

図表3 景気動向指数



資料:「景気動向指数 2024年1月」内閣府

※先行指数:新規求人人数、新設住宅着工床面積、東証株価指数など11指標に基づく合成指標※一致指数:鉱工業生産指数、輸出数量指数、商業販売額など10指標に基づく合成指標※遅行指数:家計消費支出、法人税収入、完全失業率など9指標に基づく合成指標

図表4 民間調査機関による経済見通し



資料:実績「国民経済計算(四半期別GDP速報)」内閣府、「小売物価統計調査」総務省予測「ESPフォーキャスト調査 2024年1月」公益社団法人日本経済研究センター

【参考】(公社)近畿圏不動産流通機構 市況レポート

内閣府が24年1月に公表した景気動向指数(23年11月分速報値)をみると、新築着工数や株価等で構成される先行指数、商業販売額や鉱工業生産等からなる遅行指数、家計消費等からなる遅行指数は概ね横ばいで、足元の景況感に大きな変化はない(図表3)。民間調査機関(ESPフォーキャスト)24年1月調査の予測による24年以降の実質GDP成長率は、コロナ禍からのリオープンによる内需や円安に伴うインバウンドの拡大などを背景に1%前後で堅調に推移する見通しである。現状で高い物価上昇

率も次第に低下し、25年にかけて日銀の物価目標である2%前後に落ち着くとみられている(図表4)。米欧に遅れてインフレが進行した日本では、マイナス金利解除など金融緩和と政策の修正観測が高まっており、日銀は24年春閣を踏まえ賃金と物価の状況を確認した上で政策修正を判断するとしている。一方、商品サービスの価格転嫁(衣服や人件費の高騰、原材料価格の高止まり)による企業収益の悪化に加え、米欧や中国などの景気減速懸念が台頭している。ただ、利上げで先行した米国では

物価の沈静化により年内に利下げが始まるとみられ、日銀がマイナス金利解除からの指摘がある。このため、解除後も基本的な金融緩和姿勢は維持されるとの見方が大勢を占めている。ゼロ金利から更なる政策金利の上昇が続かない限り、住宅ローンの新規借入れの大半を占める変動型金利への影響は軽微との見方は変わっていない。ネット銀行を中心に頭金比率の高い融資への金利優遇といった貸出競争は続いており、中古物件を含めた住宅市場を下支えする環境は当面大きく変化しないものと予想される。

市場を支える外部環境に大きな変化はない

●首都圏概況
成約件数は前年比で50%増加し、8ヶ月連続で前年同月上回った。成約㎡単価は前年比プラス1.2%の2ヶ月上昇となり、20年5月から45ヶ月連続、成約価格は同プラス13.7%の2ヶ月上昇となり、20年6月から44ヶ月連続で前年同月上回った。専有面積は前年比で22%拡大した。

●地域別動向
成約件数は横浜・川崎市と神奈川県他以外の地域が前年比で増加し、東京都区部は8ヶ月連続で前年同月上回った。成約㎡単価はすべての地域が前年比で上昇し、東京都区部は45ヶ月連続、横浜・川崎市と多摩は7ヶ月連続で前年同月上回った。

●首都圏概況
成約件数は前年比で17%増加し、23年12月に続いて前年同月上回った。成約価格は前年比マイナス0.6%と、ほぼ横ばいながら5ヶ月ぶりに前年同月を下回った。土地面積は前年比で6.4%縮小し、3ヶ月ぶりに前年同月を下回った。建物面積は同1.1%縮小し、23年12月に続いて前年同月を下回った。

●地域別動向
成約件数は東京都区部と多摩、千葉県が前年比で増加し、東京都区部は3ヶ月ぶりに前年同月上回った。成約価格は東京都区部と埼玉県以外、多摩と神奈川県他は2ヶ月を下回った。

●1月の中古戸建成約物件(首都圏)

件数	962件	前年同月比	+1.7%
価格	3,803万円	前年同月比	-0.6%
土地面積	142.22㎡	前年同月比	-6.4%
建物面積	102.96㎡	前年同月比	-1.1%
築後年数	21.41年	前年同月	21.57年

成約件数	+10.0%以上	+3.0%~+10.0%未満	-3.0%~+3.0%未満	-3.0%~+3.0%未満	-10.0%以上
成約㎡単価・価格・面積	+3.0%以上	+1.0~3.0%未満	-1.0~+1.0%未満	-1.0%~+3.0%未満	-3.0%以上

【参考】公益法人東日本不動産流通機構 サマリーレポート 2024年1月度

●1月の中古マンション成約物件(首都圏)

件数	2,711件	前年同月比	+5.0%
㎡単価	75.98万円/㎡	前年同月比	+11.2%
価格	4,860万円	前年同月比	+13.7%
専有面積	63.97㎡	前年同月比	+2.2%
築後年数	23.53年	前年同月	24.06年

成約件数	+10.0%以上	+3.0%~+10.0%未満	-3.0%~+3.0%未満	-3.0%~+3.0%未満	-10.0%以上
成約㎡単価・価格・面積	+3.0%以上	+1.0~3.0%未満	-1.0~+1.0%未満	-1.0%~+3.0%未満	-3.0%以上

【参考】公益法人東日本不動産流通機構 サマリーレポート 2024年1月度

これまでの首都圏の不動産市況を読み解く

市況を理解するためのキーワード!

不動産用語5選

首都圏の不動産市況

5 媒介契約
(ばいかいけいやく)

宅建業者が宅地建物の売買や交換の仲介を依頼された際に、依頼者と結ぶ契約です。大別すると、一般媒介契約と専任媒介契約の二つがあり、両者の違いは、依頼主が複数の宅建業者に媒介を依頼できるか否かという点です。

6 仲介手数料
(ちゆうかいてすうりょう)

宅建業法でいう媒介報酬の一般的呼び方です。媒介(仲介)を依頼され、契約を成立させた際に受け取る報酬のことです。

7 修繕積立金
(しゅうぜんつみたてきん)

長期間にわたってマンション等を維持・保全していくために必要な修繕(外壁の補修や配管、共有部分の修繕など)を実施するため、管理費とは別会計で積み立てられるものを「修繕積立金」といいます。

8 私道負担
(しどうふたん)

不動産取引において、売買等の対象となる土地の一部に私道の敷地が含まれている場合に、この私道敷地部分を「私道負担」といいます。この私道には建築基準法上の道路となる私道以外にも、通行地役権の目的となっているようなものも含まれます。

9 オーナーチェンジ
(おーなーちえんじ)

投資用マンション・戸建等の不動産につき、賃借人が入居したままの状態では他に売却することをいいます。買主は新たに借主を探す手間がかからないというメリットがあります。賃借人から見た場合家主が変わる事になります。