

作成日：2020年6月9日

# 不動産市況レポート

## 2020年6月

### ■ 今月のTOPICSデータ

修繕積立金値上がりの二つのタイミングとは ..... 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

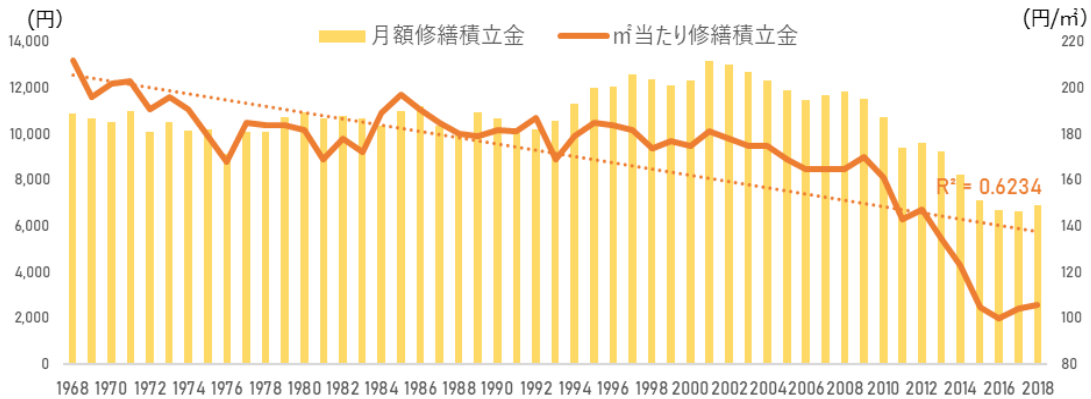
※本レポートは不動産に関して参考となる情報の提供を目的としています。本レポートはあくまでも過去の情報であり将来の市場環境や不動産に関する投資の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません※本レポートに掲載している情報に関しては、万全を期しておりますが、その正確性を保証するものではありません。

## 今月のTOPICSデータ

### 修繕積立金値上がりの二つのタイミングとは

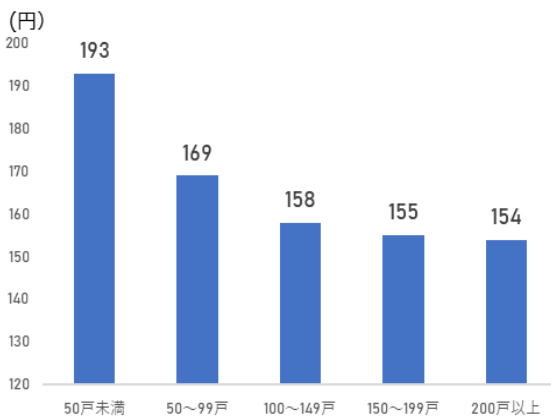
■ 修繕積立金は経年化で上昇、規模拡大で下落傾向。

図表1： 建築年別の修繕積立金（月額・㎡単価）



（東日本レインズ「首都圏中古マンションの管理費・修繕積立金」より作成。以下同）

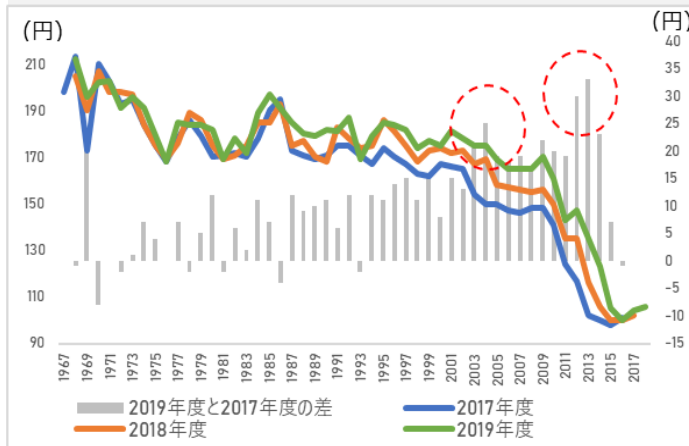
図表2： 規模別の修繕積立金（㎡単価）



図表1は東日本レインズを通して成約した首都圏中古マンションの築年別の平均修繕積立金の分布を示したグラフです。築年数10年前後で、修繕積立金は平均10,000円を超えて来ています。これを㎡単価で見ると、より築年数との関係が明らかになります。近似曲線をとると（……）築年数が古くなるにつれて修繕積立金も増えていくのが分かります。図表3は、戸数別で見た際の月額修繕積立金です。100戸以上では大差がありませんが、100戸未満だと高くなっています。つまり、1㎡当たり修繕積立金は経年化するにつれて上昇傾向、規模が大きくなるにつれて下落傾向にあると言えます。

### ■ 建築年ごとに異なる修繕積立金増額状況。

図表3： 建築年・調査年別 修繕積立金㎡単価



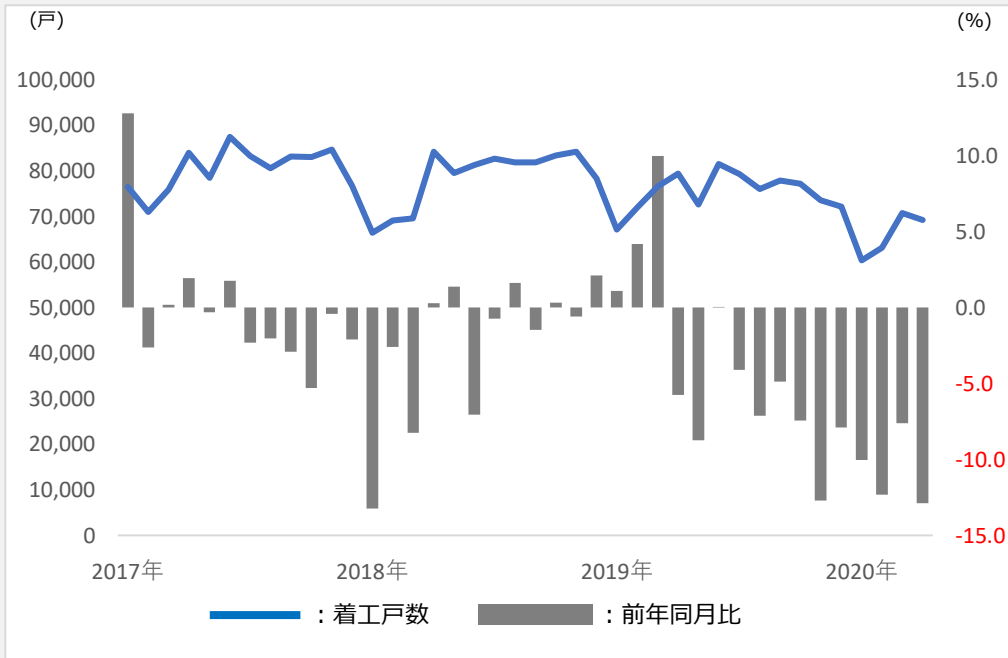
図表3は、建築年別の平均修繕積立金（㎡単価）を調査年ごとに示したものです。あくまでも東日本レインズの成約結果を建築年別で平均化したものなので、同じ物件の定点観測というわけではありませんが、年間3.5万件超の成約物件数があり、母数としては十分と言えるのではないのでしょうか。それでは早速みていきましょう。先に見たように経年劣化で築古の方が修繕積立金の金額は高くなる傾向にありますが、3年間での金額の変化はあまり見られませんでした。

一方で築浅の物件、例えば、2013年築の中古マンションにおいては2017年度では102円/㎡だったのに対し、2019年度調査では135円/㎡と70㎡換算で2,310円も増加しました。同じよう2003年頃にも大きな差が発生しています。これらを築年数で考えると、データからは築5年前後、築15年前後に修繕積立金の値上がりが発生するケースが多いことが予想されます。  
（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）

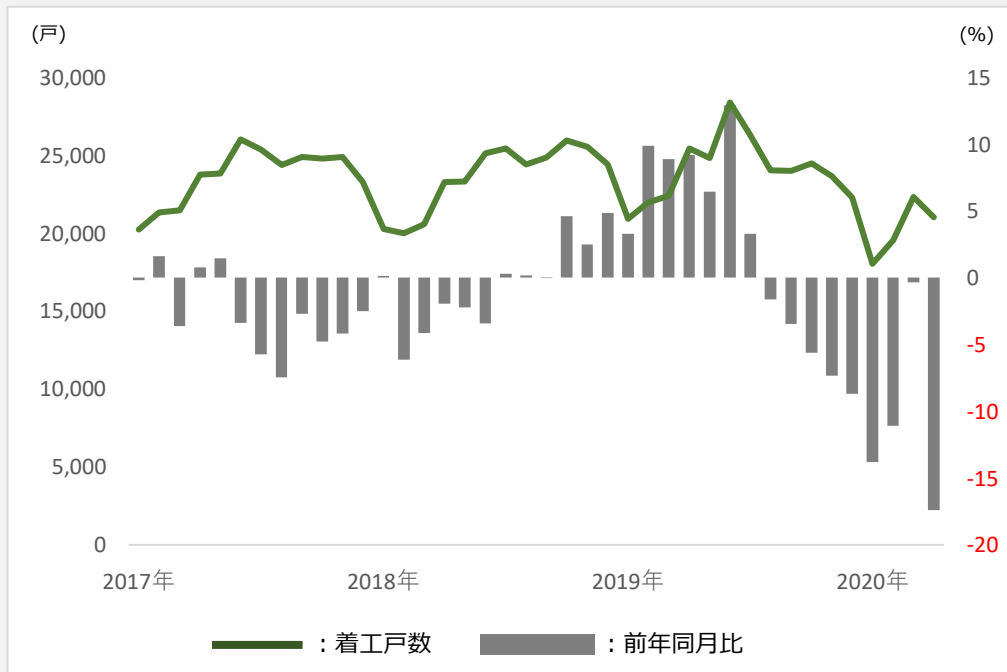
4月 度住宅着工戸数（総計） 69,162戸 前年同月比 **-12.88%**



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

### 住宅着工戸数（持ち家）

4月 度住宅着工戸数(持ち家) 21,015戸 前年同月比 **-17.38%**

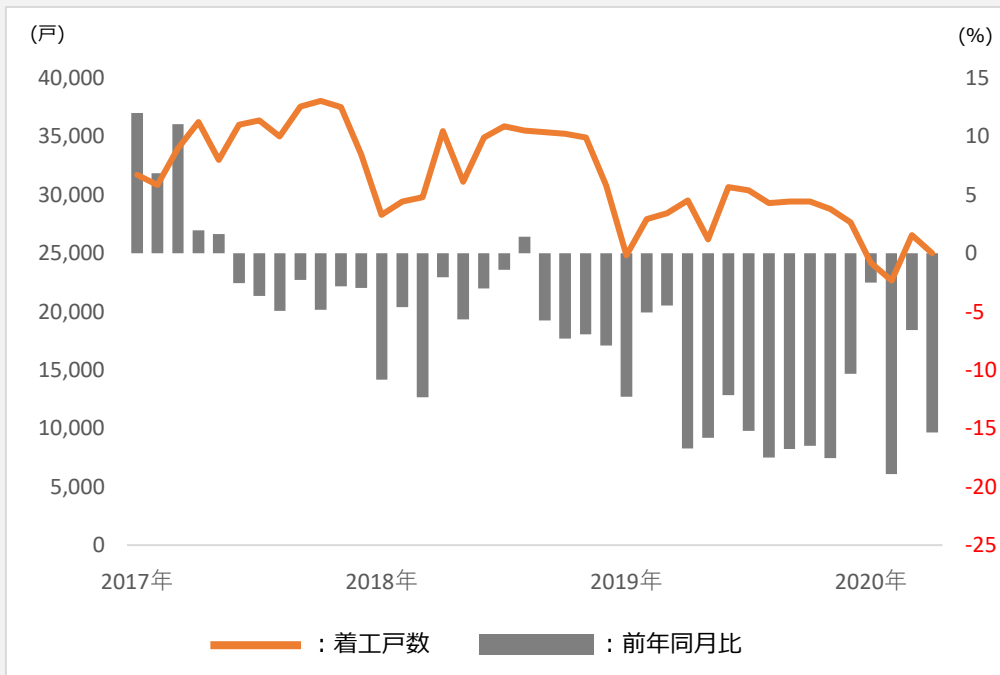


(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

## 不動産市況マンスリーデータ

### 住宅着工戸数（貸家）

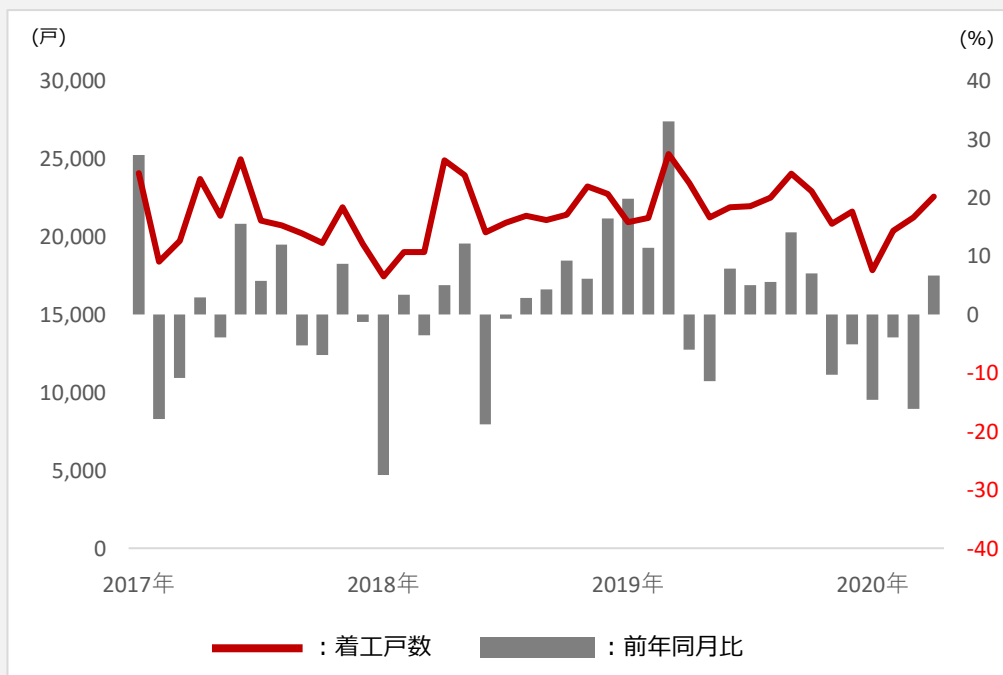
4月 度住宅着工戸数（貸家） 24,976戸 前年同月比 -15.37%



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

### 住宅着工戸数（分譲住宅）

4月 度住宅着工戸数(分譲住宅) 22,557戸 前年同月比 6.68%



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

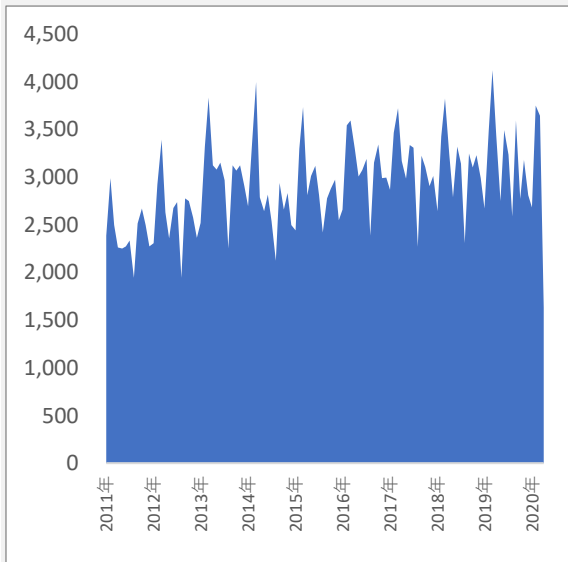
# 不動産市況マンスリーデータ

## 首都圏中古マンション成約状況

### ■成約件数の推移

2020年 4月 1,629件  
前年同月比 **-52.65%**

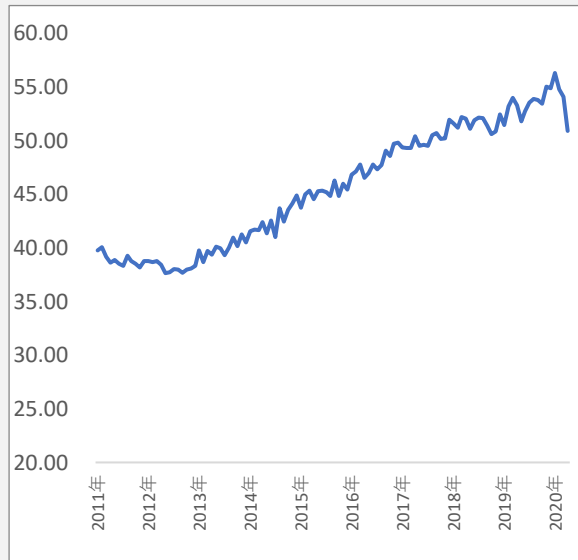
(件)



### ■成約㎡単価の推移

4月 50.88万円/㎡  
前年同月比 **-5.86%**

(万円/㎡)



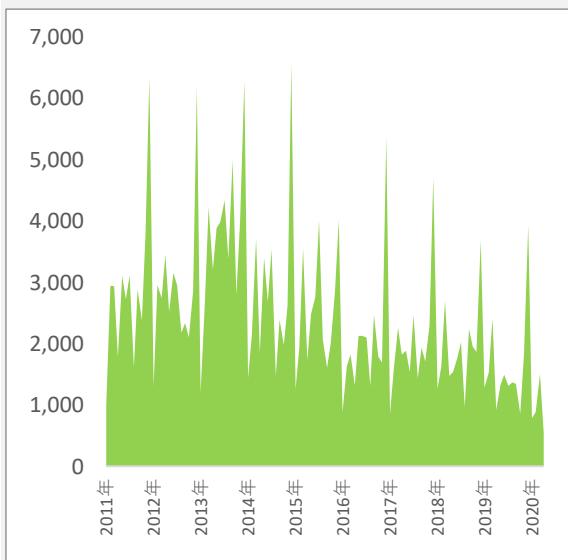
(出典) 公益財団法人 東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

## 首都圏新築マンション成約状況

### ■成約件数の推移

2020年 4月 541件  
前年同月比 **-40.81%**

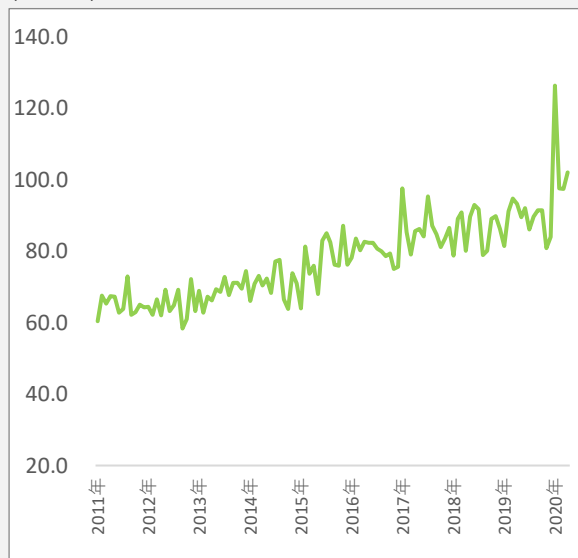
(件)



### ■成約㎡単価の推移

4月 102.00万円/㎡  
前年同月比 9.56%

(万円/㎡)

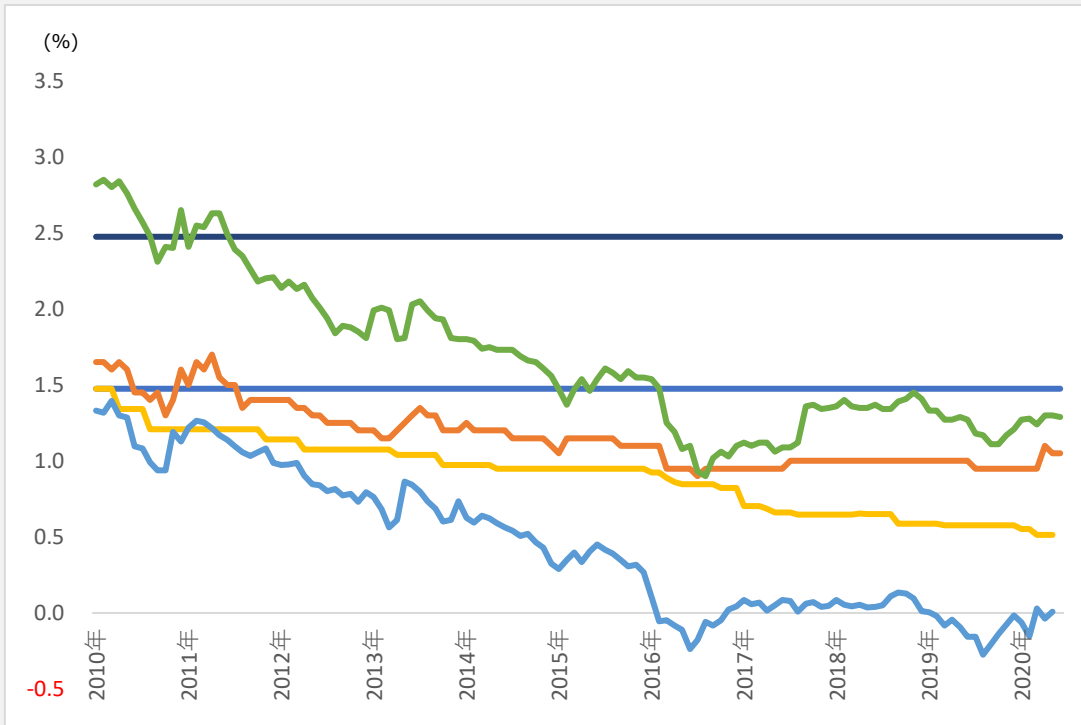


(出典) (株)不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション・建売市場動向」

## 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) |        |
|---------------------|--------|-----------|--------|
| 6月 フラット35最多金利       | 1.290% | ↓         | -0.010 |
| 6月 都市銀行変動金利(優遇)平均金利 | 0.514% | →         | 0.000  |
| 5月 10年物国債利回り(期末値)   | 0.009% | ↑         | 0.045  |



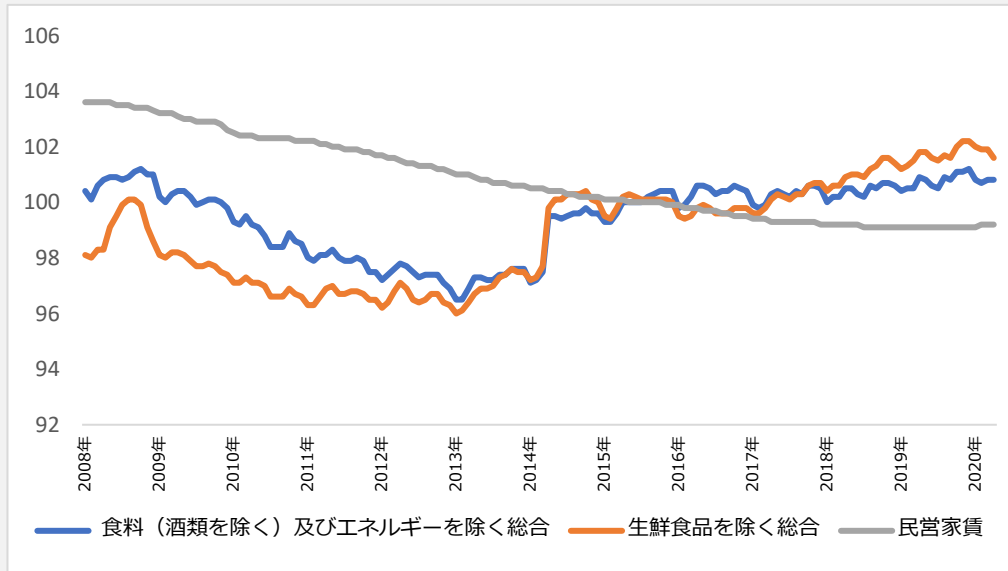
- 短期プライムレート：都市銀行が短期プライムレートとして自主的に決定した金利のうち、最多金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 長期プライムレート：「最も信用度の高い一流企業に対する銀行からの最優遇貸出金利」で、貸出期間が1年以上のもの。みずほ銀行が公表した金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 都市銀行住宅ローン変動金利(基準金利)：都市銀行各行の中央値を採用。(出典)各金融機関公表資料
- 都市銀行住宅ローン変動金利(優遇)：メガバンクの優遇金利を独自に集計し、平均化したもの。
- 10年物国債利回り：流通市場における固定利付国債の実勢価格に基づいて算出した10年物国債の半年複利金利(半年複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

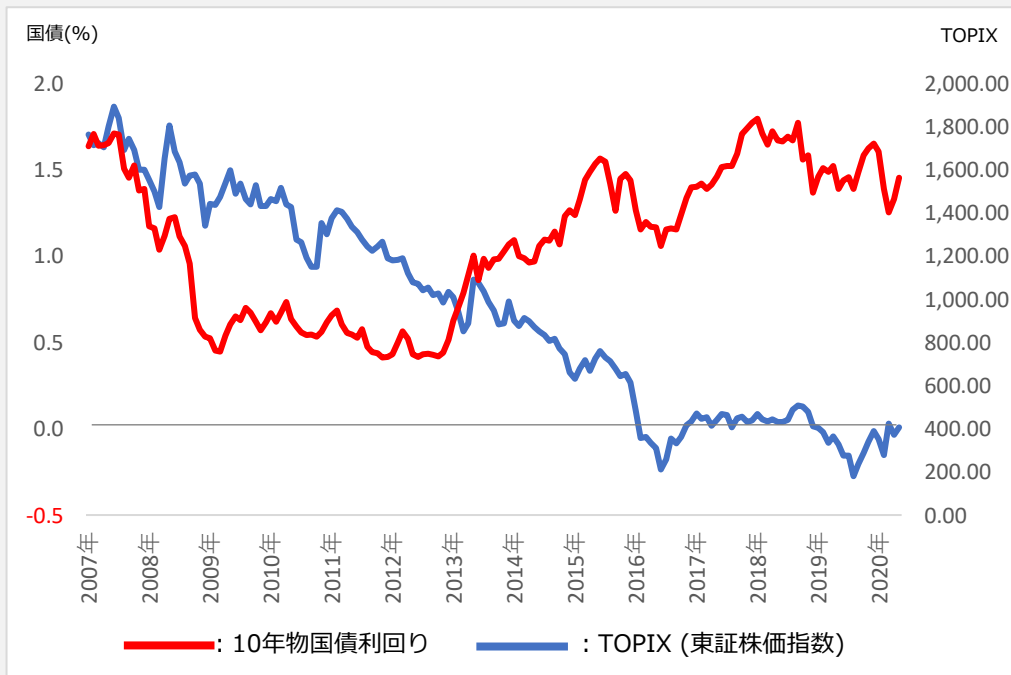
|                          | 指数    | 前年同月比  |
|--------------------------|-------|--------|
| 4月 食料（酒類を除く）及びエネルギーを除く総合 | 100.8 | -0.10% |
| 生鮮食品を除く総合                | 101.6 | -0.20% |
| 民営家賃                     | 99.2  | 0.10%  |

(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