

不動産流通動向月次概況

平成29年5月1日作成

I. 経済動向 2017(H29)年4月 (資料:内閣府・月例経済報告 平成29年4月20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、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、3月28日に「働き方改革実行計画」を決定し、早期に関連法案を提出する。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。加えて、平成29年度予算を円滑かつ着実に実施する。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、住宅建設は、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、弱い動きとなっている。総戸数は、2月は前月比6.1%減の年率94.0万戸となった。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、補正予算による押し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、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。雇用情勢の先行きについては、改善していくことが期待される。

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18,400円台まで下落した。対米ドル円レート(インターバンク直物中心相場)は、111円台から109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、-0.06%台から-0.03%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、総じて横ばいとなっている。

Ⅱ. 住宅着工統計 2017(H29)年3月分 (資料：国土交通省 平成29年4月28日)

新設住宅着工戸数は75,887戸で前年比0.2%増、ふたたび増加に転じた。年率換算値で983,712戸となる。

利用関係別では、持家は21,468戸で前年比3.6%減、先月の増加からふたたび減少に転じた。

貸家は33,937戸で前年比11.0%増、17ヶ月連続の増加となった。

分譲住宅は19,727戸で前年比10.8%減、2ヶ月連続して減少。

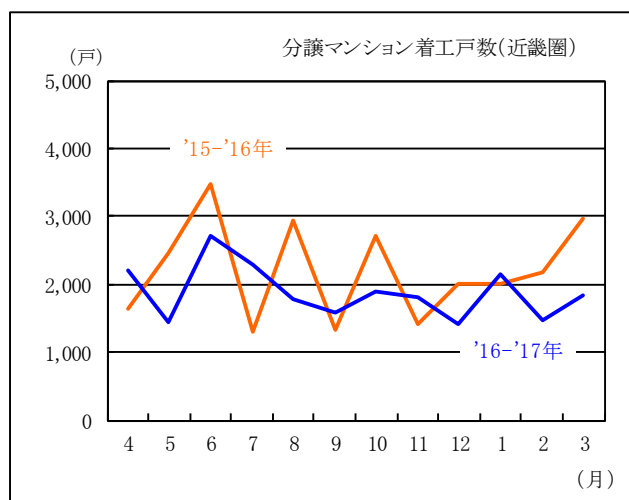
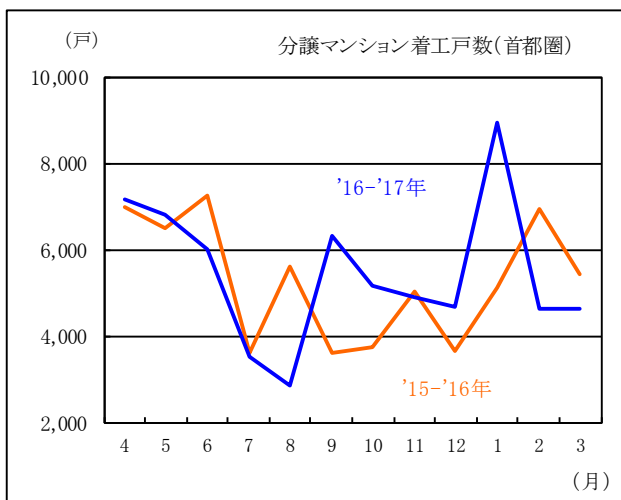
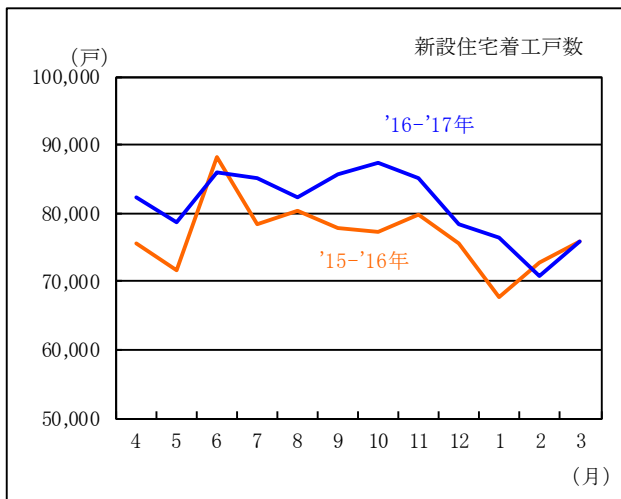
うち、マンションは8,549戸で前年比24.3%減、2ヶ月連続して減少。

圏域別に見ると、首都圏は4,607戸で前年比15.1%減、近畿圏は1,835戸で前年比37.9%減となった。

また、一戸建は11,041戸で前年比3.4%増、17ヶ月連続の増加となった。

以上から、2017年3月の新設住宅着工は、持家及び分譲住宅は減少したが、貸家が増加したため、全体で前年比0.2%の増加となった。

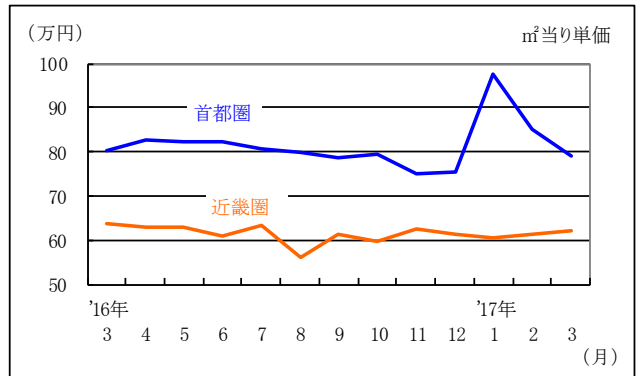
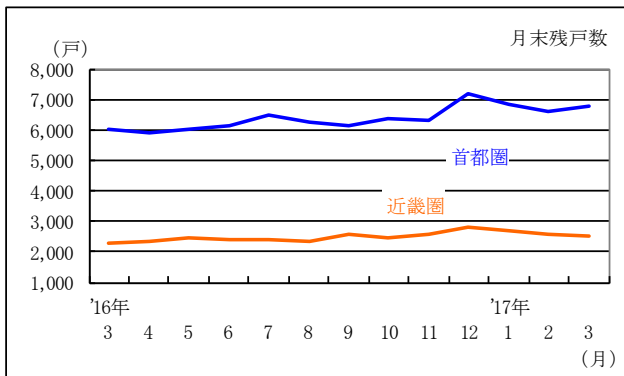
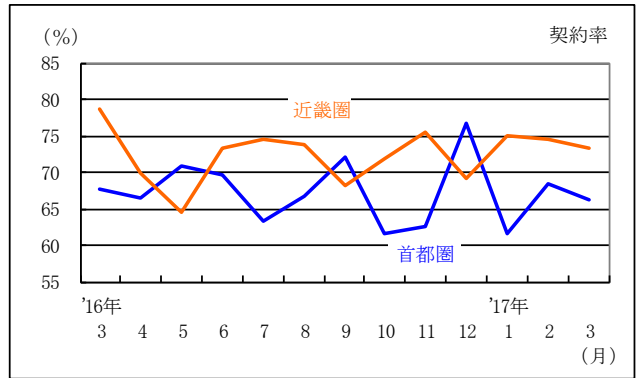
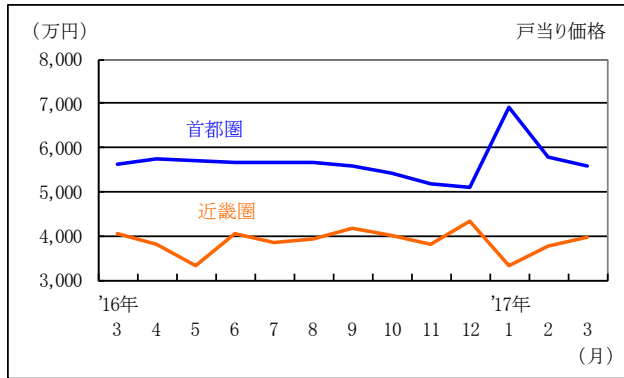
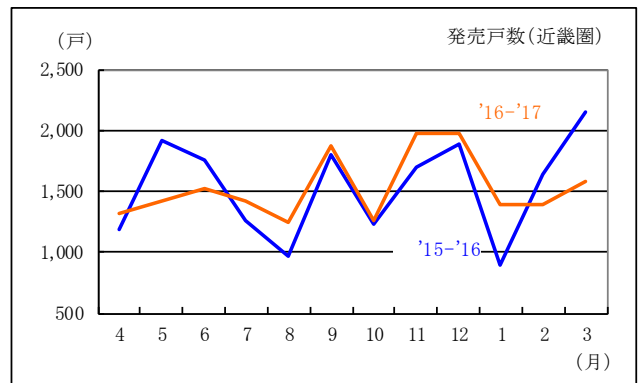
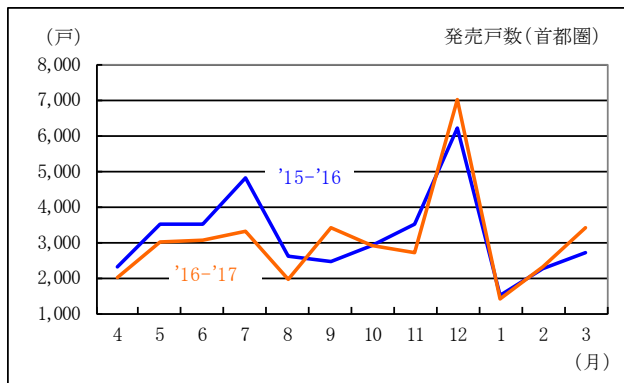
	2017年 3月	前年比
新設住宅合計	75,887戸	0.2%
持家	21,468戸	-3.6%
貸家	33,937戸	11.0%
給与住宅	755戸	-2.3%
分譲住宅	19,727戸	-10.8%
マンション	8,549戸	-24.3%
首都圏	4,607戸	-15.1%
近畿圏	1,835戸	-37.9%
一戸建	11,041戸	3.4%
季節調整値	81,976戸	
年率換算値	983,712戸	



Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2017(H29)年3月 (資料：不動産経済研究所 平成29年4月17日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比26.6%増で2ヶ月連続してプラスとなった。契約率は、66.2%と前年比で2ヶ月連続してマイナスとなった。月末残戸数は前年比で28ヶ月連続のプラス、戸当り価格は前年比でふたたびマイナスに転じた。次月の発売戸数は2,500戸（前年実績1,978戸）の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比26.5%減で2ヶ月連続してマイナスとなった。契約率は、73.3%と前年比でふたたびマイナスに転じた。月末残戸数は前年比で17ヶ月連続のプラス、戸当り価格は前年比でふたたびマイナスに転じた。次月の発売戸数は1,300戸（前年実績1,320戸）の見込み。

	首都圏		近畿圏	
	2017年 3月	前年比	2017年 3月	前年比
発売戸数	3,408戸	26.6%	1,575戸	-26.5%
契約率	66.2%	-1.4P	73.3%	-5.3P
月末残戸数	6,749戸	11.8%	2,493戸	9.6%
戸当り価格	5,588万円	-0.9%	3,987万円	-1.5%
㎡当り単価	79.0万円	-1.5%	62.2万円	-2.2%

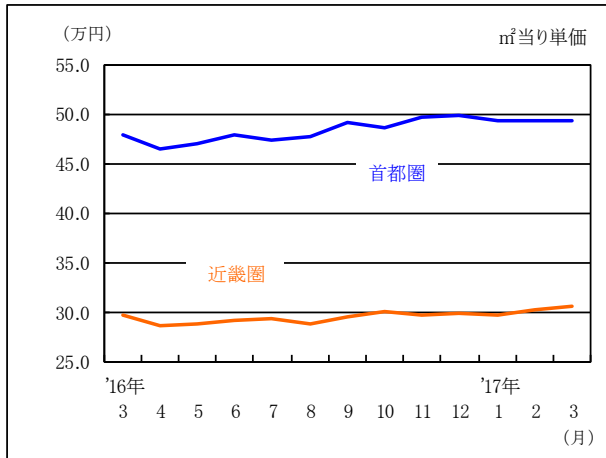
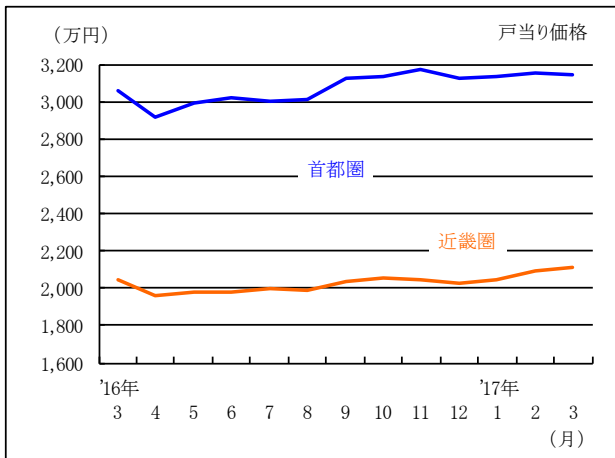
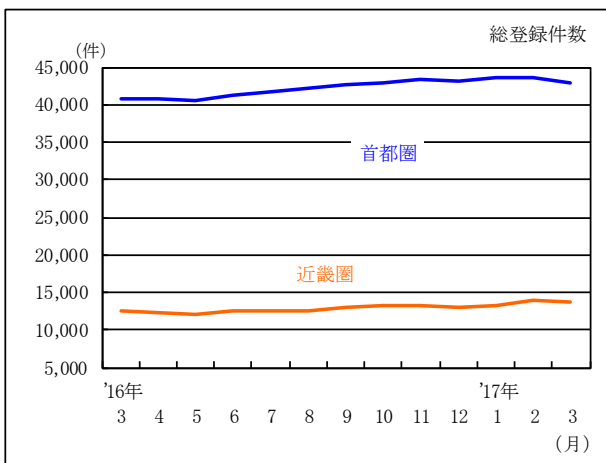
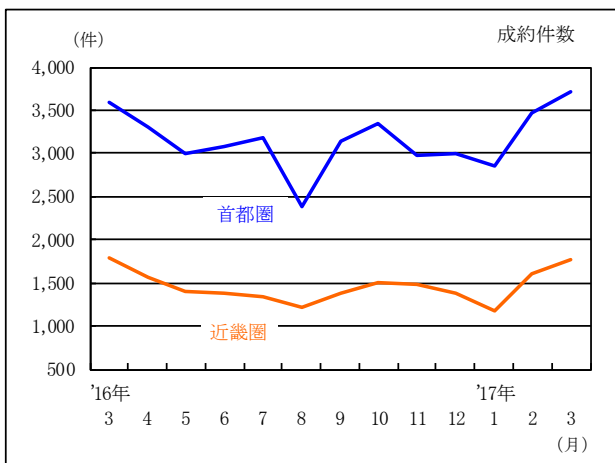


IV. マンション流通市場動向 2017 (H29) 年3月 (資料：指定流通機構)

- 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22ヶ月連続してプラスとなった。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3,145万円で、前年比は51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ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は25ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は2ヶ月連続してマイナスとなった。戸当たり価格は2,111万円で、前年比は16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 3月	前年比	2017年 3月	前年比
新規登録件数	16,830件	2.7%	5,012件	7.9%
総登録件数	42,877件	5.4%	13,663件	8.2%
成約件数	3,719件	3.6%	1,764件	-1.7%
成約戸当り価格	3,145万円	2.9%	2,111万円	3.3%
成約㎡当り単価	49.28万円	3.2%	30.5万円	2.7%



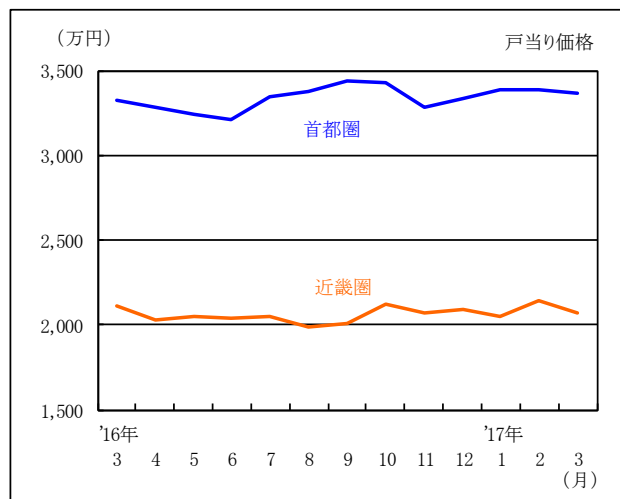
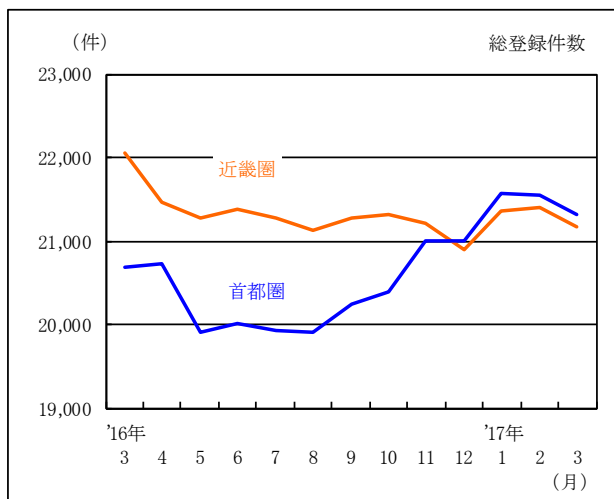
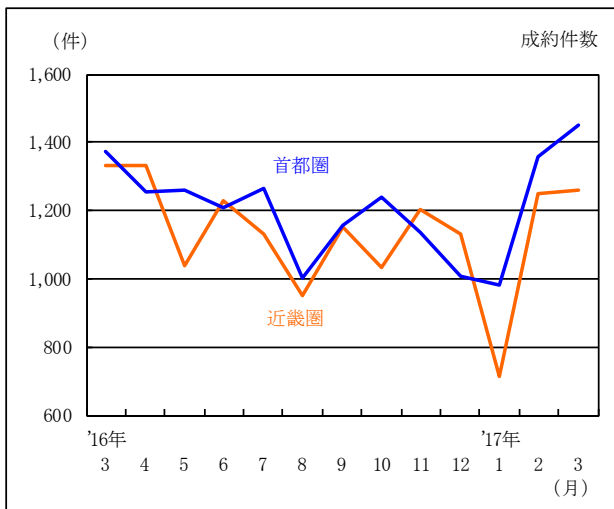
V. 一戸建て流通市場動向 2017(H29)年3月 (資料：指定流通機構)

- 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ふたたびプラスに転じた。戸当たり価格は3,370万円で、前年比は9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プラスに転じ、総登録件数の前年比は21ヶ月連続してマイナスとなった。成約件数の前年比は2ヶ月連続してマイナスとなった。戸当たり価格は2,066万円で、前年比はふたたびマイナスに転じた。

【一戸建て】

	首都圏						近畿圏	
	2017年 3月	前年比	うち中古		うち新築		2017年 3月	前年比
			3月	前年比	3月	前年比		
新規登録件数	7,745件	3.2%	4,009件	2.0%	3,736件	4.4%	4,786件	0.4%
総登録件数	21,314件	3.1%	13,290件	-2.3%	8,024件	13.4%	21,163件	-4.1%
成約件数	1,452件	5.8%	1,083件	4.2%	369件	10.5%	1,262件	-5.1%
成約戸当り価格	3,370万円	1.4%	3,249万円	0.5%	3,724万円	3.2%	2,066万円	-2.1%

* 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



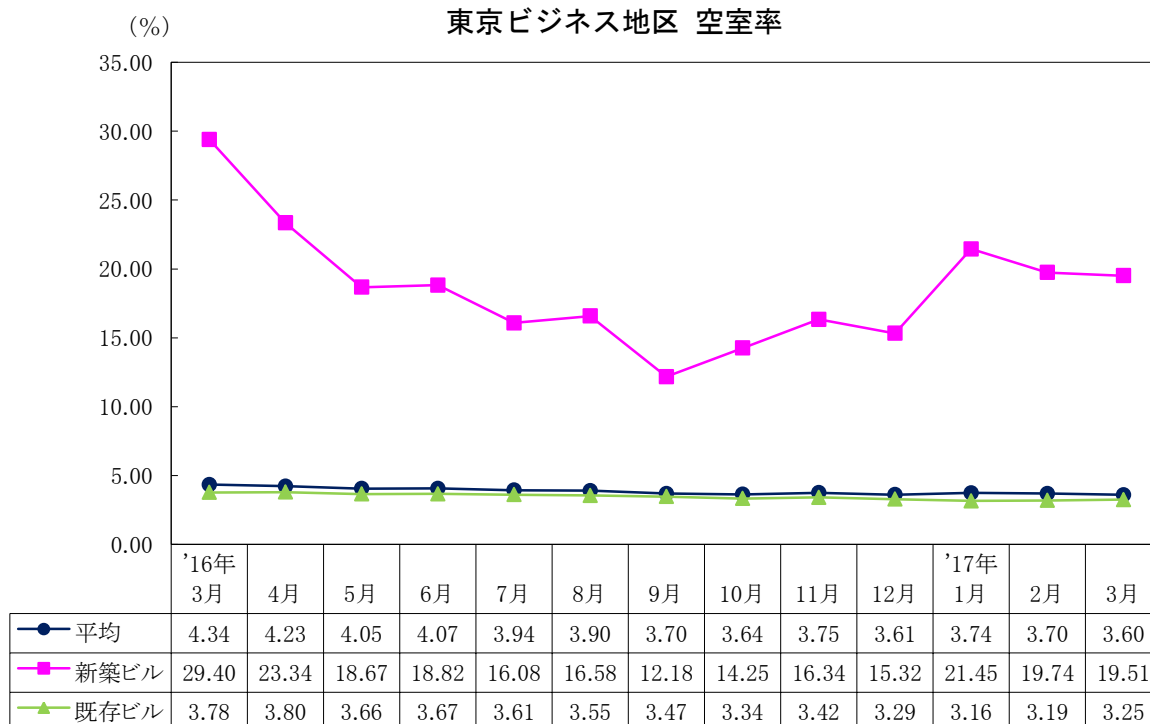
VI. オフィス市況 2017(H29)年3月 (資料：三鬼商事)

<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4月～2017年3月に竣工した貸事務所ビル28棟、既存ビルは2016年3月以前に竣工した貸事務所ビル2,558棟の合計2,586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7,479坪減少し、平均空室率は3.60%。前月比で0.1P改善、前年同月比では0.74P改善している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は19.51%。前月比0.23P改善、前年同月比では9.89P改善している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は3.25%。前月比0.06P悪化、前年同月比でも0.53P改善している。
- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比39坪減で、空室率は8.88%(前月比0.37P悪化)。既存ビルの募集面積は前月比3,263坪増で、空室率は3.05%(前月比0.17P悪化)。平均空室率は3.27%(前月比0.16P悪化)となった。
- 中央区は、新築ビルの募集面積は前月比875坪減で、空室率は33.19%(同4.59P改善)。既存ビルの募集面積は前月比1,188坪減で、空室率は2.75%(同0.08P改善)。平均空室率は3.62%(同0.15P改善)となった。
- 港区は、新築ビルの募集面積は前月比13,387坪減も、空室率37.91%(同0.84P悪化)。既存ビルの募集面積は前月比7,378坪増で、空室率は4.50%(同0.26P悪化)。平均空室率は4.86%(同0.27P悪化)となった。
- 新宿区は、新築ビルの募集面積は前月比24坪増で、空室率11.48%(同11.16P悪化)。既存ビルの募集面積は前月比2,541坪減で、空室率は2.44%(同0.35P改善)。平均空室率は2.10%(同0.26P改善)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%(同横ばい)。既存ビルの募集面積は前月比114坪減で、空室率は2.31%(同0.02P改善)となった。平均空室率は2.33%(同0.02P改善)となった。

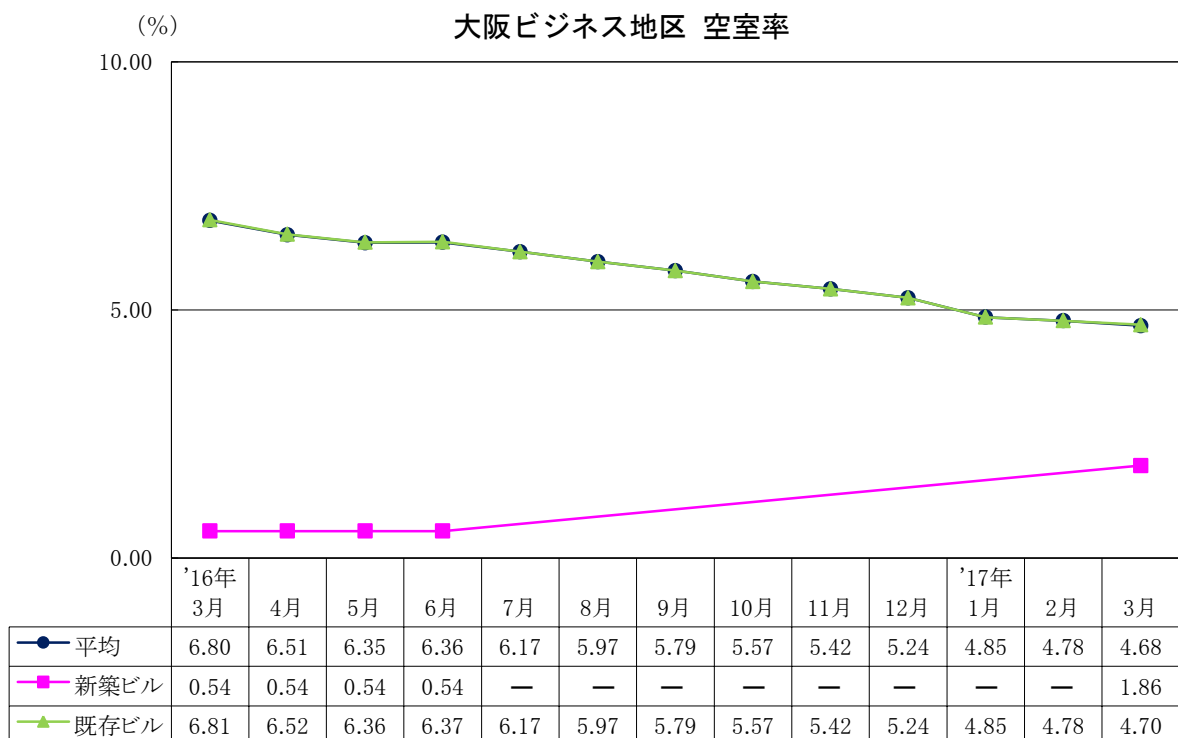
東京ビジネス地区 空室率



＜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4月～2017年3月に竣工した貸事務所ビル1棟、既存ビルは2016年3月以前に竣工した貸事務所ビル826棟の合計827棟が対象。なお、文中のPはポイントを示めしている。

- ◎ 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1,470坪減少し、平均空室率は4.68%。前月比で0.10P改善、前年同月比でも2.12P改善している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は1.86%で。前月比は数値なし（前月は調査対象となるビルがないため）、前年同月比で1.32P悪化している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は4.70%。前月比0.08P改善、前年同月比でも2.11P改善している。
- 梅田地区は、新築ビルの募集面積は361坪で、空室率は1.86%（前月は調査対象となるビルがないため前月比は数値なし）。既存ビルの募集面積は前月比2,428坪減で、空室率は3.24%（前月比0.33P改善）となった。平均空室率は3.20%（前月比0.37P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7坪増で、空室率は6.01%（同0.01P悪化）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1,142坪減で、空室率は4.58%（同0.14P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2,254坪増で、空室率は7.46%（同0.68P悪化）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463坪減で、空室率は5.95%（同0.45P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59坪減で、空室率は4.65%（同0.02P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3月 （資料：帝国データバンク）

不動産業の倒産件数は、19件（前月比10件減、前年比1件減）発生。負債総額は、50億6600万円（前月比89億5200万円減、前年比104億8300万円減）であった。

内訳として、負債額別では、「1000万円～5000万円未満」が9件、次いで「1億円～5億円未満」が4件と多く見られる。資本金別では、「100万円～1000万円未満」が10件、次いで「1000万円～5000万円未満」が5件、従業員数別では、「10人未満」が19件、業歴別では、「5年～10年未満」、「15年～20年未満」、「30年以上」が4件と多く見られる。

	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	19	25,953	15,549	5,066
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	70	108,176	184,916	40,581

不動産業倒産件数と負債総額

