

不動産流通動向月次概況

平成29年4月3日作成

I. 経済動向 2017(H29)年3月 (資料:内閣府・月例経済報告 平成29年3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、総じてみれば持ち直しの動きが続いている。
- 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、改善している。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、働き方改革については、時間外労働のあり方について労使が合意し、今月末に実行計画を取りまとめる。また、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、総じてみれば持ち直しの動きが続いている。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、1月は前月比8.4%増の年率100.1万戸となった。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、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、減少傾向にある。

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、改善している。[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、19,200円台から19,600円台まで上昇した後、19,400円台まで下落した。[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、112円台まで円高方向に推移した。[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、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2月分 (資料:国土交通省 平成29年3月31日)

新設住宅着工戸数は70,912戸で前年比2.6%減、8ヶ月ぶりの減少。年率換算値で939,660戸となる。

利用関係別では、持家は21,322戸で前年比1.6%増、先月の減少からふたたびの増加。

貸家は30,842戸で前年比6.8%増、16ヶ月連続の増加。

分譲住宅は18,398戸で前年比17.9%減、3ヶ月ぶりの減少。

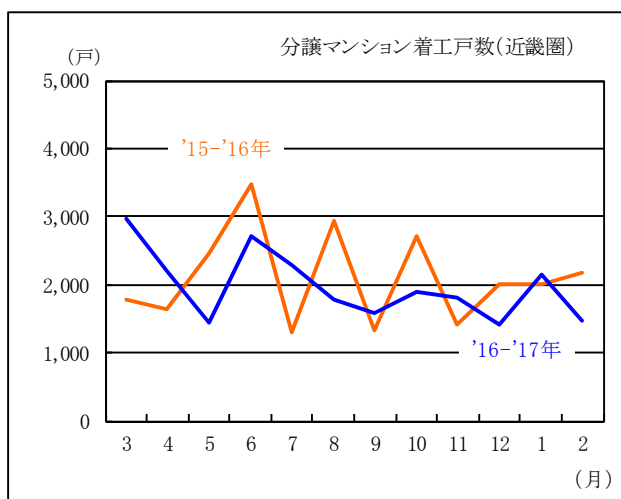
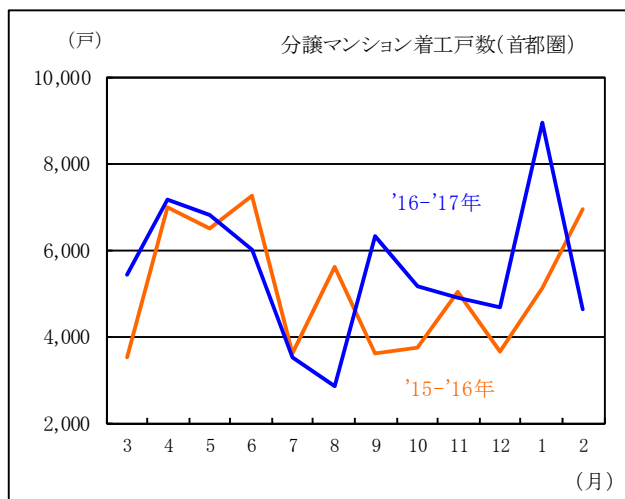
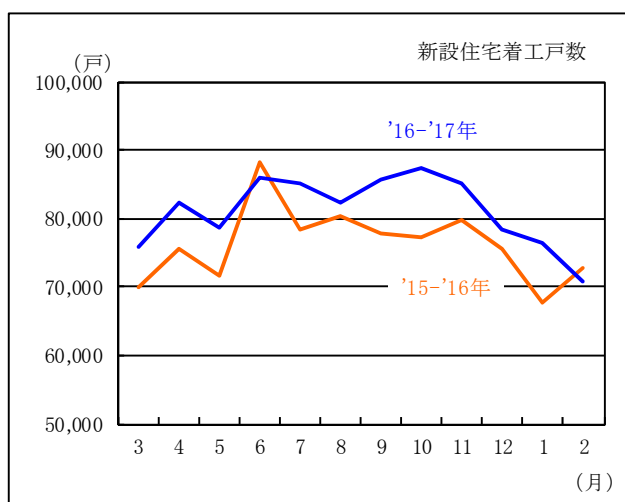
うち、マンションは7,562戸で前年比35.7%減、3ヶ月ぶりの減少。

圏域別に見ると、首都圏は4,602戸で前年比33.7%減、近畿圏は1,476戸で前年比32.2%減。

また、一戸建は10,696戸で前年比0.9%増、16ヶ月連続の増加。

以上から、2017年2月の新設住宅着工は、持家及び貸家は増加したが、分譲住宅が減少したため、全体で前年比2.6%の減少となった。

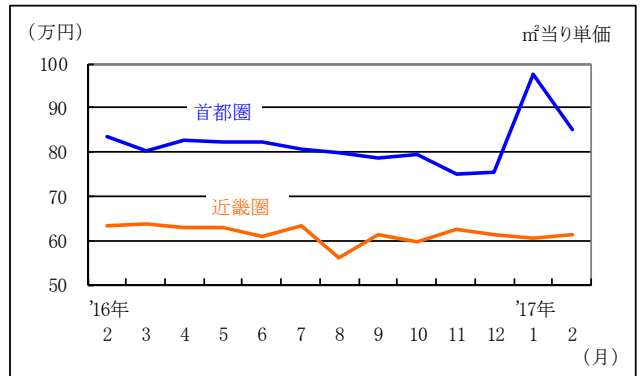
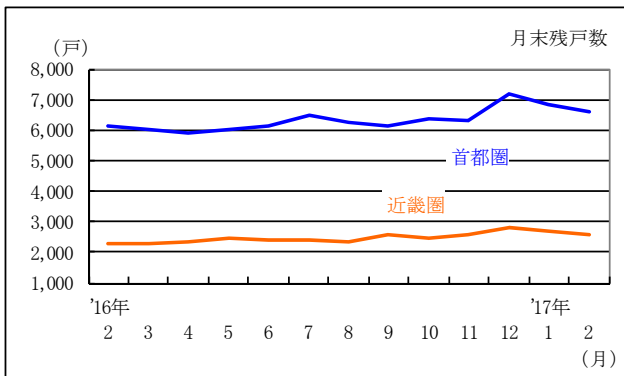
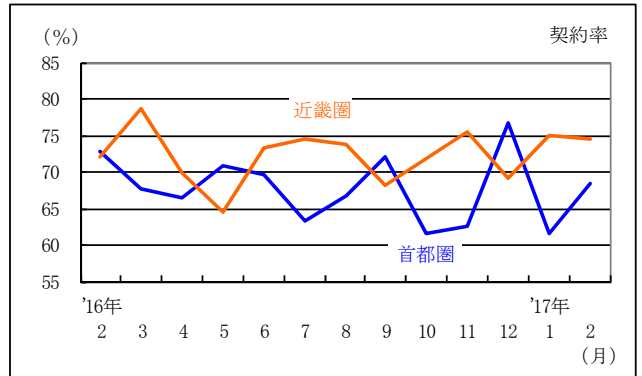
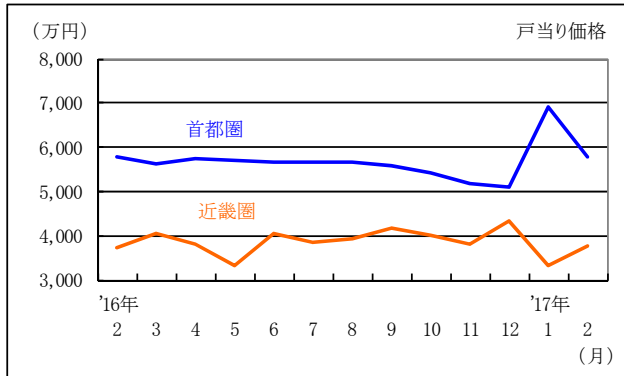
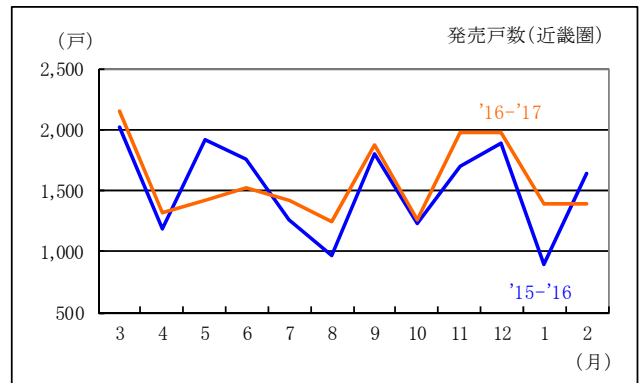
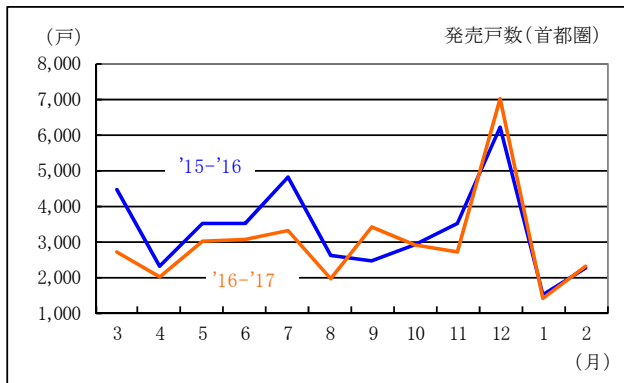
	2017年 2月	前年比
新設住宅合計	70,912戸	-2.6%
持家	21,322戸	1.6%
貸家	30,842戸	6.8%
給与住宅	350戸	-38.8%
分譲住宅	18,398戸	-17.9%
マンション	7,562戸	-35.7%
首都圏	4,602戸	-33.7%
近畿圏	1,476戸	-32.2%
一戸建	10,696戸	0.9%
季節調整値	78,305戸	
年率換算値	939,660戸	



Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2017(H29)年 2月 (資料:不動産経済研究所 平成29年3月15日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比3.3%増でふたたびのプラス。契約率は、68.4%と前年比で3ヶ月ぶりのマイナス。月末残戸数は前年比で27ヶ月連続のプラス、戸当り価格は前年比で2ヶ月連続してプラス。次月の発売戸数は3,000戸(前年実績2,693戸)の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比15.0%減で8ヶ月ぶりのマイナス。契約率は、74.5%と前年比で6ヶ月連続のプラス。月末残戸数は前年比で16ヶ月連続のプラス、戸当り価格は前年比で4ヶ月ぶりのプラス。次月の発売戸数は1,800戸(前年実績2,143戸)の見込み。

	首都圏		近畿圏	
	2017年 2月	前年比	2017年 2月	前年比
発売戸数	2,310戸	3.3%	1,394戸	-15.0%
契約率	68.4%	-4.5P	74.5%	2.5P
月末残戸数	6,594戸	7.8%	2,599戸	13.1%
戸当り価格	5,793万円	0.3%	3,747万円	0.8%
㎡当り単価	85.2万円	2.0%	61.2万円	-3.2%

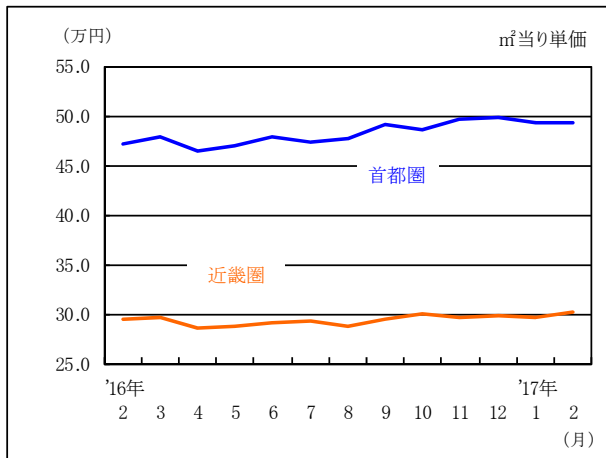
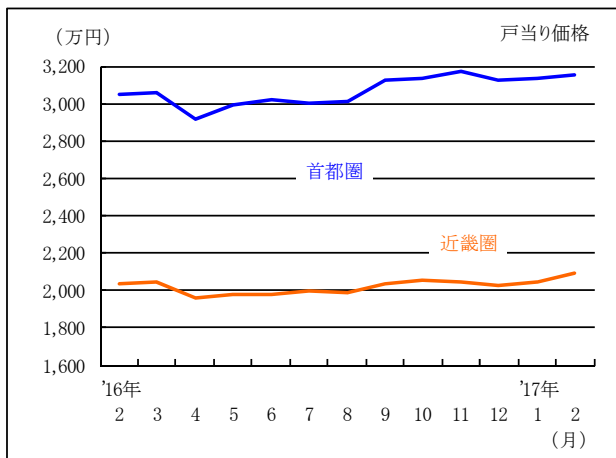
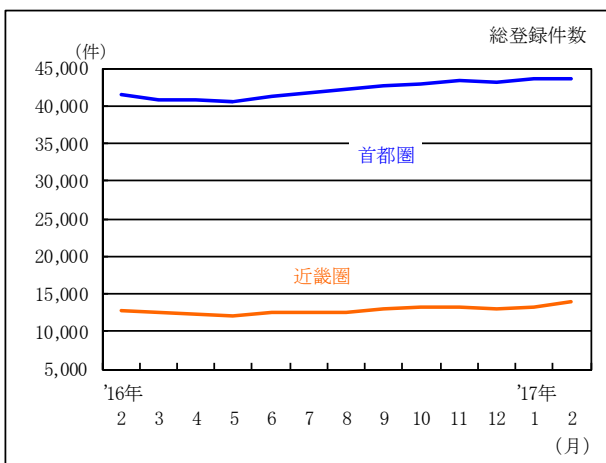
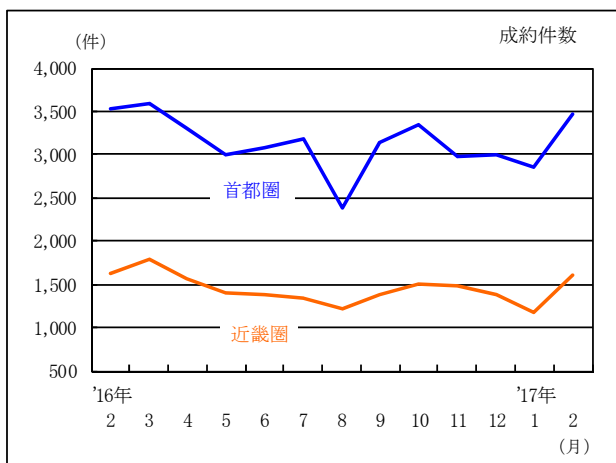


IV. マンション流通市場動向 2017(H29)年2月 (資料: 指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は2ヶ月連続してマイナスとなり、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6ヶ月ぶりにマイナスに転じた。戸当たり価格は3,152万円で、前年比は50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ふたたびプラスに転じ、総登録件数の前年比は24ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は5ヶ月ぶりにマイナスに転じた。戸当たり価格は2,094万円で、前年比は15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 2月	前年比	2017年 2月	前年比
新規登録件数	16,311件	-3.7%	5,204件	7.2%
総登録件数	43,478件	4.6%	13,833件	8.7%
成約件数	3,461件	-2.2%	1,603件	-1.8%
成約戸当たり価格	3,152万円	3.5%	2,094万円	2.6%
成約㎡当り単価	49.29万円	4.6%	30.1万円	2.4%



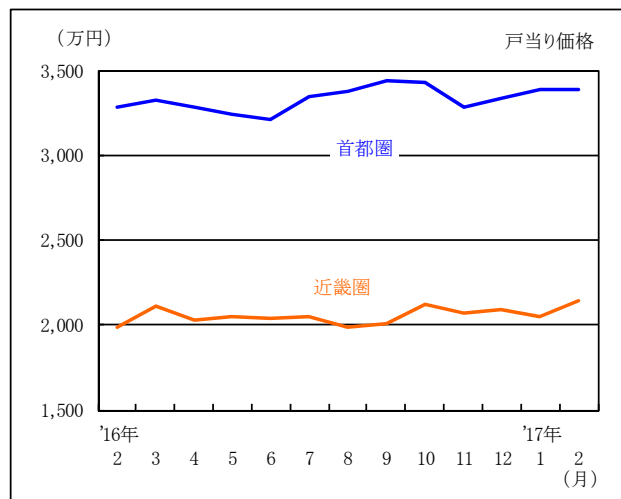
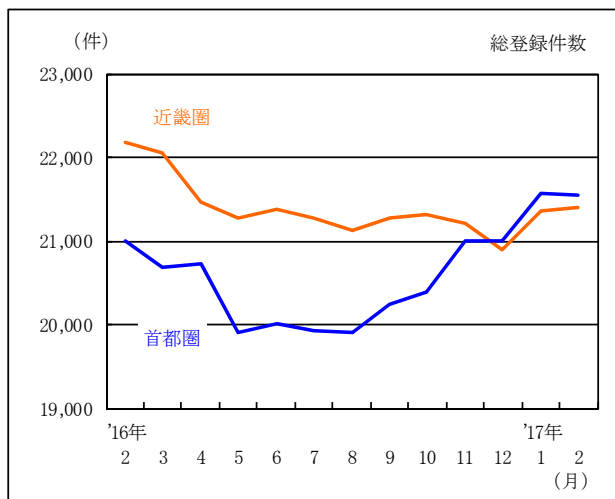
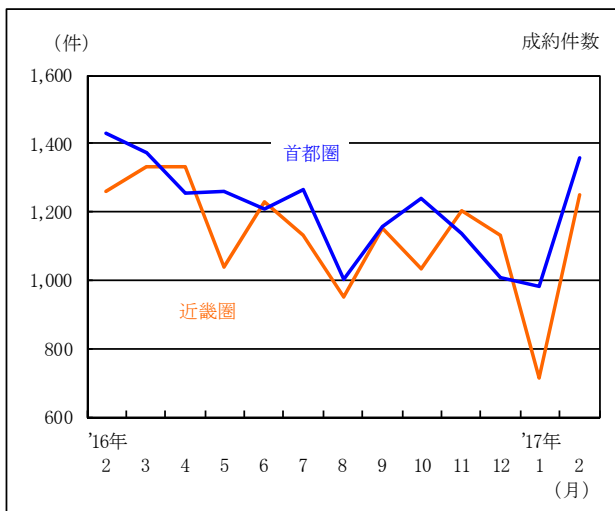
V. 一戸建て流通市場動向 2017(H29)年2月 (資料:指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比はふたたびプラスに転じ、総登録件数の前年比は3ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は4ヶ月連続してマイナスとなった。戸当たり価格は3,385万円で、前年比は8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2ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は20ヶ月連続してマイナスとなった。成約件数の前年比は4ヶ月ぶりにマイナスに転じた。戸当たり価格は2,142万円で、前年比は8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 2月	前年比	うち中古		うち新築		2016年 2月	前年比
			2月	前年比	2月	前年比		
新規登録件数	7,683件	0.2%	3,877件	-3.7%	3,806件	4.5%	4,603件	-6.6%
総登録件数	21,541件	2.5%	13,470件	-2.6%	8,071件	12.5%	21,393件	-3.5%
成約件数	1,360件	-4.8%	990件	-5.2%	370件	-3.6%	1,251件	-0.6%
成約戸当り価格	3,385万円	3.0%	3,266万円	2.0%	3,701万円	5.3%	2,142万円	7.8%

* 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

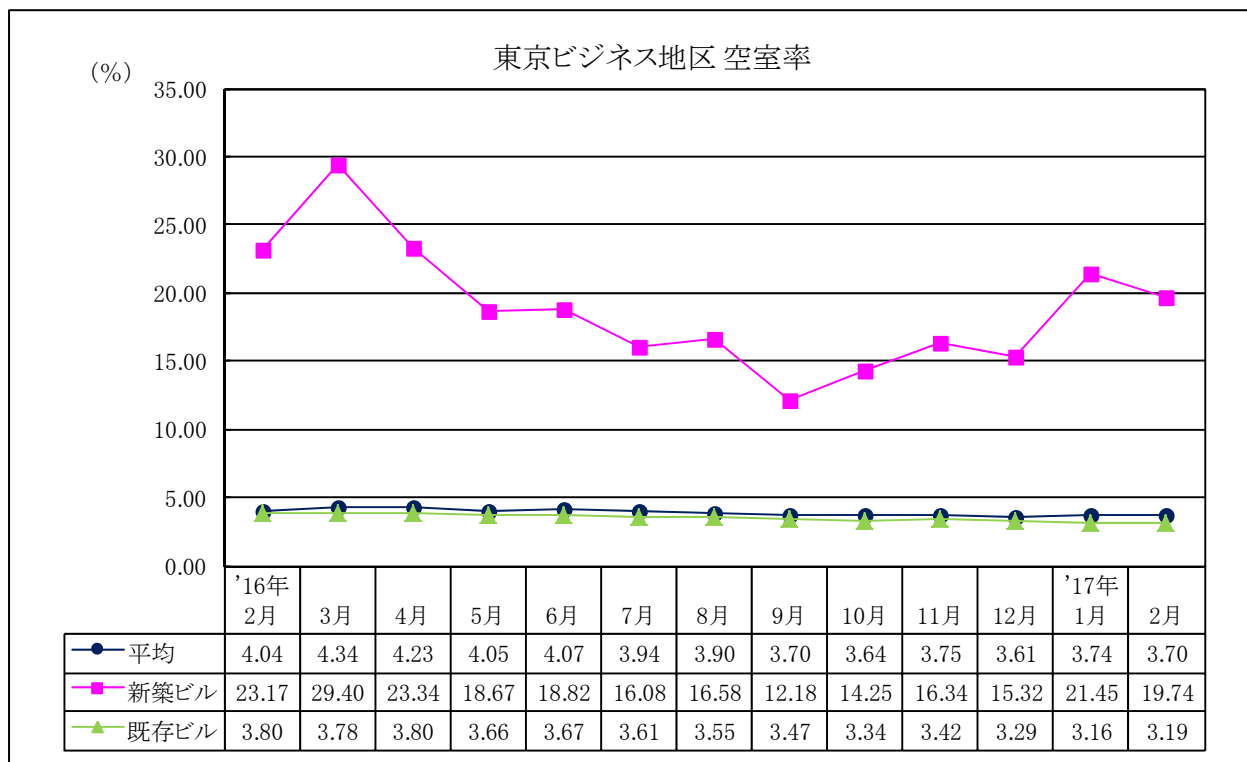


VI. オフィス市況 2017(H29)年 2 月 (資料:三鬼商事 平成 29 年 3 月 9 日)

<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3月～2017年2月に竣工した貸事務所ビル31棟、既存ビルは2016年2月以前に竣工した貸事務所ビル2,554棟の合計2,585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 2,618 坪減少し、平均空室率は 3.70%。前月比で 0.04P 改善、前年同月比では 0.34P 改善している。
 - ◎ 大型新築ビルの空室率は 19.74%。前月比 1.71P 悪化、前年同月比では 3.43P 改善している。
 - ◎ 大型既存ビルの空室率は 3.19%。前月比 0.03P 悪化、前年同月比でも 0.61P 改善している。
- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比3,685坪減で、空室率は8.51%(前月比 4.31P改善)。既存ビルの募集面積は前月比 180 坪増で、空室率は 2.88%(前月比 0.01P悪化)。平均空室率は 3.11%(前月比 0.17P改善)となった。
 - 中央区は、新築ビルの募集面積は前月比 41 坪増で、空室率は 37.78%(同 2.27P悪化)。既存ビルの募集面積は前月比 340 坪増で、空室率は 2.83%(同 0.02P悪化)。平均空室率は 3.77%(同 0.03P悪化)となった。
 - 港区は、新築ビルの募集面積は前月比 1,279 坪減も、空室率 37.07%(同 0.29P悪化)。既存ビルの募集面積は前月比 2,421 坪増で、空室率は 4.24%(同 0.11P悪化)。平均空室率は 5.13%(同 0.05P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 201 坪増で、空室率は 2.36%(同 0.02P悪化)。平均空室率は 2.36%(同 0.02P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 3.76%(同 0.71P改善)。既存ビルの募集面積は前月比 837 坪減で、空室率は 2.33%(同 0.15P改善)となった。平均空室率は 2.35%(同 0.15P改善)となった。

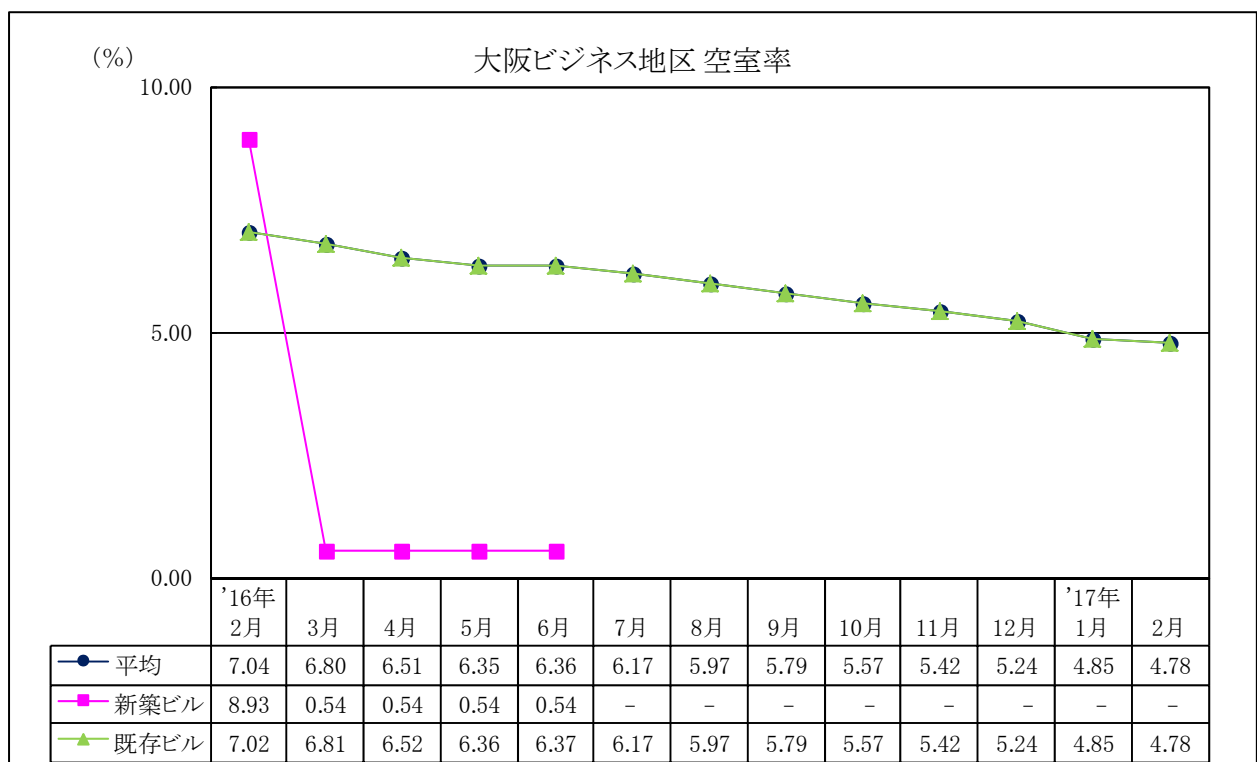


<大阪ビジネス地区のオフィス市場>

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3月～2017年2月に竣工した貸事務所ビル0棟、既存ビルは2016年2月以前に竣工した貸事務所ビル828棟の合計828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 1,614 坪減少し、平均空室率は 4.78%。前月比で 0.07P 改善、前年同月比でも 2.26P 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。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は 4.78%。前月比 0.07P 改善、前年同月比でも 2.24P 改善している。

- 梅田地区は、既存ビルのための募集で、募集面積は前月比 109 坪減で、空室率は 3.57% (前月比 0.01P 改善) となった。
- 南森町地区は、既存ビルのための募集で、募集面積は前月比 515 坪減で、空室率は 6.00% (同 0.46P 改善) となった。
- 淀屋橋・本町地区は、既存ビルのための募集で、募集面積は前月比 392 坪減で、空室率は 4.72% (同 0.06P 改善) となった。
- 船場地区は、既存ビルのための募集で、募集面積は前月比 314 坪減で、空室率は 6.78% (同 0.09P 改善) となった。
- 心斎橋・難波地区は、既存ビルのための募集で、募集面積は前月比 211 坪減で、空室率は 6.40% (同 0.12P 改善) となった。
- 新大阪地区は、既存ビルのための募集で、募集面積は前月比 73 坪減で、空室率は 4.67% (同 0.04P 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2月 (資料:帝国データバンク)

不動産業の倒産件数は、29件(前月比7件増、前年比9件増)発生。負債総額は、140億1800万円(前月比74億7900万円減、前年比203億400万円減)であった。

内訳として、負債額別では、「1000万円～5000万円未満」が13件、次いで「1億円～5億円未満」が6件と多く見られる。資本金別では、「1000万円～5000万円未満」が17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27件、業歴別では、「30年以上」が18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	29	2,497	34,322	14,018
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	51	108,176	184,916	35,515

