作成日：2020年4月8日

不動産市況レポート

2020年4月

■今月のTOPICSデータ

新型コロナウイルスの影響で、どうなる？不動産価格 ・・・・・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。

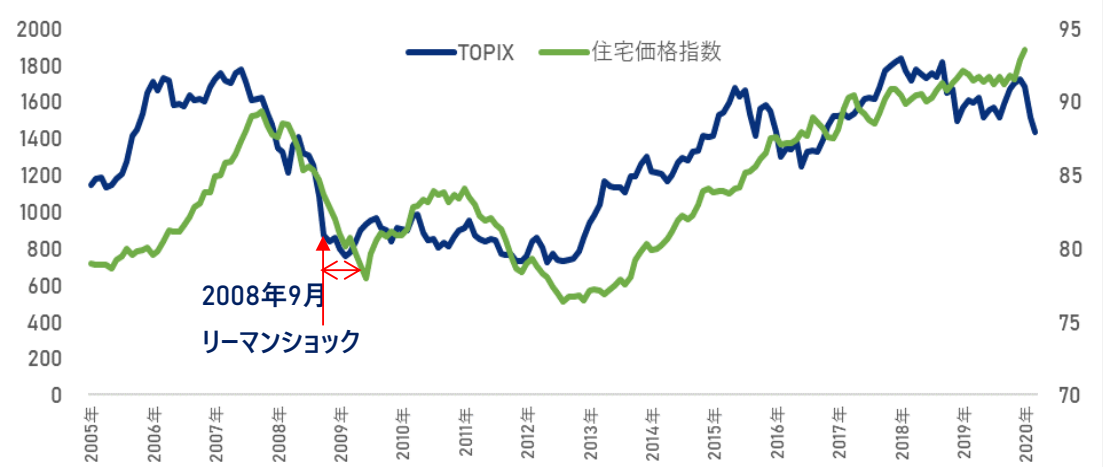
今月のTOPICSデータ

新型コロナウイルスの影響で、どうなる？不動産価格

■株価と同じ動きを見せる不動産価格

今後の感染拡大ペースや終息時期の見通しが立たない新型コロナウイルス。景気にも大きな影響が出てきているのは周知の事実です。
今回は、景気動向を反映する株価と不動産価格の関係について深く考察していきたいと思います。

図表1：TOPIXと不動研住宅価格指数の推移

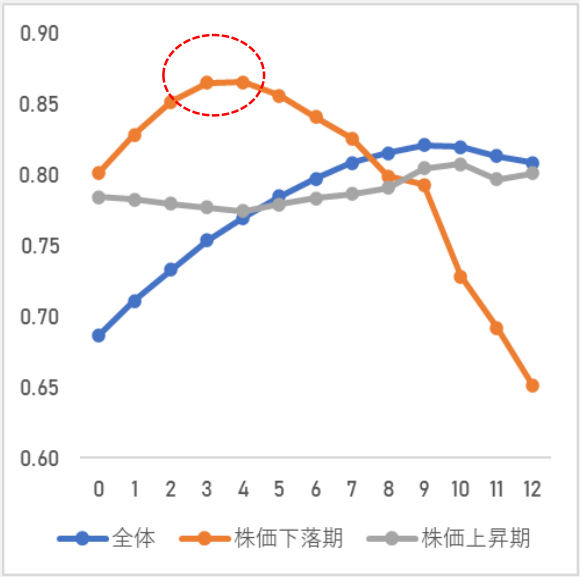


（国土交通省「不動研住宅価格指数」、東証資料より作成）

株価と不動産価格は、景気動向を反映して動いていると考えられるため、同じような推移を見せてます。なお今回は、リーマンショックのような大きな要因がありながらも、対象期間が長期になるとバラツキが発生してしまうため、2005年から2020年1月までの数値で考察しています。この期間全体での相関係数は、**0.69**でした。次に、TOPIXを先行指標として不動産価格との相関をとった結果（図表2—●—参照）、0.69だった相関係数が、6か月を超えると0.80と高水準になりました。なぜ不動産価格の変化が株価の変化に約6ヵ月程度遅れるかと言うと、流動性の違いが考えられます。株式市場は流動性が高いのは言うまでもありませんが、実物の不動産は、売り手と買い手が存在しなければ売買が成立せず、相対的に流動性が低く、売買に時間がかかるため、これだけのタイムラグがあると言えます。

■株価下落期は不動産価格の反応も比較的早く表れ

図表2：相関時差の比較



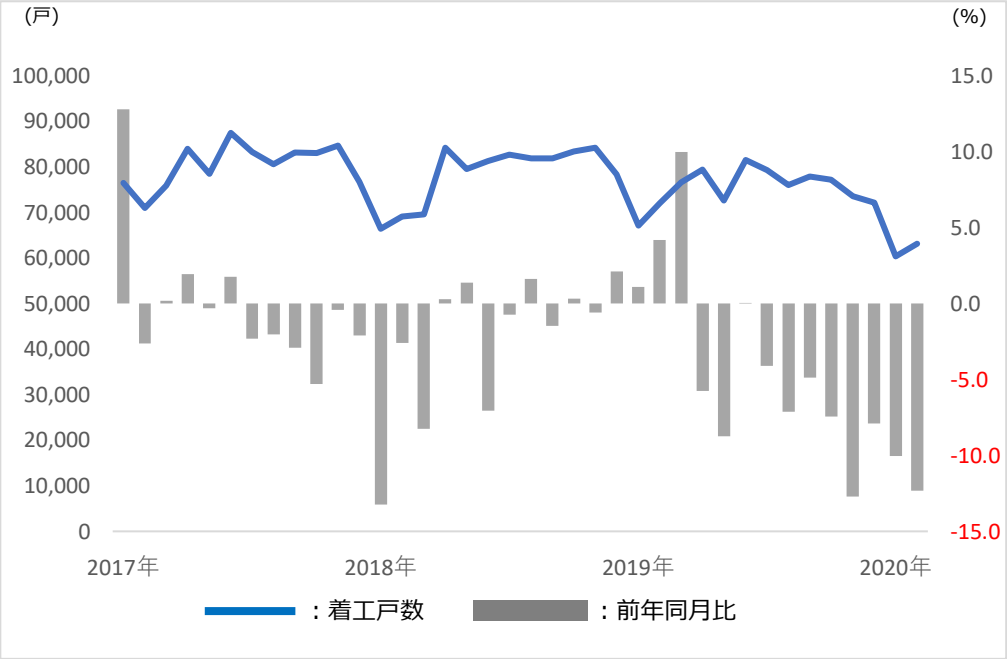
次に株価が下落局面と上昇局面それぞれにおける、不動産価格の反応の違いを見てみましょう。同じく、TOPIXを先行指標として株価下落局面（リーマンショック前後の2007年～2012年）、上昇局面（アベノミクス後2013年6月以降）で大きく分けて、その期間での時差相関をとった結果が図表２となります。株価下落局面（—●—）においては、不動産価格の反応も早めで株価下落の３～４カ月後に不動産価格が最も反応していることが分かります。とは言っても、外出自粛が続く今は売買自体もこれまでのように行えない状態です。一方で、こういった外部要因においても不動産投資の安定へも注目が集まっているので、投資用物件には今後注目が集まるかもしれません。いずれにせよ、今回のコロナウイルスのによる不動産への影響は様々な角度からの考察が必要となりそうです。

（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）

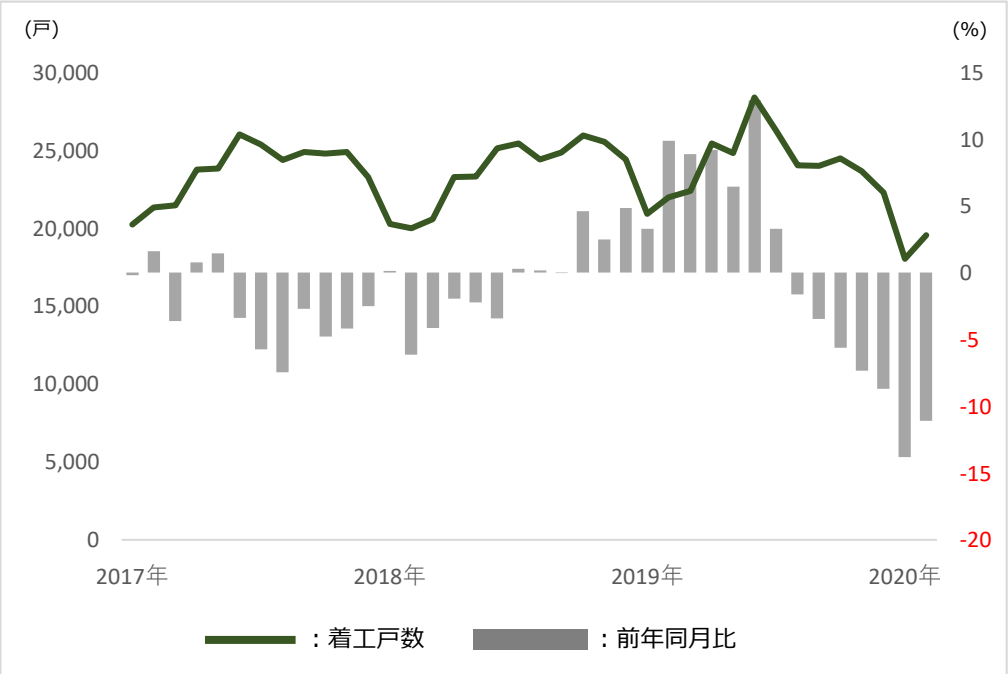
2月 度住宅着工戸数（総計） 63,105戸　前年同月比 -12.31%



（出典）国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（持ち家）

2月 度住宅着工戸数(持ち家）19,557戸　前年同月比 -11.07%



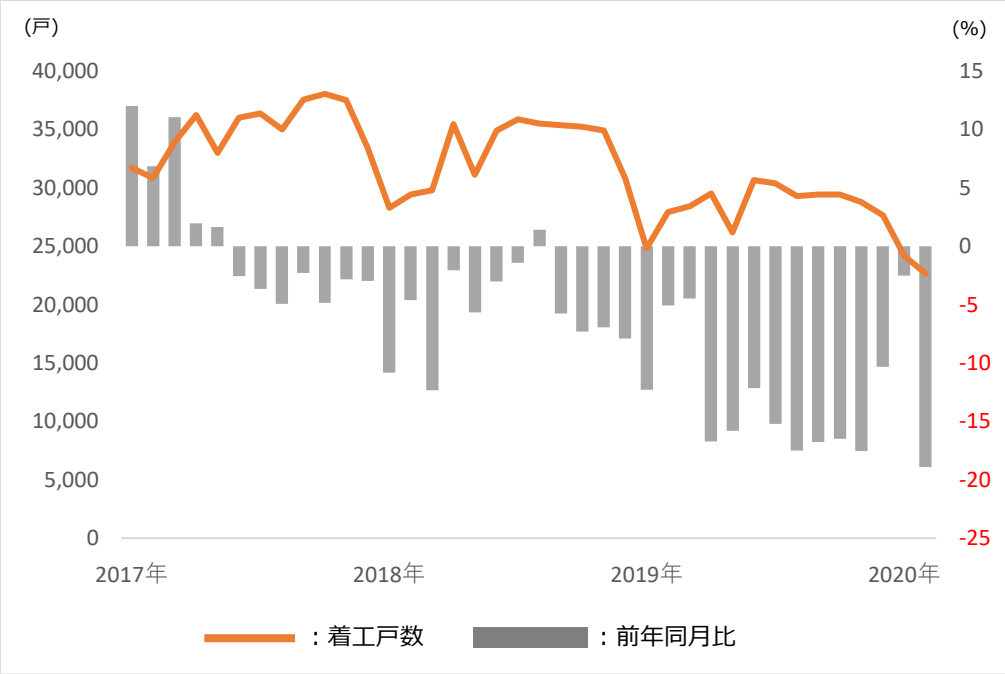
（出典）国土交通省「住宅着工統計」

©2020 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）

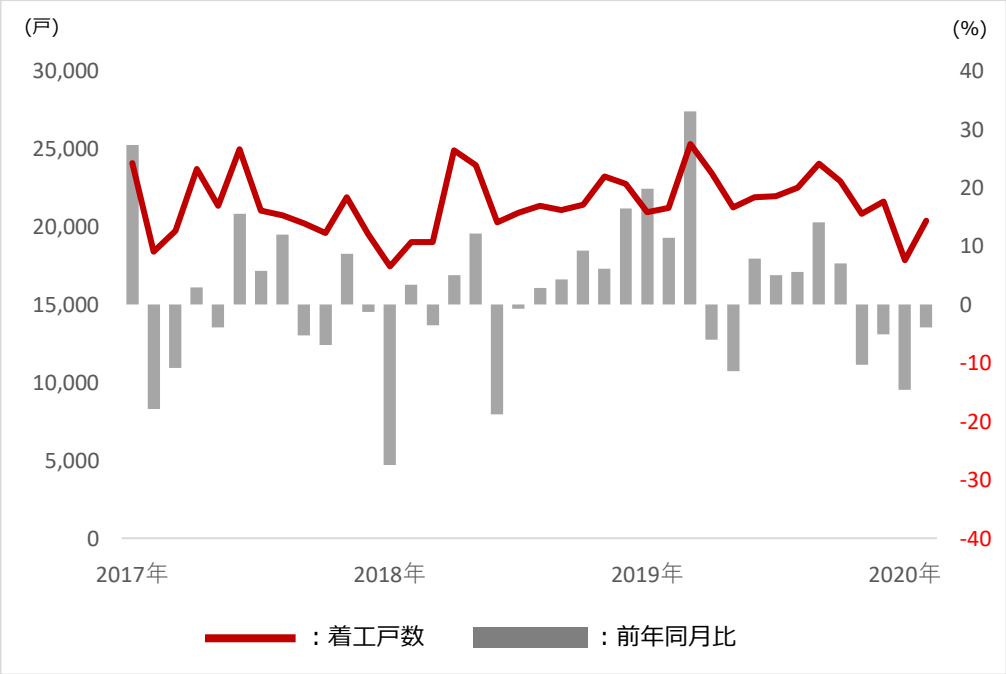
2月 度住宅着工戸数（貸家） 22,638戸　前年同月比 -18.92%



（出典）国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（分譲住宅）

2月 度住宅着工戸数(分譲住宅）20,362戸　前年同月比 -3.91%



（出典）国土交通省「住宅着工統計」

©2020 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

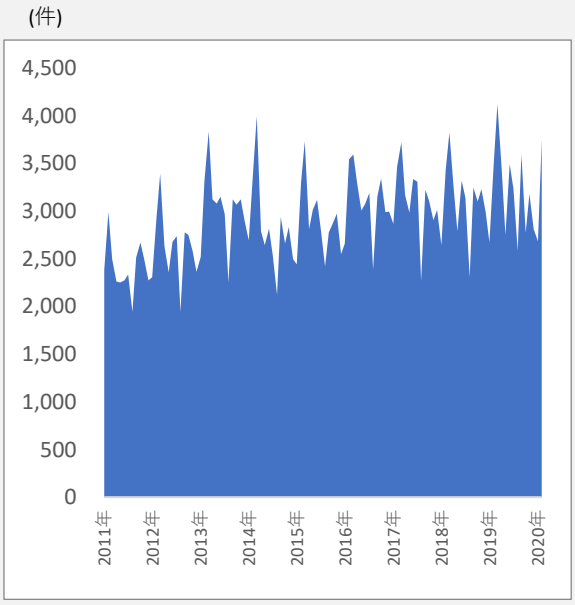
2020年　2月　3,749件

前年同月比　7.61%

■成約㎡単価の推移

2月　54.76万円/㎡

前年同月比　-2.72%



（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

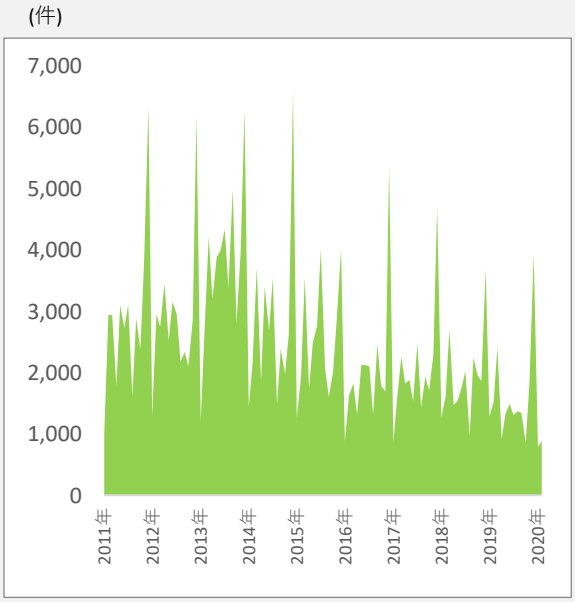
2020年　2月　882件

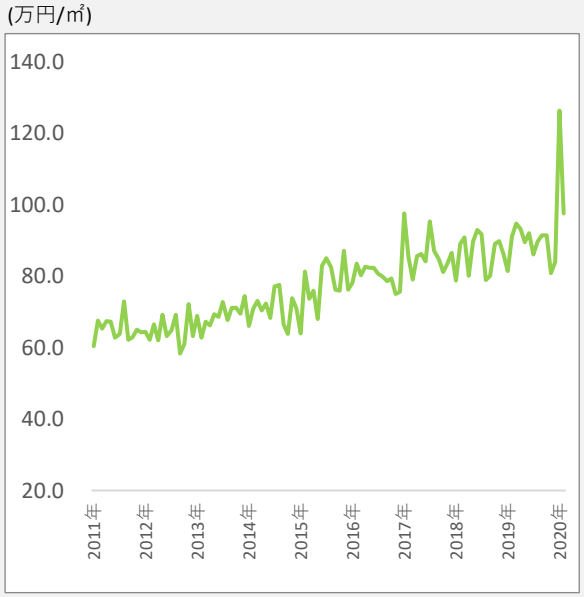
前年同月比　-42.16%

■成約㎡単価の推移

2月　97.40万円/㎡

前年同月比　6.92%





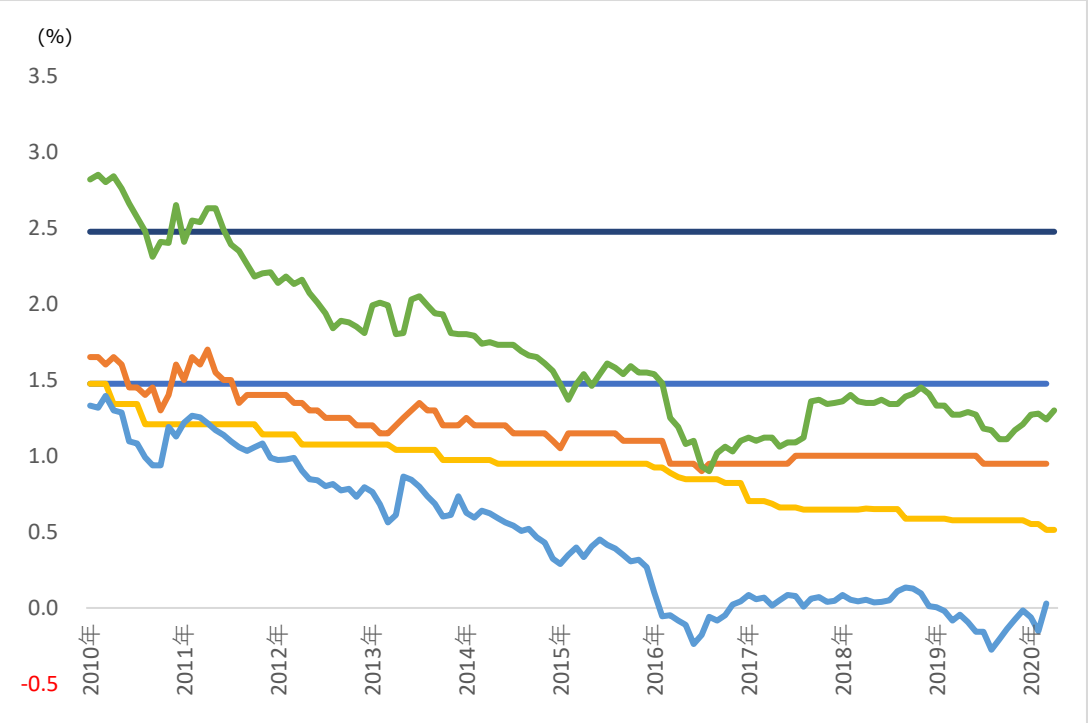
（出典）㈱不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション・建売市場動向」

©2020 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)
4月	フラット35最多金利	1.300%	↑	0.010
4月	都市銀行変動金利（優遇）平均金利	0.514%	→	0.000
3月	10年物国債利回り(期末値)	0.031%	↑	0.184



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

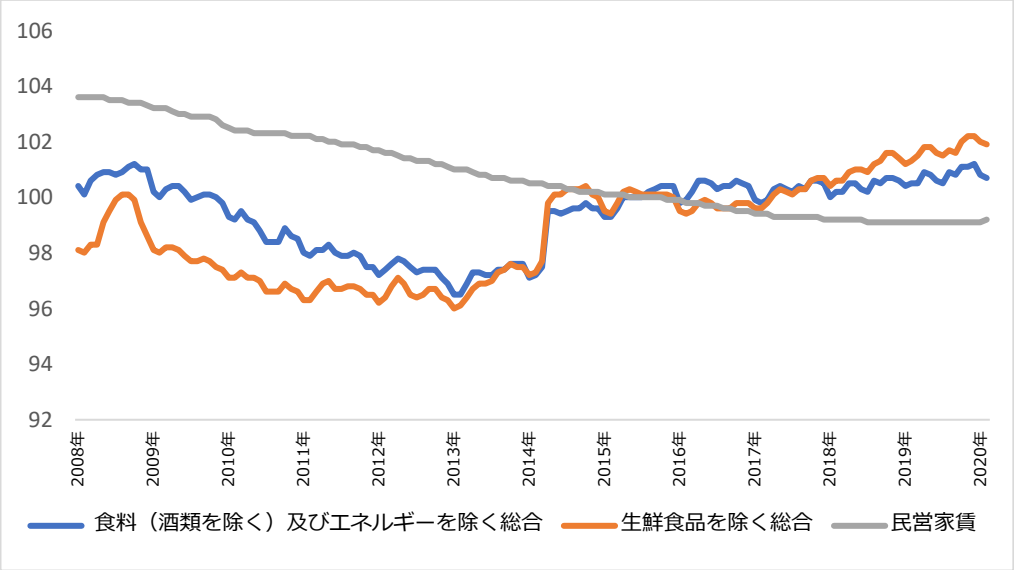
©2020 HOUSING・REAL ESTATE INSTITUTE

経済市況マンスリーデータ

物価指数の推移

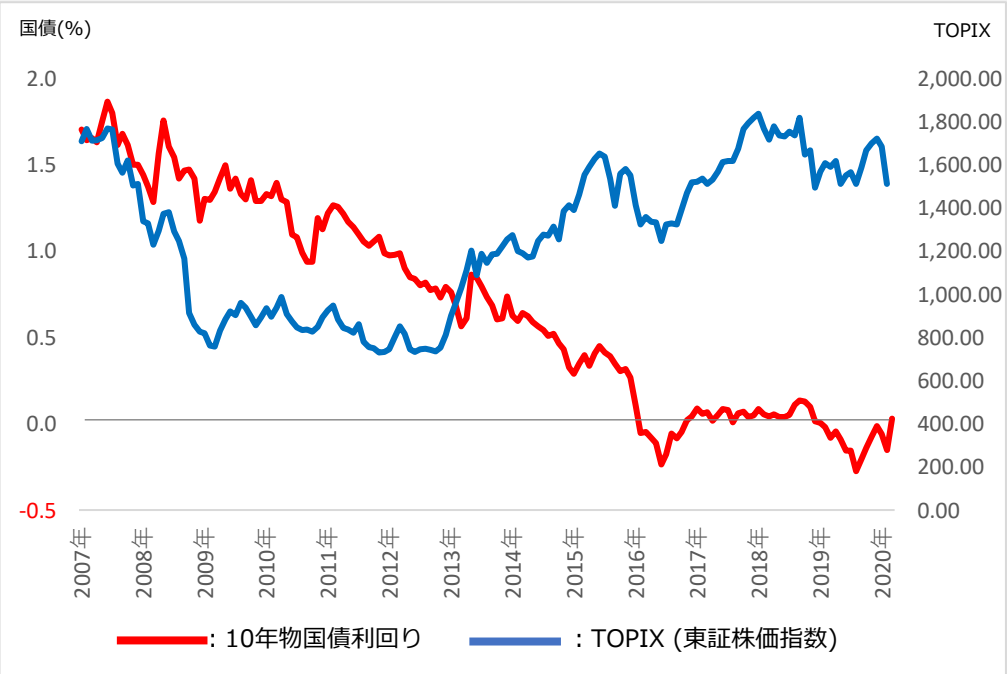
		指数	前年同月比
2月	食料（酒類を除く）及びエネルギーを除く総合	100.7	0.20%
	生鮮食品を除く総合	101.9	0.59%
	民営家賃	99.2	0.10%

(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