

作成日：2019年1月9日

不動産市況レポート

2019年1月

■ 今月のTOPICSデータ

—フラット35新規貸出額の推移から見える消費者の心理— 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。

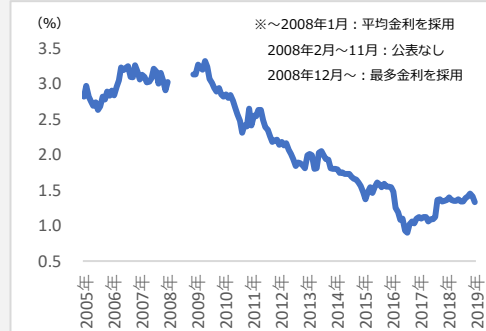
今月のTOPICSデータ

フラット35新規貸出額の推移から見える消費者の心理

■フラット35金利は上昇から一変、下降傾向へ

1月4日に発表された各金融機関の長期固定金利住宅ローン「フラット35」の1月分の金利は、主力の融資率9割以下・借入期間21年以上の場合で、年1.33%～年1.96%でした。最低金利である1.33%は2カ月連続の下降となります。2016年のマイナス金利政策導入の影響で最低金利を叩き出した後、上昇傾向にありましたが、2019年は下降傾向での幕開けとなりました。

図表1：フラット35金利推移



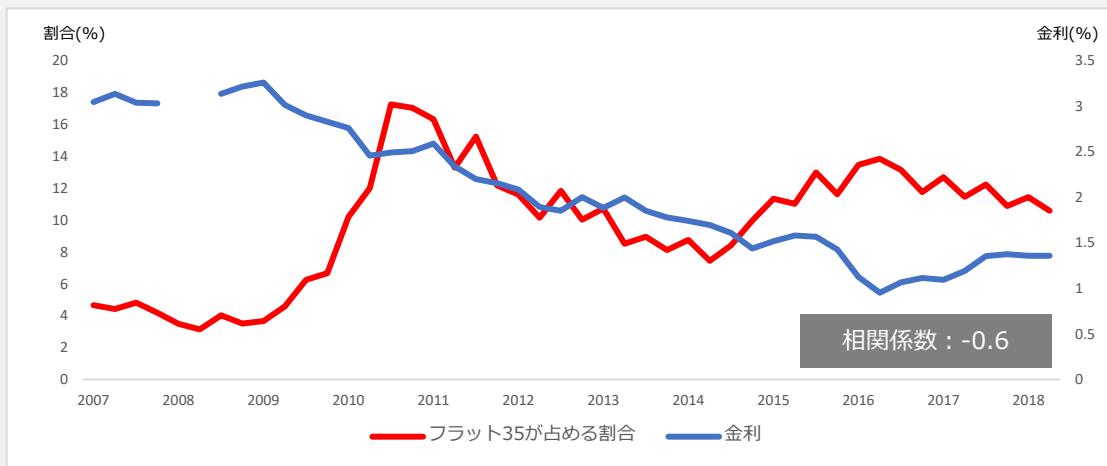
(出典) 住宅金融支援機構資料

■住宅ローン新規貸出額のうち約1割がフラット35

住宅金融支援機構では、四半期に1度、業態別の住宅ローン新規貸出額をまとめ、発表しています。この度発表された2018年7～9月期の主な金融機関等における住宅ローン新規貸出額は、5兆1,723億円（前年同期比3.8%減）で、その内訳は、国内銀行が3兆5,697億円（同3.8%減）で最多。次いで、住宅金融支援機構の「フラット35（買取型）」が5,465億円（同11.2%減）という結果でした。

■フラット35の新規貸出額は金利に大きく影響を受ける傾向

図表2：フラット35新規貸出額が住宅ローン新規貸出総額に占める割合と金利の推移



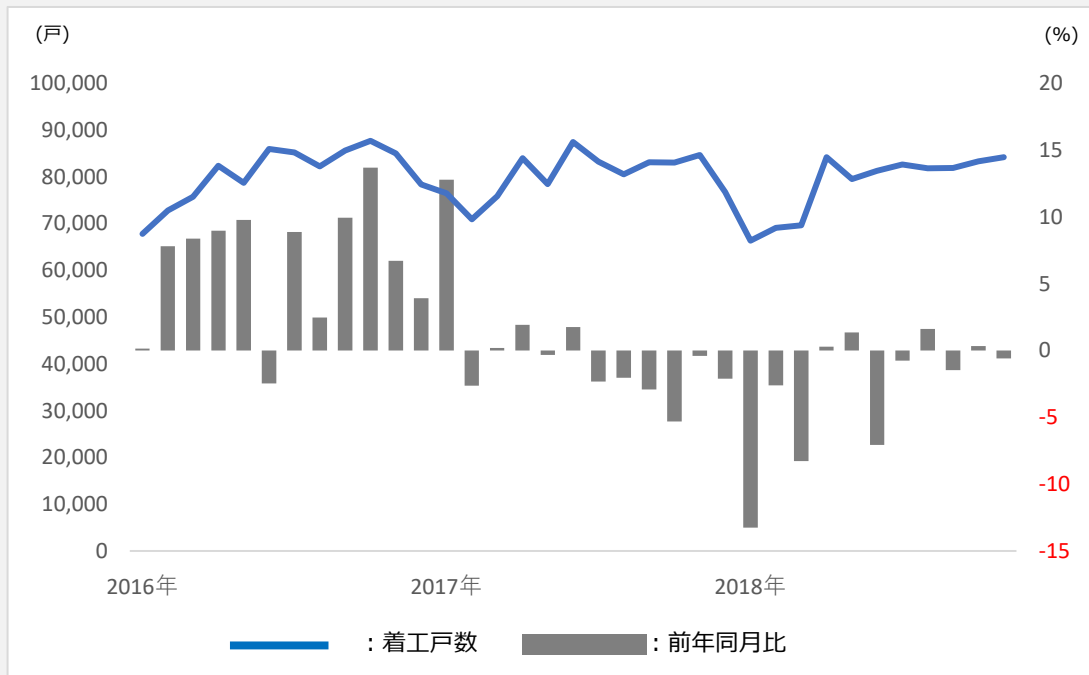
(出典) 住宅金融支援機構資料より社団法人住宅・不動産総合研究所が作成

2009年のリーマンショック後からフラット35の新規貸出額が増大している背景には、景気悪化が鮮明になっていく中、内需である住宅投資を刺激することを目的とした「フラット35の制度拡充」があります。また、将来的な景気の不透明感からフラット35を選んだという“人々の心理”も大きく働いているかもしれません。その後、アベノミクスによる景気回復期にあっても、人々は今後も金利が下がり続けると判断しフラット35を選択しなかったと見られますが、2016年のマイナス金利政策導入によって、各住宅ローン金利が最低水準になると、フラット35も0.9%と過去最低金利となったため、フラット35を選択する人が増えました。このように消費者は、金利タイプそれぞれのメリットとデメリットを認識しつつ、金利変動を鑑みながら金利タイプを選択しているという傾向がデータからもうかがえます。

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（総計）

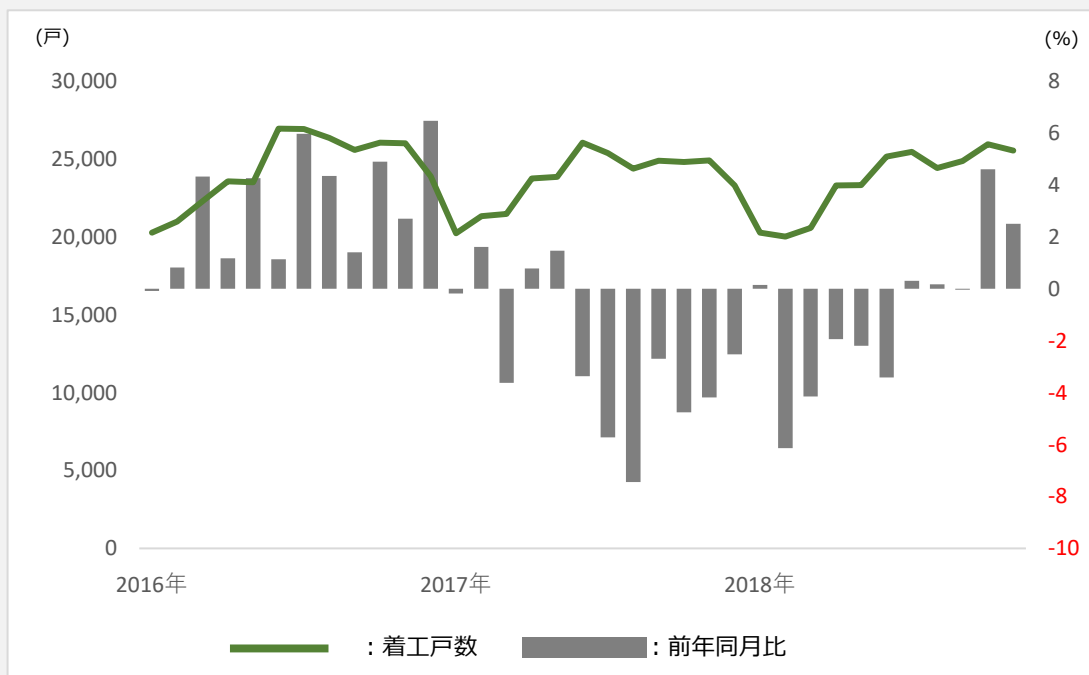
11月 度住宅着工戸数（総計） 84,213戸 前年同月比 **-0.58%**



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（持ち家）

11月 度住宅着工戸数(持ち家) 25,527戸 前年同月比 **2.50%**

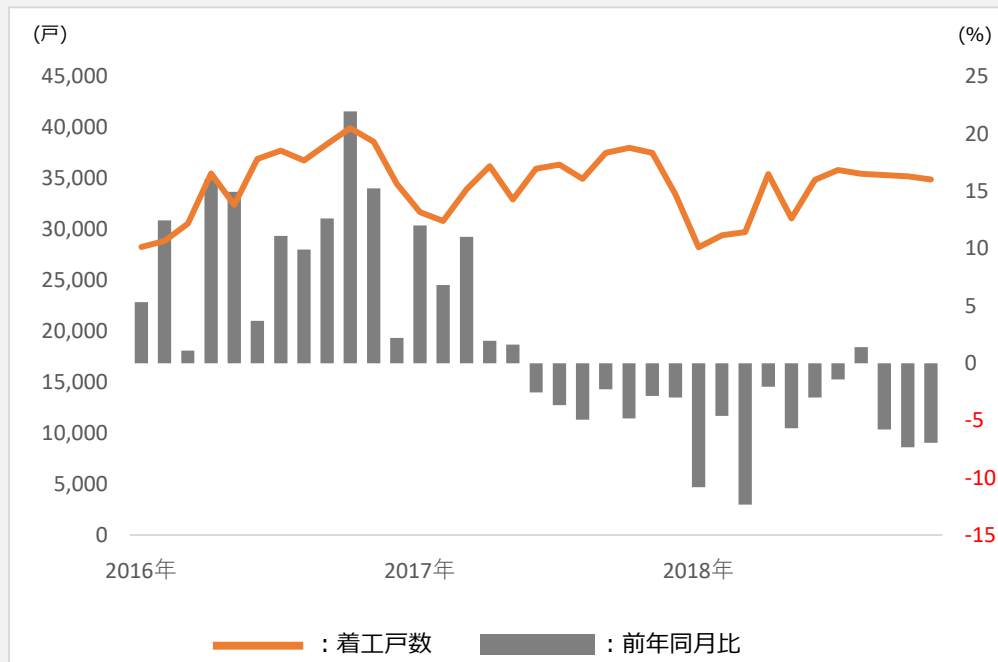


(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（貸家）

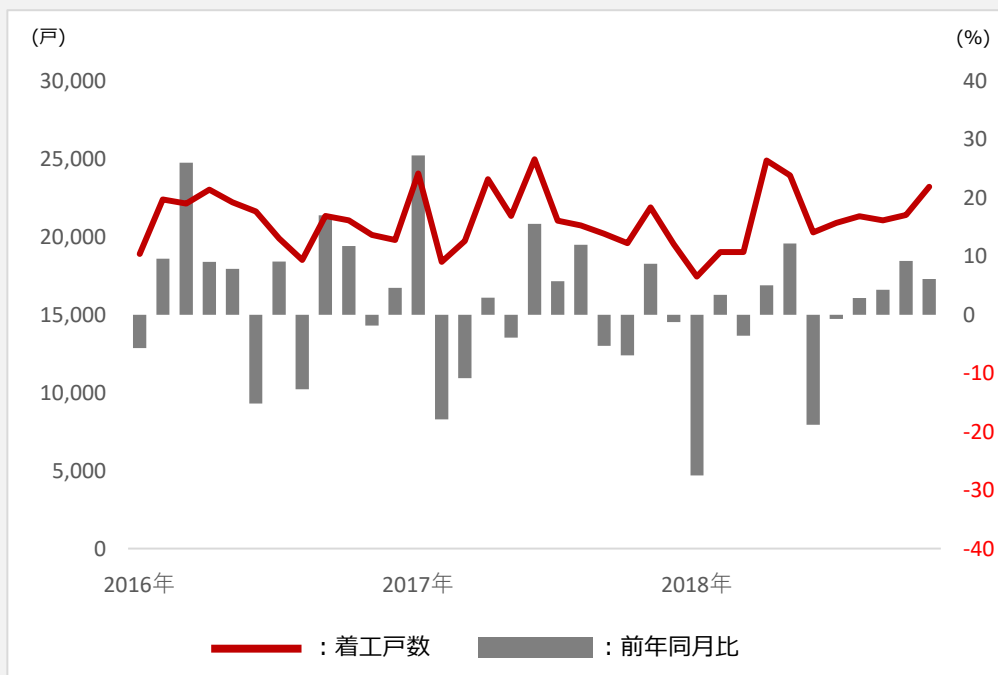
11月 度住宅着工戸数（貸家） 34,902戸 前年同月比 -6.95%



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（分譲住宅）

11月 度住宅着工戸数(分譲住宅) 23,220戸 前年同月比 6.11%



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

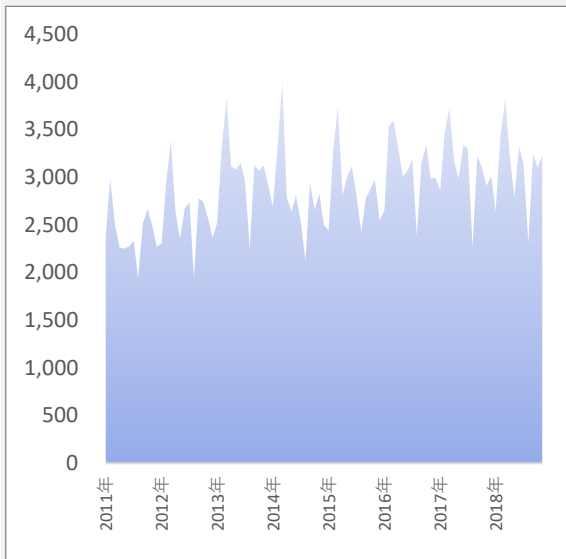
不動産市況マンスリーデータ

首都圏中古マンション成約状況

■成約件数の推移

2018年 11月 3,225件
前年同月比 11.05%

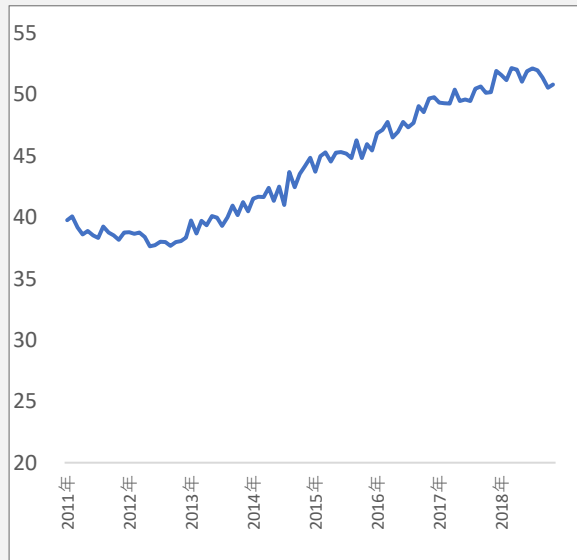
(件)



■成約㎡単価の推移

11月 50.82万円/㎡
前年同月比 18.00%

(万円/㎡)



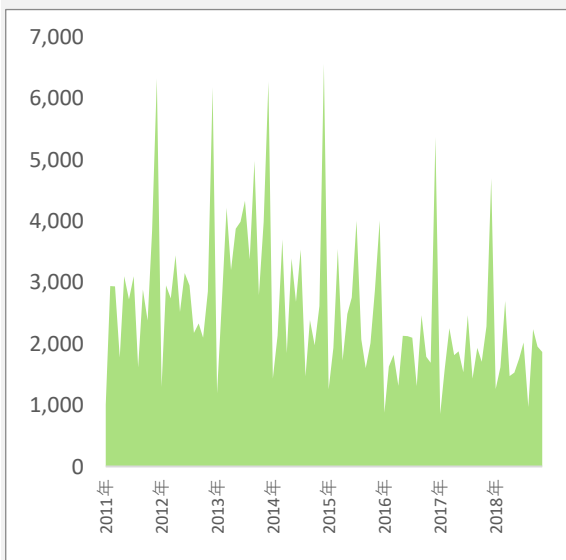
(出典) 公益財団法人 東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

首都圏新築マンション成約状況

■成約件数の推移

2018年 11月 1,866件
前年同月比 -18.41%

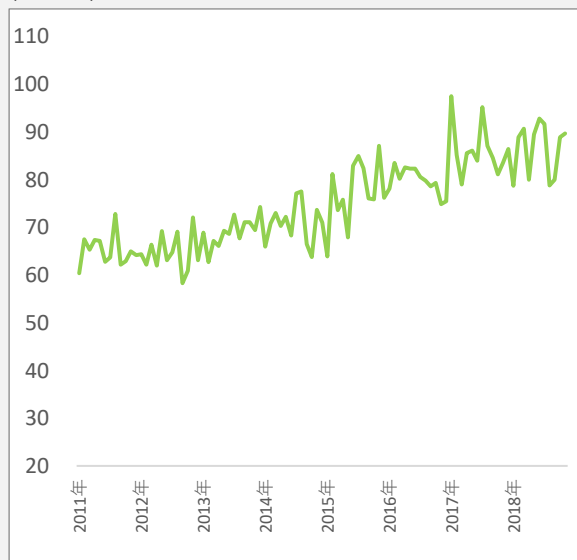
(件)



■成約㎡単価の推移

11月 89.70万円/㎡
前年同月比 7.43%

(万円/㎡)

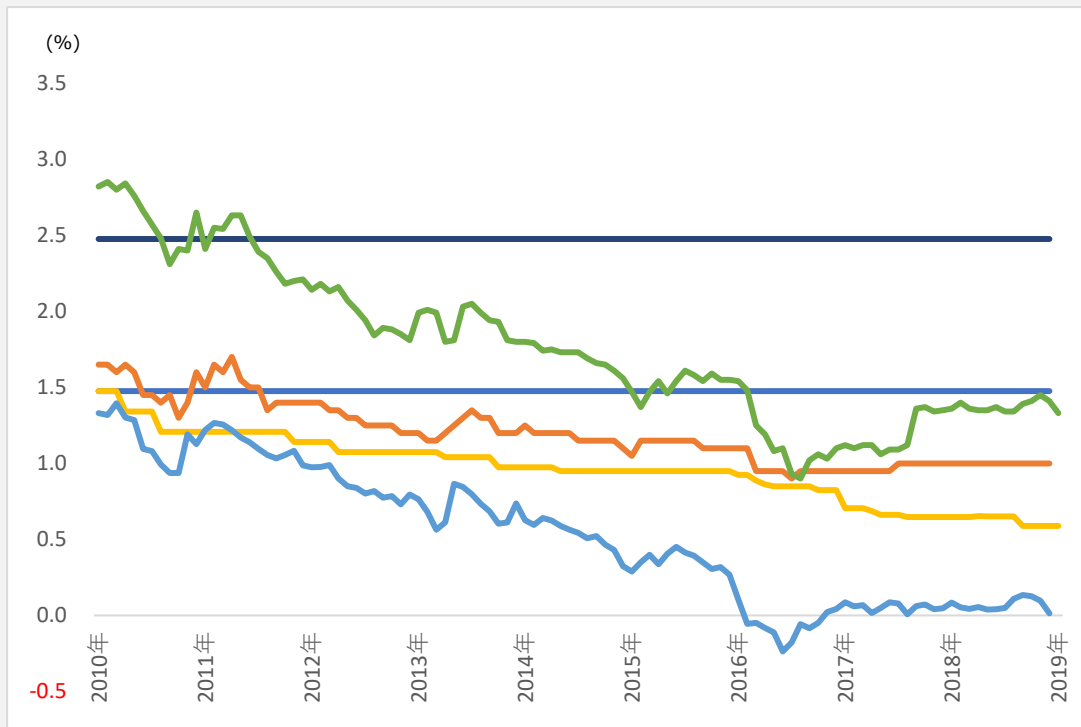


(出典) ㈱不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション・建売市場動向」

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)	
1月 フラット35最多金利	1.330%	↓	-0.080
1月 都市銀行変動金利(優遇)平均金利	0.589%	↑	0.000
12月 10年物国債利回り(期末値)	0.013%	↓	-0.084



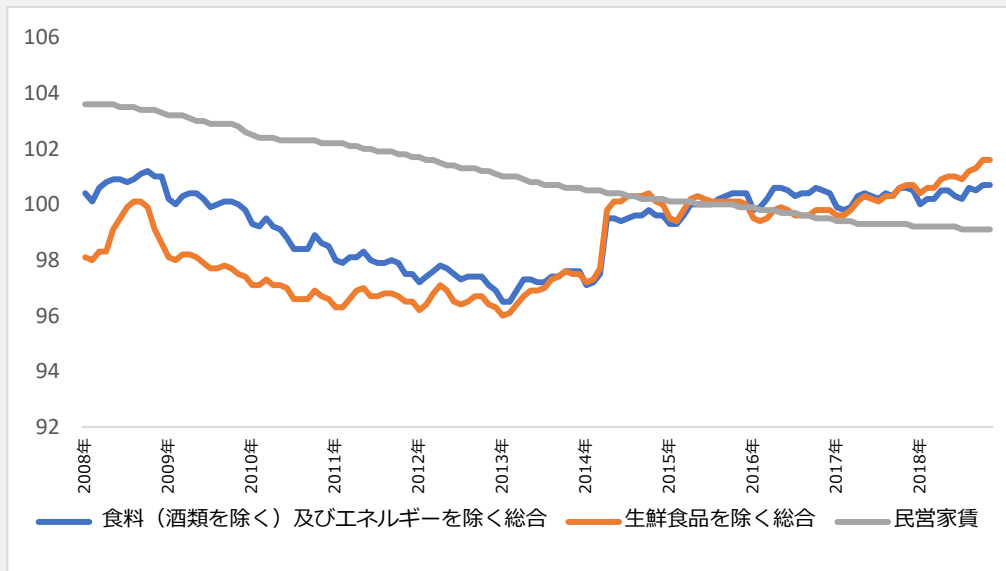
- 短期プライムレート：都市銀行が短期プライムレートとして自主的に決定した金利のうち、最多金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 長期プライムレート：「最も信用度の高い一流企業に対する銀行からの最優遇貸出金利」で、貸出期間が1年以上のもの。みずほ銀行が公表した金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 都市銀行住宅ローン変動金利(基準金利)：都市銀行各行の中央値を採用。(出典)各金融機関公表資料
- 都市銀行住宅ローン変動金利(優遇)：メガバンクの優遇金利を独自に集計し、平均化したもの。
- 10年物国債利回り：流通市場における固定利付国債の実勢価格に基づいて算出した10年物国債の半年複利金利(半年複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

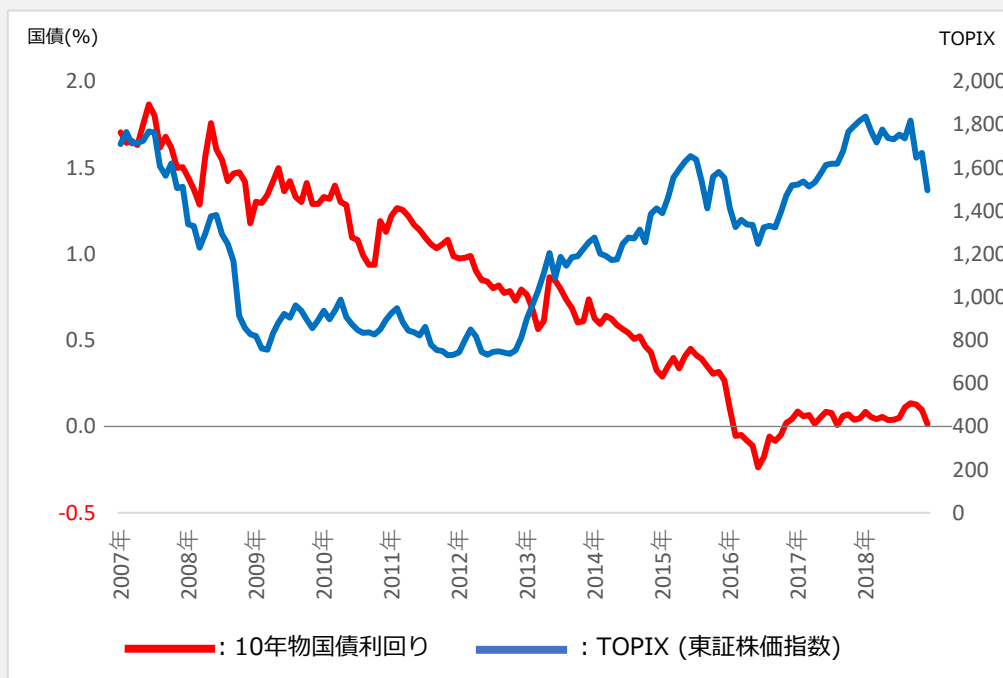
	指数	前年同月比
11月 食料（酒類を除く）及びエネルギーを除く総合	100.7	0.10%
生鮮食品を除く総合	101.6	0.89%
民営家賃	99.1	-0.20%

(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