

作成日：2020年10月12日

不動産市況レポート

2020年10月

■ 今月のTOPICSデータ

有効求人倍率と経済・人口動態との関係についての考察 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。

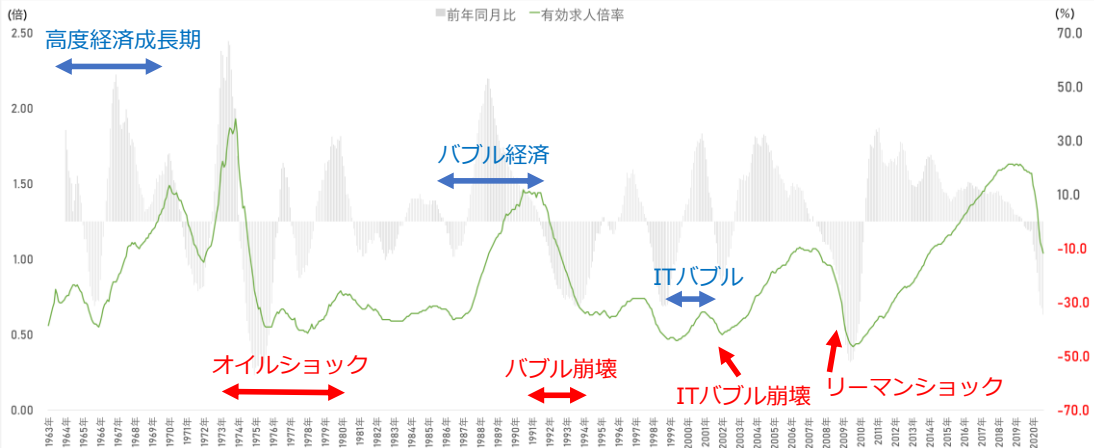
今月のTOPICSデータ

有効求人倍率と経済・人口動態との関係についての考察

■有効求人倍率の推移における日本の経済史

先日発表された2020年8月の有効求人倍率（季節調整値）は1.04倍で前月から0.04ポイント低下しました。1.04倍は2014年1月ぶりの低水準です。新型コロナウイルスの感染拡大を受けて雇用情勢の厳しさが続いている状況です。

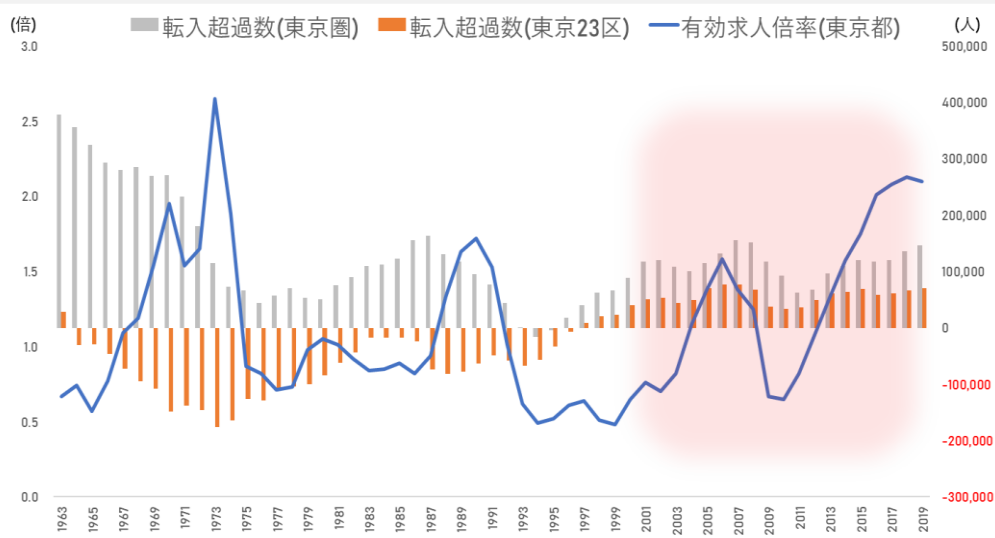
図表1：全国有効求人倍率（季節調整値）の推移



有効求人倍率の長期推移と日本の経済史を重ね合わせると、経済市況は有効求人倍率に大きく影響を与えているのが分かります。

■有効求人倍率の推移と人口移動の関係

図表2：東京都有効求人倍率（季節調整値）と東京圏及び東京23区転入超過数の推移



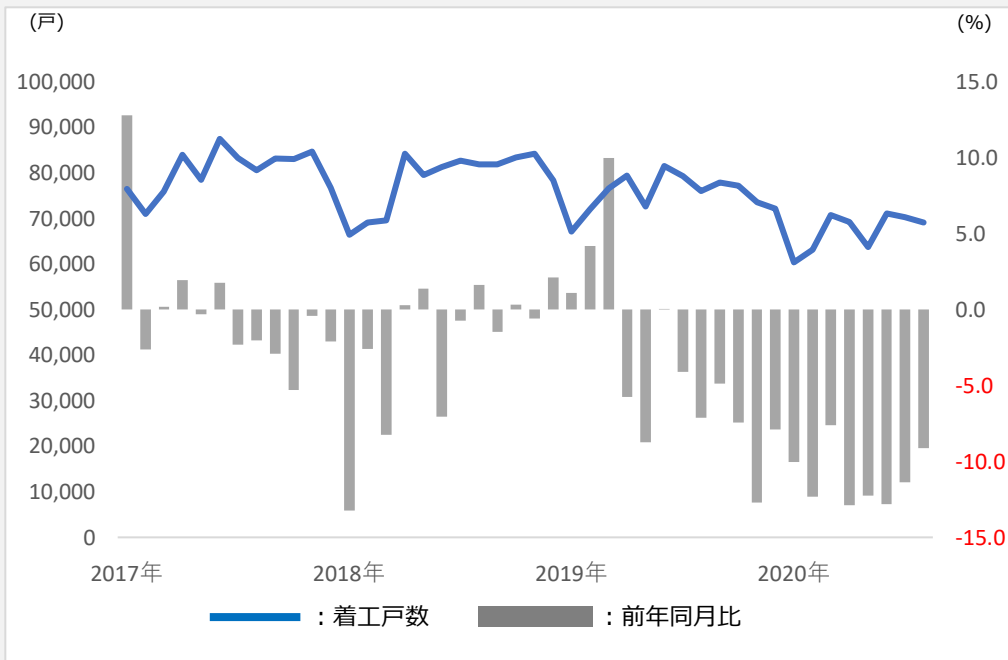
オレンジ色の棒グラフで示した東京23区の転入超過数の推移と青色で示した有効求人倍率の推移を見ると、2000年以降は、有効求人倍率と転入超過数の動きが似ているように見えます。実際、この期間の相関係数を算出すると、**0.74**でした。有効求人倍率が高くなると、仕事を求めて人が集まってくる構図が推測でき、東京の求心力の高さがうかがえます。しかし、2000年以前は、その関係性があまり見られません。それどころか、東京23区は暫く転出超過が続いていました。しかし灰色の棒グラフに示したように、東京圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）の転入超過の傾向はこの期間も進んでいました。当時も東京への求心力はありましたが、高度経済成長やバブルで東京都心の地価が高くなり、東京圏に転居する人は増えても、東京23区には住まず郊外に住むことを選ぶ人が多かったようです。特に、バブル期には「ドーナツ化現象」という言葉が出たように、その状況が更に進行しました。しかし1990年代後半から首都圏でも新築マンションの大量供給が始まり、また消費者の所得水準も上がったこともあり、東京都の有効求人倍率に連動するかのようになり、東京23区の転入超過が進んだ模様です。

（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）

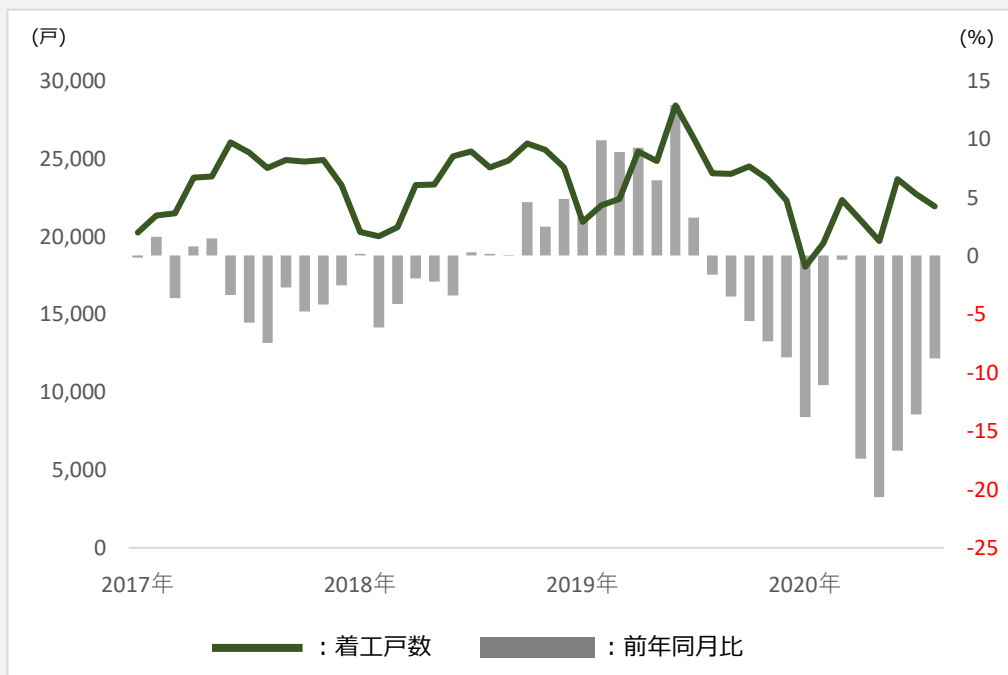
8月 度住宅着工戸数（総計） 69,101戸 前年同月比 **-9.12%**



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（持ち家）

8月 度住宅着工戸数(持ち家) 21,915戸 前年同月比 **-8.79%**

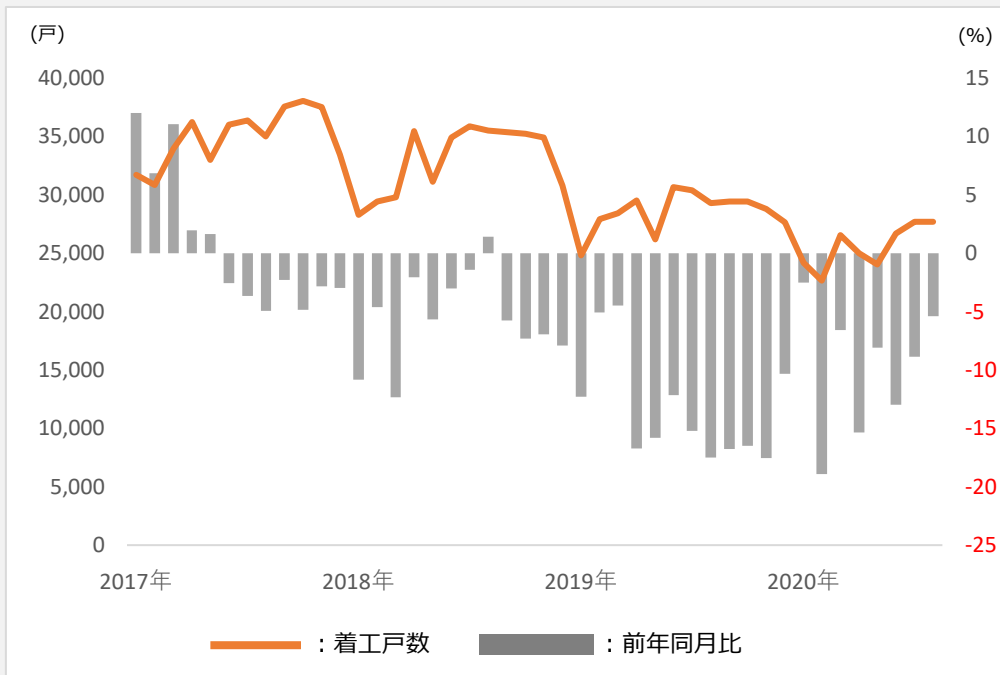


(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（貸家）

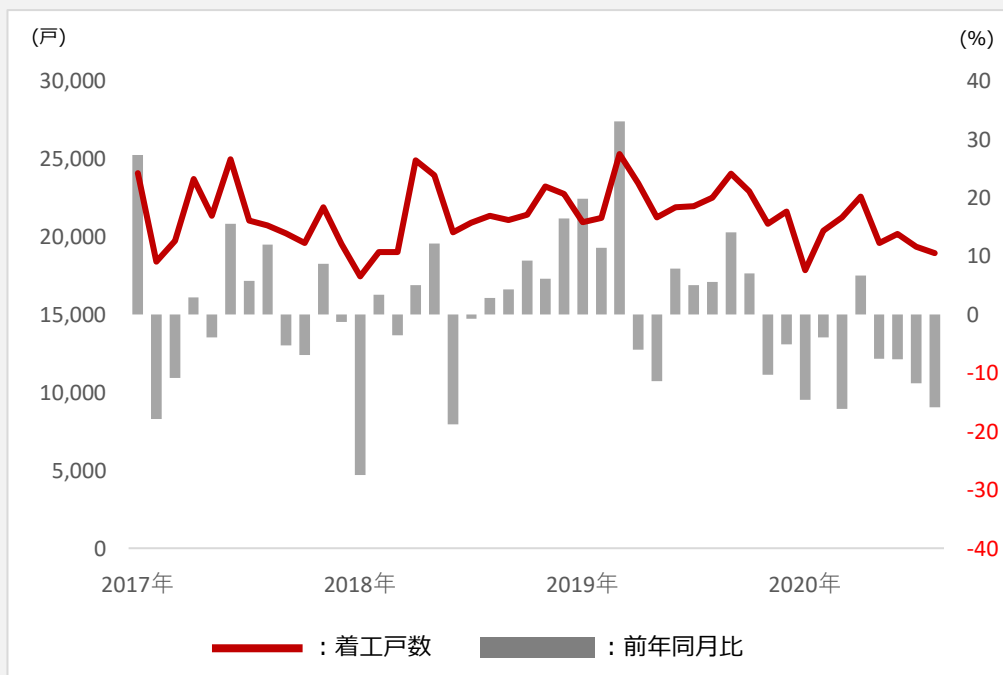
8月 度住宅着工戸数（貸家） 27,671戸 前年同月比 -5.41%



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（分譲住宅）

8月 度住宅着工戸数(分譲住宅) 18,933戸 前年同月比 -15.92%



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

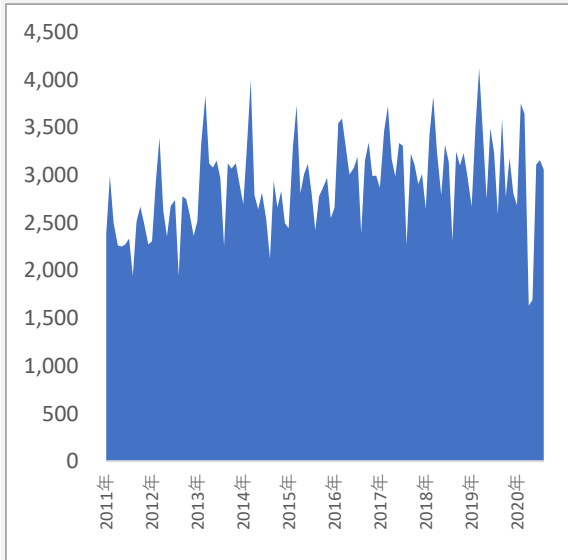
不動産市況マンスリーデータ

首都圏中古マンション成約状況

■成約件数の推移

2020年 8月 3,053件
前年同月比 18.15%

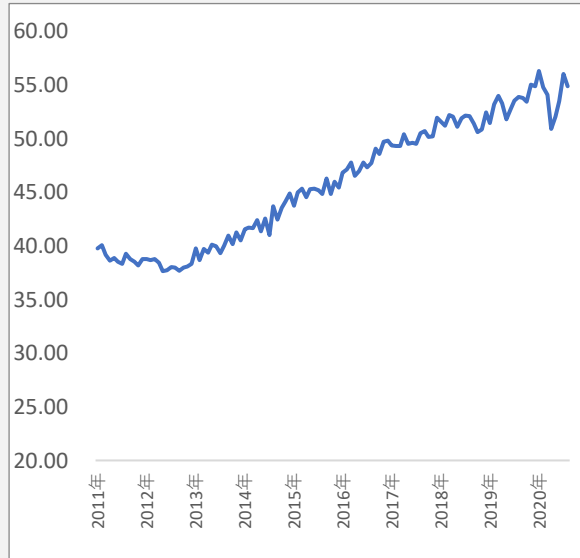
(件)



■成約㎡単価の推移

8月 54.85万円/㎡
前年同月比 -2.11%

(万円/㎡)



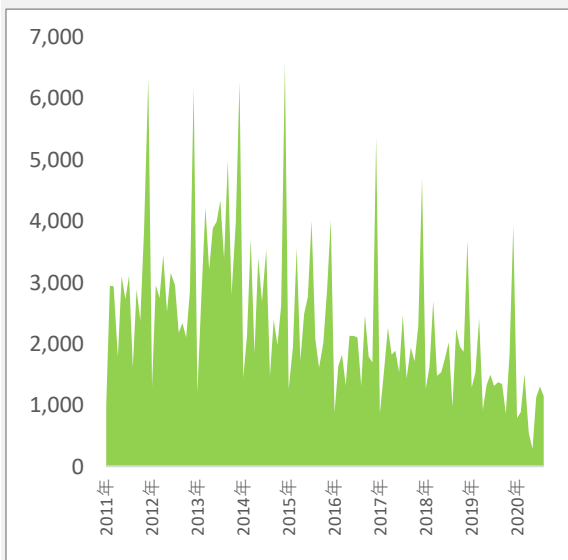
(出典) 公益財団法人 東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

首都圏新築マンション成約状況

■成約件数の推移

2020年 8月 1,143件
前年同月比 -16.63%

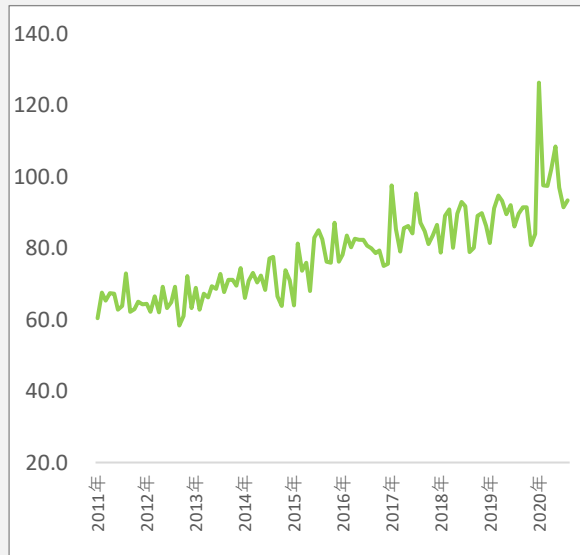
(件)



■成約㎡単価の推移

8月 93.30万円/㎡
前年同月比 4.25%

(万円/㎡)

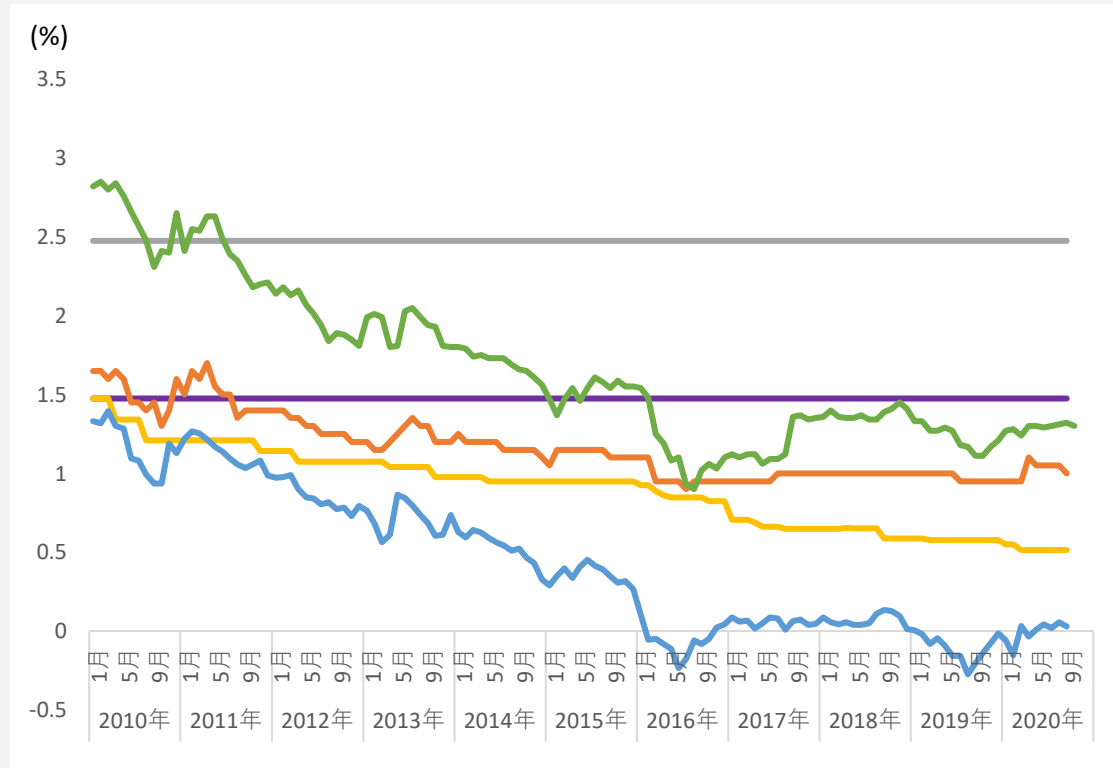


(出典) (株)不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション・建売市場動向」

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)	
10月 フラット35最多金利	1.300%	↑	0.020
10月 都市銀行変動金利(優遇) 平均金利	0.514%	→	0.000
9月 10年物国債利回り(期末値)	0.027%	↓	-0.029



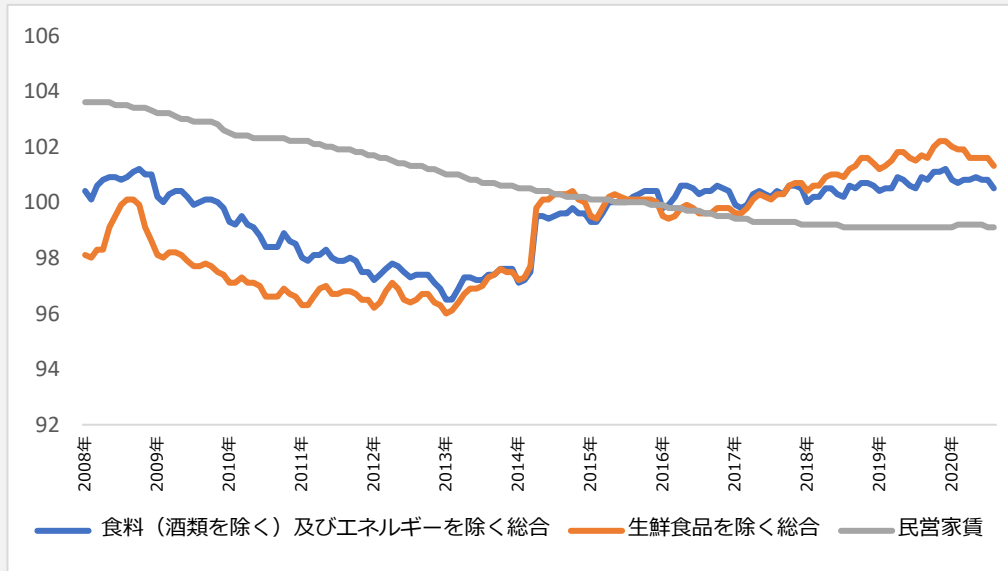
- 短期プライムレート：都市銀行が短期プライムレートとして自主的に決定した金利のうち、最多金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 長期プライムレート：「最も信用度の高い一流企業に対する銀行からの最優遇貸出金利」で、貸出期間が1年以上のもの。みずほ銀行が公表した金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 都市銀行住宅ローン変動金利(基準金利)：都市銀行各行の中央値を採用。(出典)各金融機関公表資料
- 都市銀行住宅ローン変動金利(優遇)：メガバンクの優遇金利を独自に集計し、平均化したもの。
- 10年物国債利回り：流通市場における固定利付国債の実勢価格に基づいて算出した10年物国債の半年複利金利(半年複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
8月 食料（酒類を除く）及びエネルギーを除く総合	100.5	-0.40%
生鮮食品を除く総合	101.3	-0.39%
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