

作成日：2020年7月8日

# 不動産市況レポート

## 2020年7月

### ■ 今月のTOPICSデータ

工事予定費の都道府県別における差 . . . . . 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

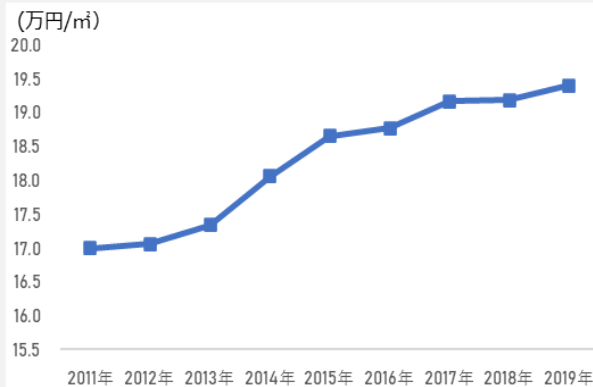
※本レポートは不動産に関して参考となる情報の提供を目的としています。本レポートはあくまでも過去の情報であり将来の市場環境や不動産に関する投資の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません※本レポートに掲載している情報に関しては、万全を期しておりますが、その正確性を保証するものではありません。

## 今月のTOPICSデータ

### 工事予定費の都道府県別における差

#### ■工事予定費は上昇傾向にあるも、上昇は鈍化

図表1：1㎡あたりの工事予定額の推移（全国・総計）

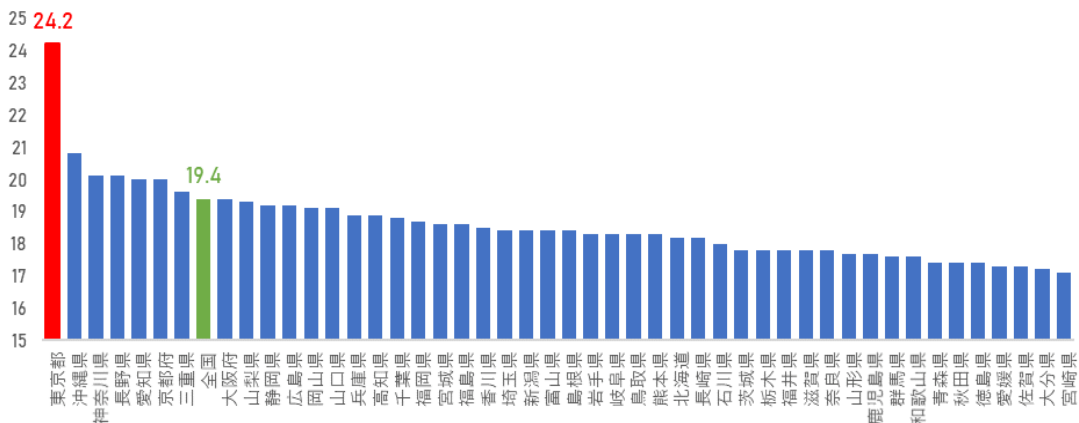


(国土交通省「建築着工統計調査」より作成)

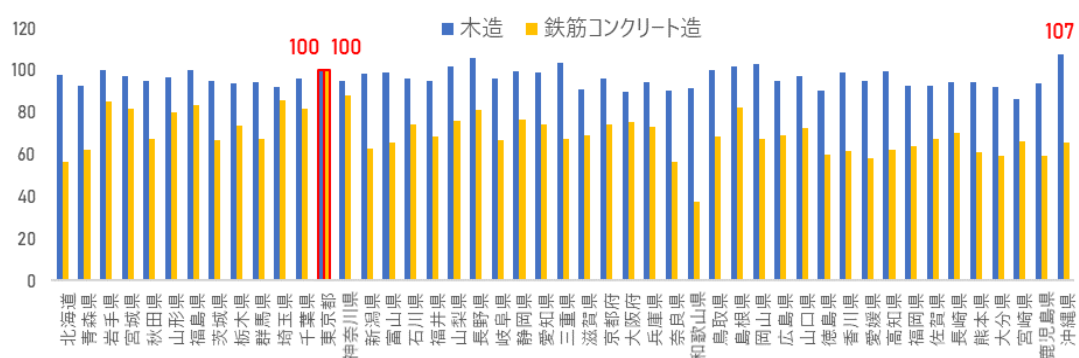
国土交通省が発表する住宅着工戸数では、工事予定費も公表されています。図表1は工事予定費を着工総面積で除した金額、つまり1㎡当たりの建築工事予定費の推移です。近年は、上昇傾向にあります。なお、工事予定額はあくまでも予定額であって、工事が完成するまでに実際に要した工事費ではありません。このため、工事実施額を推計するために実地調査も併せて行われており、補正率として毎年公表されています。ちなみに、2018年では木造で103%、非木造で104%でした。

#### ■工事予定費単価が高い都道府県は、ダントツで東京都

図表2：都道府県別 1㎡あたりの工事予定額(万円/㎡)



図表3：都道府県別 東京都を100とした時の工事予定費（木造・鉄筋コンクリート造）

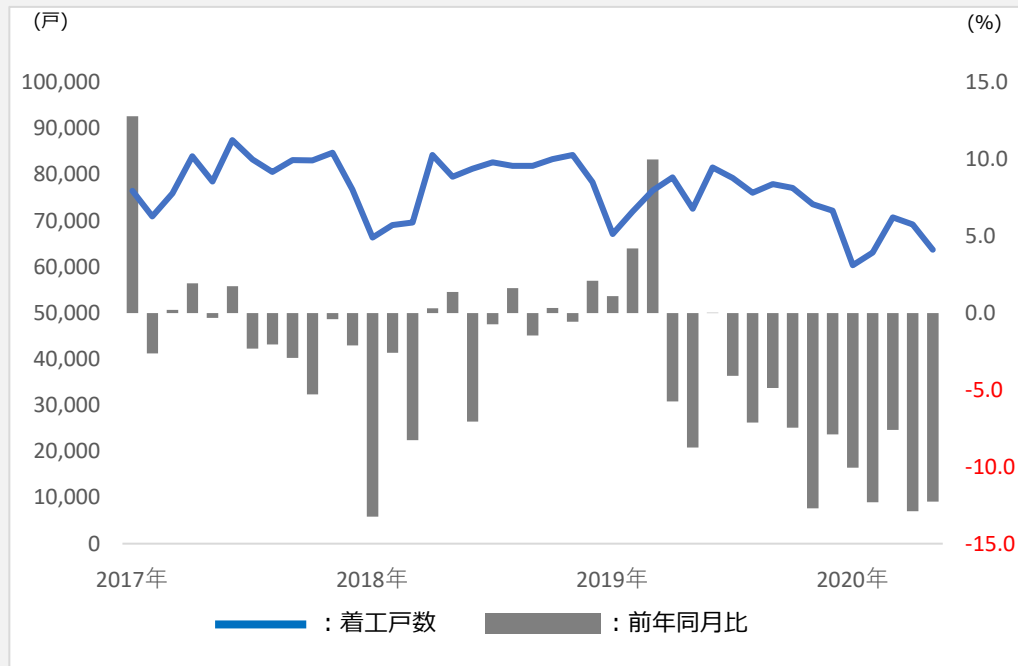


図表2は都道府県別で工事予定額(万円/㎡)を比較した結果です。東京都が際立って工事予定費が高いのが分かります。次いで、沖縄県(20.8万円/㎡)、神奈川県(20.1万円/㎡)と続き、最も低いのは宮崎県(17.1万円/㎡)でした。図表3は、構造ごとに都道府県別の工事予定額を比較したものです。東京都を基準としてみると、木造では東京都よりも工事予定費が高い都道府県もありました。一方、鉄筋コンクリートは都道府県によってバラツキが大きいのが分かります。木造は住宅に使われる傾向がある一方、鉄筋コンクリートなどは小さめのマンションから都心のオフィスビルまで用途や造りが様々なので、バラツキが大きいと考えられます。(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）

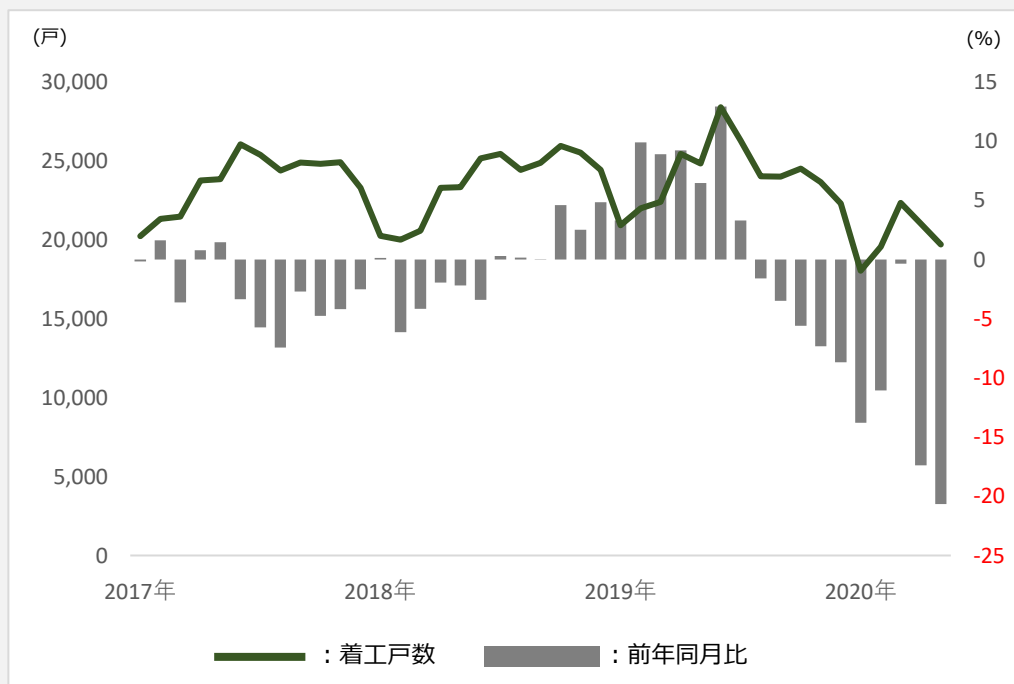
5月 度住宅着工戸数（総計） 63,682戸 前年同月比 **-12.26%**



（出典）国土交通省「住宅着工統計」

### 住宅着工戸数（持ち家）

5月 度住宅着工戸数(持ち家) 19,696戸 前年同月比 **-20.66%**

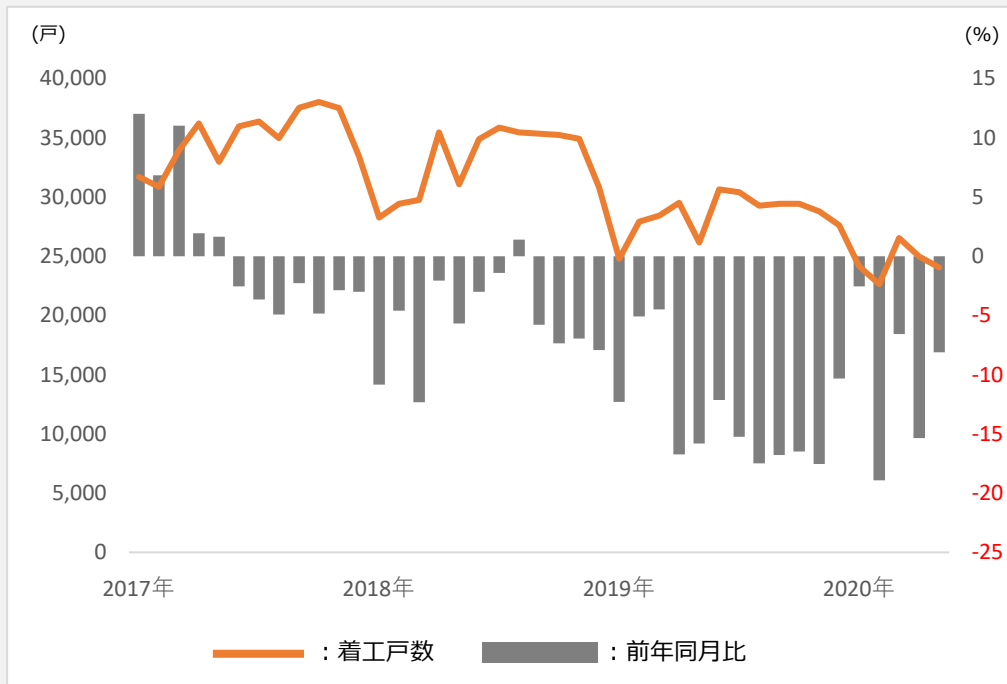


（出典）国土交通省「住宅着工統計」

## 不動産市況マンスリーデータ

### 住宅着工戸数（貸家）

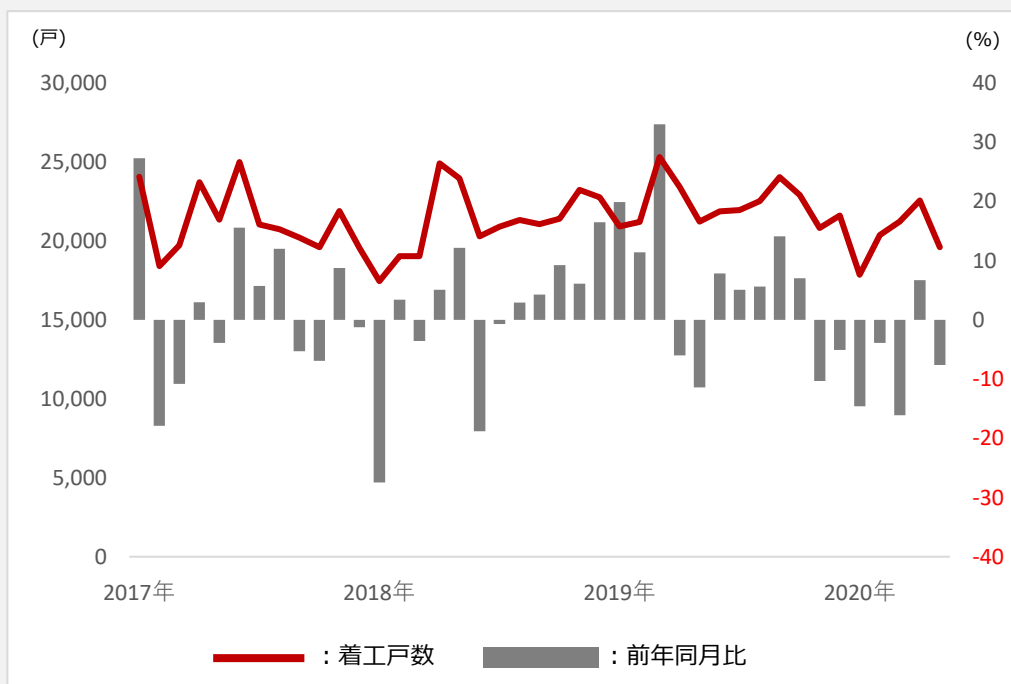
5月 度住宅着工戸数（貸家） 24,040戸 前年同月比 -8.12%



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

### 住宅着工戸数（分譲住宅）

5月 度住宅着工戸数(分譲住宅) 19,602戸 前年同月比 -7.61%



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

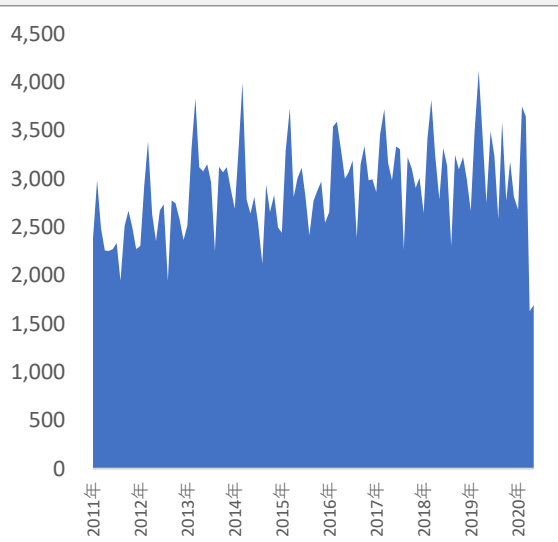
## 不動産市況マンスリーデータ

### 首都圏中古マンション成約状況

#### ■成約件数の推移

2020年 5月 1,692件  
前年同月比 **-38.45%**

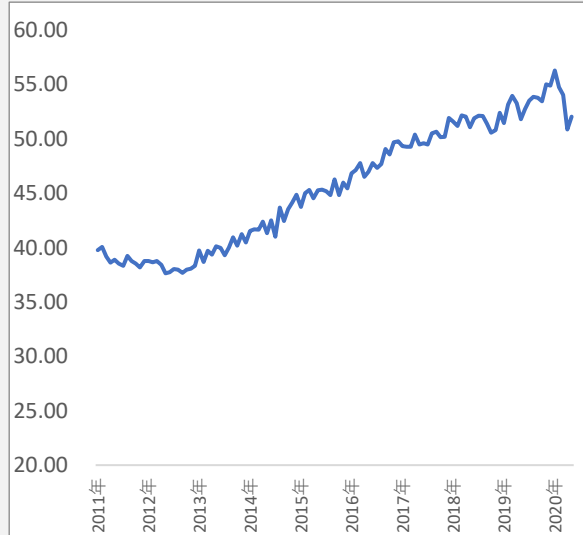
(件)



#### ■成約㎡単価の推移

5月 52.03万円/㎡  
前年同月比 2.26%

(万円/㎡)



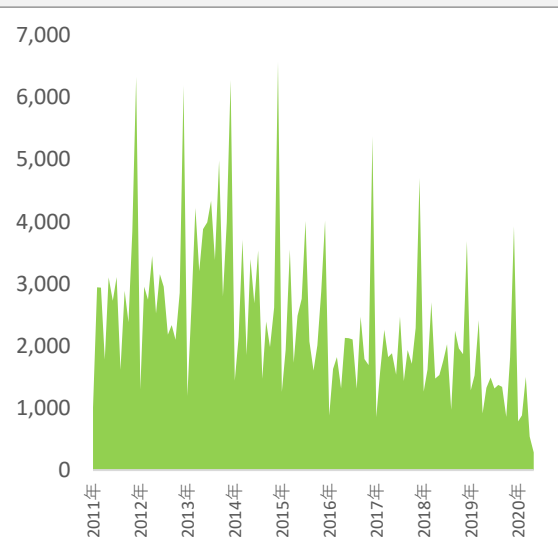
(出典) 公益財団法人 東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

### 首都圏新築マンション成約状況

#### ■成約件数の推移

2020年 5月 284件  
前年同月比 **-78.53%**

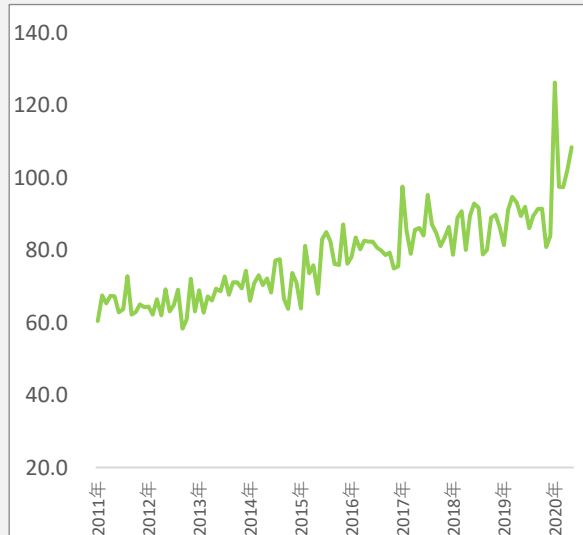
(件)



#### ■成約㎡単価の推移

5月 108.40万円/㎡  
前年同月比 21.25%

(万円/㎡)

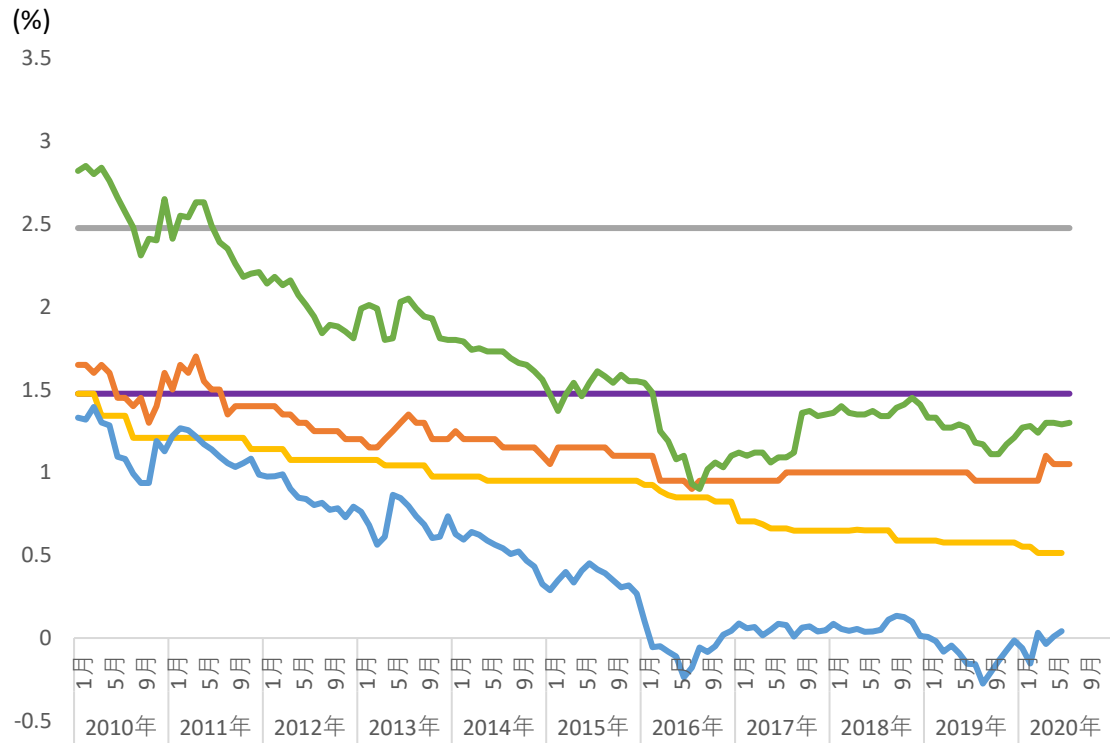


(出典) (株)不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション・建売市場動向」

## 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) |       |
|----------------------|--------|-----------|-------|
| 7月 フラット35最多金利        | 1.300% | ↑         | 0.010 |
| 7月 都市銀行変動金利(優遇) 平均金利 | 0.514% | →         | 0.000 |
| 6月 10年物国債利回り(期末値)    | 0.042% | ↑         | 0.033 |



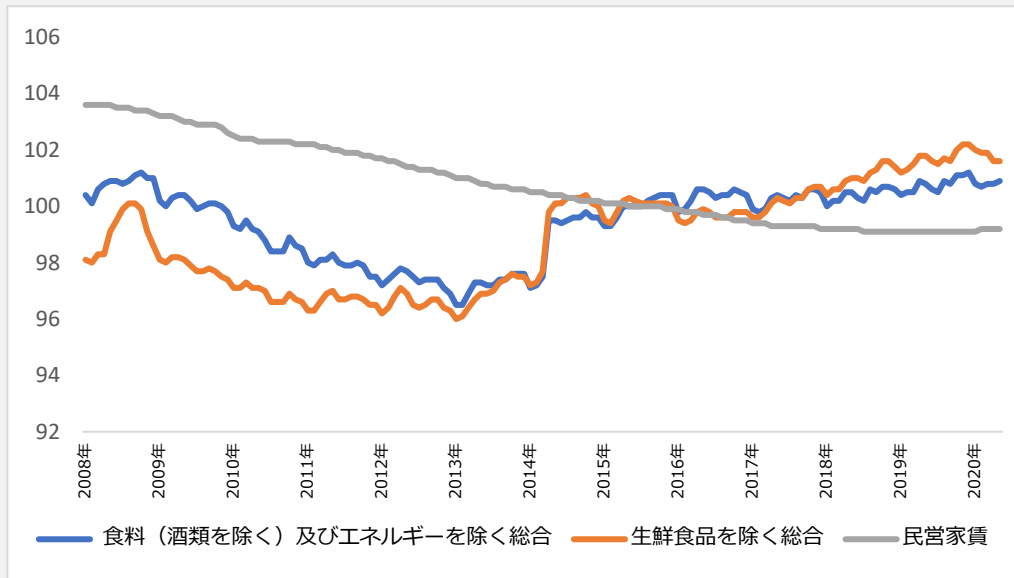
- 短期プライムレート：都市銀行が短期プライムレートとして自主的に決定した金利のうち、最多金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 長期プライムレート：「最も信用度の高い一流企業に対する銀行からの最優遇貸出金利」で、貸出期間が1年以上のもの。みずほ銀行が公表した金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 都市銀行住宅ローン変動金利(基準金利)：都市銀行各行の中央値を採用。(出典)各金融機関公表資料
- 都市銀行住宅ローン変動金利(優遇)：メガバンクの優遇金利を独自に集計し、平均化したもの。
- 10年物国債利回り：流通市場における固定利付国債の実勢価格に基づいて算出した10年物国債の半年複利金利(半年複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  |
|--------------------------|-------|--------|
| 5月 食料（酒類を除く）及びエネルギーを除く総合 | 100.9 | 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