

不動産流通動向月次概況

平成29年1月5日作成

I. 経済動向 2016(H28)年 12月 (資料:内閣府・月例経済報告 平成28年12月21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、一部に改善の遅れもみられるが、緩やかな回復基調が続いている。

- 個人消費は、持ち直しの動きがみられる。
- 設備投資は、持ち直しの動きに足踏みがみられる。
- 輸出は、持ち直しの動きがみられる。
- 生産は、持ち直している。
- 企業収益は、高い水準にあるものの、改善に足踏みがみられる。企業の業況判断は、緩やかに改善している。
- 雇用情勢は、改善している。
- 消費者物価は、横ばいとなっている。

先行きについては、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあって、緩やかに回復していくことが期待される。ただし、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響に留意する必要がある。

<政策の基本的態度>

政府は、東日本大震災からの復興・創生に向けて取り組むとともに、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2016」、「日本再興戦略2016」、「規制改革実施計画」、「まち・ひと・しごと創生基本方針2016」及び「ニッポン一億総活躍プラン」を着実に実行する。さらに、働き方改革に取り組み、12月20日に、同一労働同一賃金のガイドライン案を公表した。また、年度内を目標に「働き方改革」の具体的な実行計画を取りまとめるとともに、デフレから完全に脱却し、しっかりと成長していく道筋をつけるため、「未来への投資を実現する経済対策」及びそれを具体化する平成28年度第2次補正予算を円滑かつ着実に実施する。平成28年度補正予算等を活用することにより、平成28年(2016年)熊本地震による被災者の生活への支援等に万全を期すとともに、地域経済の早期回復や産業復旧に取り組む。これらにより、好調な企業収益を、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、政府は、○11月29日、「平成29年度予算編成の基本方針」(閣議決定)、○12月20日、「平成29年度の経済見通しと経済財政運営の基本的態度」(閣議了解)を取りまとめた。

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、持ち直しの動きがみられる。先行きについては、雇用・所得環境が改善するなかで、持ち直していくことが期待される。

[設備投資]は、持ち直しの動きに足踏みがみられる。

[住宅建設]は、横ばいとなっている。持家の着工は、おおむね横ばいとなっている。貸家の着工は、増加している。分譲住宅の着工は、弱含んでいる。総戸数は、10月は前月比0.1%減の年率98.3万戸となった。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、当面、横ばいで推移していくと見込まれる。

[公共投資]は、底堅い動きとなっている。先行きについては、補正予算による押上げ効果が見込まれる。

[輸出]は、持ち直しの動きがみられる。[輸入]は、おおむね横ばいとなっている。[貿易・サービス収支]の黒字は、増加傾向にある。

2. 企業活動と雇用情勢

[生産]は、持ち直している。また、第3次産業活動は、おおむね横ばいとなっている。

[企業収益]は、高い水準にあるものの、改善に足踏みがみられる。企業の[業況判断]は、緩やかに改善している。[倒産件数]は、おおむね横ばいとなっている。

[雇用情勢]は、改善している。

3. 物価と金融情勢

[国内企業物価]は、このところ緩やかに上昇している。[消費者物価]は、横ばいとなっている。

[株価(日経平均株価)]は、18,300円台から19,300円台まで上昇した。[対米ドル円レート]は、112円台から117円台まで円安方向に推移した。[短期金利]では、無担保コールレート(オーバーナイト物)は、-0.05%台から-0.02%台で推移した。ユーロ円金利(3ヶ月物)は、0.0%台で推移した。[長期金利]は、0.0%台で推移した。[企業金融]は、企業の資金繰り状況は改善している。社債と国債との流通利回りスプレッドは、このところやや縮小している。

II. 住宅着工統計 2016(H28)年11月分 (資料:国土交通省 平成28年12月27日)

新設住宅着工戸数は85,051戸で前年比6.7%増、5ヶ月連続の増加。年率換算値で936,972戸となる。

利用関係別では、持家は25,993戸で前年比2.7%増、10ヶ月連続の増加。

貸家は38,617戸で前年比15.3%増、13ヶ月連続の増加。

分譲住宅は20,127戸で前年比1.8%減、3ヶ月ぶりの減少。

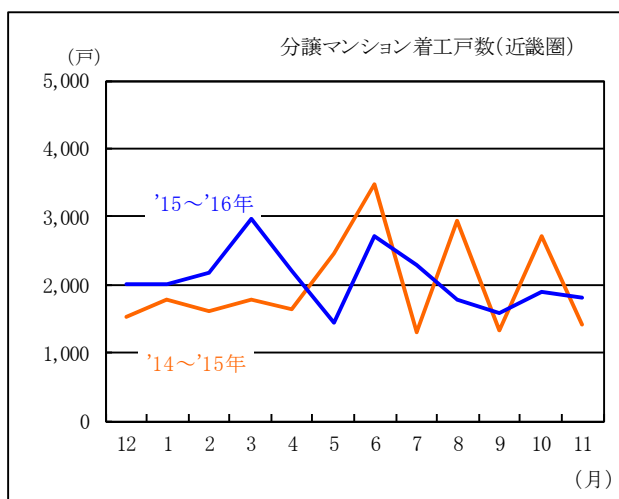
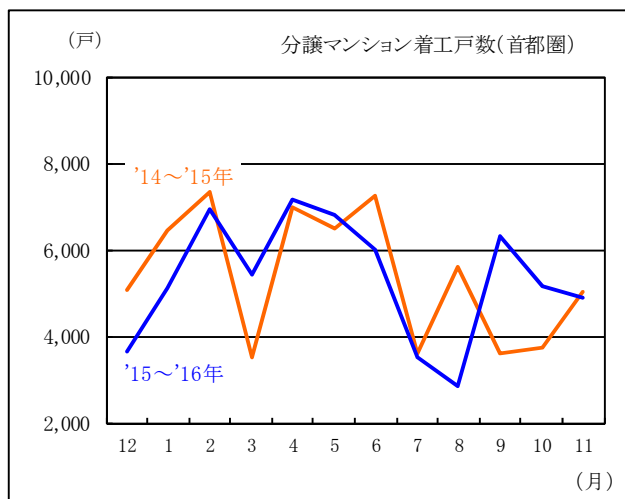
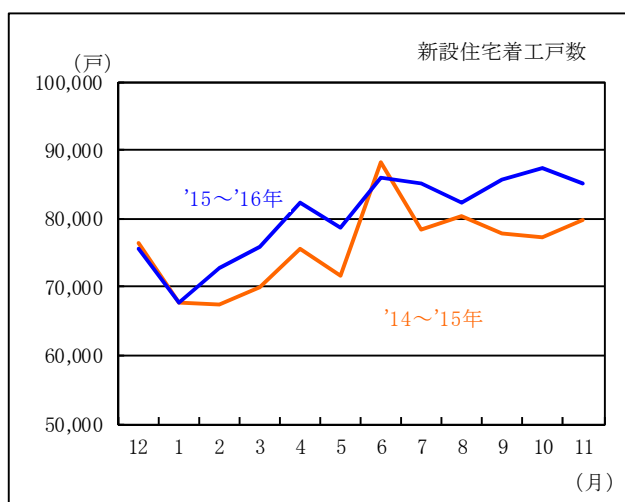
うち、マンションは8,263戸で前年比6.9%減、3ヶ月ぶりの減少。

圏域別に見ると、首都圏は4,872戸で前年比3.0%減、近畿圏は1,820戸で前年比28.9%増。

また、一戸建は11,683戸で前年比1.8%増、13ヶ月連続の増加。

以上から、2016年11月の新設住宅着工は、分譲住宅は減少したが、持家及び貸家が増加したため、全体で前年比6.7%の増加となった。

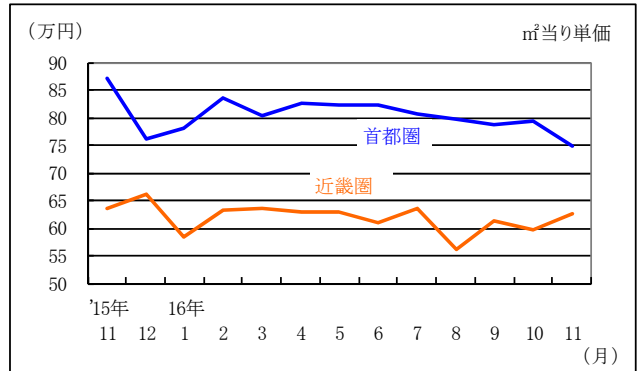
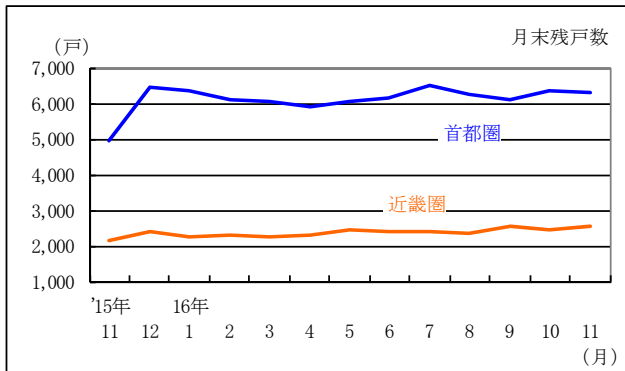
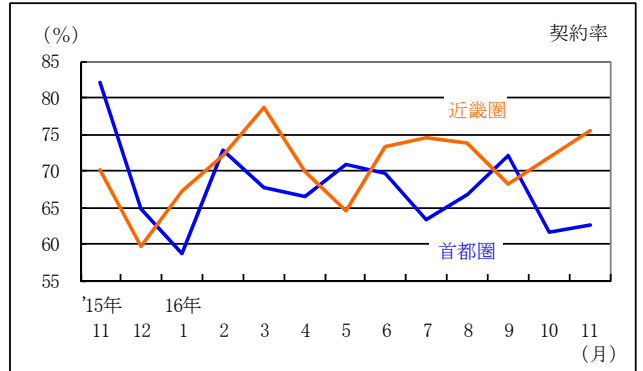
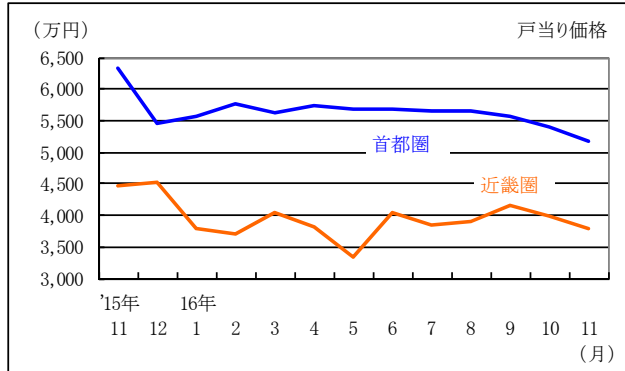
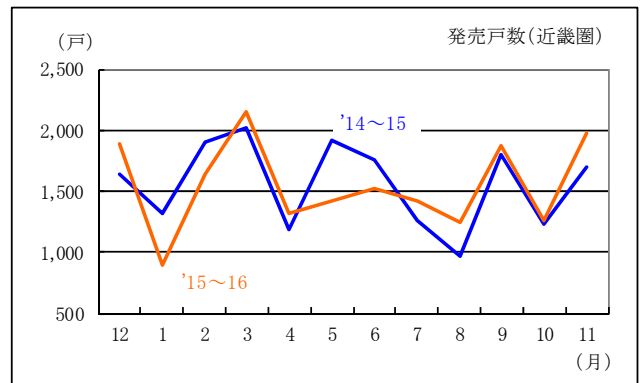
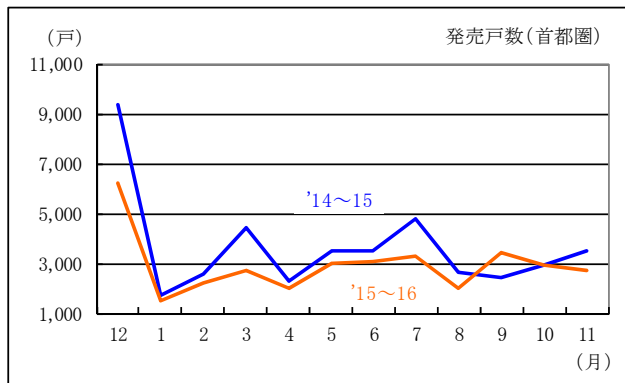
	2016年 11月	前年比
新設住宅合計	85,051戸	6.7%
持家	25,993戸	2.7%
貸家	38,617戸	15.3%
給与住宅	314戸	-17.2%
分譲住宅	20,127戸	-1.8%
マンション	8,263戸	-6.9%
首都圏	4,872戸	-3.0%
近畿圏	1,820戸	28.9%
一戸建	11,683戸	1.8%
季節調整値	78,081戸	
年率換算値	936,972戸	



Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2016(H28)年 11月 (資料:不動産経済研究所 平成28年12月14日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比22.7%減で2ヶ月連続のマイナス。契約率は、62.5%と前年比で2ヶ月連続のマイナス。月末残戸数は前年比で24ヶ月連続のプラス、戸当り価格は前年比で3ヶ月ぶりにマイナス。次月の発売戸数は、7,000戸(前年実績6,189戸)の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比16.5%増で5ヶ月連続のプラス。契約率は、75.4%と前年比で3ヶ月連続のプラス。月末残戸数は前年比で13ヶ月連続のプラス、戸当り価格は前年比で6ヶ月ぶりのマイナス。次月の発売戸数は1,900戸(前年実績1,884戸)の見込み。

	首都圏		近畿圏	
	2016年 11月	前年比	2016年 11月	前年比
発売戸数	2,701戸	-22.7%	1,975戸	16.5%
契約率	62.5%	-19.6P	75.4%	5.2P
月末残戸数	6,324戸	27.9%	2,560戸	20.0%
戸当り価格	5,161万円	-18.4%	3,803万円	-14.6%
㎡当り単価	74.9万円	-14.0%	62.6万円	-1.3%

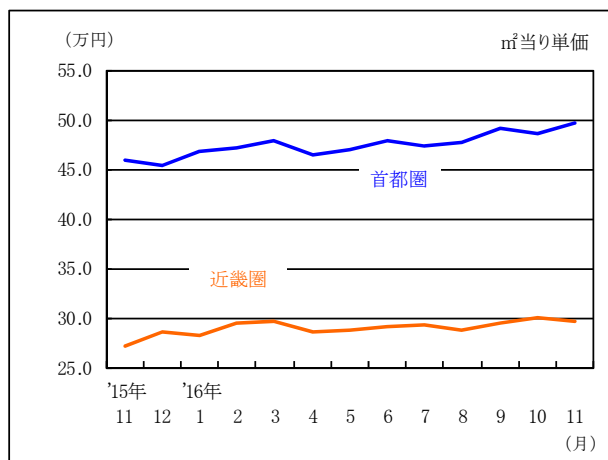
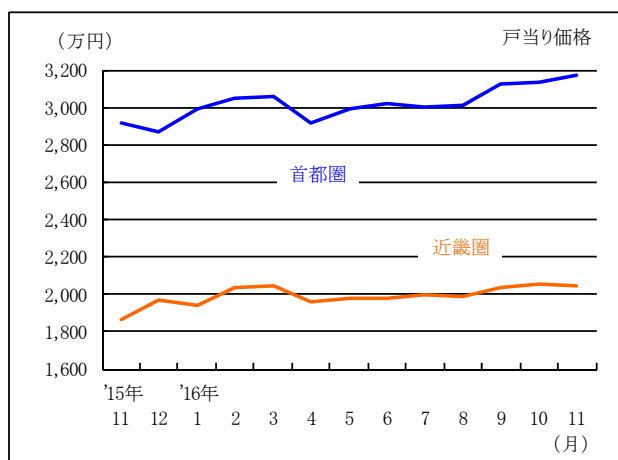
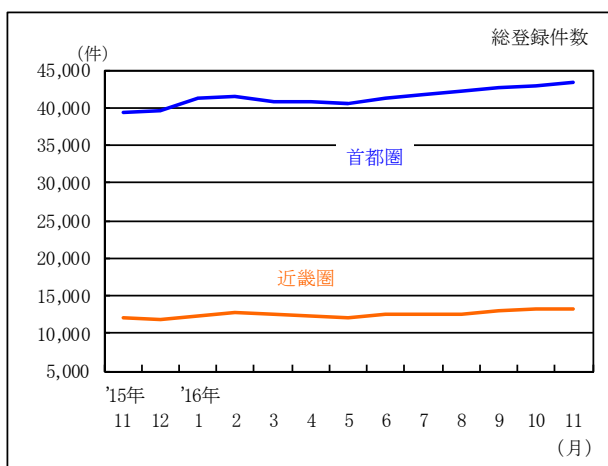
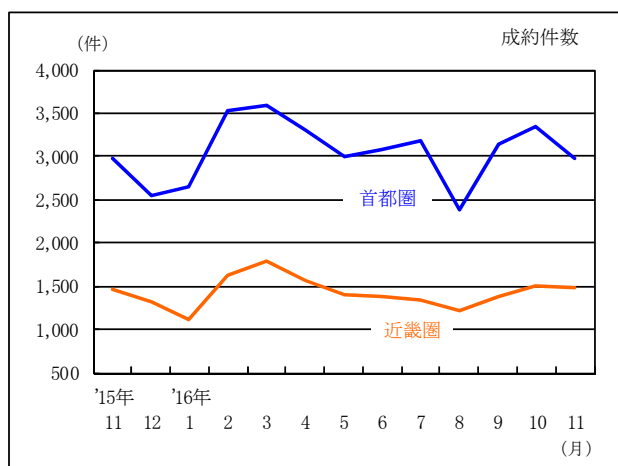


IV. マンション流通市場動向 2016(H28)年11月 (資料: 指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は23ヶ月ぶりにマイナスに転じ、総登録件数の前年比は18ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は3ヶ月連続してプラスとなった。戸当たり価格は3,173万円で、前年比は47ヵ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21ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は21ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は2ヶ月連続してプラスとなった。戸当たり価格は2,049万円で、前年比は12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	
	2016年 11月	前年比	2016年 11月	前年比
新規登録件数	15,821件	-0.8%	4,536件	8.7%
総登録件数	43,296件	9.9%	13,318件	11.0%
成約件数	2,985件	0.5%	1,480件	0.5%
成約戸当たり価格	3,173万円	8.8%	2,049万円	10.0%
成約㎡当り単価	49.68万円	8.0%	29.6万円	8.8%



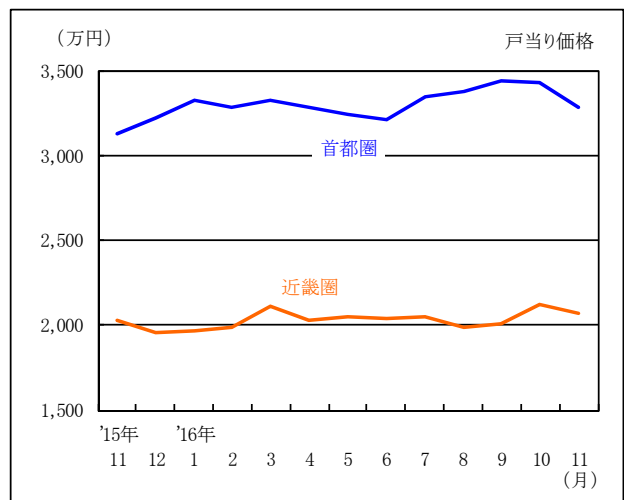
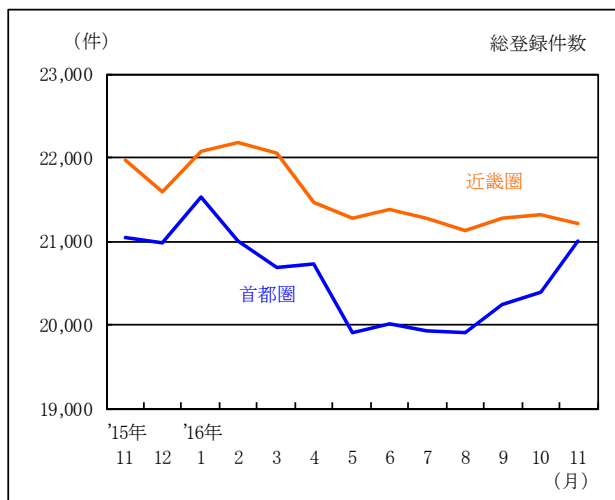
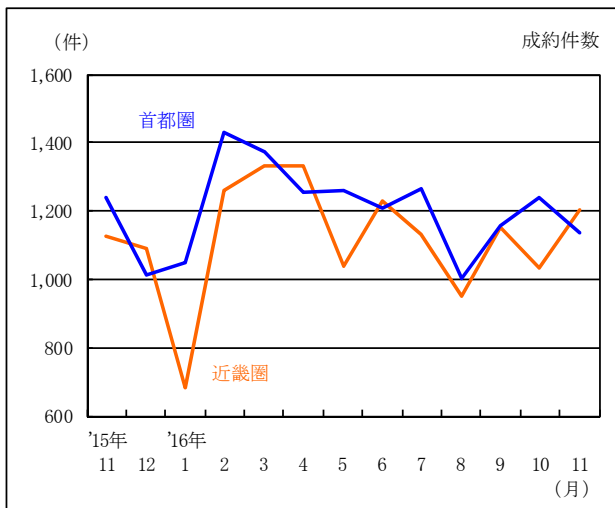
V. 一戸建て流通市場動向 2016(H28)年 11月 (資料:指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は21ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は22ヶ月連続してマイナスとなった。成約件数の前年比は5ヶ月ぶりにマイナスに転じた。戸当たり価格は3,286万円で、前年比は5ヶ月ぶりにマイナスに転じた。
- 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17ヶ月連続してマイナスとなった。成約件数の前年比はふたたびプラスに転じた。戸当たり価格は2,068万円で、前年比は5ヶ月連続してプラスとなった。

【一戸建て】

	首都圏						近畿圏	
	2016年 11月	前年比	うち中古		うち新築		2016年 11月	前年比
			11月	前年比	11月	前年比		
新規登録件数	7,486件	-0.2%	3,634件	-7.1%	3,852件	7.2%	4,508件	-4.9%
総登録件数	21,010件	-0.1%	13,143件	-5.3%	7,867件	9.9%	21,213件	-3.5%
成約件数	1,138件	-8.2%	825件	-14.0%	313件	11.8%	1,205件	7.2%
成約戸当り価格	3,286万円	5.0%	3,165万円	3.8%	3,606万円	5.6%	2,068万円	1.7%

* 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



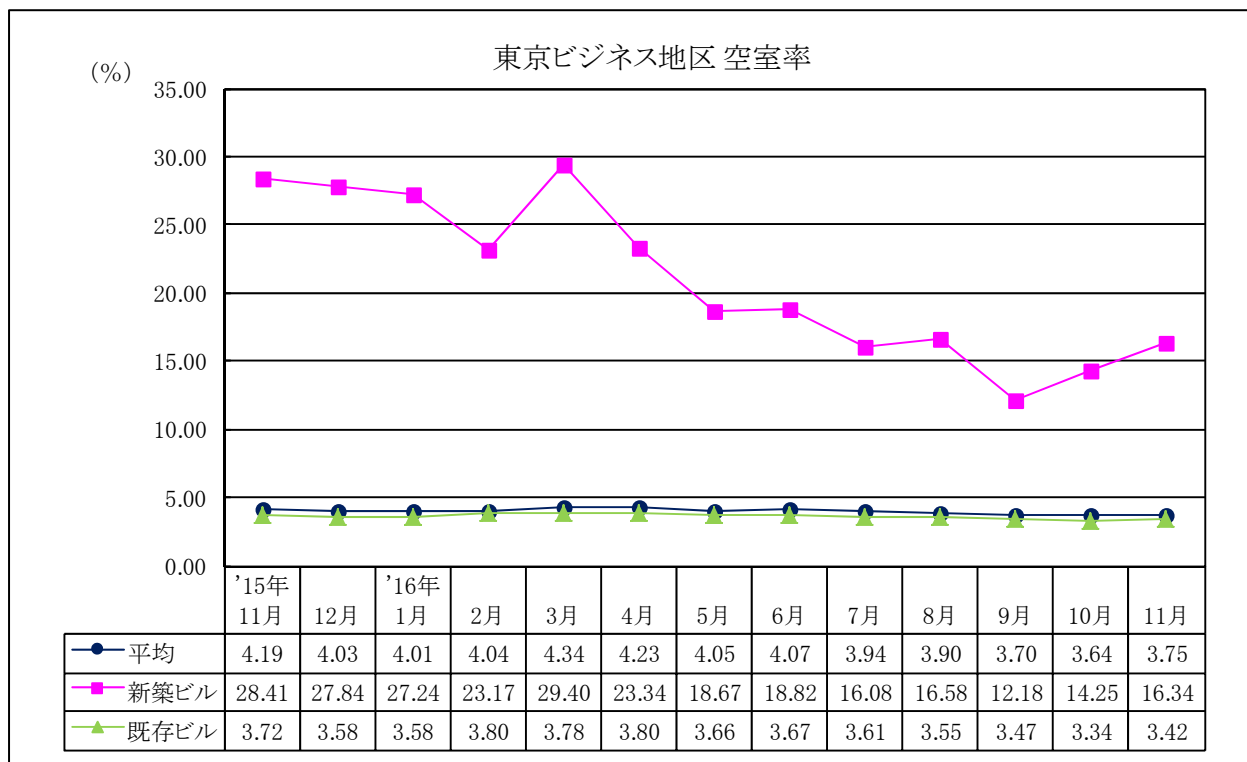
VI. オフィス市況 2016(H28)年11月 (資料:三鬼商事 平成 28 年 12 月 9 日)

<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2015年12月～2016年11月に竣工した貸事務所ビル27棟、既存ビルは2015年11月以前に竣工した貸事務所ビル2,560棟の合計2,587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 8,213 坪増加し、平均空室率は 3.75%。前月比で 0.11P 悪化、前年同月比では 0.44P 改善している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は 16.34%。前月比 2.09P 悪化、前年同月比では 12.07P 改善している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は 3.42%。前月比 0.08P 悪化、前年同月比では 0.30P 改善している。

- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比で増減はなく、空室率は 1.39% (前月比 0.27P 悪化)。既存ビルの募集面積は前月比 2,179 坪増で、空室率は 3.02% (前月比 0.08P 悪化)。平均空室率は 2.97% (前月比 0.10P 悪化) となった。
- 中央区は、新築ビルの募集面積は前月比 141 坪減で、空室率は 34.81% (同 1.48P 改善)。既存ビルの募集面積は前月比 1,650 坪減で、空室率は 3.07% (同 0.12P 改善)。平均空室率は 3.79% (同 0.13P 改善) となった。
- 港区は、新築ビルの募集面積は前月比 1,837 坪増で、空室率 34.21% (同 4.11P 悪化)。既存ビルの募集面積は前月比 5,909 坪増で、空室率は 4.56% (同 0.27P 悪化)。平均空室率は 5.25% (同 0.34P 悪化) となった。
- 新宿区は、新築ビルの募集面積は前月比で増減はなく、空室率 0.64% (同 横ばい)。既存ビルの募集面積は前月比 523 坪増で、空室率は 2.59% (同 0.05P 悪化)。平均空室率は 2.52% (同 0.05P 悪化) となった。
- 渋谷区は、新築ビルの募集面積は前月比で増減はなく、空室率は 8.94% (同 横ばい)。既存ビルの募集面積は前月比 444 坪減で、空室率は 2.71% (同 0.08P 改善) となった。平均空室率は 2.78% (同 0.08P 改善) となった。

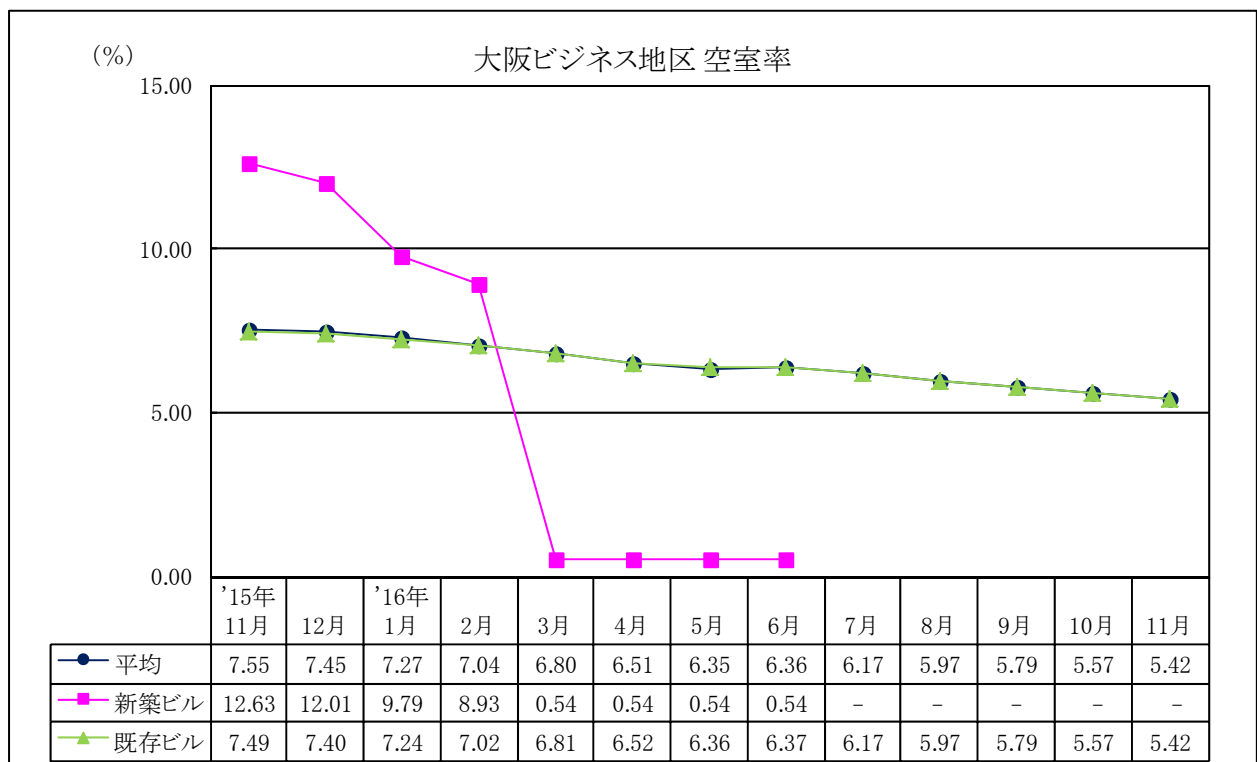


<大阪ビジネス地区のオフィス市場>

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2015年12月～2016年11月に竣工した貸事務所ビル0棟、既存ビルは2015年11月以前に竣工した貸事務所ビル830棟の合計830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 3,401 坪減少し、平均空室率は 5.42%。前月比で 0.15P 改善、前年同月比でも 2.13P 改善している。
- ◎ 大型新築ビルは、今回は調査対象となるビルがないため、数値なし。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は 5.42%。前月比 0.15P 改善、前年同月比でも 2.07P 改善している。

- 梅田地区は、既存ビルのみでの募集で、募集面積は前月比 751 坪減で、空室率は 4.05% (前月比 0.10P 改善) となった。
- 南森町地区は、既存ビルのみでの募集で、募集面積は前月比 14 坪減で、空室率は 6.35% (同 0.01P 改善) となった。
- 淀屋橋・本町地区は、既存ビルのみでの募集で、募集面積は前月比 612 坪減で、空室率は 5.63% (同 0.09P 改善) となった。
- 船場地区は、既存ビルのみでの募集で、募集面積は前月比 1,098 坪減で、空室率は 7.53% (同 0.33P 改善) となった。
- 心斎橋・難波地区は、既存ビルのみでの募集で、募集面積は前月比 604 坪減で、空室率は 6.61% (同 0.59P 改善) となった。
- 新大阪地区は、既存ビルのみでの募集で、募集面積は前月比 322 坪減で、空室率は 5.13% (同 0.15P 改善) 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 2016(H28)年 11月 (資料:帝国データバンク)

不動産業の倒産件数は、17件(前月比10件減、前年比8件減)発生。負債総額は、30億6000万円(前月比25億1000万円減、前年比77億7800万円減)であった。

内訳として、負債額別では、「1000万円～5000万円未満」および「1億円～5億円未満」が共に8件と多く見られる。資本金別では、「1000万円～5000万円未満」が10件、次いで「100万円～1000万円未満」が5件、従業員数別では、「10人未満」が17件、業歴別では、「30年以上」が6件、「5年～10年未満」が5件と多く見られる。

不動産業の倒産

	件数			負債総額(百万円)		
	2014	2015	2016	2014	2015	2016
1月	33	20	25	173,204	1,930	18,537
2月	24	15	20	2,568	2,497	34,322
3月	23	29	20	17,369	25,953	15,549
4月	23	28	29	20,559	4,804	7,620
5月	19	26	16	3,784	3,893	6,723
6月	27	18	22	22,935	2,090	13,777
7月	26	25	23	4,583	9,312	11,986
8月	26	15	20	21,563	28,359	15,707
9月	33	16	22	7,184	3,042	4,389
10月	38	23	27	15,212	5,321	5,570
11月	24	25	17	7,488	10,838	3,060
12月	23	30		59,820	10,137	
合計	319	270	241	356,269	108,176	137,240

