

作成日：2020年2月7日

不動産市況レポート

2020年2月

■ 今月のTOPICSデータ

首都圏中古マンション成約日数の変化から見えてきた「買手優勢の構図」 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

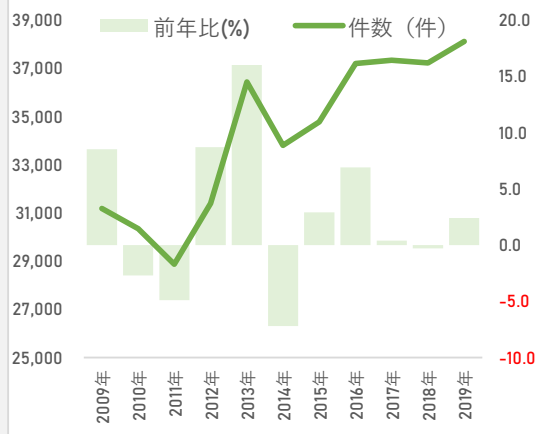
※本レポートは不動産に関して参考となる情報の提供を目的としています。本レポートはあくまでも過去の情報であり将来の市場環境や不動産に関する投資の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません※本レポートに掲載している情報に関しては、万全を期しておりますが、その正確性を保証するものではありません。

今月のTOPICSデータ

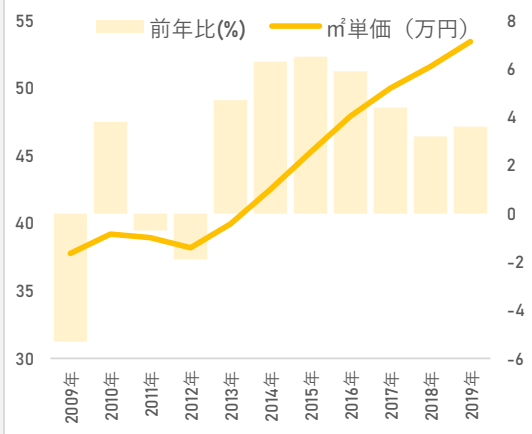
首都圏中古マンション成約日数の変化から見てきた「買手優勢の構図」

■ 2019年成約件数は過去最高！成約㎡単価は7年連続で上昇し、7年で1.4倍に

図表1：首都圏中古マンション成約件数



図表2：首都圏中古マンション成約㎡単価

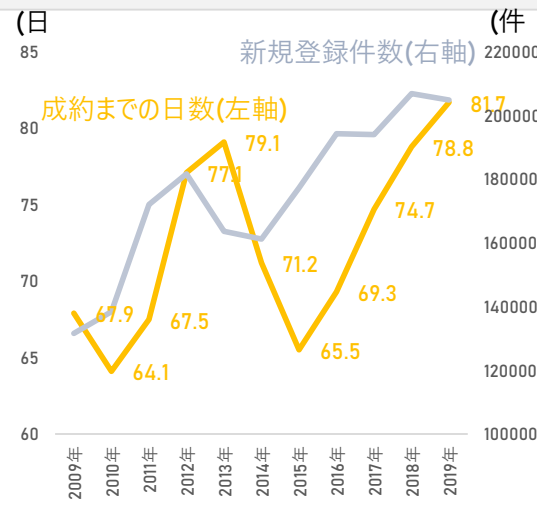


(公益財団法人東日本不動産流通機構資料より作成)

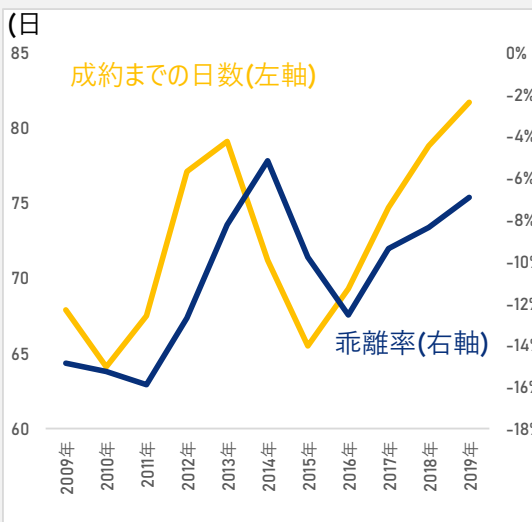
2019年における首都圏中古マンションの成約件数は前年比2.4%増の38,109件で、2年ぶりに前年を上回りました。この数は、2017年(37,329件)を超える過去最高。また、成約物件の1㎡当たり単価は首都圏平均で前年比3.6%増の53.45万円で、7年連続の上昇。この7年間でなんと40.0%も価格水準が上昇しています。都県・地域別に見ても、すべての都県・地域で上昇しています。

■ 成約までの日数と各指標との関係性

図表3：成約までの日数と新規登録件数



図表4：成約までの日数と価格乖離率



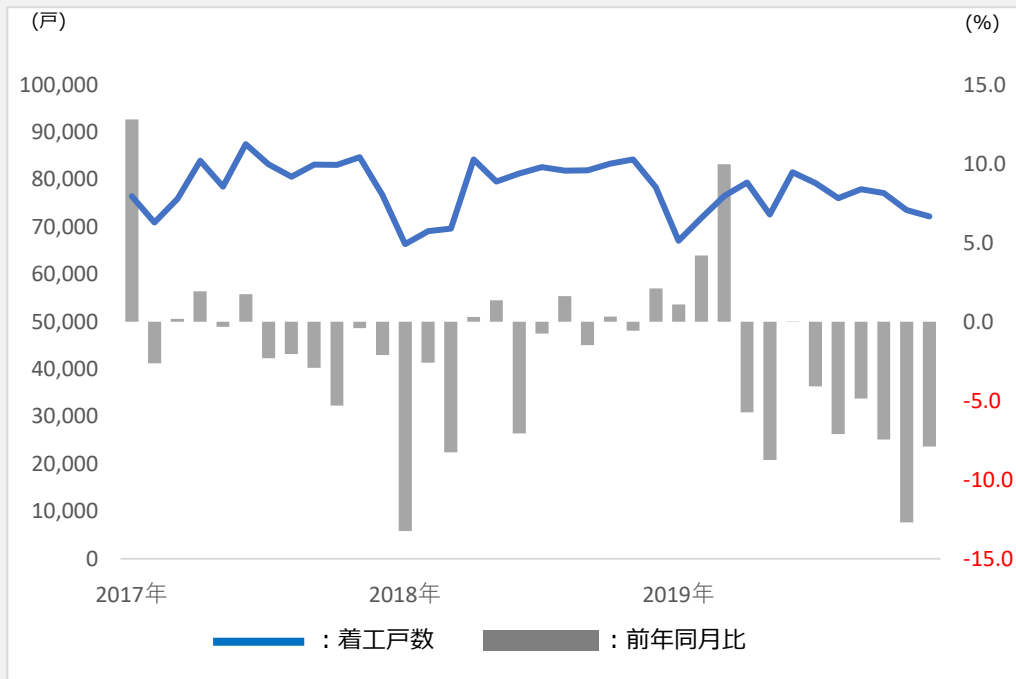
次にレインズに登録してから成約に至るまでの日数をみていきましょう。2019年は**81.7日**と、ここ11年では最長の期間となっています。成約件数や成約㎡単価だけ見ると好調のように見えますが、実は、なかなか成約しない物件も多くあるのです。図表3ではレインズに新たに登録された物件数と比較していますが、新規登録件数が多くなればなるほど、成約までの日数が長くなってしまうのが分かります。実際に、新規登録件数の推移から日数の推移を1年遅らせて相関係数をとると、**0.85**と強い相関関係が見えてきました。

次に、新規登録物件と成約物件でどれくらい価格が乖離しているかをみた「乖離率」と成約までの日数を比較してみましょう(図表4)。黄色の成約までの日数が先行しているように見えます。1年先行で相関係数を算出すると、**0.91**とかなり高い相関関係が見られました。成約までの日数が延びてくると、価格を買い手側に寄せていくという、買い手が主導権を握っている構図を表しているデータと言えます。

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（総計）

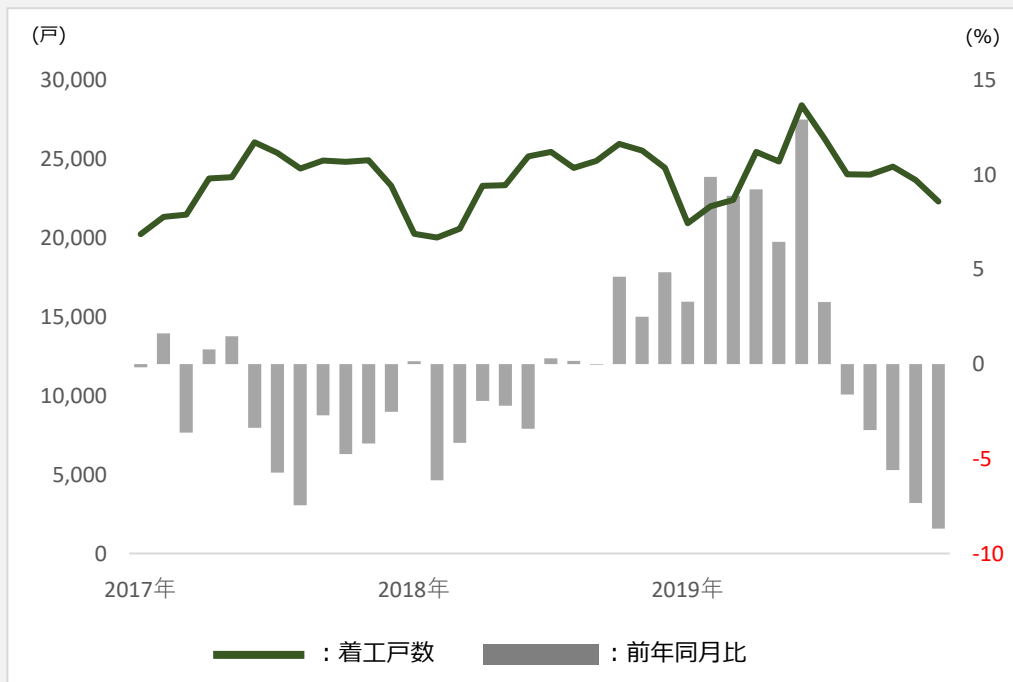
12月 度住宅着工戸数（総計） 72,174戸 前年同月比 **-7.90%**



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（持ち家）

12月 度住宅着工戸数(持ち家) 22,294戸 前年同月比 **-8.69%**

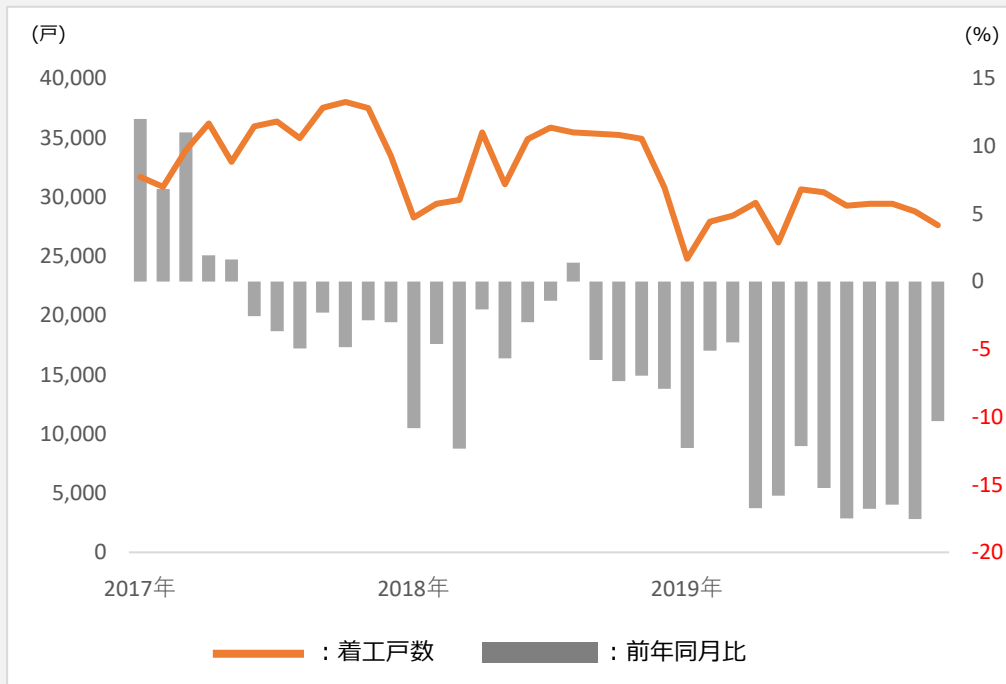


(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（貸家）

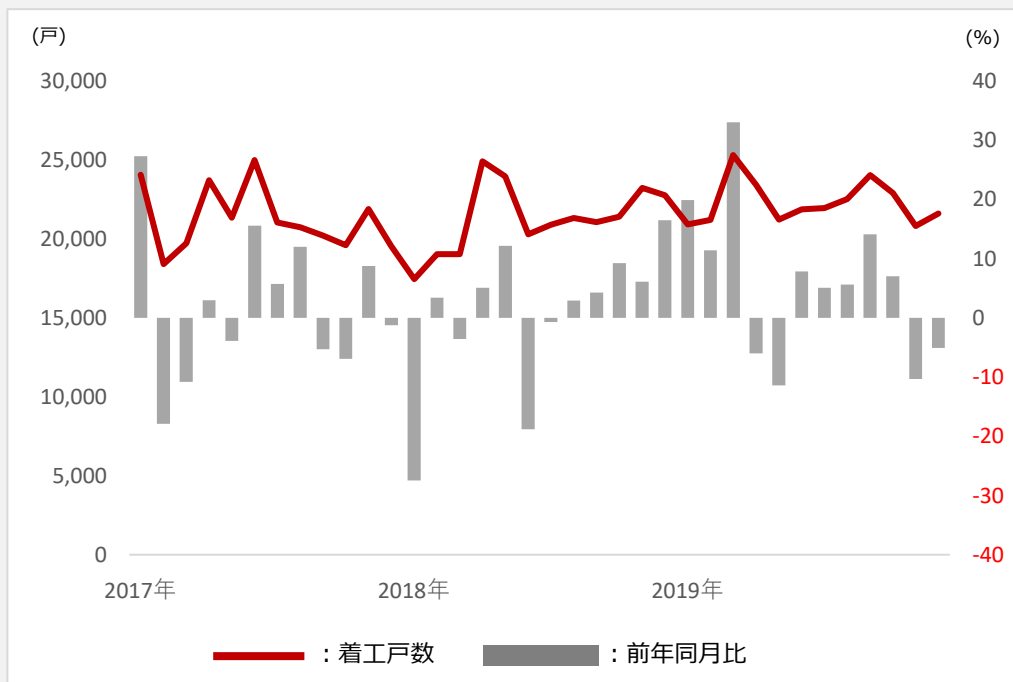
12月 度住宅着工戸数（貸家） 27,611戸 前年同月比 **-10.32%**



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（分譲住宅）

12月 度住宅着工戸数(分譲住宅) 21,593戸 前年同月比 **-5.11%**



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

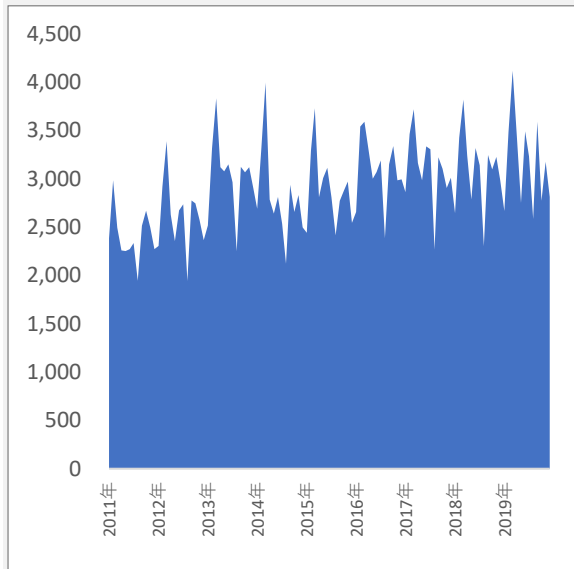
不動産市況マンスリーデータ

首都圏中古マンション成約状況

■ 成約件数の推移

2019年 12月 2,810件
前年同月比 -5.93%

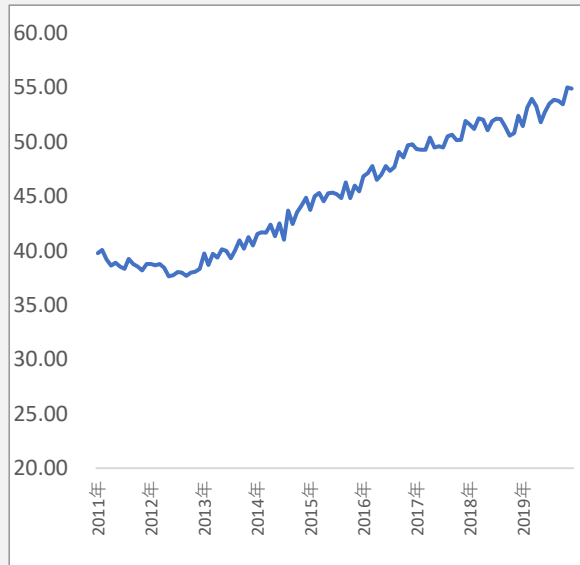
(件)



■ 成約㎡単価の推移

12月 54.89万円/㎡
前年同月比 -0.22%

(万円/㎡)



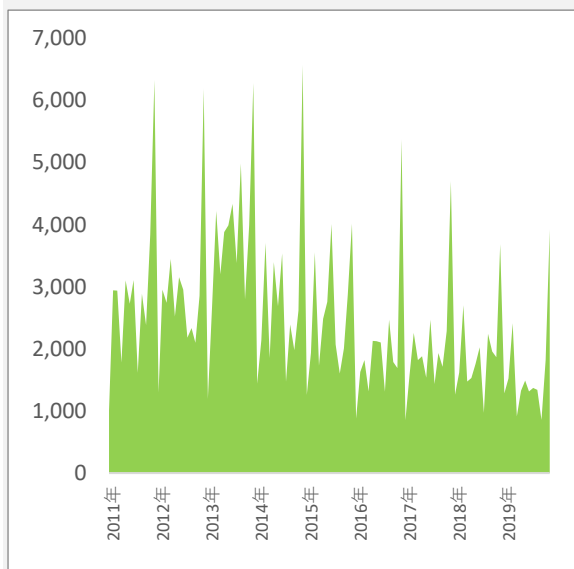
(出典) 公益財団法人 東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

首都圏新築マンション成約状況

■ 成約件数の推移

2019年 12月 3,920件
前年同月比 6.38%

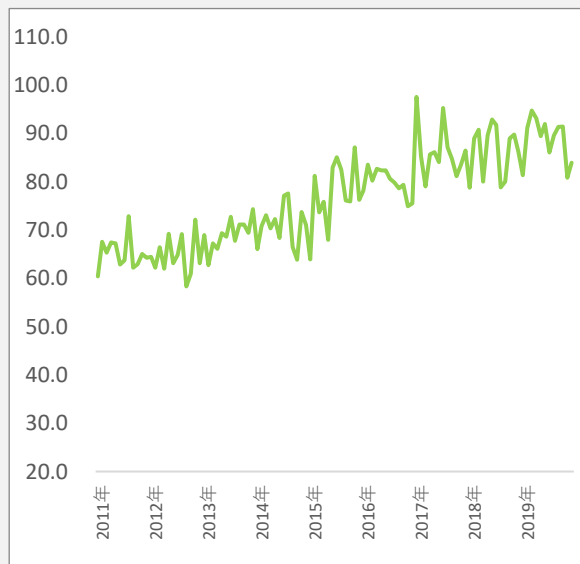
(件)



■ 成約㎡単価の推移

12月 83.90万円/㎡
前年同月比 -2.67%

(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)	
2月 フラット35最多金利	1.280%	↑	0.010
2月 都市銀行変動金利(優遇) 平均金利	0.551%	→	0.000
1月 10年物国債利回り(期末値)	-0.061%	↓	-0.046



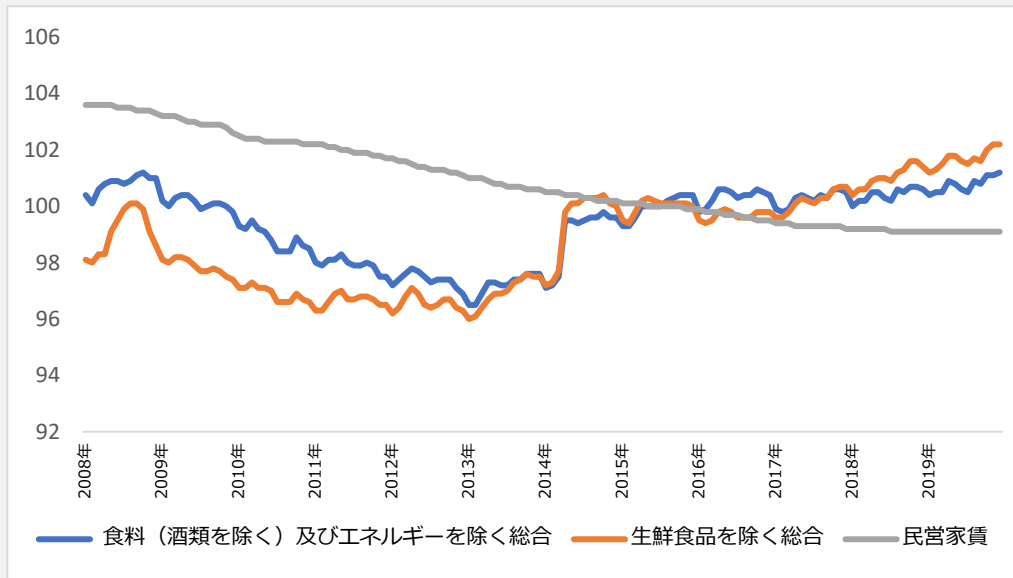
- 短期プライムレート：都市銀行が短期プライムレートとして自主的に決定した金利のうち、最多金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 長期プライムレート：「最も信用度の高い一流企業に対する銀行からの最優遇貸出金利」で、貸出期間が1年以上のもの。みずほ銀行が公表した金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 都市銀行住宅ローン変動金利(基準金利)：都市銀行各行の中央値を採用。(出典)各金融機関公表資料
- 都市銀行住宅ローン変動金利(優遇)：メガバンクの優遇金利を独自に集計し、平均化したもの。
- 10年物国債利回り：流通市場における固定利付国債の実勢価格に基づいて算出した10年物国債の半年複利金利(半年複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

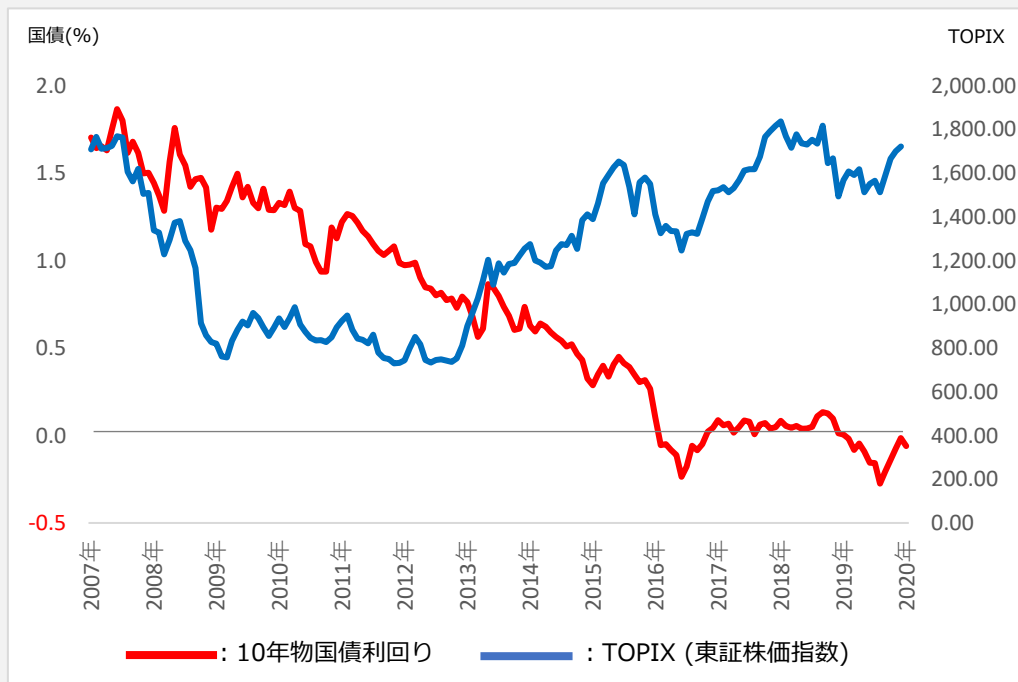
	指数	前年同月比
12月 食料（酒類を除く）及びエネルギーを除く総合	101.2	0.60%
生鮮食品を除く総合	102.2	0.79%
民営家賃	99.1	0.00%

(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