

# 不動産流通動向月次概況

平成29年3月1日作成

## I. 経済動向 2017(H29)年 2 月 (資料:内閣府・月例経済報告 平成 29 年 2 月 23 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、持ち直しの動きが続いているものの、このところ足踏みがみられる。
- 設備投資は、持ち直しの動きがみられる。
- 輸出は、持ち直している。
- 生産は、持ち直している。
- 企業収益は、改善の動きがみられる。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、3月に「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。また、平成29年度予算及び関連法案の早期成立に努める。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。

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、持ち直しの動きが続いているものの、このところ足踏みがみられる。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、持ち直しの動きがみられる。

[住宅建設]は、このところ弱含んでいる。持家及び分譲住宅の着工は、おおむね横ばいとなっている。貸家の着工は、このところ弱い動きとなっている。総戸数は、12月は前月比3.2%減の年率92.3万戸となった。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、弱含みで推移すると見込まれる。

[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、持ち直している。[輸入]は、持ち直しの動きがみられる。[貿易・サービス収支]の黒字は、横ばいとなっている。

### 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、改善の動きがみられる。[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、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、18,700円台から19,400円台まで上昇した後、18,900円台まで下落し、その後19,300円台まで上昇した。[対米ドル円レート]は、112円台から115円台まで円安方向に推移した後、111円台まで円高方向に推移し、その後113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か月物)は、0.0%台で推移した。[長期金利]は、おおむね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、総じて横ばいとなっている。

## II. 住宅着工統計 2017(H29)年1月分 (資料:国土交通省 平成29年2月28日)

新設住宅着工戸数は76,491戸で前年比12.8%増、7ヶ月連続の増加。年率換算値で1,001,124戸となる。

利用関係別では、持家は20,228戸で前年比0.2%減、12ヶ月ぶりの減少。

貸家は31,684戸で前年比12.0%増、15ヶ月連続の増加。

分譲住宅は24,061戸で前年比27.3%増、2ヶ月連続の増加。

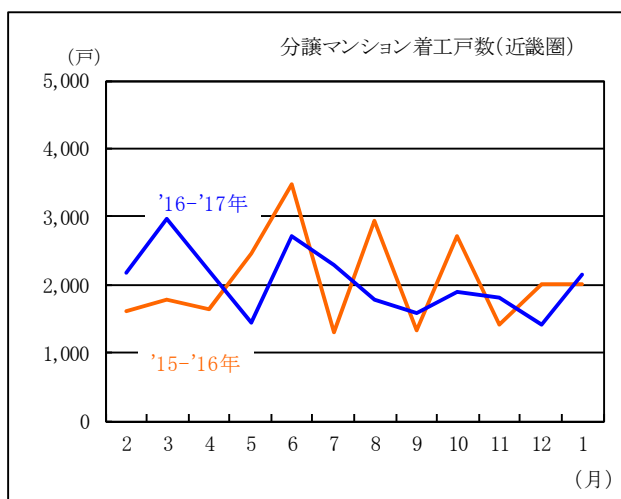
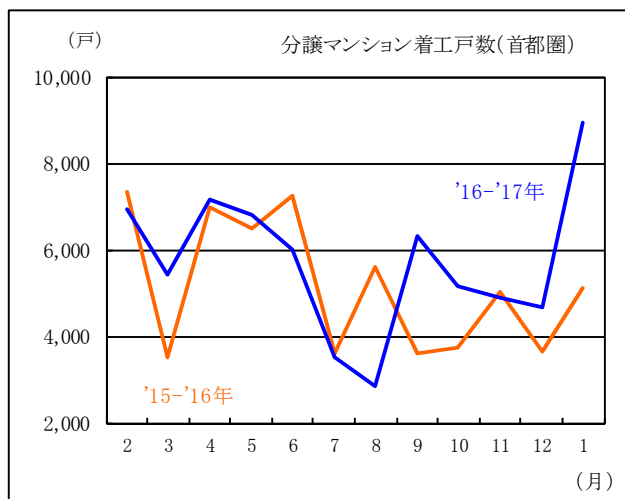
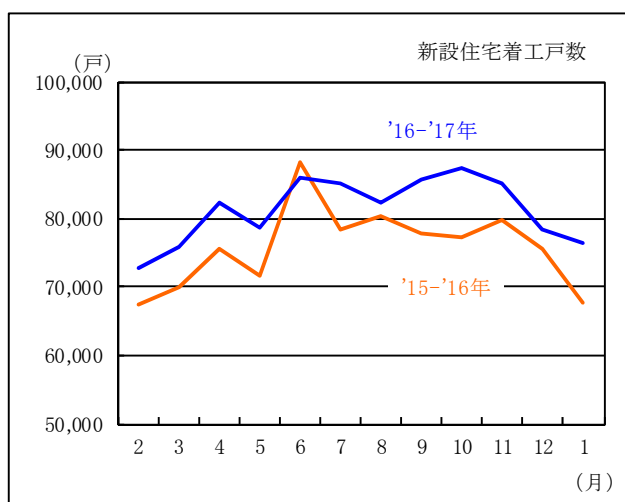
うち、マンションは13,098戸で前年比56.2%増、2ヶ月連続の増加。

圏域別に見ると、首都圏は8,952戸で前年比75.6%増、近畿圏は2,134戸で前年比6.9%増。

また、一戸建は10,863戸で前年比4.9%増、15ヶ月連続の増加。

以上から、2017年1月の新設住宅着工は、持家は減少したが、貸家及び分譲住宅が増加したため、全体で前年比12.8%の増加となった。

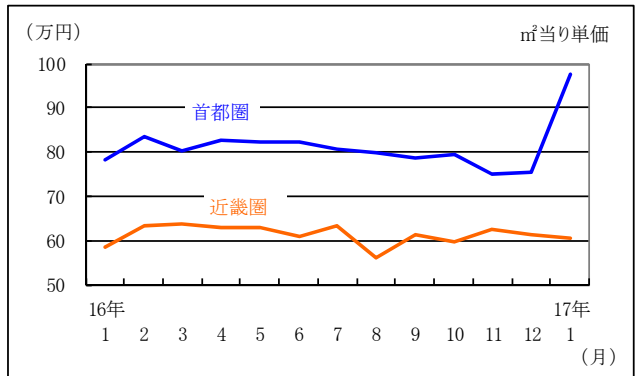
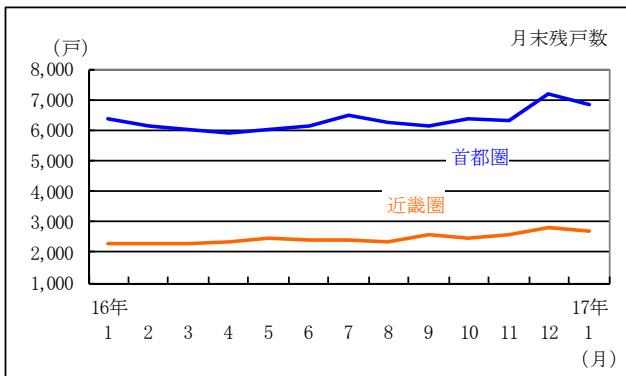
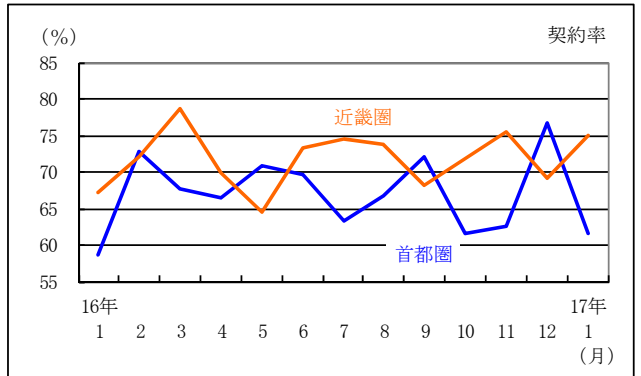
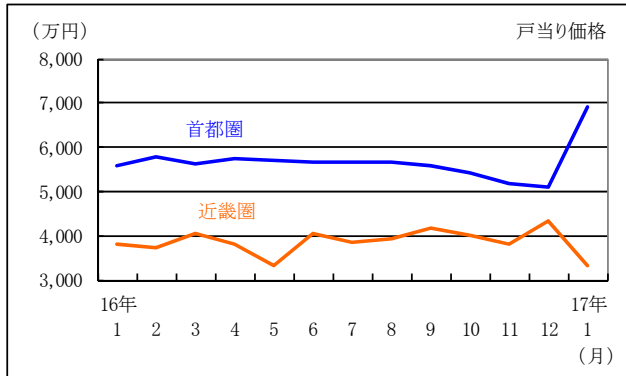
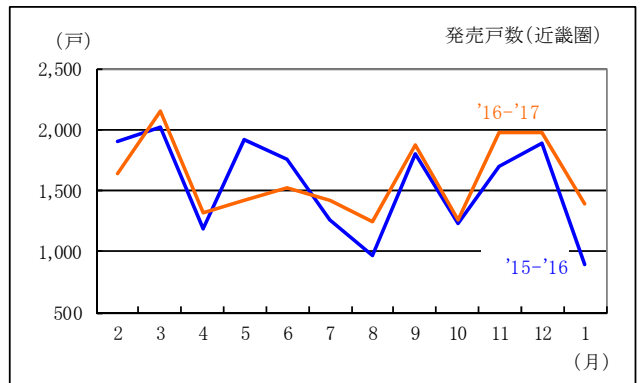
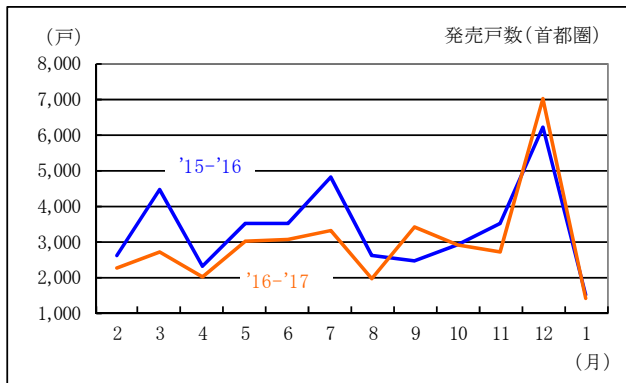
	2017年 1月	前年比
新設住宅合計	76,491戸	12.8%
持家	20,228戸	-0.2%
貸家	31,684戸	12.0%
給与住宅	518戸	43.9%
分譲住宅	24,061戸	27.3%
マンション	13,098戸	56.2%
首都圏	8,952戸	75.6%
近畿圏	2,134戸	6.9%
一戸建	10,863戸	4.9%
季節調整値	83,427戸	
年率換算値	1,001,124戸	



### Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2017(H29)年1月 (資料:不動産経済研究所 平成29年2月14日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比7.4%減でふたたびのマイナス。契約率は、61.6%と前年比で2ヶ月連続のプラス。月末残戸数は前年比で26ヶ月連続のプラス、戸当り価格は前年比で3ヶ月ぶりのプラス。次月の発売戸数は2,500戸(前年実績2,237戸)の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比55.3%増で7ヶ月連続のプラス。契約率は、75.1%と前年比で5ヶ月連続のプラス。月末残戸数は前年比で15ヶ月連続のプラス、戸当り価格は前年比で3ヶ月連続のマイナス。次月の発売戸数は1,500戸(前年実績1,640戸)の見込み。

	首都圏		近畿圏	
	2017年 1月	前年比	2017年 1月	前年比
発売戸数	1,384戸	-7.4%	1,396戸	55.3%
契約率	61.6%	3.0P	75.1%	8.0P
月末残戸数	6,842戸	7.9%	2,720戸	20.1%
戸当り価格	6,911万円	24.1%	3,341万円	-12.0%
㎡当り単価	97.5万円	24.8%	60.4万円	3.6%

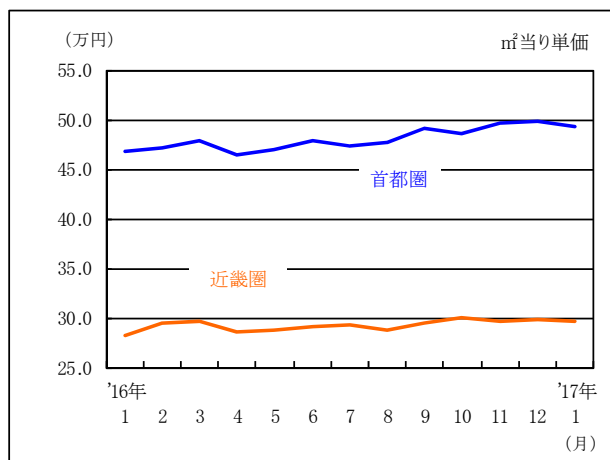
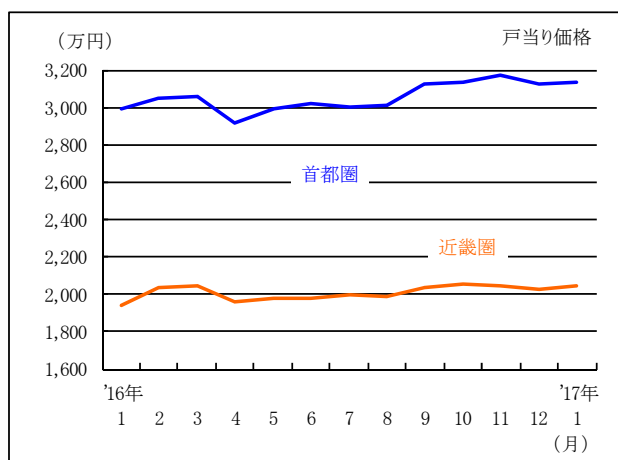
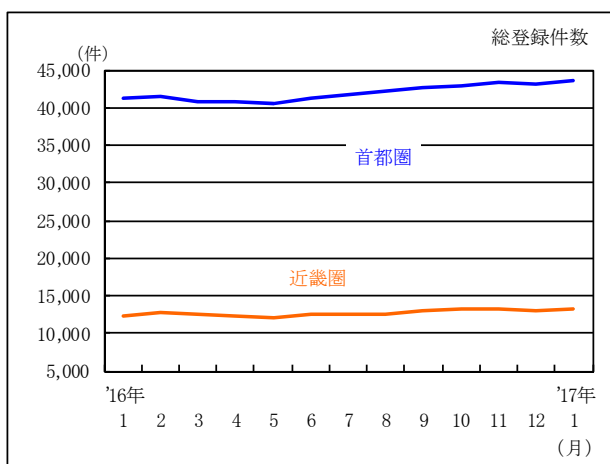
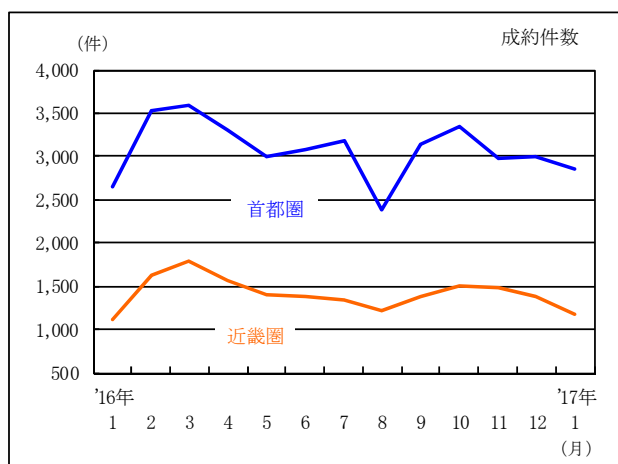


#### IV. マンション流通市場動向 2017(H29)年1月 (資料: 指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比はふたたびマイナスに転じ、総登録件数の前年比は20ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は5ヶ月連続してプラスとなった。戸当たり価格は3,138万円で、前年比は49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23ヶ月ぶりにマイナスに転じ、総登録件数の前年比は23ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は4ヶ月連続してプラスとなった。戸当たり価格は2,048万円で、前年比は14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	
	2017年 1月	前年比	2017年 1月	前年比
新規登録件数	16,362件	-3.7%	4,829件	-3.0%
総登録件数	43,631件	6.1%	13,336件	7.5%
成約件数	2,861件	7.8%	1,174件	4.8%
成約戸当たり価格	3,138万円	5.1%	2,048万円	5.6%
成約㎡当り単価	49.35万円	5.4%	29.7万円	5.3%



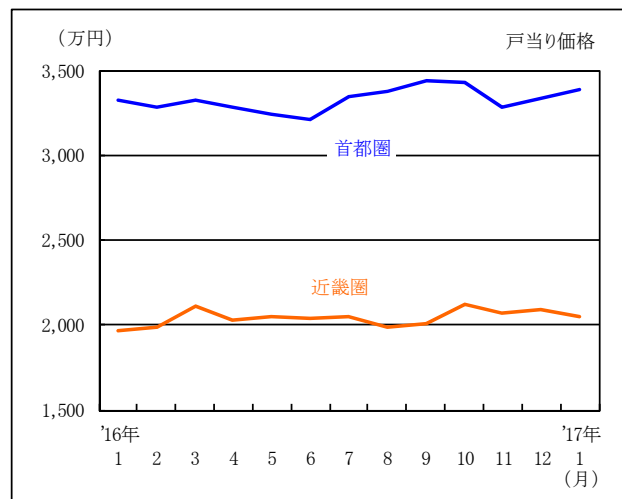
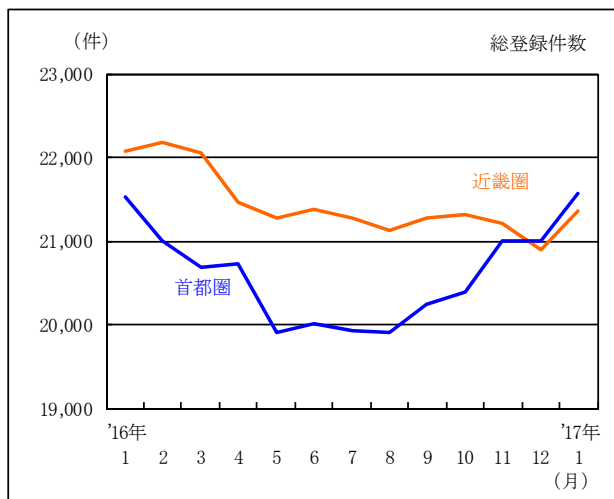
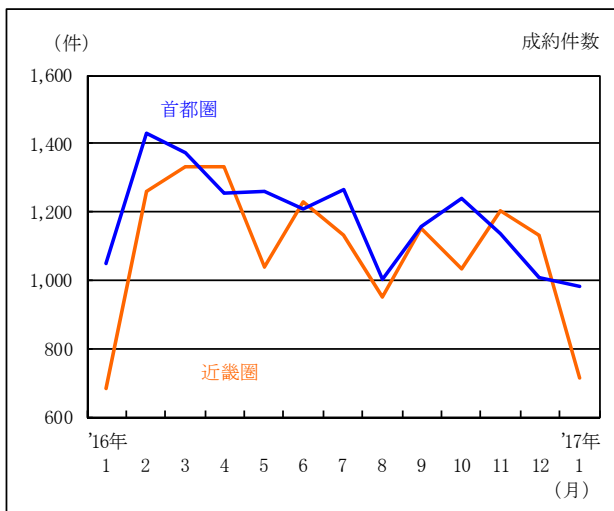
## V. 一戸建て流通市場動向 2017(H29)年1月 (資料:指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比はふたたびマイナスに転じ、総登録件数の前年比は2ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は3ヶ月連続してマイナスとなった。戸当たり価格は3,387万円で、前年比は7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ふたたびマイナスに転じ、総登録件数の前年比は19ヶ月連続してマイナスとなった。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2,050万円で、前年比は7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 1月	前年比	うち中古		うち新築		2016年 1月	前年比
			1月	前年比	1月	前年比		
新規登録件数	7,907件	-4.7%	3,840件	-8.8%	4,067件	-0.4%	4,736件	-7.0%
総登録件数	21,563件	0.2%	13,420件	-3.1%	8,143件	6.2%	21,348件	-3.3%
成約件数	984件	-6.1%	708件	-13.7%	276件	21.1%	711件	4.1%
成約戸当り価格	3,387万円	1.9%	3,297万円	0.2%	3,619万円	4.8%	2,050万円	4.1%

\* 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

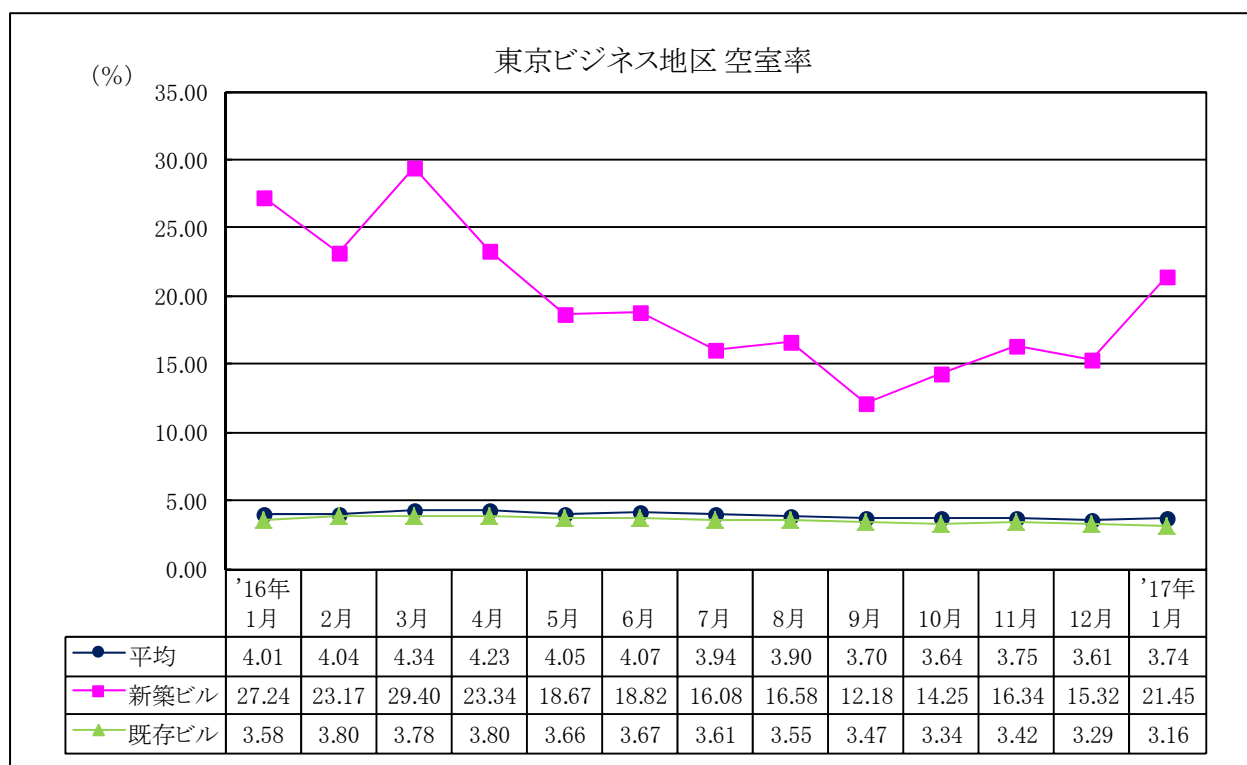


## VI. オフィス市況 2017(H29)年1月 (資料:三鬼商事 平成29年2月9日)

### <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2016年2月～2017年1月に竣工した貸事務所ビル33棟、既存ビルは2016年1月以前に竣工した貸事務所ビル2,554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。

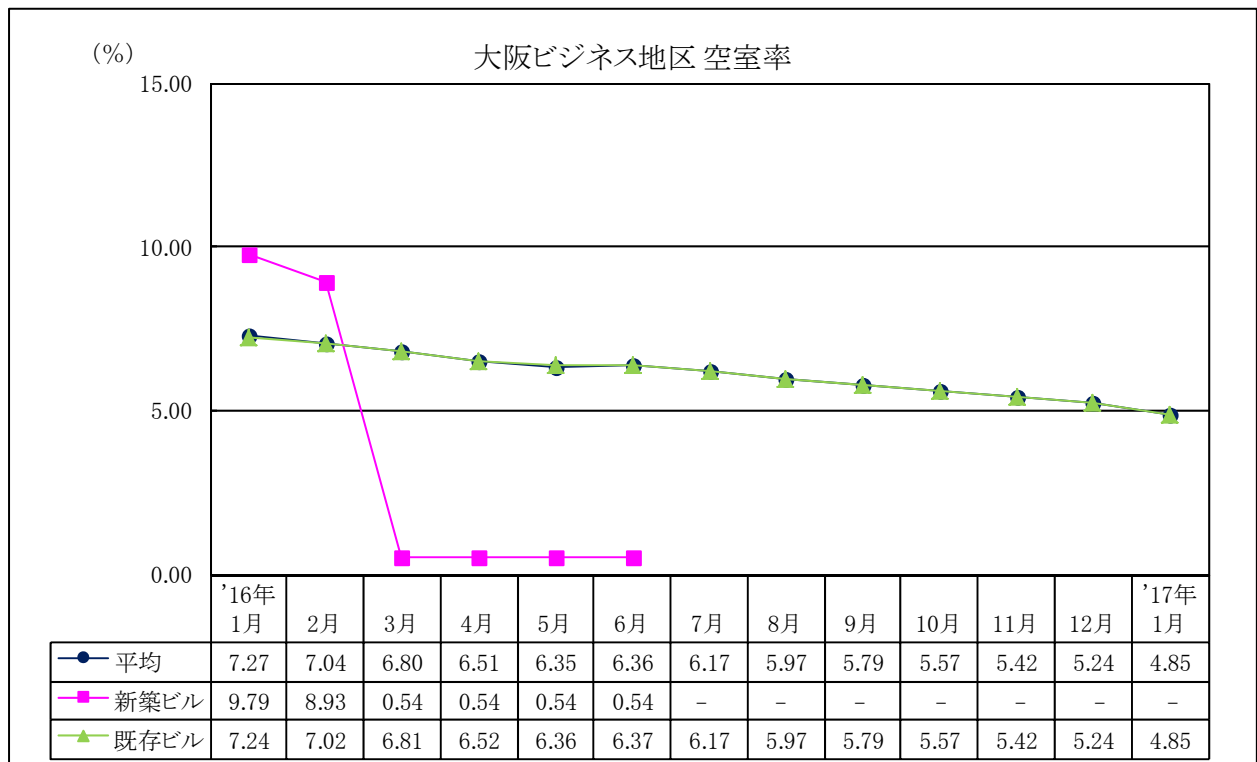
- ◎ 東京ビジネス地区は、新規・既存ビルの総募集面積は前月比10,016坪増加し、平均空室率は3.74%。前月比で0.13P悪化、前年同月比では0.27P改善している。
  - ◎ 大型新築ビルの空室率は21.45%。前月比6.13P悪化、前年同月比では5.79P改善している。
  - ◎ 大型既存ビルの空室率は3.16%。前月比0.13P改善、前年同月比でも0.42P改善している。
- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比10,077坪増で、空室率は12.82%(前月比11.51P悪化)。既存ビルの募集面積は前月比1,541坪減で、空室率は2.87%(前月比0.06P改善)。平均空室率は3.28%(前月比0.40P悪化)となった。
  - 中央区は、新築ビルの募集面積は前月比3,857坪増で、空室率は35.51%(同3.06P悪化)。既存ビルの募集面積は前月比2,180坪減で、空室率は2.81%(同0.17P改善)。平均空室率は3.74%(同0.09P悪化)となった。
  - 港区は、新築ビルの募集面積は前月比6,225坪増で、空室率36.78%(同2.85P悪化)。既存ビルの募集面積は前月比5,465坪減で、空室率は4.13%(同0.25P改善)。平均空室率は5.08%(同0.01P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0.32%(同横ばい)。既存ビルの募集面積は前月比71坪増で、空室率は2.42%(同0.02P悪化)。平均空室率は2.34%(同0.01P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4.47%(同横ばい)。既存ビルの募集面積は前月比1,028坪減で、空室率は2.48%(同0.17P改善)となった。平均空室率は2.50%(同0.17P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2016年2月～2017年1月に竣工した貸事務所ビル0棟、既存ビルは2016年1月以前に竣工した貸事務所ビル829棟の合計829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 8,637 坪減少し、平均空室率は 4.85%。前月比で 0.39P 改善、前年同月比でも 2.42P 改善している。
- ◎ 大型新築ビルは、今月は調査対象となるビルがない。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は 4.85%。前月比 0.39P 改善、前年同月比でも 2.39P 改善している。
- 梅田地区は、既存ビルのみの募集で、募集面積は前月比 3,072 坪減で、空室率は 3.58%(前月比 0.42P 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 113 坪増で、空室率は 6.46%(同 0.10P 悪化)となった。
- 淀屋橋・本町地区は、既存ビルのみの募集で、募集面積は前月比 3,736 坪減で、空室率は 4.78%(同 0.53P 改善)となった。
- 船場地区は、既存ビルのみの募集で、募集面積は前月比 1,344 坪減で、空室率は 6.87%(同 0.41P 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 395 坪減で、空室率は 6.52%(同 0.38P 改善)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 203 坪減で、空室率は 4.71%(同 0.09P 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 2017(H29)年1月 (資料:帝国データバンク)

不動産業の倒産件数は、22件(前月比2件増、前年比3件減)発生。負債総額は、214億9700万円(前月比261億7900万円減、前年比29億6000万円増)であった。

内訳として、負債額別では、「1000万円～5000万円未満」が9件、次いで「1億円～5億円未満」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13件、次いで「100万円～1000万円未満」および「5000万円～1億円未満」が各4件、従業員数別では、「10人未満」が19件、業歴別では、「30年以上」が11件と多く見られる。

不動産業の倒産

	件数			負債総額(百万円)		
	2015	2016	2017	2015	2016	2017
1月	20	25	22	1,930	18,537	21,497
2月	15	20		2,497	34,322	
3月	29	20		25,953	15,549	
4月	28	29		4,804	7,620	
5月	26	16		3,893	6,723	
6月	18	22		2,090	13,777	
7月	25	23		9,312	11,986	
8月	15	20		28,359	15,707	
9月	16	22		3,042	4,389	
10月	23	27		5,321	5,570	
11月	25	17		10,838	3,060	
12月	30	20		10,137	47,676	
合計	270	261	22	108,176	184,916	21,497

