

作成日：2020年11月16日

不動産市況レポート

2020年11月

■ 今月のTOPICSデータ

東京オフィス空室率 どのエリアが影響が大きいか 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。

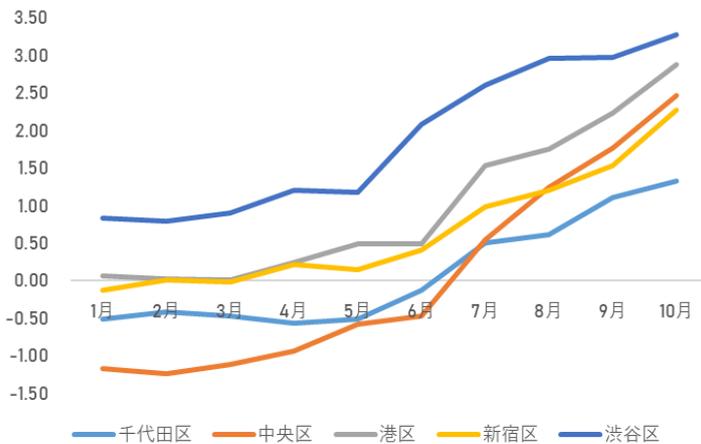
今月のTOPICSデータ

東京オフィス空室率 どのエリアが影響が大きいのか

■止まらぬ東京オフィスエリア空室率の上昇

東京オフィスエリアの空室率上昇が止まりません。図表1は、2020年1月以降の各エリアにおける前年との空室率の差ですが、7月以降、全エリアでプラスとなっています。

図表1：東京オフィスエリア別 空室率前年比の推移



中でも、渋谷区は2020年10月の空室率が**5.14%**と2014年2月以来、6年9カ月ぶりに空室率が5%を超えました。

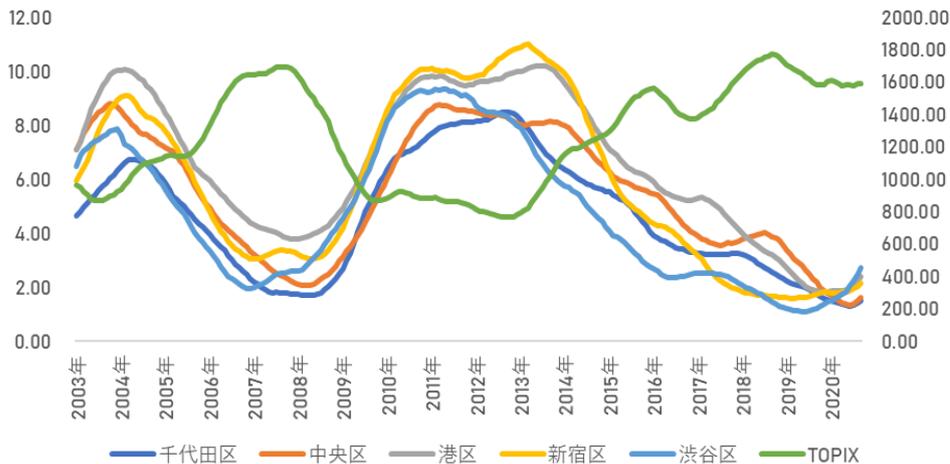
東京オフィス5区の平均空室率と東証株価指数(TOPIX)の相関係数をTOPIXを先行指標として時差相関をとると、株価の値動きの8か月後に最も負の相関が強くなる傾向があります(市況レポート2020年1月参照)。3月に株価が大きく値を下げましたが、その8か月後、つまり、11月には更に大きな空室率の上昇

が生じている可能性があります。

■エリアごとに多少異なる コロナの影響

(三鬼商事)

図表2：東京オフィスエリア別 空室率とTOPIXの推移(12カ月移動平均)



図表3：東京オフィスエリア別 空室率とTOPIXの相関係数

千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区
-0.88	-0.83	-0.89	-0.91	-0.96

(三鬼商事、東証HP)

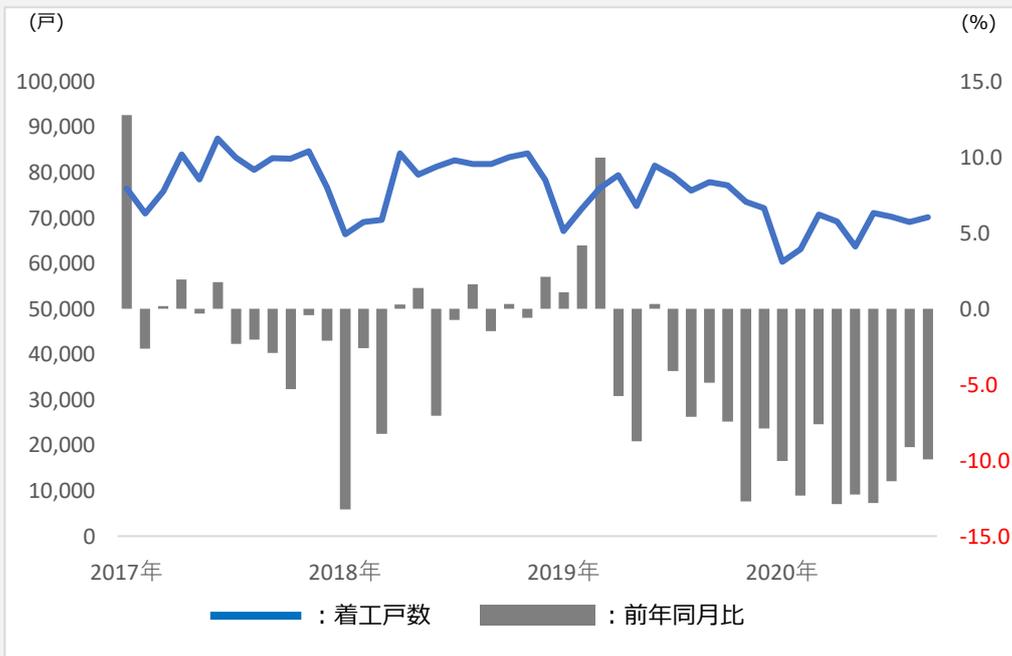
オフィスエリア別にTOPIXとの相関係数をとると、渋谷区が最も負の相関が強いのが分かります。渋谷というと、新しいビルが多くまた、IT(情報技術)企業が多いイメージですが、これらの企業を中心に経費削減や在宅勤務の浸透でオフィスを縮小する動きが加速しているようです。また、比較的新興企業が多いのも特徴で、リモートワークなど新しい働き方に対応しやすい雰囲気も影響しているのかもしれない。千代田区、中央区、港区の3区は、東京23区の中で最も東証一部上場企業が多いエリアです。同じく株価変動の影響を受けるものの、数値としては渋谷区よりも低いのが分かります。また、大企業の中には、コロナ収束後、在宅勤務からこれまで通り出勤勤務になった際に、一定のソーシャルディスタンスを設けるために増床する可能性もあるという見解もあり今後は、エリアによってオフィス空室率の変化が異なった動きを見せていくことも考えられそうです。

(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）

9月 度住宅着工戸数（総計） 70,186戸 前年同月比 **-9.92%**



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（持ち家）

9月 度住宅着工戸数(持ち家) 22,337戸 前年同月比 **-6.96%**

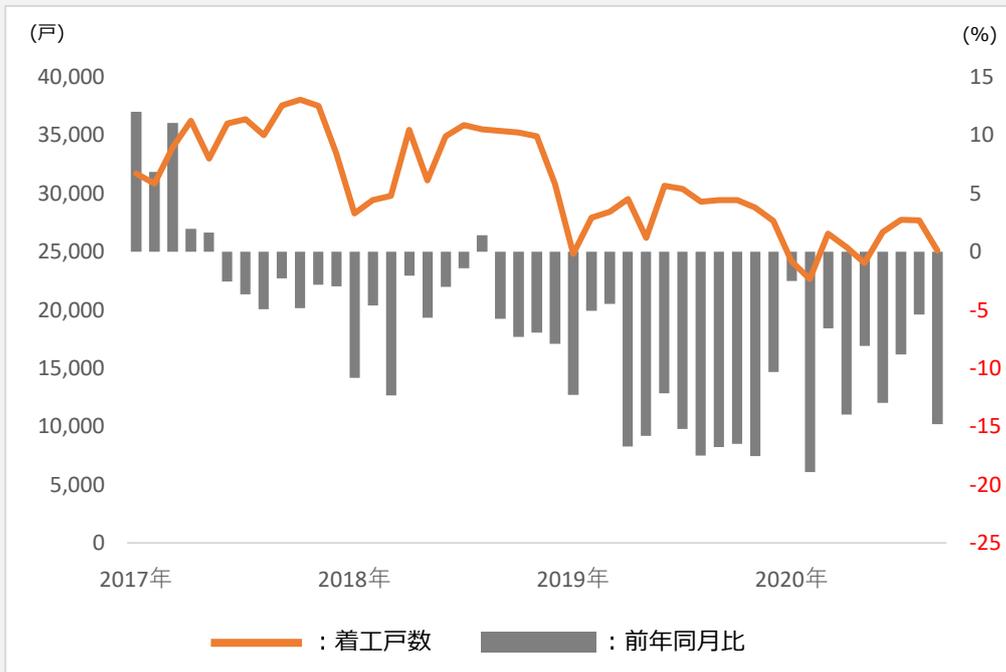


(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

不動産市況マンスリーデータ

住宅着工戸数（貸家）

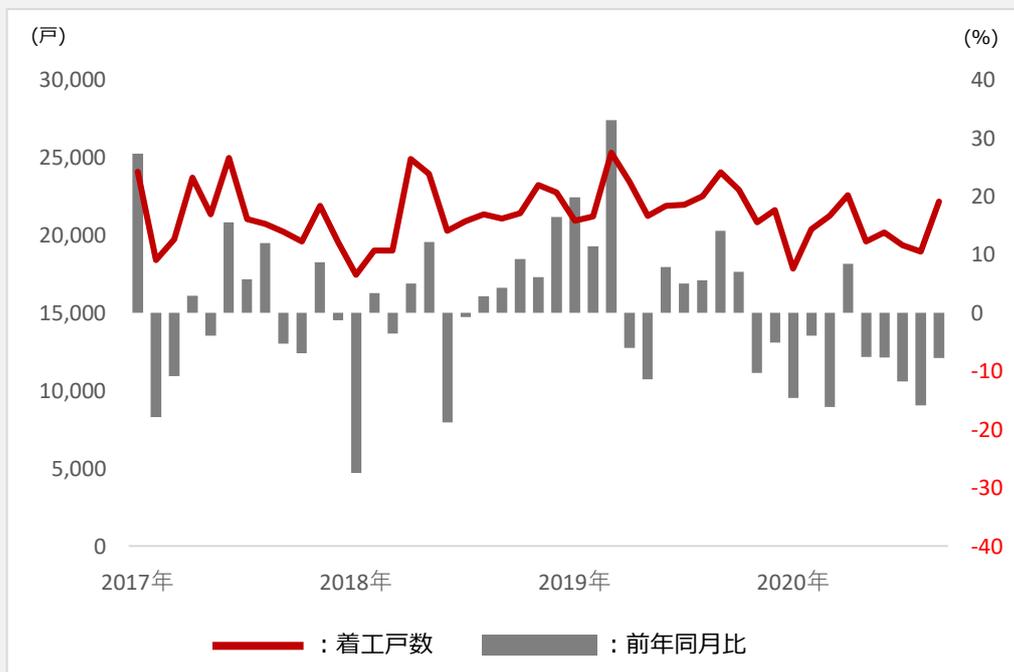
9月 度住宅着工戸数（貸家） 25,053戸 前年同月比 **-14.83%**



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

住宅着工戸数（分譲住宅）

9月 度住宅着工戸数(分譲住宅) 22,159戸 前年同月比 **-7.78%**



(出典) 国土交通省「住宅着工統計」

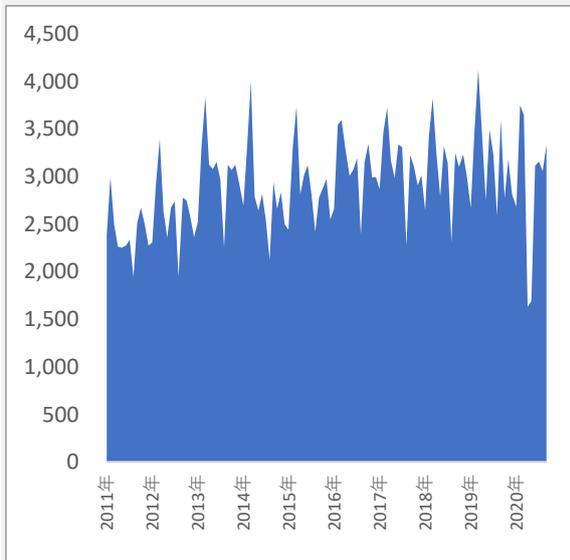
不動産市況マンスリーデータ

首都圏中古マンション成約状況

■成約件数の推移

2020年 9月 3,328件
前年同月比 -7.27%

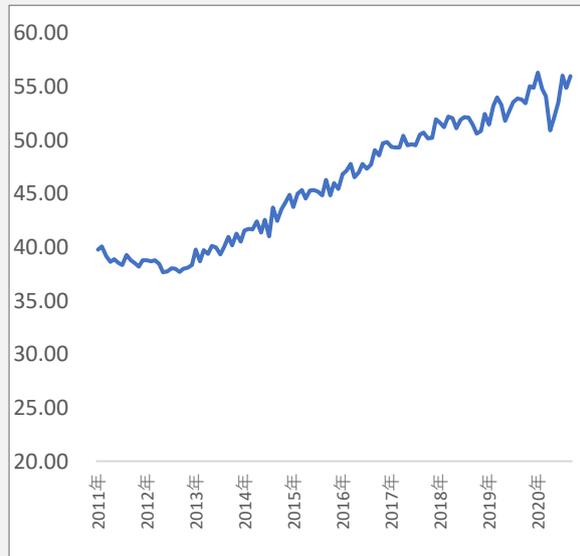
(件)



■成約㎡単価の推移

9月 55.98万円/㎡
前年同月比 2.06%

(万円/㎡)



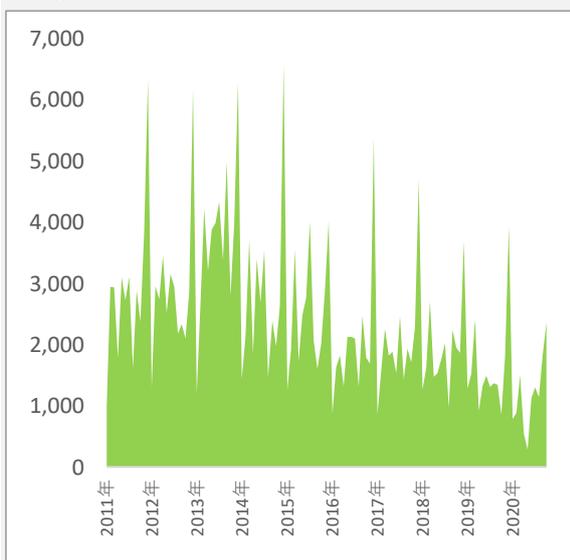
(出典) 公益財団法人 東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」

首都圏新築マンション成約状況

■成約件数の推移

2020年 9月 2,363件
前年同月比 176.37%

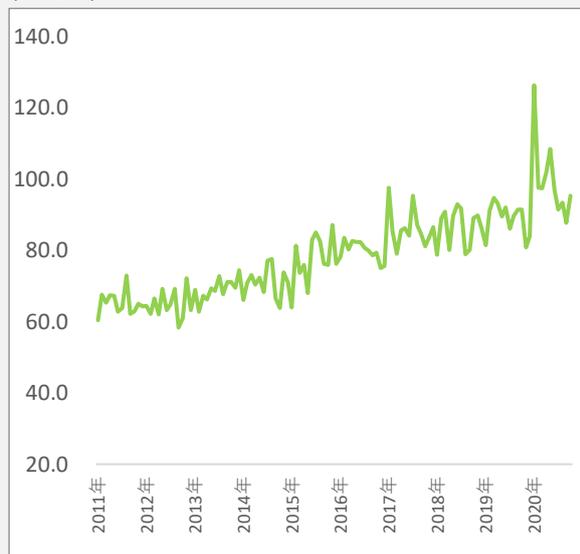
(件)



■成約㎡単価の推移

9月 95.30万円/㎡
前年同月比 4.27%

(万円/㎡)

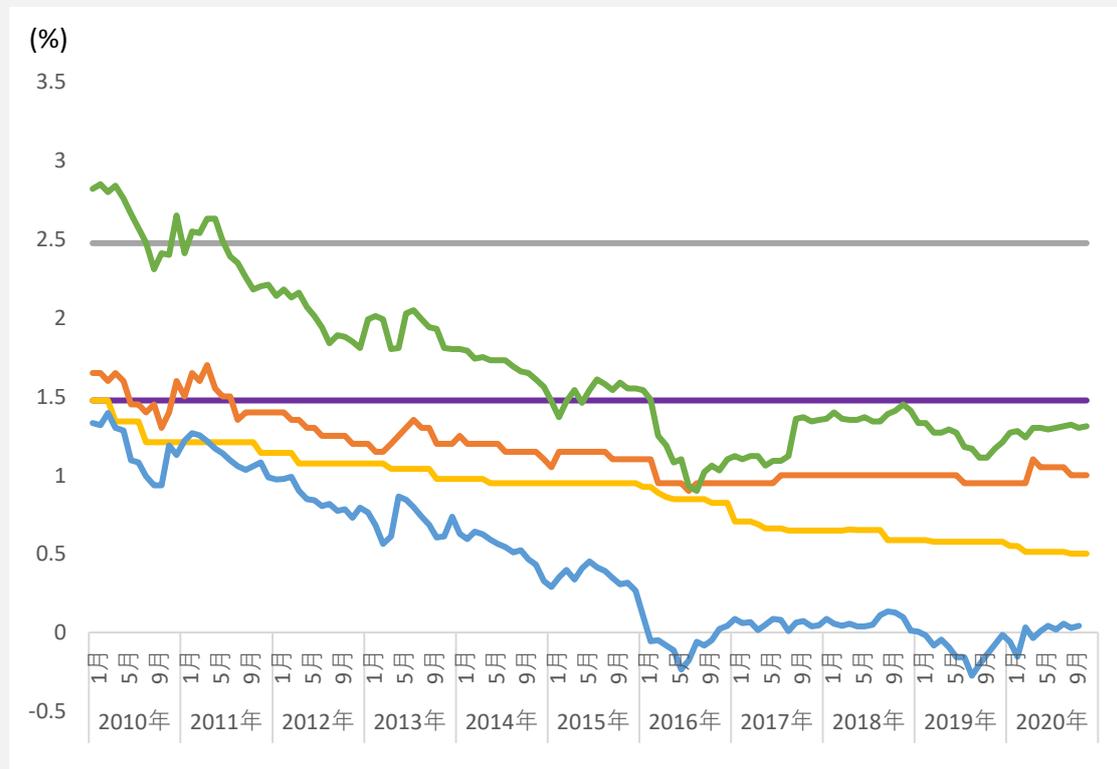


(出典) (株)不動産経済研究所「首都圏・近畿圏マンション・建売市場動向」

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)	
11月 フラット35最多金利	1.310%	↑	0.020
11月 都市銀行変動金利(優遇) 平均金利	0.501%	→	0.000
10月 10年物国債利回り(期末値)	0.041%	↑	0.014



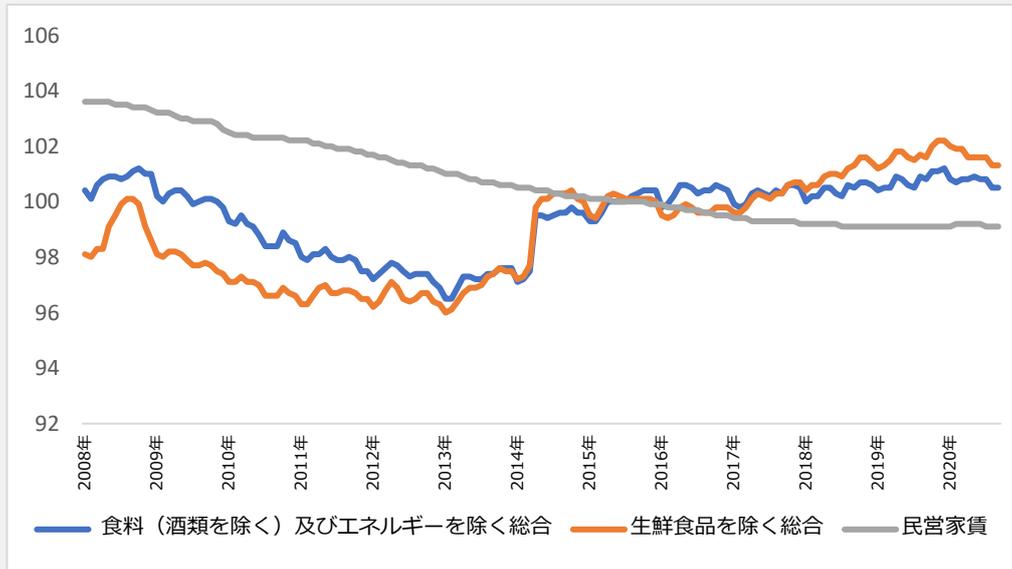
- 短期プライムレート：都市銀行が短期プライムレートとして自主的に決定した金利のうち、最多金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 長期プライムレート：「最も信用度の高い一流企業に対する銀行からの最優遇貸出金利」で、貸出期間が1年以上のもの。みずほ銀行が公表した金利を採用。(出典)日本銀行HP
- 都市銀行住宅ローン変動金利(基準金利)：都市銀行各行の中央値を採用。(出典)各金融機関公表資料
- 都市銀行住宅ローン変動金利(優遇)：メガバンクの優遇金利を独自に集計し、平均化したもの。
- 10年物国債利回り：流通市場における固定利付国債の実勢価格に基づいて算出した10年物国債の半年複利金利(半年複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
9月 食料（酒類を除く）及びエネルギーを除く総合	100.5	-0.30%
生鮮食品を除く総合	101.3	-0.30%
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