

不動産流通動向月次概況

平成27年11月2日作成

I. 経済動向 2015(H27)年 10 月 (資料:内閣府・月例経済報告 平成 27 年 10 月 14 日)

【総論】 (下線部分:先月からの主要変更点)

<我が国経済の基調判断>

景気は、このところ一部に弱さもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。

- 個人消費は、総じてみれば底堅い動きとなっている。
- 設備投資は、総じて持ち直しの動きがみられる。
- 輸出は、このところ弱含んでいる。
- 生産は、このところ弱含んでいる。
- 企業収益は、改善している。企業の業況判断は、一部に慎重さがみられるものの、おおむね横ばいとなっている。
- 雇用情勢は、改善傾向にある。
- 消費者物価は、緩やかに上昇している。

先行きについては、雇用・所得環境の改善傾向が続くなかで、各種政策の効果もあって、緩やかな回復に向かうことが期待される。ただし、アメリカの金融政策が正常化に向かうなか、中国を始めとするアジア新興国等の景気が下振れし、我が国の景気が下押しされるリスクがある。こうしたなかで、金融資本市場の変動が長期化した場合の影響に留意する必要がある。

<政策の基本的態度>

政府は、大震災からの復興を加速させるとともに、デフレからの脱却を確実なものとし、経済再生と財政健全化の双方を同時に実現していく。このため、「経済財政運営と改革の基本方針2015」、「『日本再興戦略』改訂2015」、「規制改革実施計画」及び「まち・ひと・しごと創生基本方針2015」を着実に実行する。好調な企業収益を、政労使の取組等を通じて、設備投資の増加や賃上げ・雇用環境の更なる改善等につなげ、地域や中小・小規模事業者も含めた経済の好循環の更なる拡大を実現する。また、少子高齢化といった構造的課題に取り組み、誰もがより活躍できる「一億総活躍」社会を実現するため、緊急に実施すべき対策を策定する。さらに、環太平洋パートナーシップ(TPP)協定交渉は10月5日に大筋合意に至った。今般の大筋合意を踏まえ、TPPを真に我が国の経済再生や地方創生に直結するものとするため、「T P P 総合対策本部」において「総合的なTPP関連政策大綱(仮称)」を策定する。

日本銀行には、経済・物価情勢を踏まえつつ、2%の物価安定目標を実現することを期待する。

【各論】

1. 消費・投資などの需要動向

[個人消費]は、総じてみれば底堅い動きとなっている。先行きについては、雇用・所得環境が改善傾向にあるなかで、持ち直しに向かうことが期待される。

[設備投資]は、総じて持ち直しの動きがみられる。

[住宅建設]は、持ち直している。持家の着工は、おおむね横ばいとなっている。貸家及び分譲住宅の着工は、持ち直している。総戸数は、8月は前月比1.8%増の年率93.1万戸となった。なお、首都圏のマンション総販売戸数は、おおむね横ばいとなっている。先行きについては、持ち直し傾向が続くと見込まれる。

[公共投資]は、総じて弱い動きとなっている。先行きについては、弱い動きが続くことが見込まれる。

[輸出]及び[輸入]は、このところ弱含んでいる。[貿易・サービス収支]の赤字は、おおむね横ばいとなっている。

2. 企業活動と雇用情勢

[生産]は、このところ弱含んでいる。また、第3次産業活動は、このところ横ばいとなっている。

[企業収益]は、改善している。企業の[業況判断]は、一部に慎重さがみられるものの、おおむね横ばいとなっている。

[倒産件数]は、おおむね横ばいとなっている。

[雇用情勢]は、改善傾向にある。

3. 物価と金融情勢

[国内企業物価]は、このところ緩やかに下落している。[消費者物価]は、緩やかに上昇している。

[株価(日経平均株価)]は、17,600円台から16,900円台まで下落した後、18,400円台まで上昇した。[対米ドル円レート]は、119円台から120円台で推移した。[短期金利]では、無担保コールレート(オーバーナイト物)は、おおむね0.07%台で推移した。ユーロ円金利(3ヶ月物)は、0.1%台で推移した。[長期金利]は、0.3%台で推移した。[企業金融]は、企業の資金繰り状況は改善傾向にある。社債と国債との流通利回りスプレッドは、総じて横ばいとなっている。

II. 住宅着工統計 2015(H27)年9月分 (資料:国土交通省 平成27年10月30日)

新設住宅着工戸数は77,872戸で前年比2.6%増、7ヶ月連続の増加。年率換算値で900,372戸となる。

利用関係別では、持家は25,219戸で前年比2.4%増、5ヶ月連続の増加。

貸家は34,092戸で前年比13.3%増、5ヶ月連続の増加。

分譲住宅は18,239戸で前年比10.1%減、先月の増加から再びの減少。

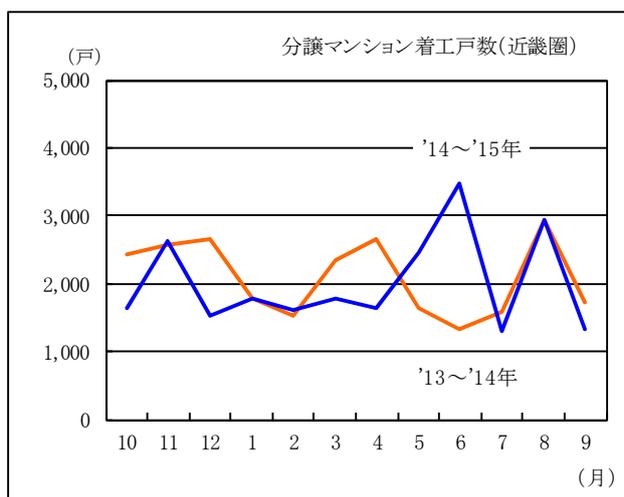
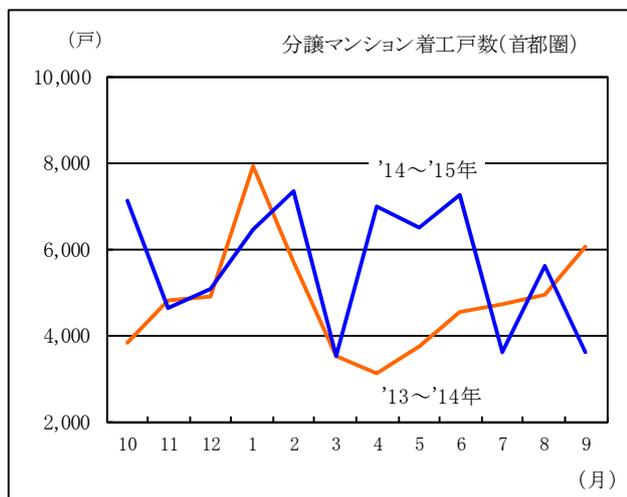
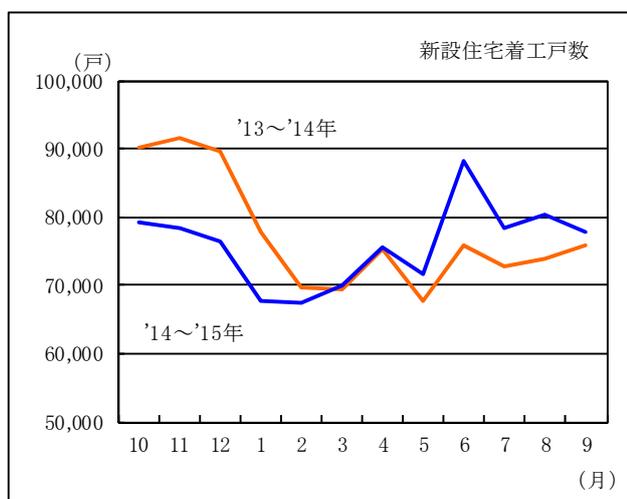
うち、マンションは7,724戸で前年比22.4%減、先月の増加から再びの減少。

圏域別に見ると、首都圏は3,602戸で前年比40.2%減、近畿圏は1,316戸で前年比24.1%減。

また、一戸建は10,351戸で前年比1.0%増、2ヶ月連続の増加。

以上から、2015年9月の新設住宅着工は、分譲住宅が減少したが、持家及び貸家が増加したため、全体で前年比2.6%の増加となった。

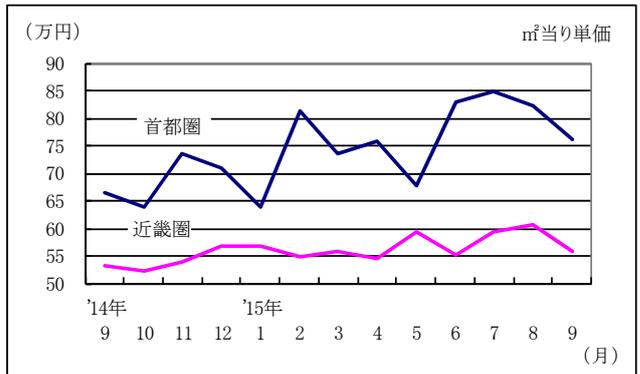
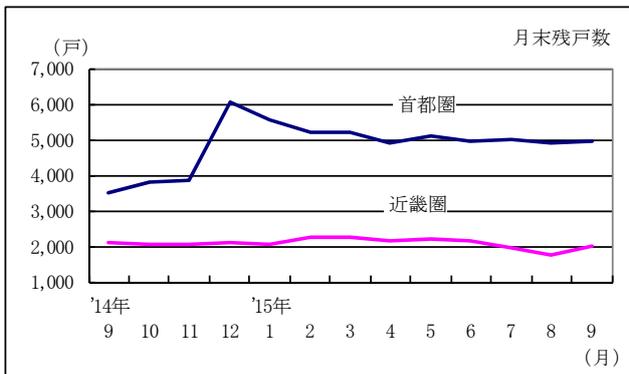
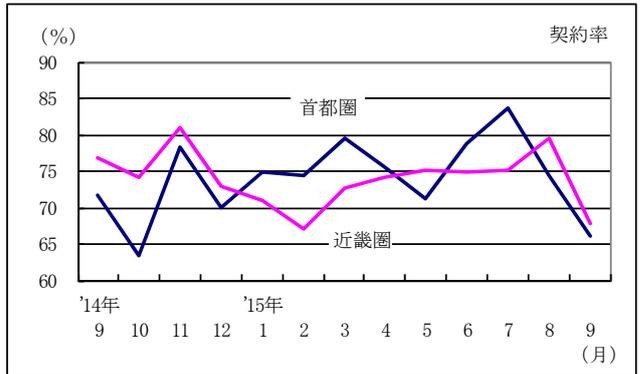
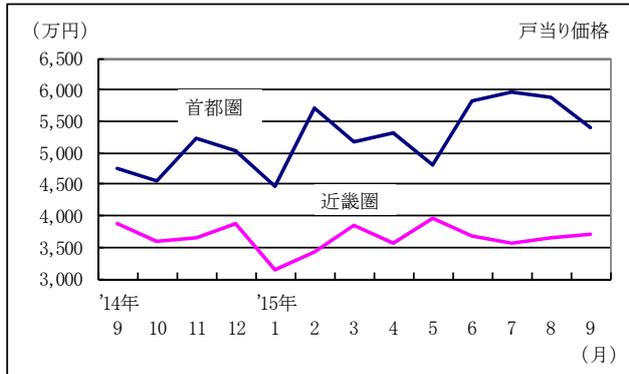
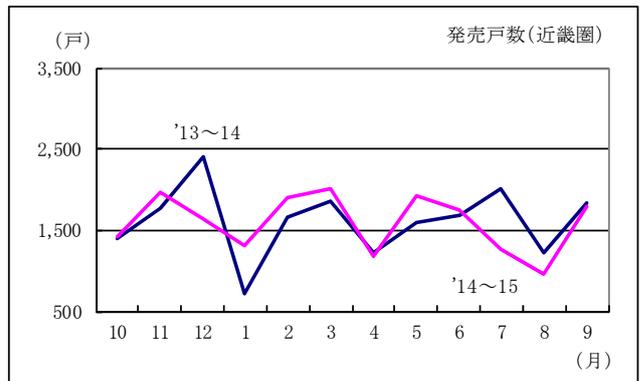
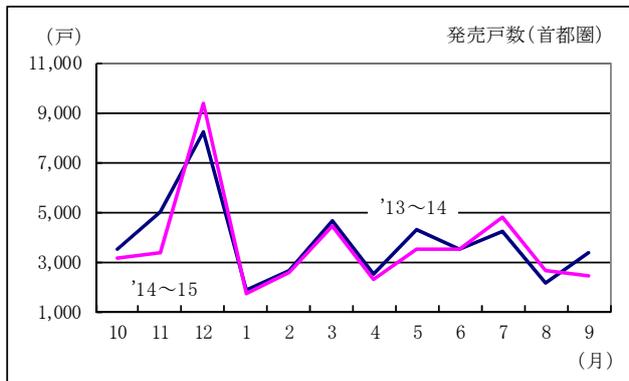
	2015年 9月	前年比
新設住宅合計	77,872戸	2.6%
持家	25,219戸	2.4%
貸家	34,092戸	13.3%
給与住宅	322戸	-63.7%
分譲住宅	18,239戸	-10.1%
マンション	7,724戸	-22.4%
首都圏	3,602戸	-40.2%
近畿圏	1,316戸	-24.1%
一戸建	10,351戸	1.0%
季節調整値	75,031戸	
年率換算値	900,372戸	



Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2015(H27)年9月 (資料:不動産経済研究所 平成27年10月15日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比27.2%減でマイナスに転じた。契約率は、66.0%と前年比でマイナスに転じた。月末残戸数は前年比で10ヶ月連続のプラス、戸当り価格は前年比で4ヶ月連続のプラス。次月の発売戸数は、3,500戸(前年実績3,125戸)の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比1.7%減で3ヶ月連続のマイナス。契約率は、67.9%と前年比で再びのマイナス。月末残戸数は前年比で3ヶ月連続のマイナス、戸当り価格は前年比で4ヶ月連続のマイナス。次月の発売戸数は1,500戸(前年実績1,427戸)の見込み。

	首都圏		近畿圏	
	2015年 9月	前年比	2015年 9月	前年比
発売戸数	2,430戸	-27.2%	1,798戸	-1.7%
契約率	66.0%	-5.6P	67.9%	-9.0P
月末残戸数	4,959戸	41.5%	1,983戸	-5.1%
戸当り価格	5,393万円	13.2%	3,708万円	-4.4%
m ² 当り単価	76.1万円	14.4%	55.7万円	4.7%

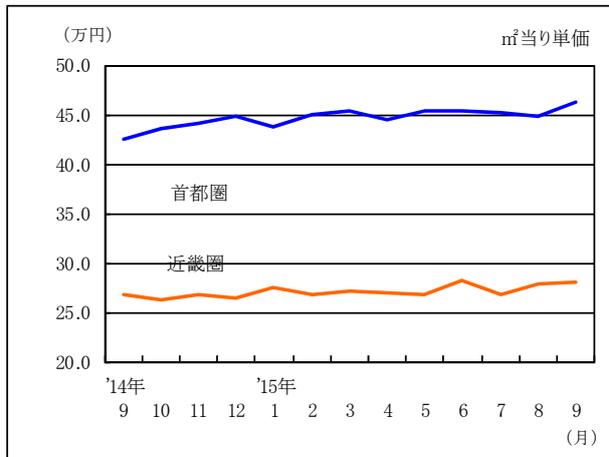
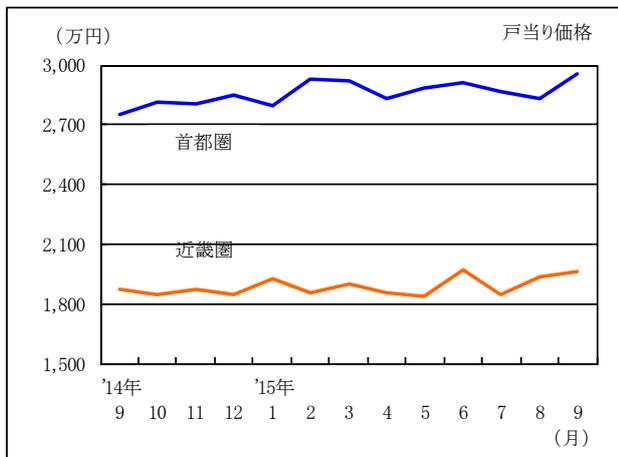
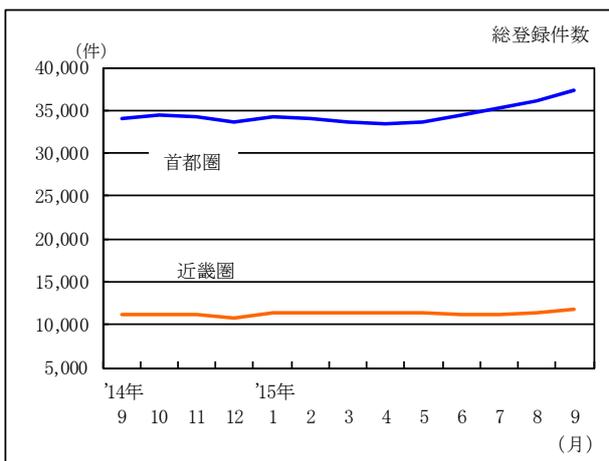
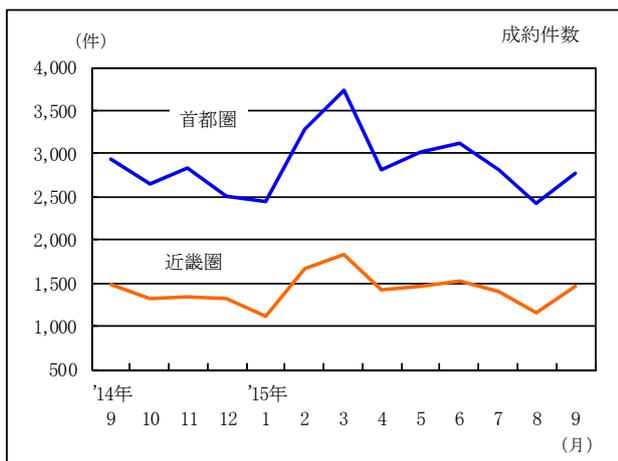


IV. マンション流通市場動向 2015(H27)年9月 (資料: 指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は9ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は4ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は6ヶ月ぶりにマイナスに転じた。戸当たり価格は2,958万円で、前年比は33ヶ月連続してプラスとなった。
- 近畿圏では、新規登録件数の前年比は7ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は7ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は6ヶ月ぶりにマイナスに転じた。戸当たり価格は1,959万円で、前年比は31ヶ月連続してプラスとなった。

【中古マンション】

	首都圏		近畿圏	
	2015年 9月	前年比	2015年 9月	前年比
新規登録件数	15,644件	13.4%	4,423件	8.1%
総登録件数	37,394件	10.1%	11,730件	4.4%
成約件数	2,772件	-5.7%	1,468件	-1.1%
成約戸当たり価格	2,958万円	7.6%	1,959万円	4.5%
成約㎡当り単価	46.27万円	9.0%	28.1万円	4.9%



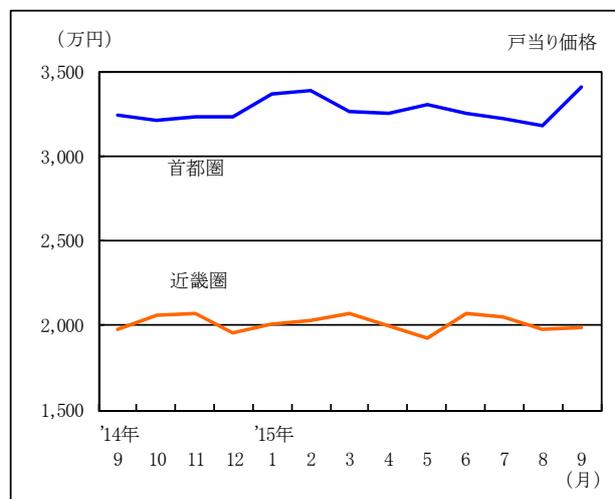
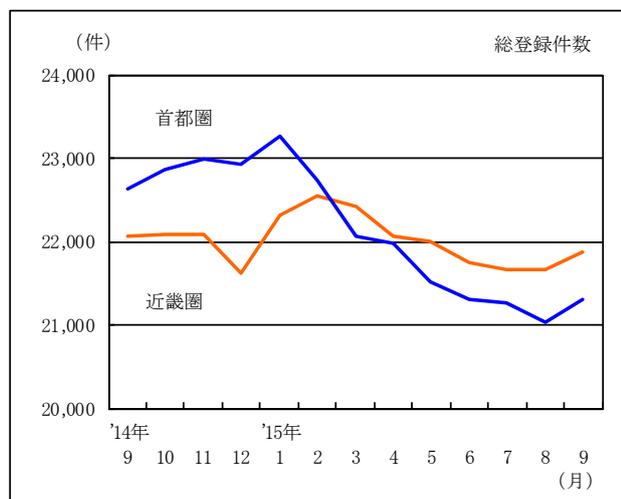
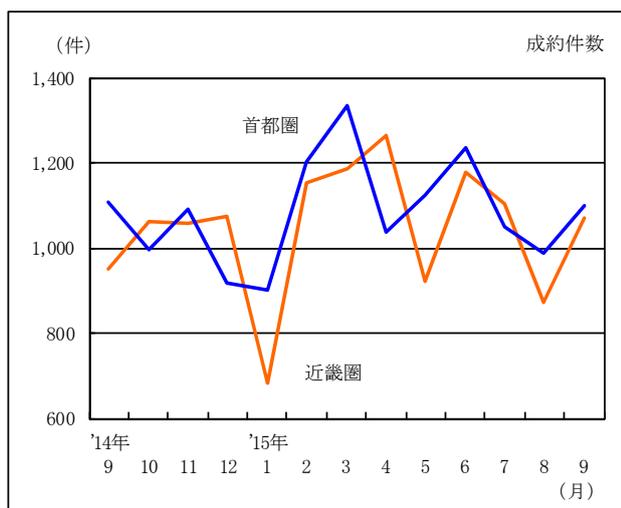
V. 一戸建て流通市場動向 2015(H27)年9月 (資料:指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は7ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は8ヶ月連続してマイナスとなった。成約件数の前年比は8ヶ月ぶりにマイナスに転じた。戸当たり価格は3,402万円で前年比はふたたびプラスに転じた。
- 近畿圏では、新規登録件数の前年比は4ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は3ヶ月連続してマイナスとなった。成約件数の前年比は10ヶ月連続してプラスとなった。戸当たり価格は1,988万円で、前年比は4ヶ月連続してプラスとなった。

【一戸建て】

	首都圏						近畿圏	
	2015年 9月	前年比	うち中古		うち新築		2015年 9月	前年比
			9月	前年比	9月	前年比		
新規登録件数	7,658件	-9.3%	4,019件	-3.3%	3,639件	-15.1%	4,936件	-6.7%
総登録件数	21,299件	-5.9%	14,080件	3.1%	7,219件	-19.5%	21,865件	-0.9%
成約件数	1,098件	-0.7%	821件	1.1%	277件	-5.8%	1,072件	13.0%
成約戸当り価格	3,402万円	5.1%	3,350万円	5.7%	3,557万円	4.1%	1,988万円	0.6%

* 首都圏は、土地権利が所有権以外、用途地域が商業地域、都市計画が都市計画区域外・未線引区域等の物件を除いて集計



VI. オフィス市況 2015(H27)年 9月 (資料:三鬼商事 平成 27 年 10 月 9 日)

<東京ビジネス地区オフィス市場>

東京ビジネス地区(都心5区:千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区)内にある基準階面積が100坪以上の主要貸事務所ビルを対象。新築ビルは2014年10月～2015年9月に竣工した貸事務所ビル18棟、既存ビルは2014年9月以前に竣工した貸事務所ビル2,585棟の合計2,603棟が対象。なお、文中のPはポイントを示めている。

- ◎ 東京ビジネス地区は、新規・既存ビルの総募集面積は前月比 14,802 坪減少し、平均空室率は 4.53%で前月比 0.19P 改善。前年同月比でも 1.12P 改善している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は 38.26%で前月比 2.91P 改善。前年同月比では 24.36P 悪化している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は 4.03%で前月比 0.15P 改善。前年同月比でも 1.44P 改善している。

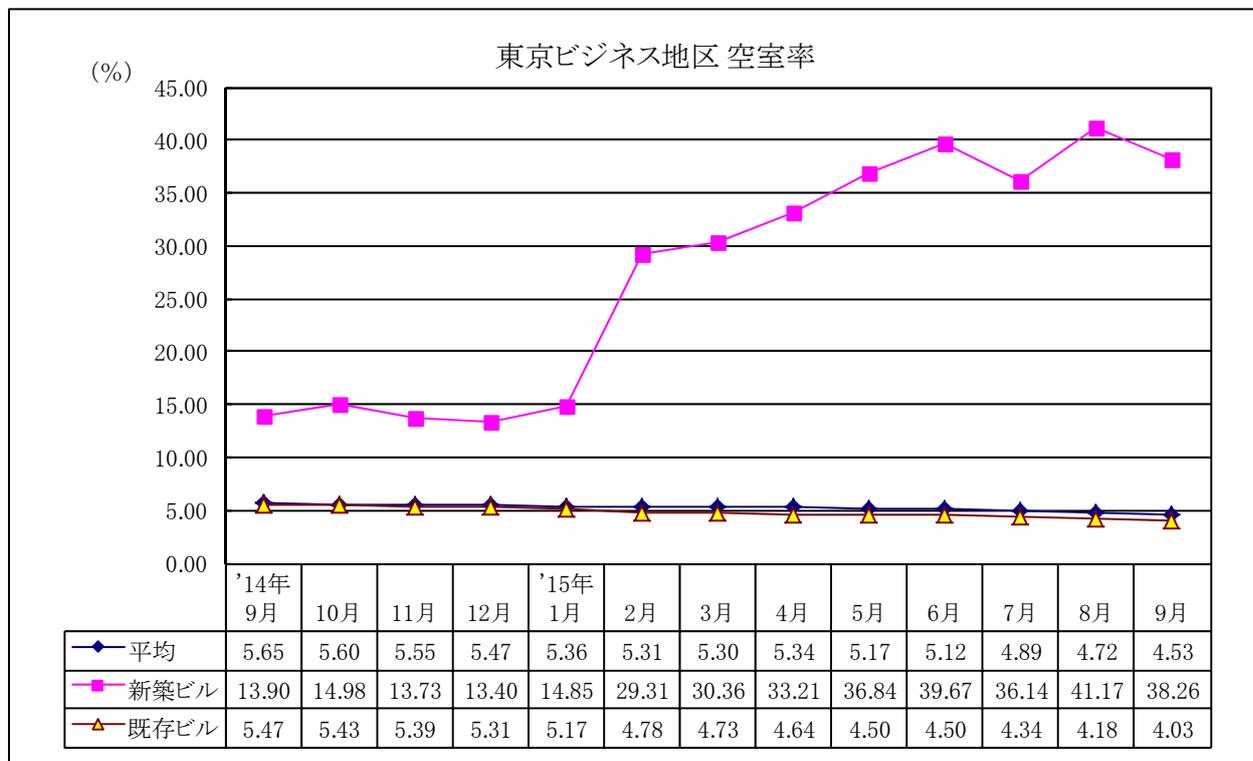
○ 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比1,649坪減で、空室率は20.94%(前月比 11.36P 改善)。既存ビルの募集面積は前月比 3,522 坪減で、空室率は 3.26%(前月比 0.16P 改善)。平均空室率は 3.38%(前月比 0.24P 改善)となった。

○ 中央区は、新築ビルの募集面積は前月比で増減はなく、空室率は42.29%(同 横ばい)。既存ビルの募集面積は前月比 1,010 坪減で、空室率は 4.67%(同 0.06P 改善)。平均空室率は 5.58%(同 0.05P 改善)となった。

○ 港区は、新築ビルの募集面積は前月比 2,964 坪減で、空室率は 42.68%(同 5.80P 改善)。既存ビルの募集面積は前月比 6,155 坪減で、空室率は 4.78%(同 0.29P 改善)。平均空室率は 5.66%(同 0.41P 改善)となった。

○ 新宿区は、既存ビルのみでの募集で、募集面積は前月比 537 坪減で、空室率は 4.21%(同 0.06P 改善)となった。

○ 渋谷区は、新築ビルの募集面積は前月比 803 坪増で、空室率は 28.55%(同 28.55P 悪化)。既存ビルの募集面積は前月比 232 坪増で、空室率は 2.28%(同 0.04P 悪化)となった。

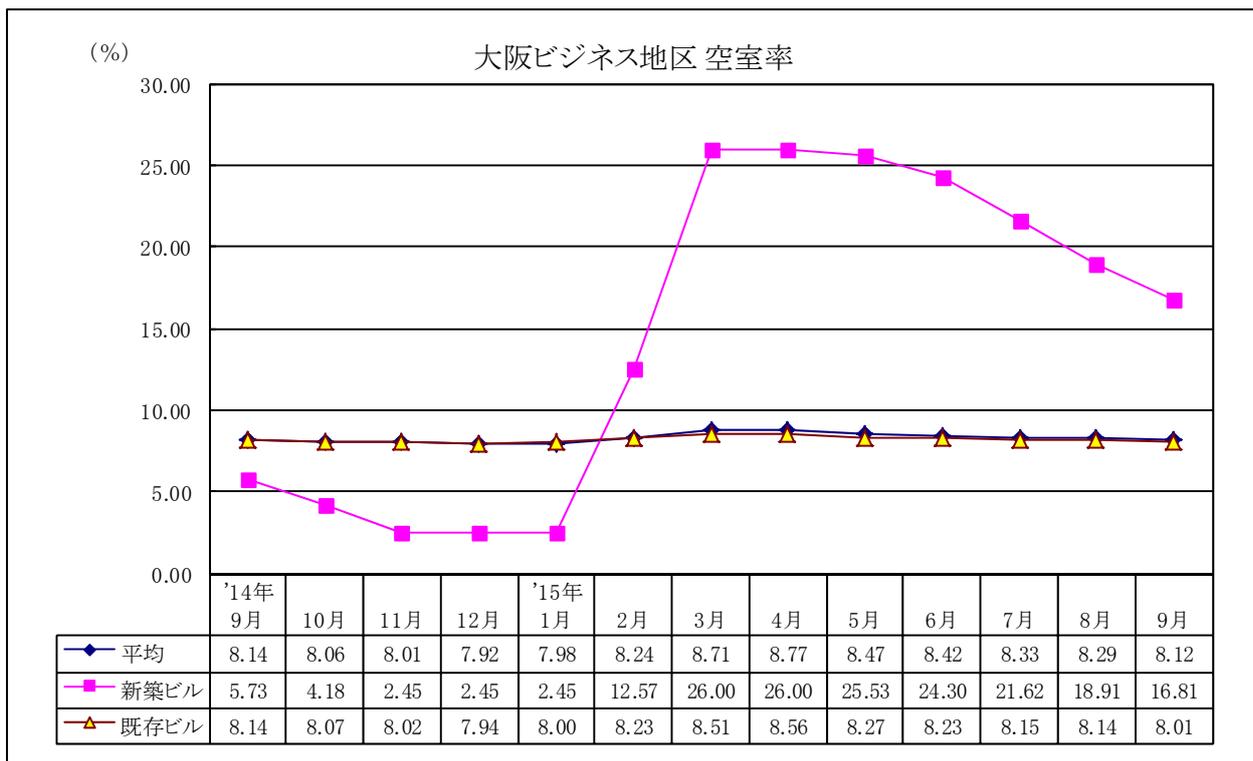


<大阪ビジネス地区のオフィス市場>

大阪ビジネス地区(主要6地区:梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区、新大阪地区)内にある延べ床面積が1,000坪以上の主要貸事務所ビルを対象。新築ビルは2014年10月～2015年9月に竣工した貸事務所ビル7棟、既存ビルは2014年9月以前に竣工した貸事務所ビル828棟の合計835棟が対象。なお、文中のPはポイントを示めている。

- ◎ 大阪ビジネス地区は、新規・既存ビルの総募集面積は前月比 3,493 坪減少し、平均空室率は 8.12%で、前月比 0.17P 改善。前年同月比でも 0.02P 改善している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は 16.81%で前月比 2.10P 改善。前年同月比では 11.08P 悪化している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は 8.01%で前月比 0.13P 改善。前年同月比でも 0.13P 改善している。

- 梅田地区は、新築ビルの募集面積は前月比 393 坪減で、空室率は 10.83%(前月比 1.81P 改善)。既存ビルの募集面積は前月比 361 坪減で、空室率は 6.63%(前月比 0.05P 改善)となった。平均空室率は 6.76%(前月比 0.10P 改善)となった。
- 南森町地区は、既存ビルのみの募集で、募集面積は前月比 60 坪減で、空室率は 5.45%(同 0.05P 改善)となった。
- 淀屋橋・本町地区は、新築ビルの募集面積は前月比 223 坪減で、空室率は 18.23%(同 3.96P 改善)。既存ビルの募集面積は前月比 2,053 坪減で、空室率は 9.30%(同 0.31P 改善)となった。平均空室率は 9.37%(前月比 0.35P 改善)となった。
- 船場地区は、新築ビルの募集面積は前月比に増減はなく、空室率は 78.72%(同 横ばい)。既存ビルの募集面積は前月比 604 坪減で、空室率は 9.81%(同 0.19P 改善)となった。平均空室率は 10.22%(前月比 0.19P 改善)となった。
- 心斎橋・難波地区は、既存ビルのみの募集で、募集面積は前月比 14 坪増で、空室率は 8.77%(同 0.01P 悪化)となった。
- 新大阪地区は、既存ビルのみの募集で、募集面積は前月比 187 坪増で、空室率は 6.64%(同 0.09P 悪化)となった。



VII. 不動産業経営／不動産業の倒産件数と負債総額 2015(H27)年9月 (資料:帝国データバンク)

不動産業の倒産件数は、16件(前月比1件増、前年比17件減)発生。負債総額は、30億4200万円(前月比253億1700万円減、前年比41億4200万円減)であった。

内訳として、負債額別では、「5000万円～1億円未満」が7件、次いで「5億円～10億円未満」が5件と多く見られる。資本金別では、「1000万円～5000万円未満」が7件、次いで「100万円～1000万円未満」が6件、従業員数別では、「10人未満」が15件、業歴別では、「30年以上」が6件と多く見られる。

不動産業の倒産

	件数			負債総額(百万円)		
	2013	2014	2015	2013	2014	2015
1月	32	33	20	36,951	173,204	1,930
2月	23	24	15	6,932	2,568	2,497
3月	22	23	29	7,378	17,369	25,953
4月	26	23	28	7,068	20,559	4,804
5月	28	19	26	16,676	3,784	3,893
6月	15	27	18	4,805	22,935	2,090
7月	19	26	25	24,353	4,583	9,312
8月	31	26	15	33,287	21,563	28,359
9月	24	33	16	17,279	7,184	3,042
10月	29	38		10,996	15,212	
11月	28	24		16,839	7,488	
12月	23	23		15,436	59,820	
合計	300	319	192	198,000	356,269	81,880

