

作成日：2020年9月11日

不動産市況レポート

2020年9月

■ 今月のTOPICSデータ

株価と不動産価格指数の関係性 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

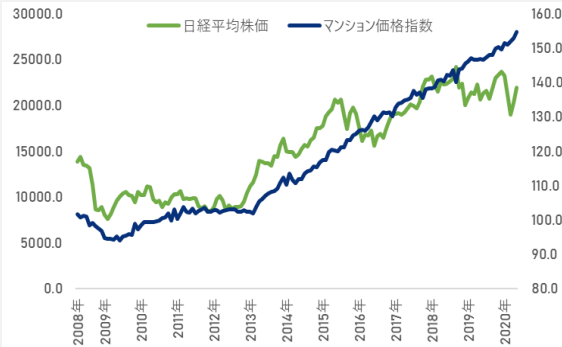
※本レポートは不動産に関して参考となる情報の提供を目的としています。本レポートはあくまでも過去の情報であり将来の市場環境や不動産に関する投資の運用成果等を示唆あるいは保証するものではありません※本レポートに掲載している情報に関しては、万全を期しておりますが、その正確性を保証するものではありません。

今月のTOPICSデータ

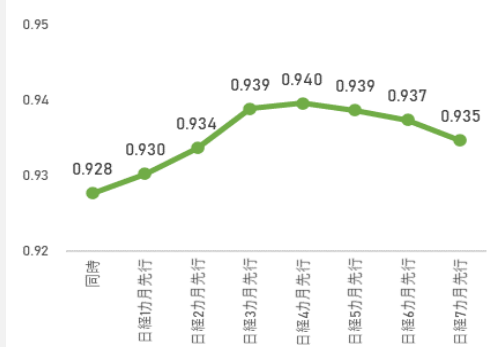
株価と不動産価格指数の関係性

■ 株価に少し遅れて不動産価格が反応

図表1：日経平均株価と不動産価格指数（区分マンション・全国）の推移



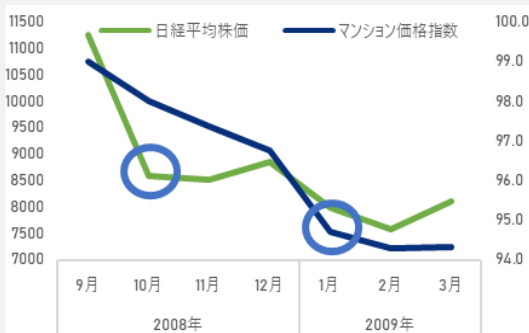
図表2：日経平均株価と不動産価格指数（区分マンション・全国）時差相関



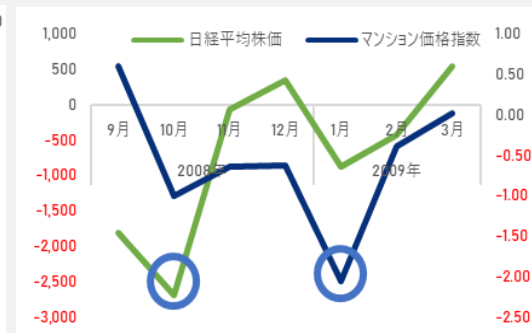
図表1は日経平均株価と不動産価格指数（区分マンション）（※以下マンション価格指数）の全国値の推移を表したものです。そして、不動産価格指数が公表された2008年4月からの相関をとった結果が図表2です。同時期で相関係数を算出しても**0.928**と非常に相関関係が強いのが分かります。更に日経平均株価を先行指標として1か月ずつずらして相関係数を算出すると、大体3か月から4か月頃でピークを迎えるようです。半年以降でも、同時期よりも若干高い相関係数となっているため、日経平均株価の動向が少し遅れて不動産価格に影響を与えているのが分かります。

■ リーマンショックの時はどうだった？

図表3：日経平均株価と不動産価格指数（区分マンション・全国）の推移



図表4：日経平均株価と不動産価格指数（区分マンション・全国）前月との差



リーマンショックの発端、アメリカの大手証券会社リーマン・ブラザーズが経営破綻したのは2008年9月15日。翌月、日本においても日経平均株価は10,000円を割り、10月28日には一時は6,000円台まで下落しました。前月との終値の差2600円と大きく下落した10月から遅れること3か月後、マンション価格指数も大きく下落しました。

■ 戸建はマンション価格ほど相関性がない

最後に興味深い分析として、マンションと戸建の比較をあげたいと思います。下の表は日経平均株価と戸建・マンションをそれぞれエリア別で相関係数を算出した結果です。

	全国	東京都	愛知県	大阪府
戸建と日経平均株価	0.42	0.72	0.17	-0.04
区分マンションと日経平均株価	0.93	0.93	0.89	0.91

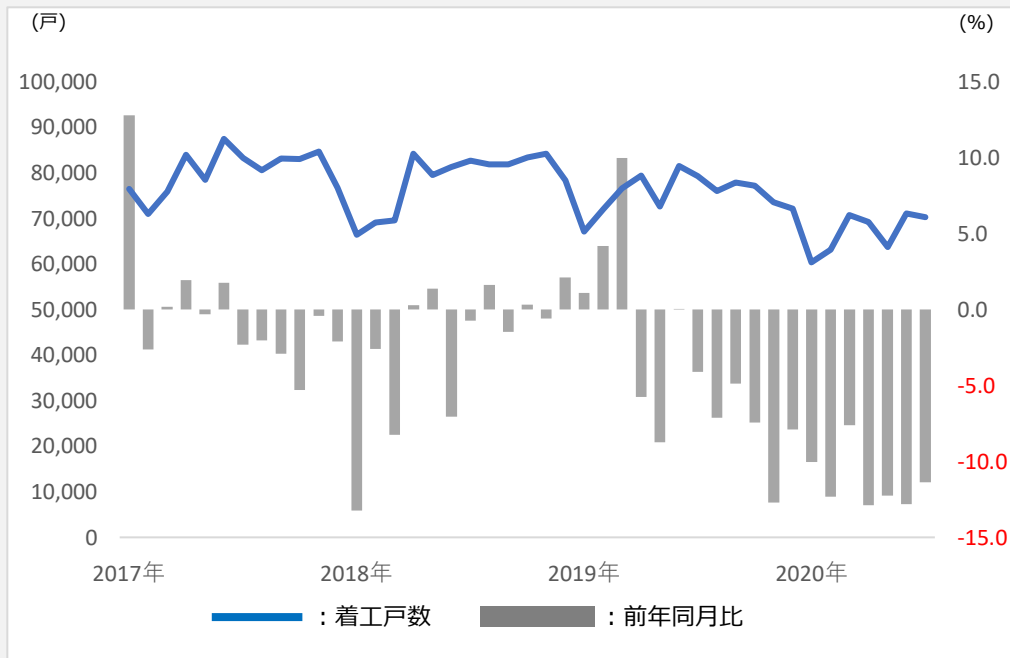
マンションはどのエリアでも日経平均と一定の相関関係が見られましたが、戸建に関しては東京だけが相関の傾向が見られ、東京以外は相関性が低いことが分かりました。東京都の戸建においては、価格が地価に大きく影響を受けている結果だと考えられます。

(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）

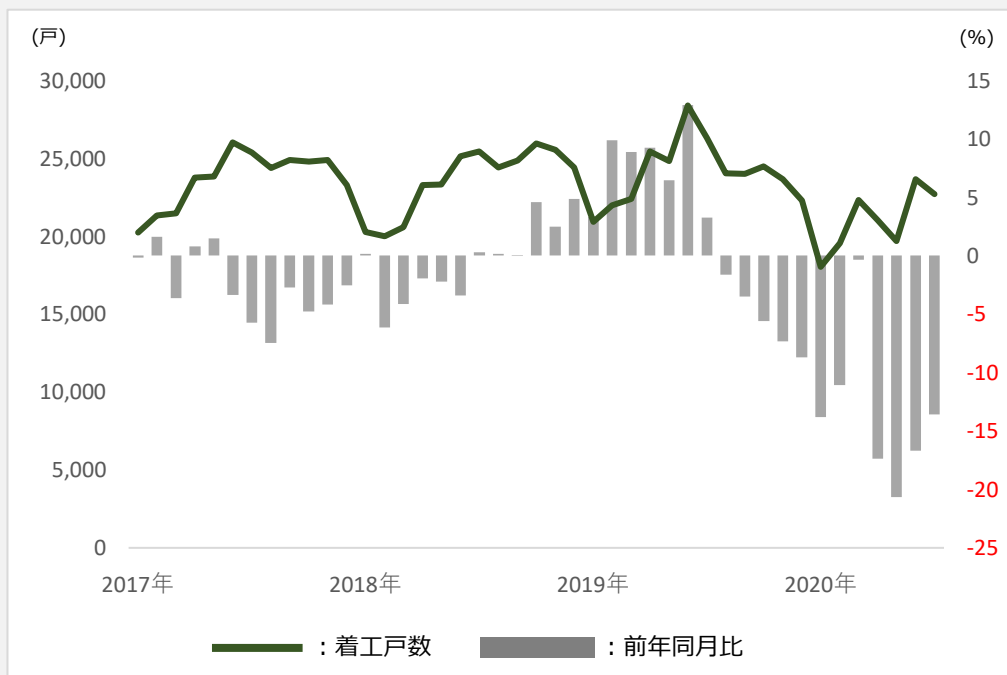
7月 度住宅着工戸数（総計） 70,232戸 前年同月比 **-11.36%**



（出典）国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（持ち家）

7月 度住宅着工戸数(持ち家) 22,708戸 前年同月比 **-13.60%**

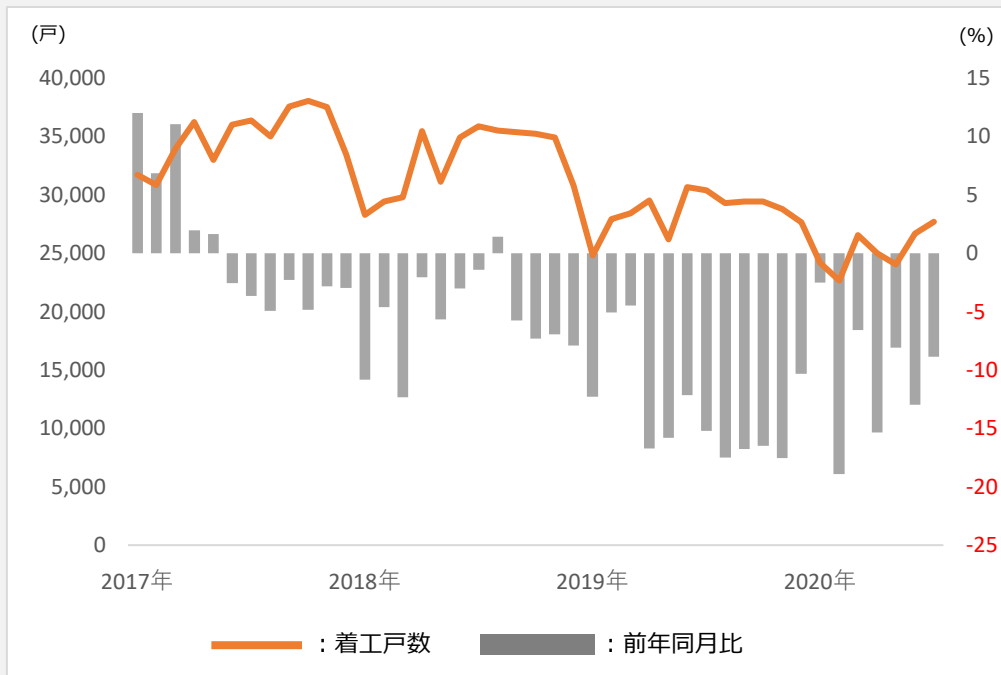


（出典）国土交通省「住宅着工統計」

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（貸家）

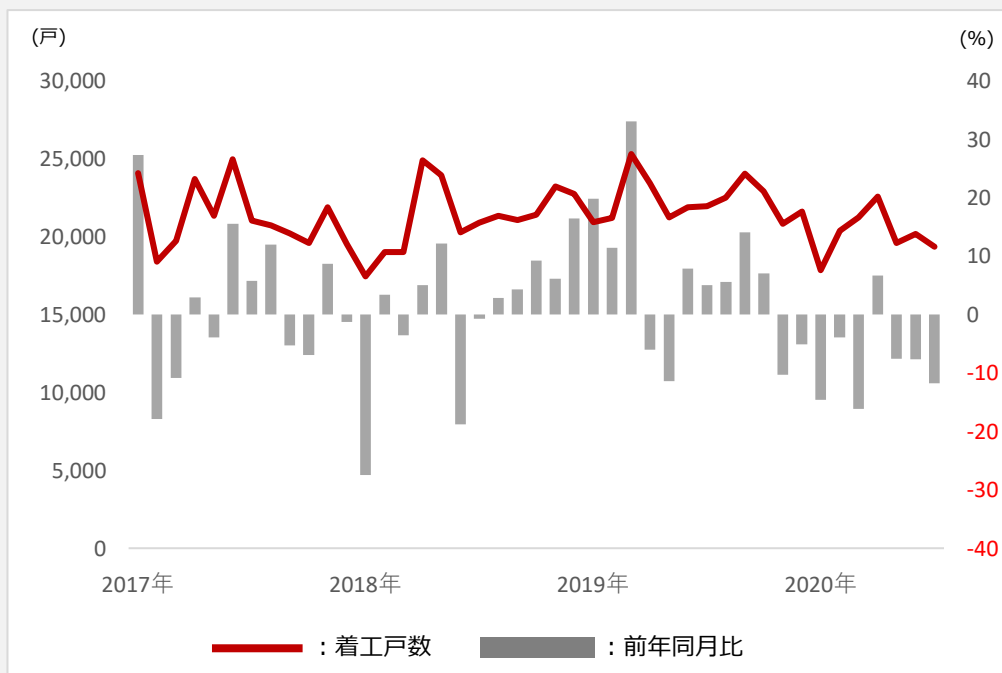
7月 度住宅着工戸数（貸家） 27,684戸 前年同月比 **-8.88%**



（出典）国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（分譲住宅）

7月 度住宅着工戸数(分譲住宅) 19,359戸 前年同月比 **-11.77%**



（出典）国土交通省「住宅着工統計」

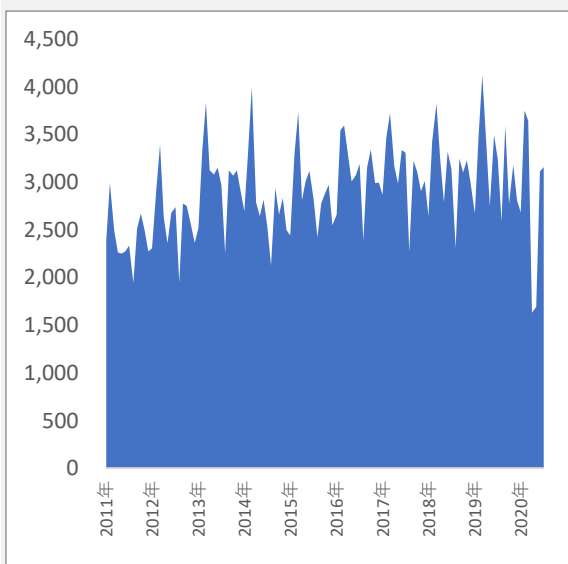
不動産市況マンスリーデータ

首都圏中古マンション成約状況

■成約件数の推移

2020年 7月 3,156件
前年同月比 -2.38%

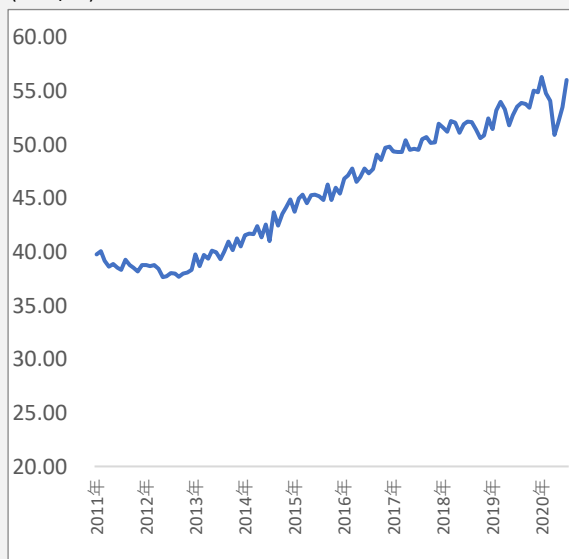
(件)



■成約㎡単価の推移

7月 56.03万円/㎡
前年同月比 4.77%

(万円/㎡)



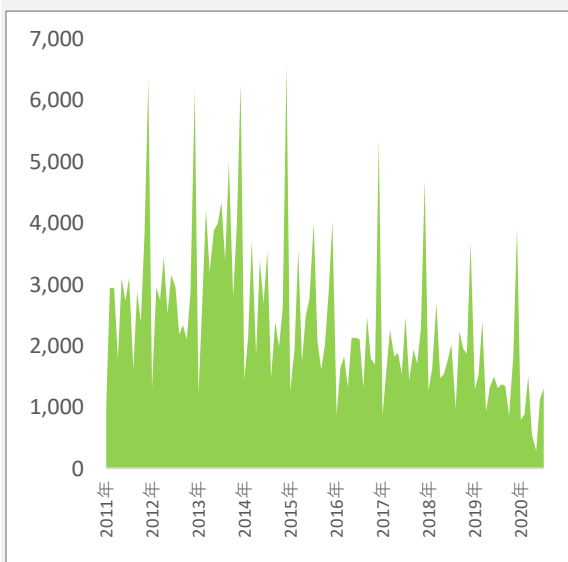
(出典) 公益財団法人 東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

首都圏新築マンション成約状況

■成約件数の推移

2020年 7月 1,299件
前年同月比 -0.92%

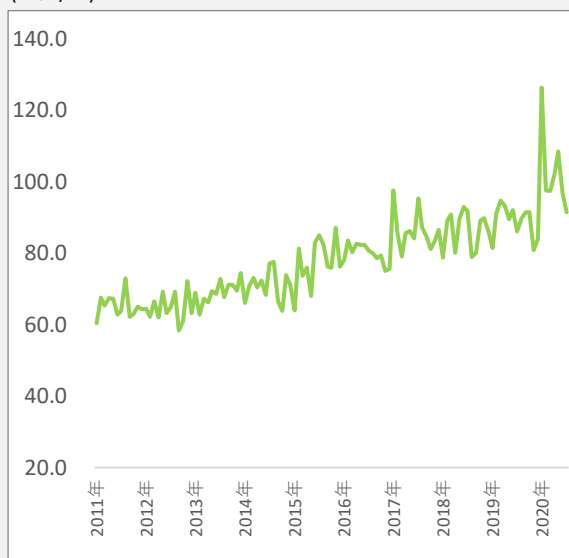
(件)



■成約㎡単価の推移

7月 91.30万円/㎡
前年同月比 6.16%

(万円/㎡)

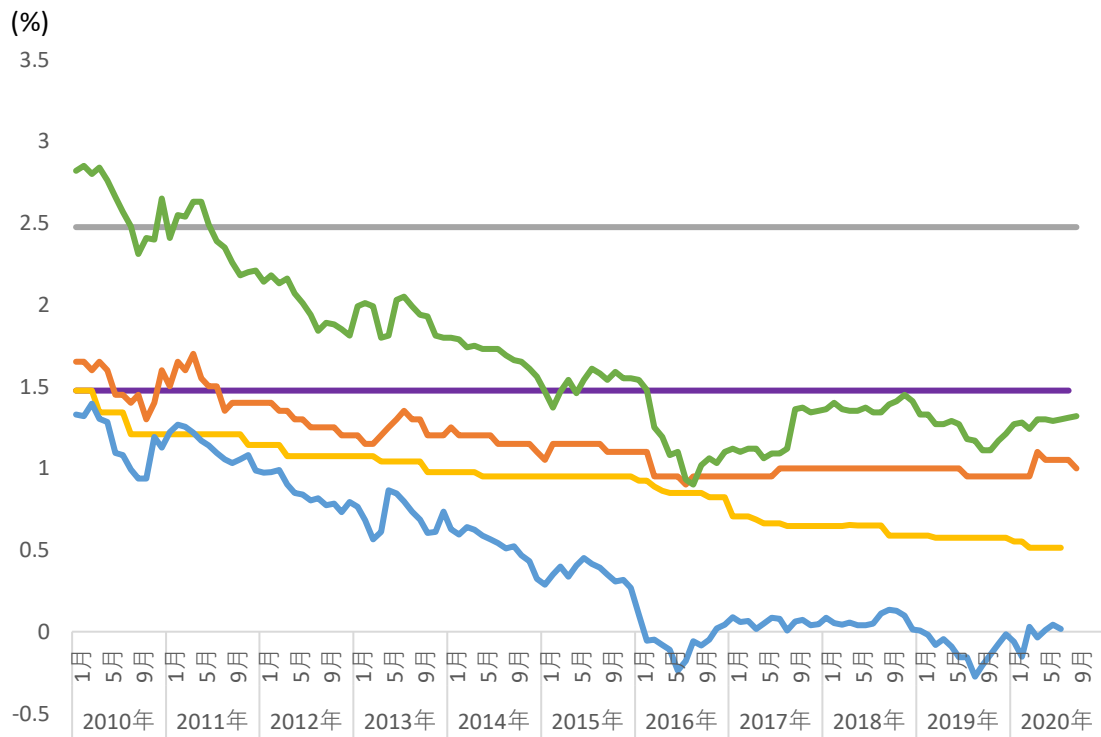


(出典) (株)不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション・建売市場動向」

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)	
9月 フラット35最速金利	1.320%	↑	0.020
9月 都市銀行変動金利(優遇) 平均金利	0.514%	→	0.000
8月 10年物国債利回り(期末値)	0.018%	↓	-0.024



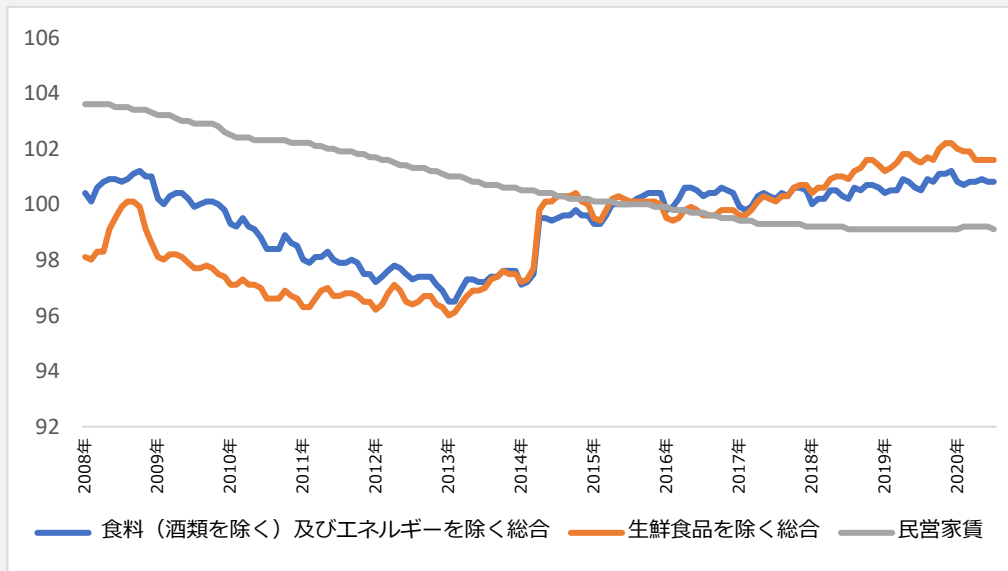
- 短期プライムレート：都市銀行が短期プライムレートとして自主的に決定した金利のうち、最速金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 長期プライムレート：「最も信用度の高い一流企業に対する銀行からの最優遇貸出金利」で、貸出期間が1年以上のもの。みずほ銀行が公表した金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 都市銀行住宅ローン変動金利(基準金利)：都市銀行各行の中央値を採用。(出典)各金融機関公表資料
- 都市銀行住宅ローン変動金利(優遇)：メガバンクの優遇金利を独自に集計し、平均化したもの。
- 10年物国債利回り：流通市場における固定利付国債の実勢価格に基づいて算出した10年物国債の半年複利金利(半年複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

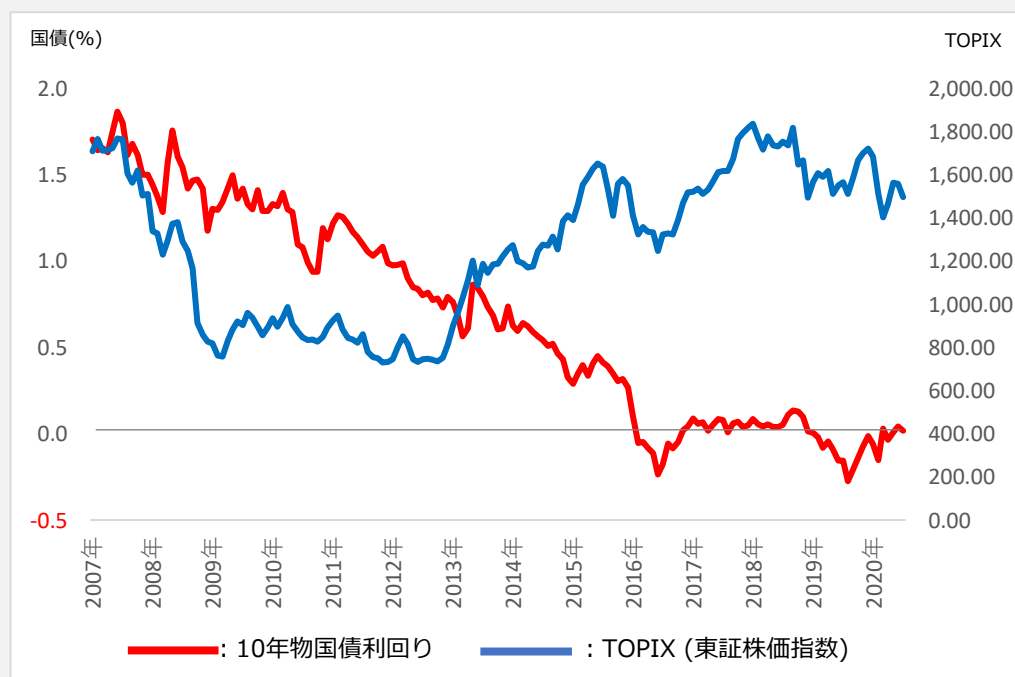
	指数	前年同月比
7月 食料（酒類を除く）及びエネルギーを除く総合	100.8	0.30%
生鮮食品を除く総合	101.6	0.10%
民営家賃	99.1	0.00%

(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