

作成日：2020年8月18日

不動産市況レポート

2020年8月

■ 今月のTOPICSデータ

投資用一棟マンションの価格長期推移の考察 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

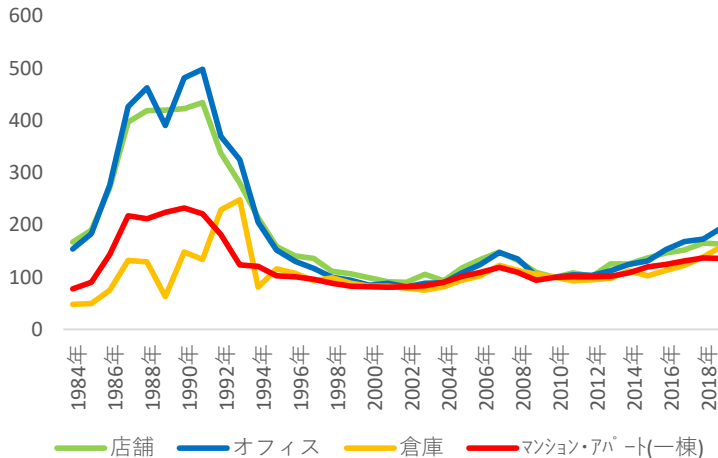
※本レポートは不動産に関して参考となる情報の提供を目的としています。本レポートはあくまでも過去の情報であり将来の市場環境や不動産に関する投資の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません※本レポートに掲載している情報に関しては、万全を期しておりますが、その正確性を保証するものではありません。

今月のTOPICSデータ

投資用一棟マンションの価格長期推移の考察

■ 安定感がある投資用一棟マンション

図表1：不動産価格指数（商業用不動産）の推移



	TOPIXとの 相関係数
店舗	0.65
オフィス	0.62
倉庫	0.17
マンション・アパート(一棟)	0.70

	標準偏差
店舗	108.1
オフィス	124.0
倉庫	40.1
マンション・アパート(一棟)	44.8

(国土交通省「不動産価格指数」より作成。以下同様)

不動産価格指数（商業用不動産）は、全国の商業用不動産に関して、国土交通省に蓄積されたデータ等を活用し、不動産価格の動向を指数化したものです。2010年1月～12月までの数値の平均が100となっています。

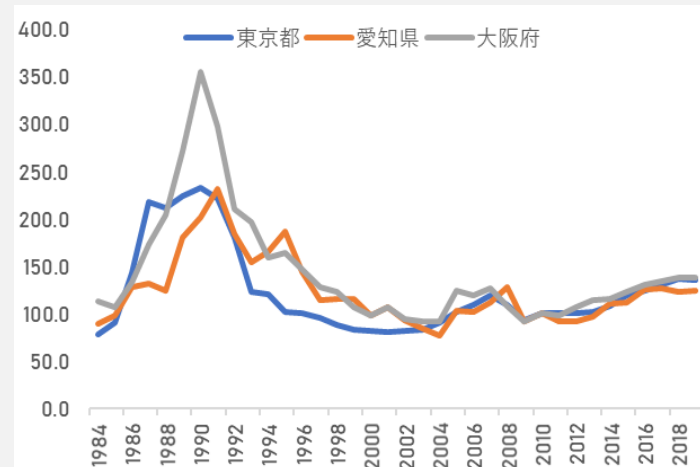
これを見ると、バブル期の店舗とオフィスの価格上昇が著しいのが分かります。倉庫に関しては、他の商用不動産とは若干違った動きを示しているのが興味深く、更にECの普及で近年、物流倉庫の価格の上昇が目まじく、現在は2010年の約1.5倍にまで上昇しています。

経済指標のひとつであるTOPIX（東証株価指数）との相関係数をとると、マンション・アパート（一棟）

（※以下投資用一棟マンション）が0.70と最も高く、株価との関係性が高いと言えます。また、データのバラツキの大きさを示す指標である標準偏差は44.8と店舗やオフィスと比べるとバラツキが小さく、安定的で

■ マンション・アパート投資の中心はやはり東京

図表2：不動産価格指数（マンション・アパート(一棟)）の推移



	TOPIXとの 相関係数	標準偏差
東京都	0.70	44.8
愛知県	0.54	35.4
大阪府	0.62	59.1

次にエリアごとに見ていきたいのですが、投資用一棟マンションの不動産価格指数の推移が年別で公表されているのは東京都、愛知県、大阪府のみなので、この3都府県で比較してみましょう。

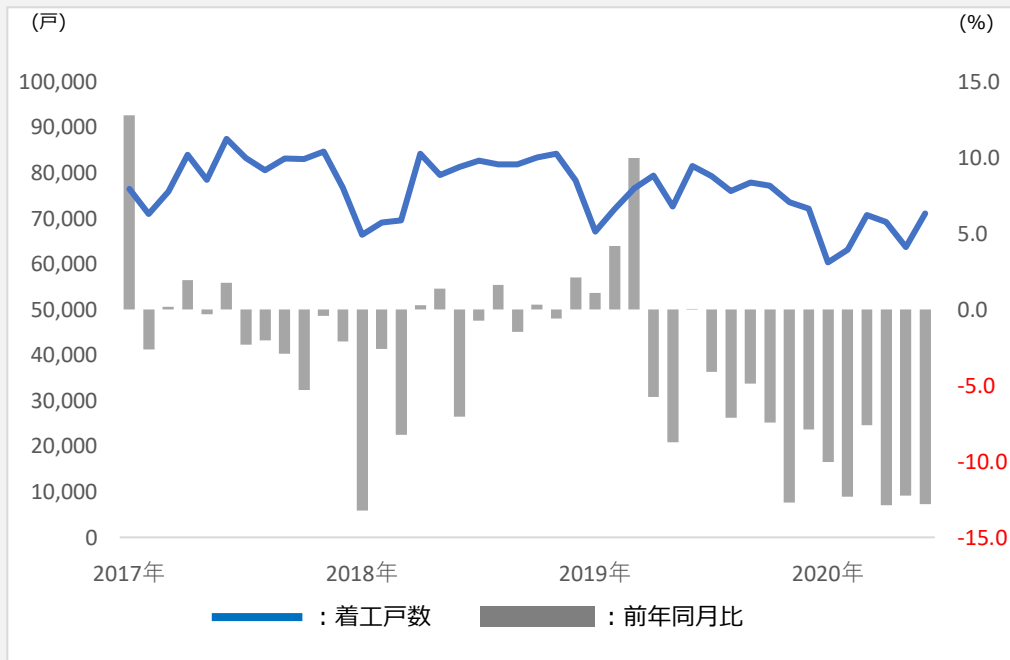
バブル期に最も投資用一棟マンションの価格が跳ね上がったのは、実は大阪府だったようです。また、近年の大阪府における不動産価格の上昇は、投資用一棟マンションに関しては東京都よりも上昇率が上回っているようです。ただ、TOPIXとの相関係数を見ると、やはり東京都が最も相関関係が強く、他のエリアを引っ張っている状況のようです。

(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）

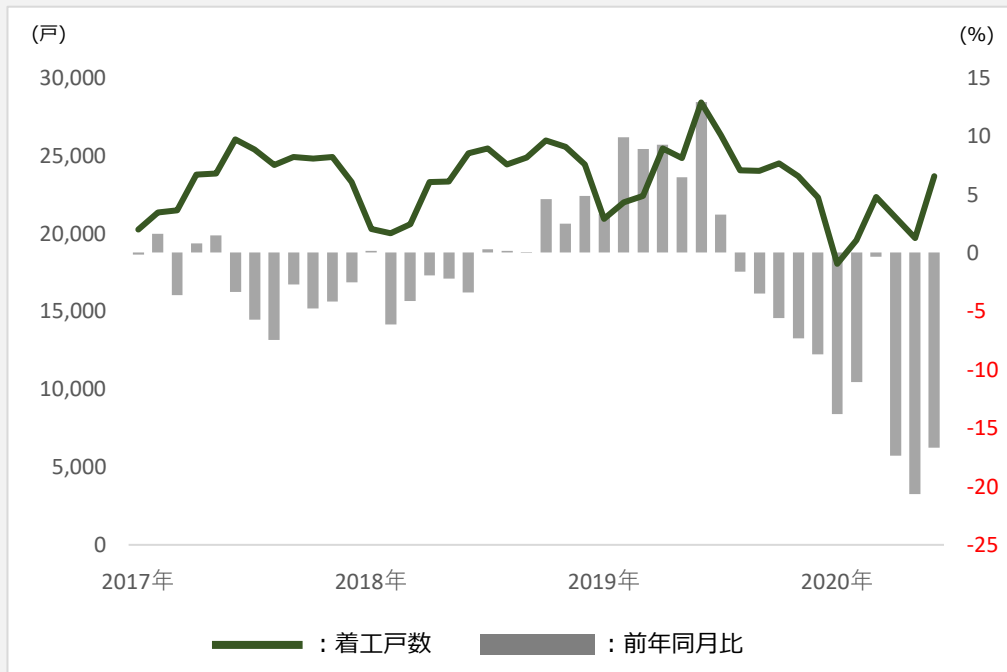
6月 度住宅着工戸数（総計） 71,101戸 前年同月比 **-12.80%**



（出典）国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（持ち家）

6月 度住宅着工戸数(持ち家) 23,650戸 前年同月比 **-16.71%**

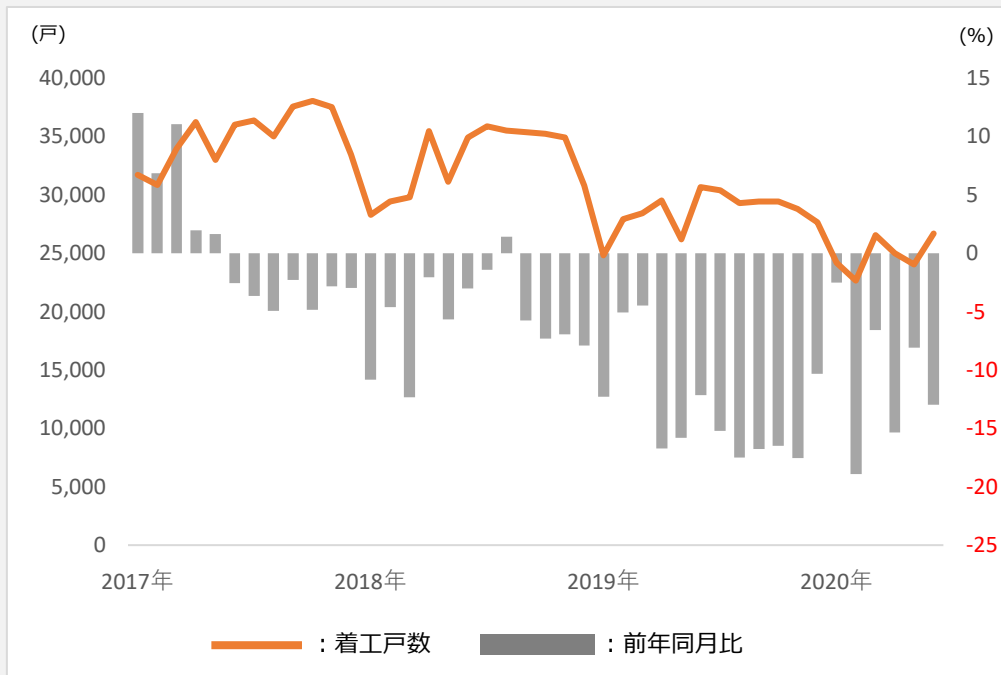


（出典）国土交通省「住宅着工統計」

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（貸家）

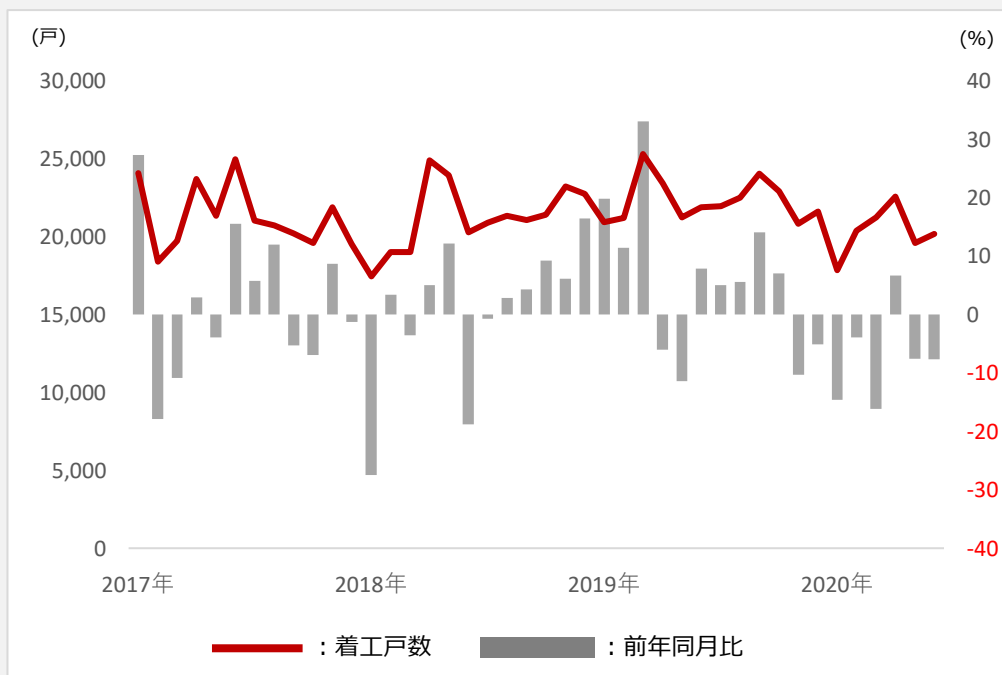
6月 度住宅着工戸数（貸家） 26,666戸 前年同月比 -12.98%



（出典）国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（分譲住宅）

6月 度住宅着工戸数(分譲住宅) 20,189戸 前年同月比 -7.69%



（出典）国土交通省「住宅着工統計」

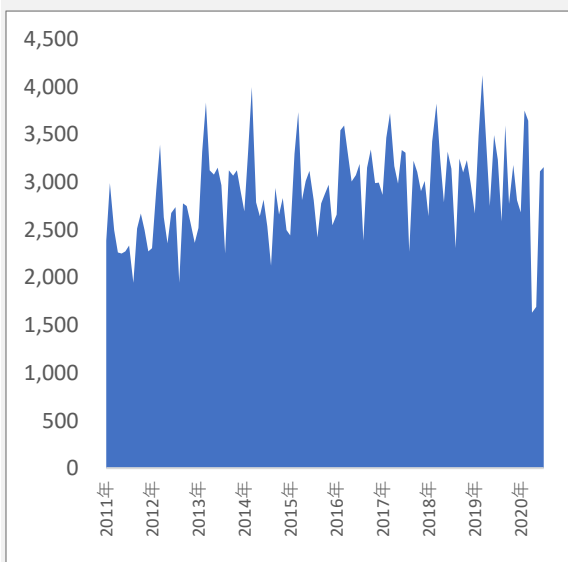
不動産市況マンスリーデータ

首都圏中古マンション成約状況

■成約件数の推移

2020年 6月 3,156件
前年同月比 -2.38%

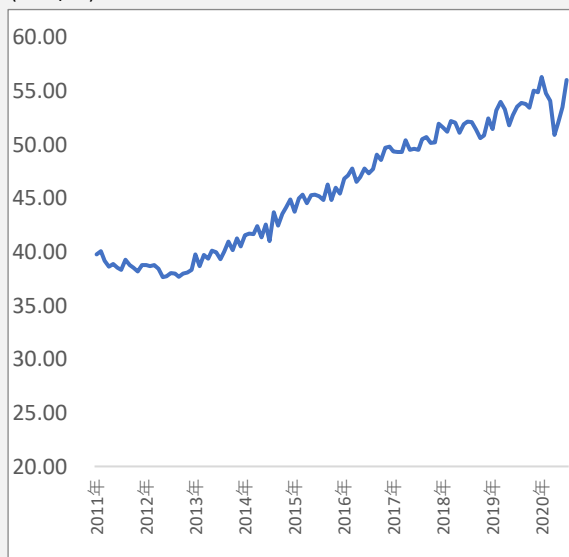
(件)



■成約㎡単価の推移

6月 56.03万円/㎡
前年同月比 4.77%

(万円/㎡)



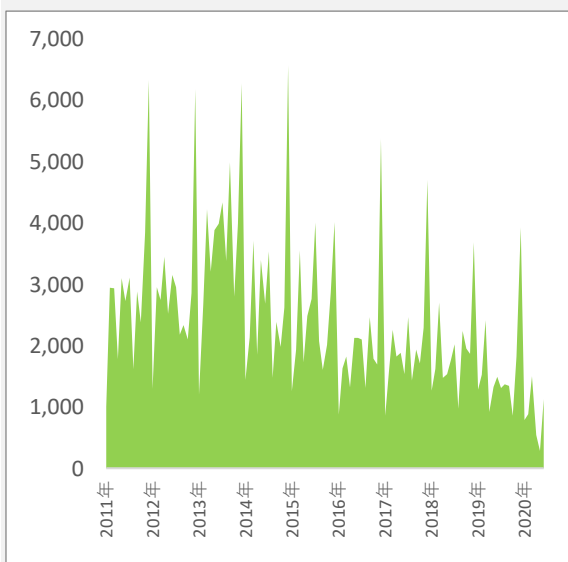
(出典) 公益財団法人 東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

首都圏新築マンション成約状況

■成約件数の推移

2020年 6月 1,129件
前年同月比 -24.13%

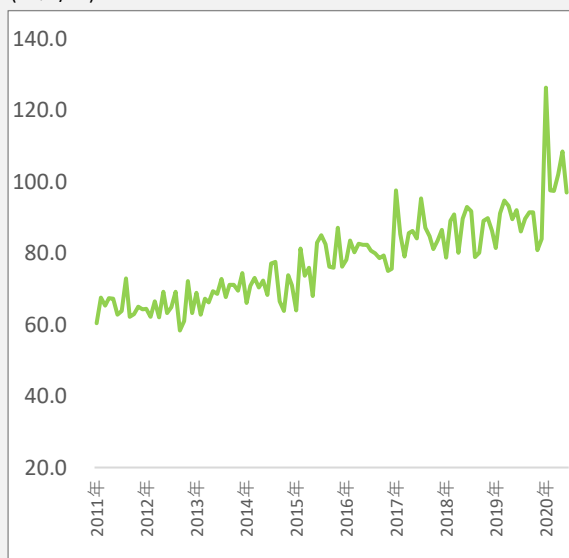
(件)



■成約㎡単価の推移

6月 96.90万円/㎡
前年同月比 5.44%

(万円/㎡)

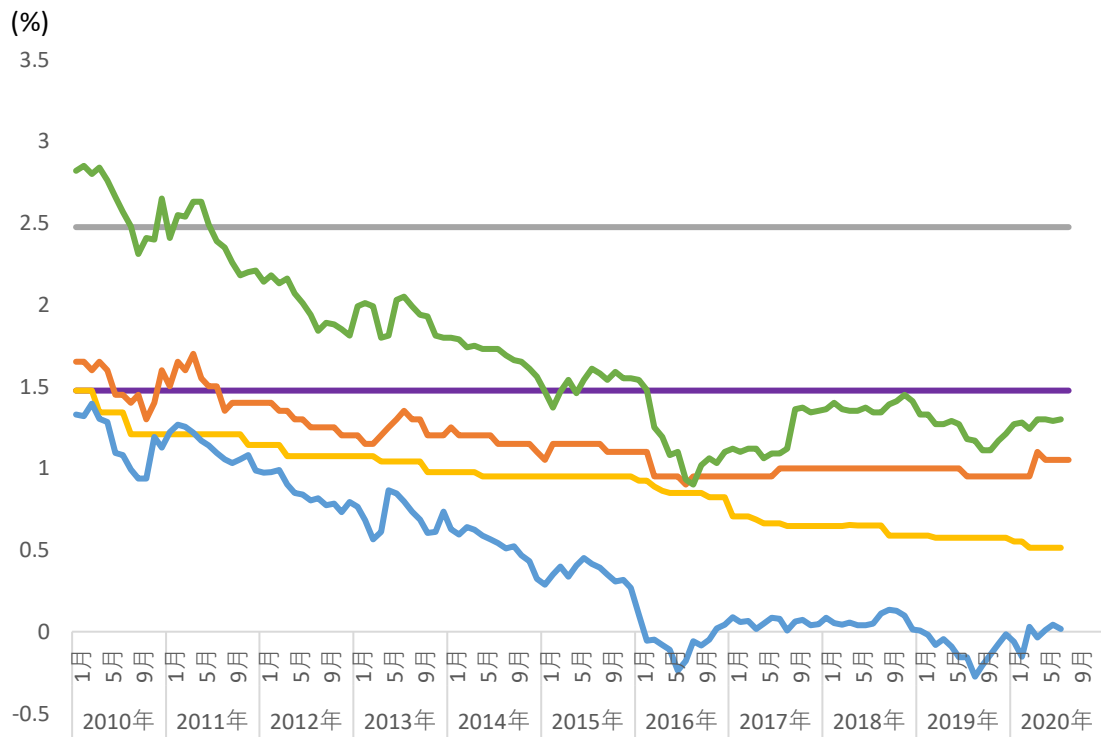


(出典) (株)不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション・建売市場動向」

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)	
8月 フラット35最多金利	1.300%	↑	0.010
8月 都市銀行変動金利(優遇) 平均金利	0.514%	→	0.000
7月 10年物国債利回り(期末値)	0.018%	↓	-0.024



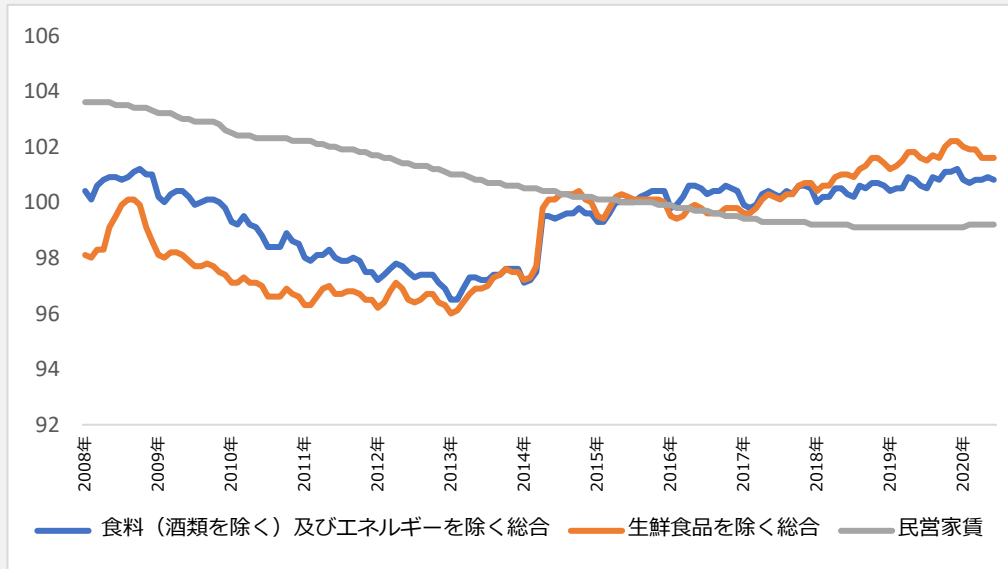
- 短期プライムレート：都市銀行が短期プライムレートとして自主的に決定した金利のうち、最多金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 長期プライムレート：「最も信用度の高い一流企業に対する銀行からの最優遇貸出金利」で、貸出期間が1年以上のもの。みずほ銀行が公表した金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 都市銀行住宅ローン変動金利(基準金利)：都市銀行各行の中央値を採用。(出典)各金融機関公表資料
- 都市銀行住宅ローン変動金利(優遇)：メガバンクの優遇金利を独自に集計し、平均化したもの。
- 10年物国債利回り：流通市場における固定利付国債の実勢価格に基づいて算出した10年物国債の半年複利金利(半年複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

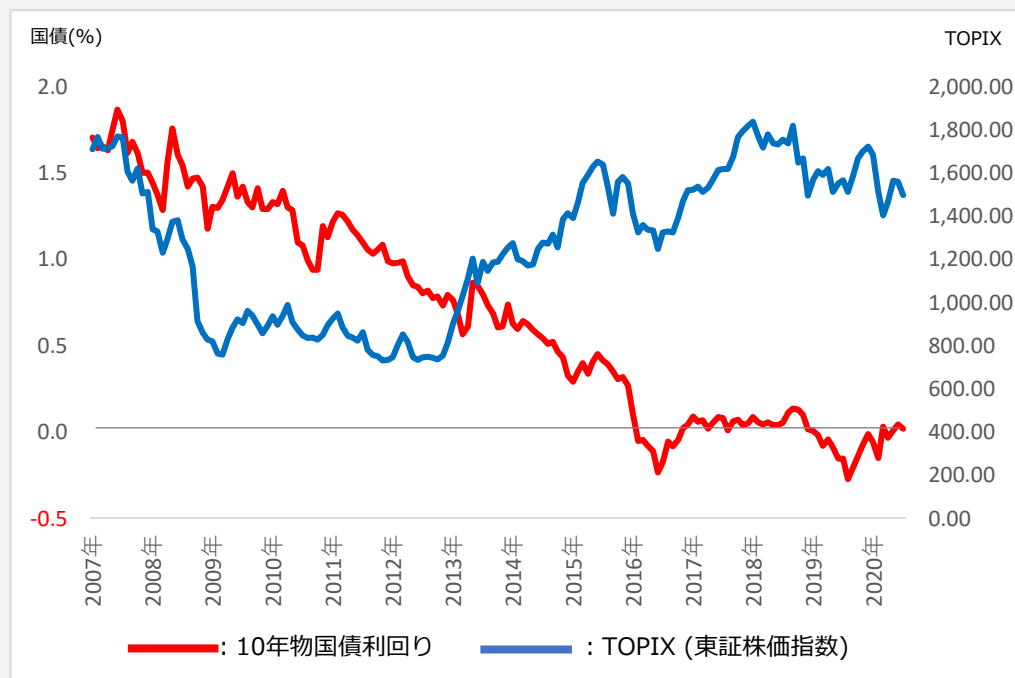
	指数	前年同月比
6月 食料（酒類を除く）及びエネルギーを除く総合	100.8	0.20%
生鮮食品を除く総合	101.6	0.00%
民営家賃	99.2	0.10%

(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