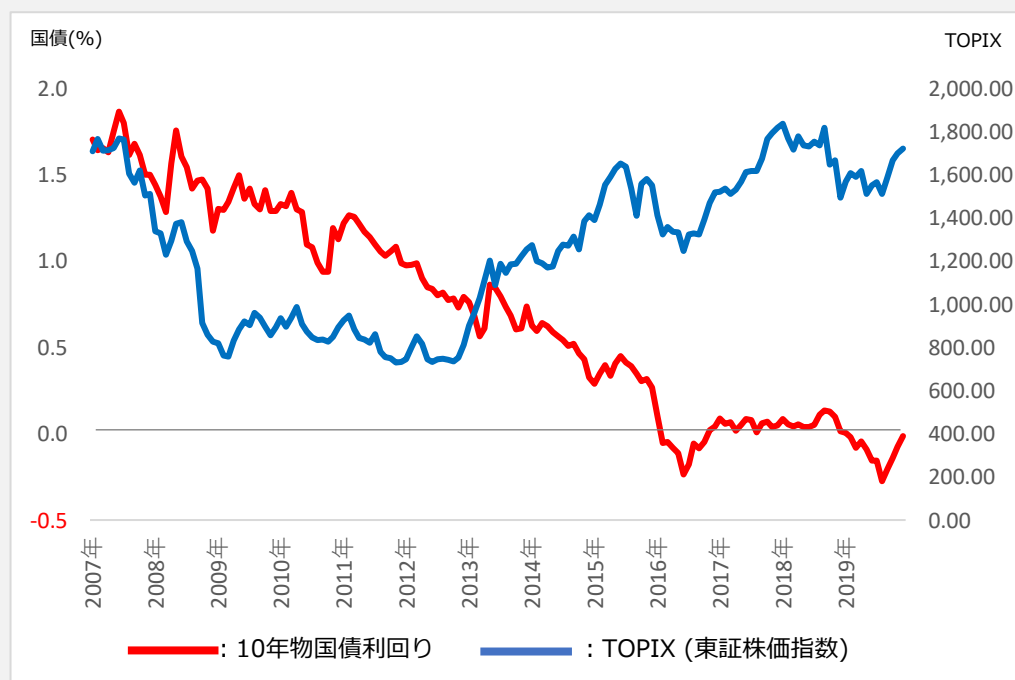
	指数	前年同月比
11月 食料（酒類を除く）及びエネルギーを除く総合	101.1	0.40%
生鮮食品を除く総合	102.2	0.59%
民営家賃	99.1	0.00%

(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