

作成日：2020年5月14日

不動産市況レポート

2020年5月

■ 今月のTOPICSデータ

中古マンション・中古戸建の成約状況比較 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

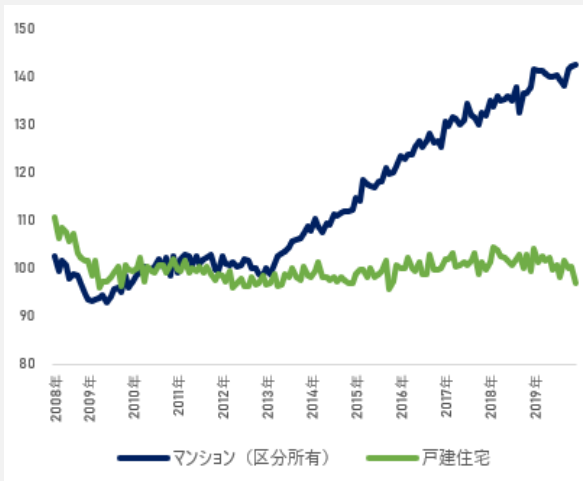
※本レポートは不動産に関して参考となる情報の提供を目的としています。本レポートはあくまでも過去の情報であり将来の市場環境や不動産に関する投資の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません※本レポートに掲載している情報に関しては、万全を期しておりますが、その正確性を保証するものではありません。

今月のTOPICSデータ

中古マンション・中古戸建の成約状況比較

■マンションに比べると価格がほぼ横ばいで推移する中古戸建

図表1：不動産価格指数（関東地方）



（国土交通省「不動産住宅価格指数」）

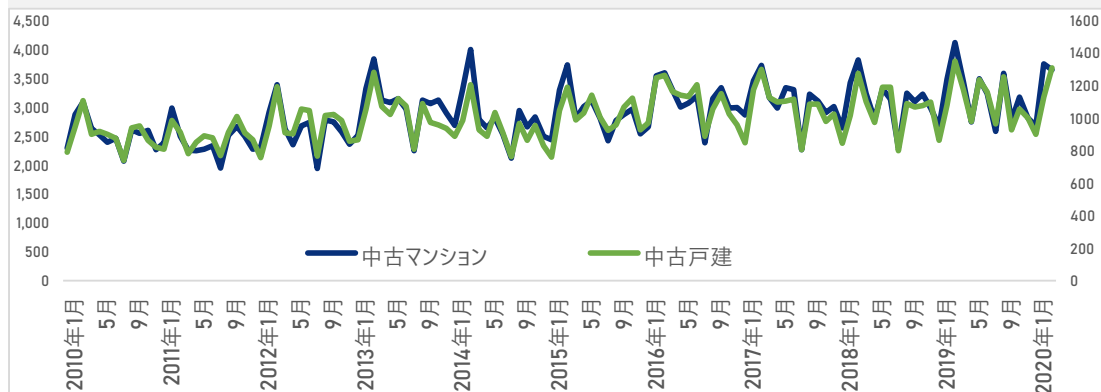
図表1は、国土交通省が発表している不動産価格指数の推移を、マンションと戸建住宅別にみたグラフです。ご存じの通り、マンション価格は2013年頃から価格上昇を続けており、2019年は2013年と比べると1.4倍に上昇しました。

一方で、戸建て住宅はどうでしょうか。リーマンショック以降若干下落しましたが、その後は多少の上下はあるものの長期的に見るとほぼ横ばいになっているのが分かります。

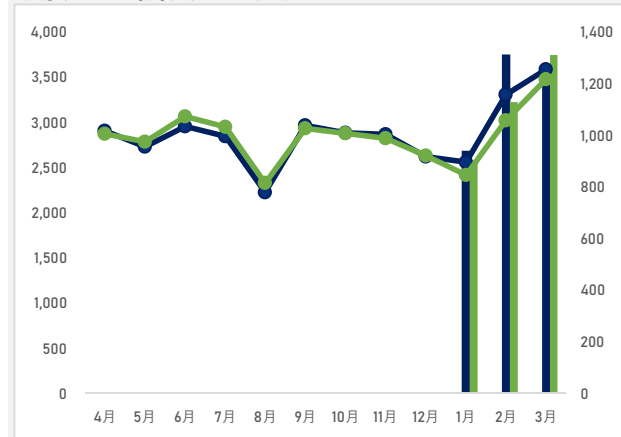
マンションは万人受けするような仕様になっていますが、戸建ては施主のこだわりや周辺環境といった個性が強いいため、建物価格が価格に反映されにくいのが現状です。

■中古マンションと中古戸建の成約状況で一致する点

図表2：月別の契約件数の推移



図表3：契約件数の月平均



図表2は首都圏における2010年からの中古マンション・中古戸建それぞれの成約件数の推移を示しています。これを見るとマンション・戸建ともに同じ動きをしているのが分かります。

図表3はこの期間の数値を月別で平均化したものです。両者の動きが一致しているのが更に鮮明になりました。

不動産業界では常識になっている「8月の底」と「新年度にかけての需要」がまさにグラフに表れました。

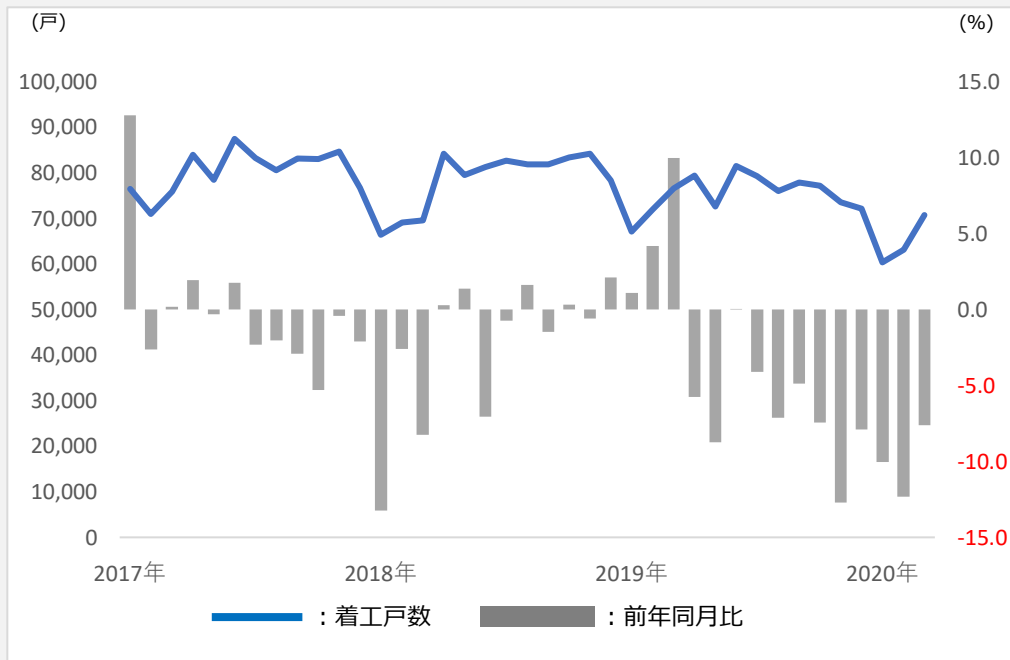
最後に図表3には、棒グラフで2020年1月から3月の成約件数を示しました。新型コロナウイルスで営業活動が一部制限されましたが、そういった物理的な要因での影響は3月時点ではまだ出ていないようです。今後は、経済状況やそれに伴う消費者心理などで、中古市場にも影響が出てくるものと考えられます。

（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）

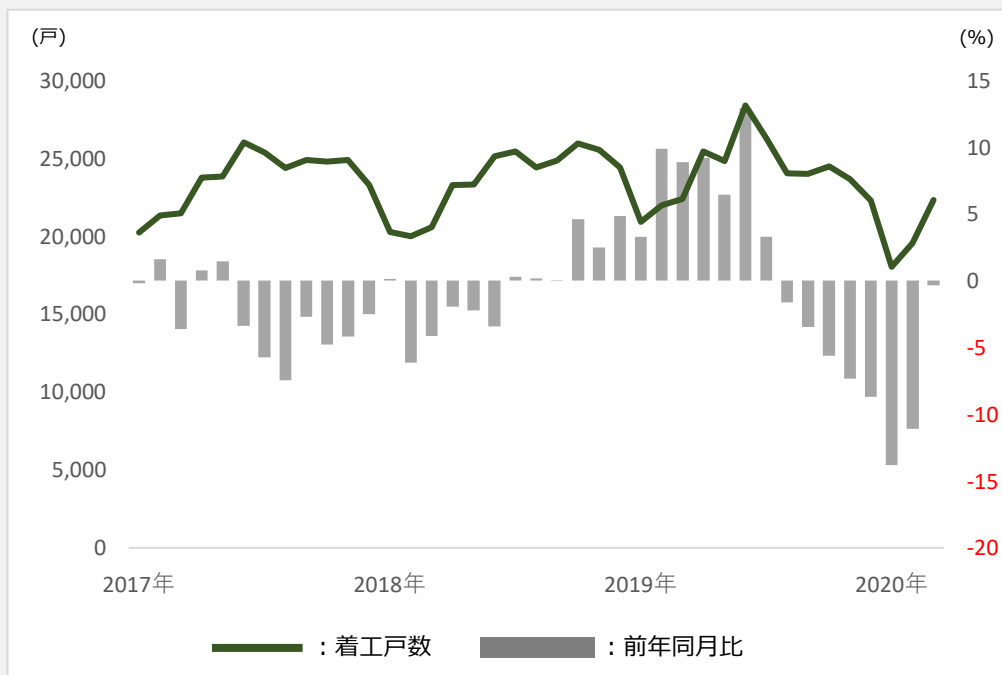
3月 度住宅着工戸数（総計） 70,729戸 前年同月比 **-7.61%**



（出典）国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（持ち家）

3月 度住宅着工戸数(持ち家) 22,327戸 前年同月比 **-0.34%**

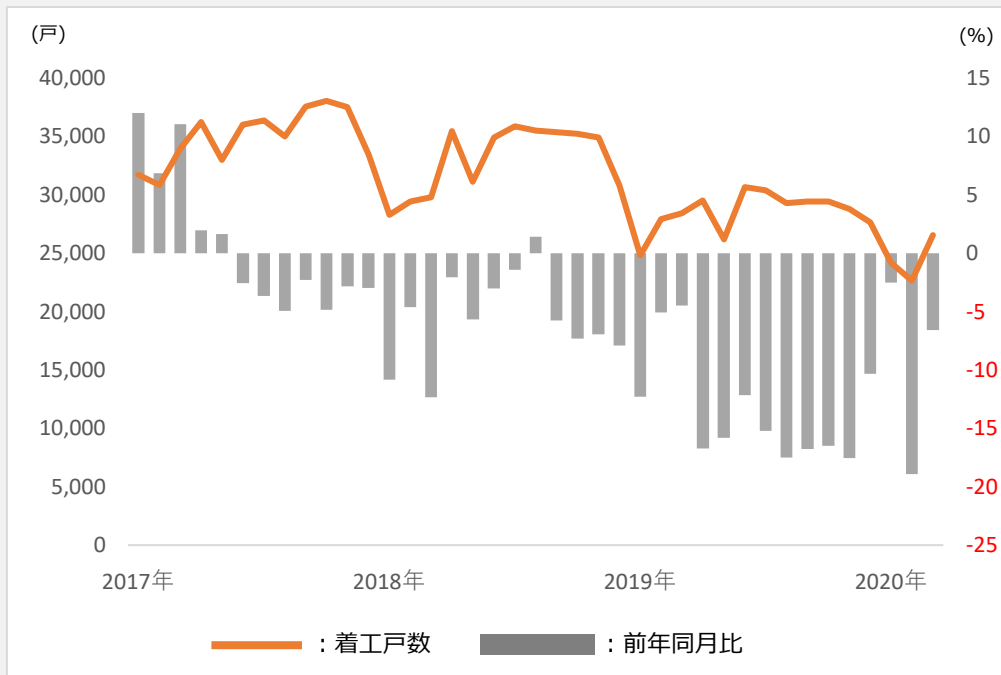


（出典）国土交通省「住宅着工統計」

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（貸家）

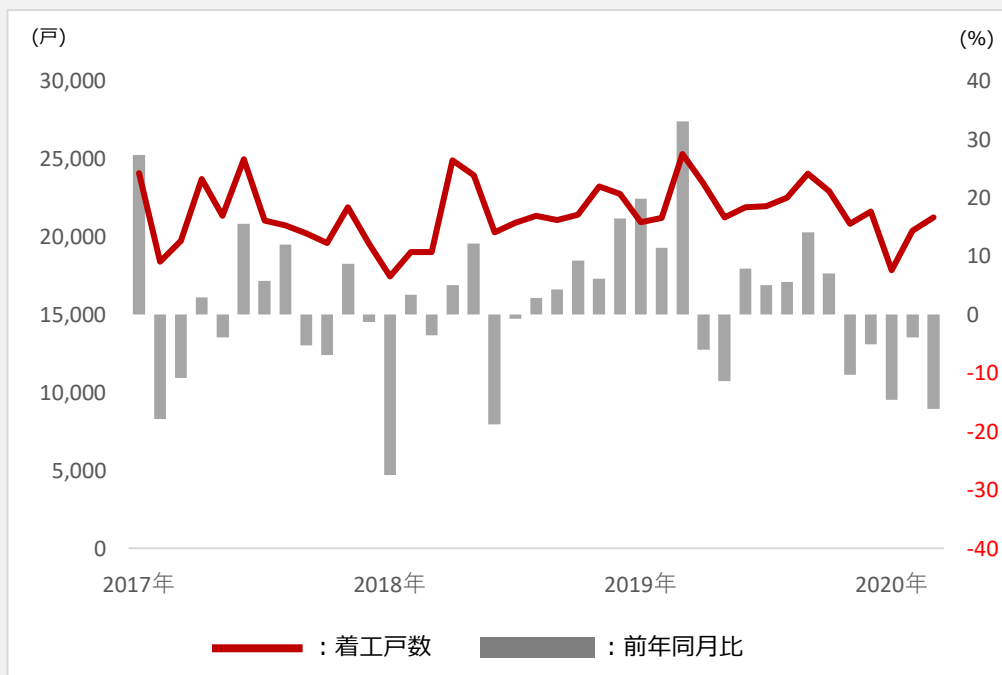
3月 度住宅着工戸数（貸家） 26,545戸 前年同月比 -6.57%



（出典）国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（分譲住宅）

3月 度住宅着工戸数(分譲住宅) 21,220戸 前年同月比 -16.13%



（出典）国土交通省「住宅着工統計」

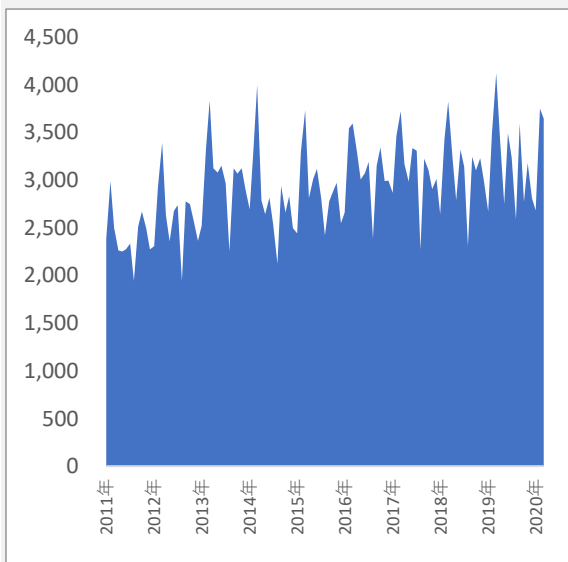
不動産市況マンスリーデータ

首都圏中古マンション成約状況

■成約件数の推移

2020年 3月 3,642件
前年同月比 -11.54%

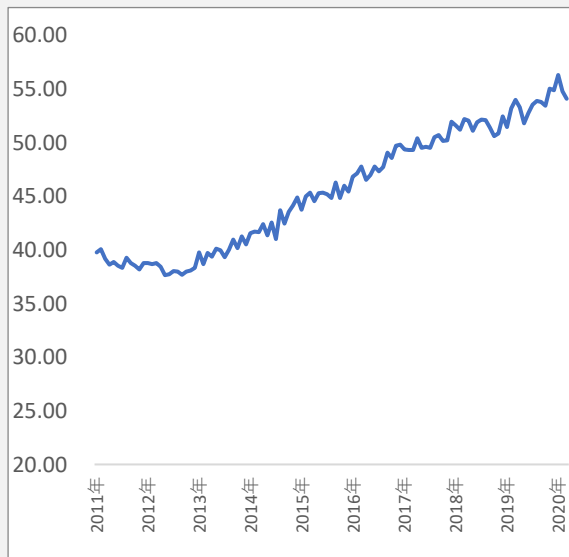
(件)



■成約㎡単価の推移

3月 54.05万円/㎡
前年同月比 -1.30%

(万円/㎡)



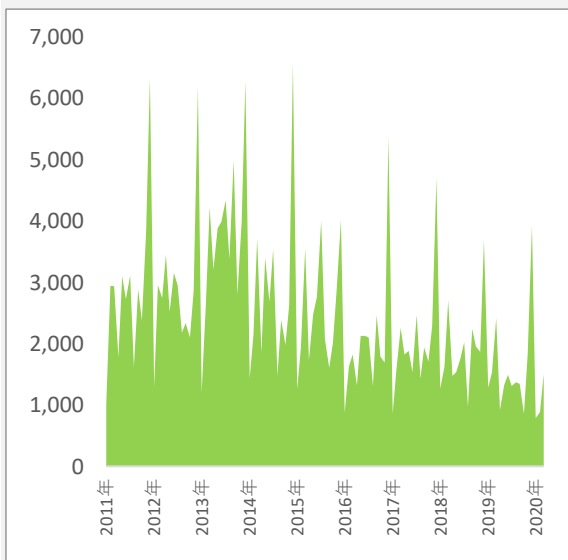
(出典) 公益財団法人 東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

首都圏新築マンション成約状況

■成約件数の推移

2020年 3月 1,500件
前年同月比 -37.76%

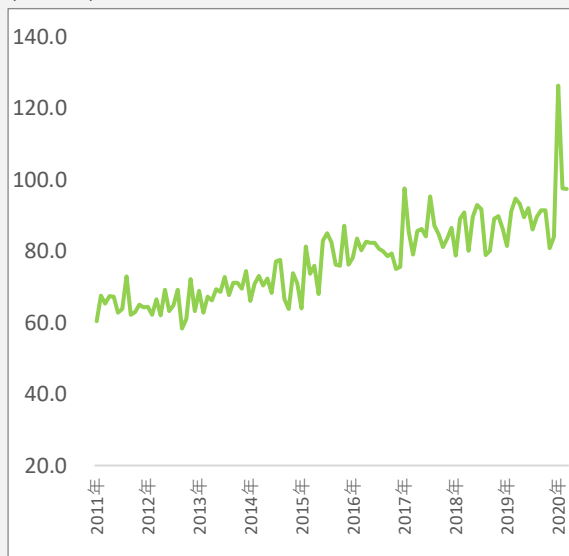
(件)



■成約㎡単価の推移

3月 97.30万円/㎡
前年同月比 2.75%

(万円/㎡)

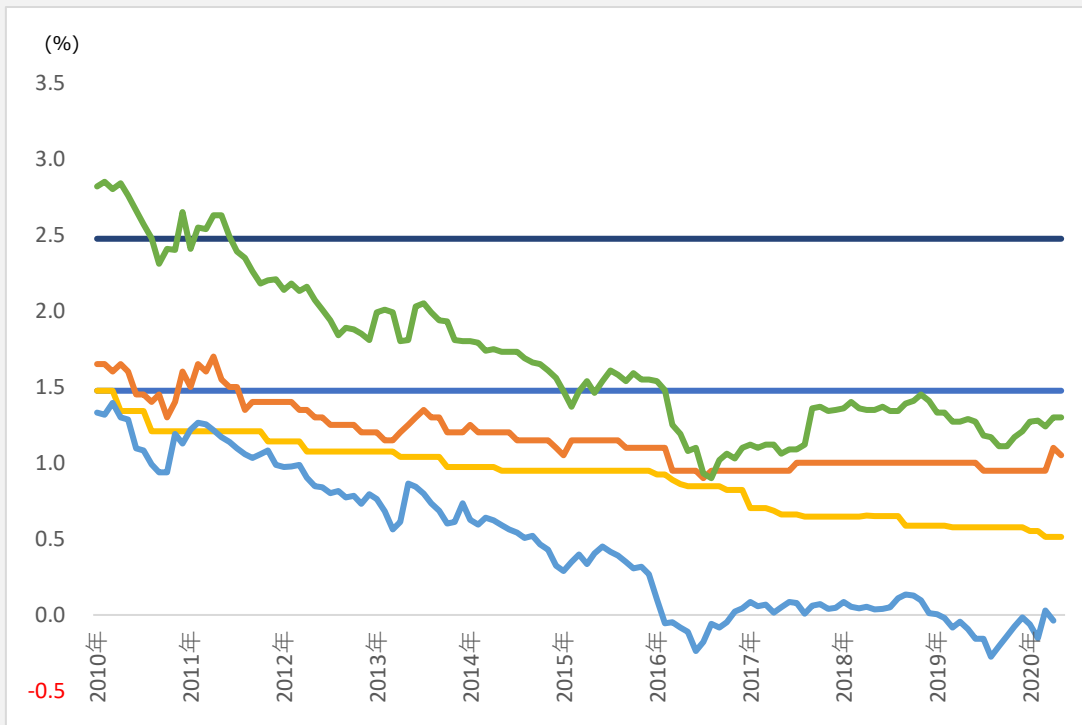


(出典) (株)不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション・建売市場動向」

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)
5月 フラット35最多数金利	1.300%	→	0.000
5月 都市銀行変動金利(優遇) 平均金利	0.514%	→	0.000
4月 10年物国債利回り(期末値)	-0.036%	↓	-0.067



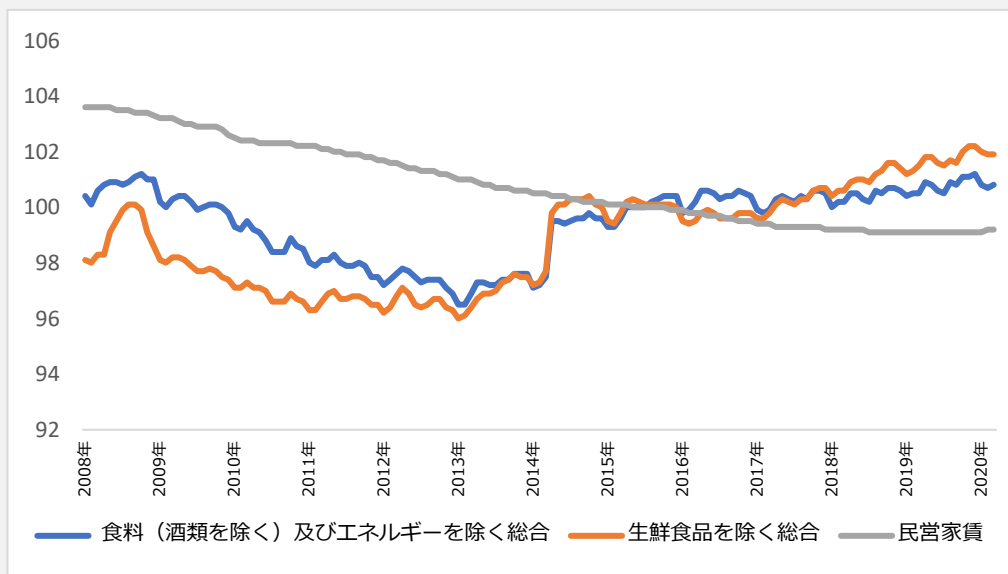
- 短期プライムレート：都市銀行が短期プライムレートとして自主的に決定した金利のうち、最多数金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 長期プライムレート：「最も信用度の高い一流企業に対する銀行からの最優遇貸出金利」で、貸出期間が1年以上のもの。みずほ銀行が公表した金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 都市銀行住宅ローン変動金利(基準金利)：都市銀行各行の中央値を採用。(出典)各金融機関公表資料
- 都市銀行住宅ローン変動金利(優遇)：メガバンクの優遇金利を独自に集計し、平均化したもの。
- 10年物国債利回り：流通市場における固定利付国債の実勢価格に基づいて算出した10年物国債の半年複利金利(半年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

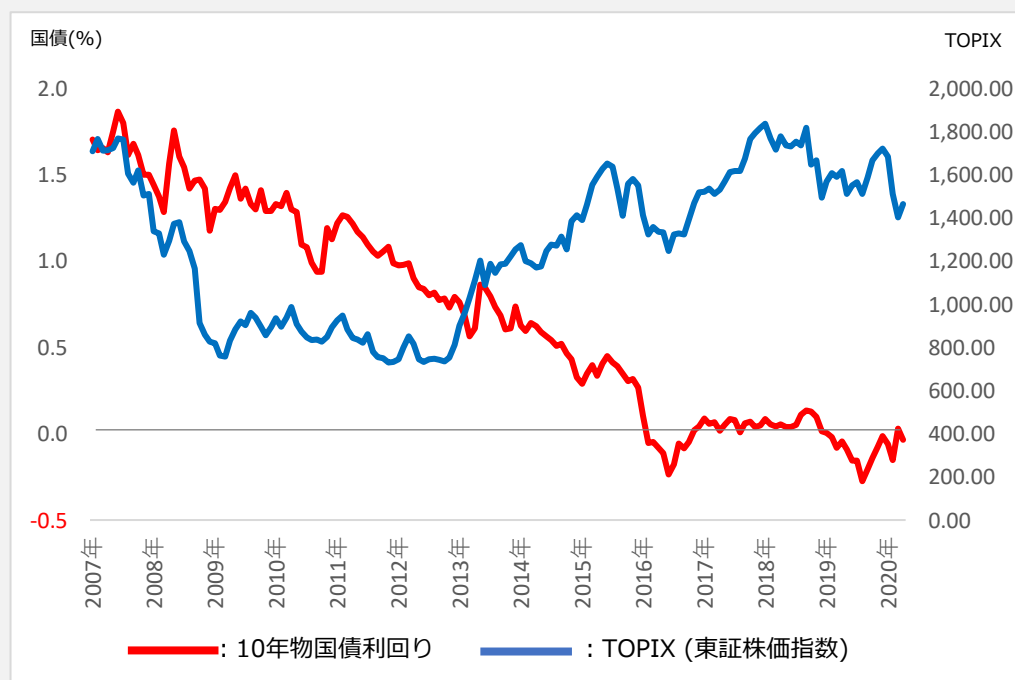
	指数	前年同月比
3月 食料（酒類を除く）及びエネルギーを除く総合	100.8	0.30%
生鮮食品を除く総合	101.9	0.39%
民営家賃	99.2	0.10%

(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