

不動産流通動向月次概況

平成29年12月1日作成

I. 経済動向 2017(H29)年11月 (資料:内閣府・月例経済報告 平成29年11月28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、緩やかな回復基調が続いている。

- 個人消費は、緩やかに持ち直している。
- 設備投資は、持ち直している。
- 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・創生及び平成28年(2016年)熊本地震からの復旧・復興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2017」、「未来投資戦略2017」、「規制改革実施計画」、「まち・ひと・しごと創生基本方針2017」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、人づくり革命と生産性革命の2本の柱の施策を具体化するため、12月上旬に新しい経済政策パッケージを策定する。また、災害対応を始めとする追加的財政需要に適切に対処するため、平成29年度補正予算を編成する。働き方改革については、3月に決定した「働き方改革実行計画」に基づき、早期に関連法案を提出するとともに、高度プロフェッショナル制度の創設や企画業務型裁量労働制の見直しなどの法改正を早期に図る。

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、緩やかに持ち直している。実質総雇用者所得は緩やかに増加している。また、消費者マインドは持ち直している。

〔設備投資〕は、持ち直している。先行きについては、企業収益の改善や成長分野への対応等を背景に、増加していくことが期待される。

〔住宅建設〕は、横ばいとなっている。持家の着工は弱含んでいる。貸家の着工は、横ばいとなっている。分譲住宅の着工は、おおむね横ばいとなっている。総戸数は、9月は前月比1.0%増の年率95.2万戸となった。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、堅調に推移している。先行きについては、関連予算の執行により、堅調に推移していくことが見込まれる。

〔輸出〕は、持ち直している。〔輸入〕は、持ち直しの動きに足踏みがみられる。〔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、持ち直しの動きがみられる。

〔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、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、21,700円台から22,900円台まで上昇した後、22,300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、113円台から114円台まで円安方向に推移した後、113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、-0.04%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 2017(H29)年10月分 (資料：国土交通省 平成29年11月30日)

新設住宅着工戸数は 83,057 戸で前年比 4.8%減、4 ヶ月連続してマイナスとなった。年率換算値で 933,336 戸となる。

利用関係別では、持家は24,807戸で前年比4.8%減、5ヶ月連続してマイナスとなった。貸家は38,017戸で前年比4.8%減、5ヶ月連続してマイナスとなった。

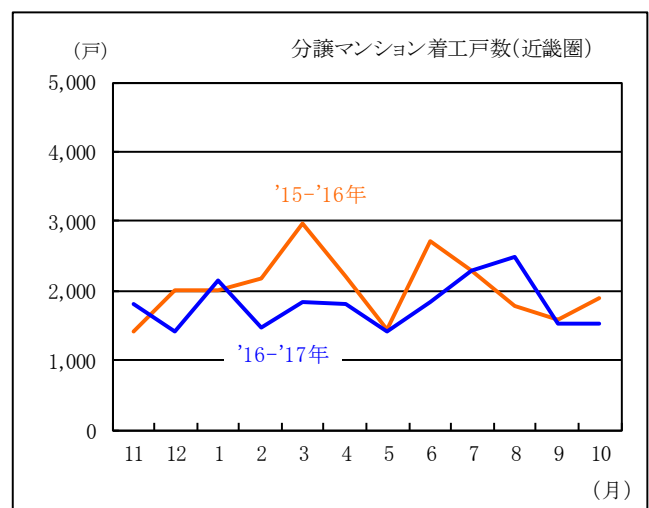
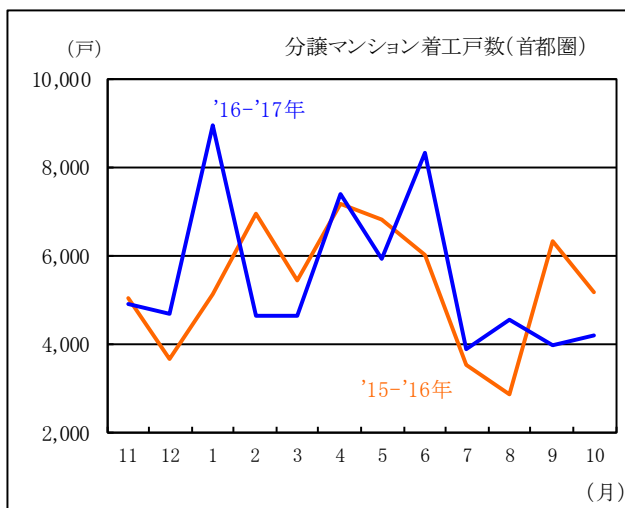
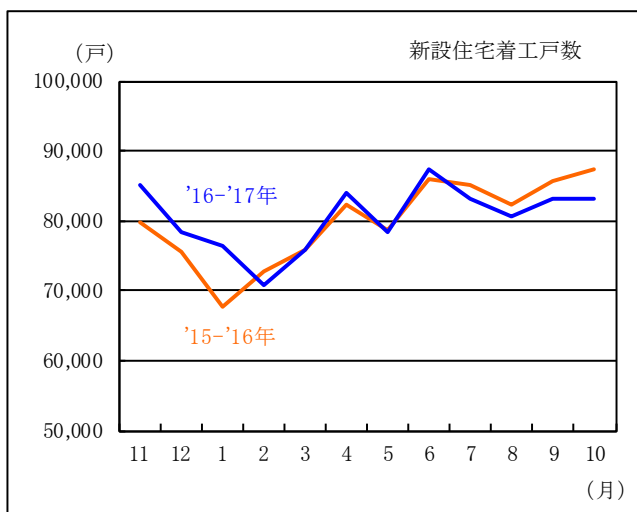
分譲住宅は19,588戸で前年比4.8%減、2ヶ月連続してマイナスとなった。うち、マンションは7,489戸で前年比16.9%減、2ヶ月連続してマイナスとなった。

圏域別に見ると、首都圏は4,186戸で前年比18.6%減、近畿圏は1,517戸で前年比20.0%減となった。

また、一戸建は11,861戸で前年比5.0%増、先月の減少から再びの増加に転じた。

以上から、2017年10月の新設住宅着工は、持家、貸家及び分譲住宅が減少したため、全体で前年同月比4.8%の減少となった。また、季節調整済年率換算値では前月比2.0%の減少となった。

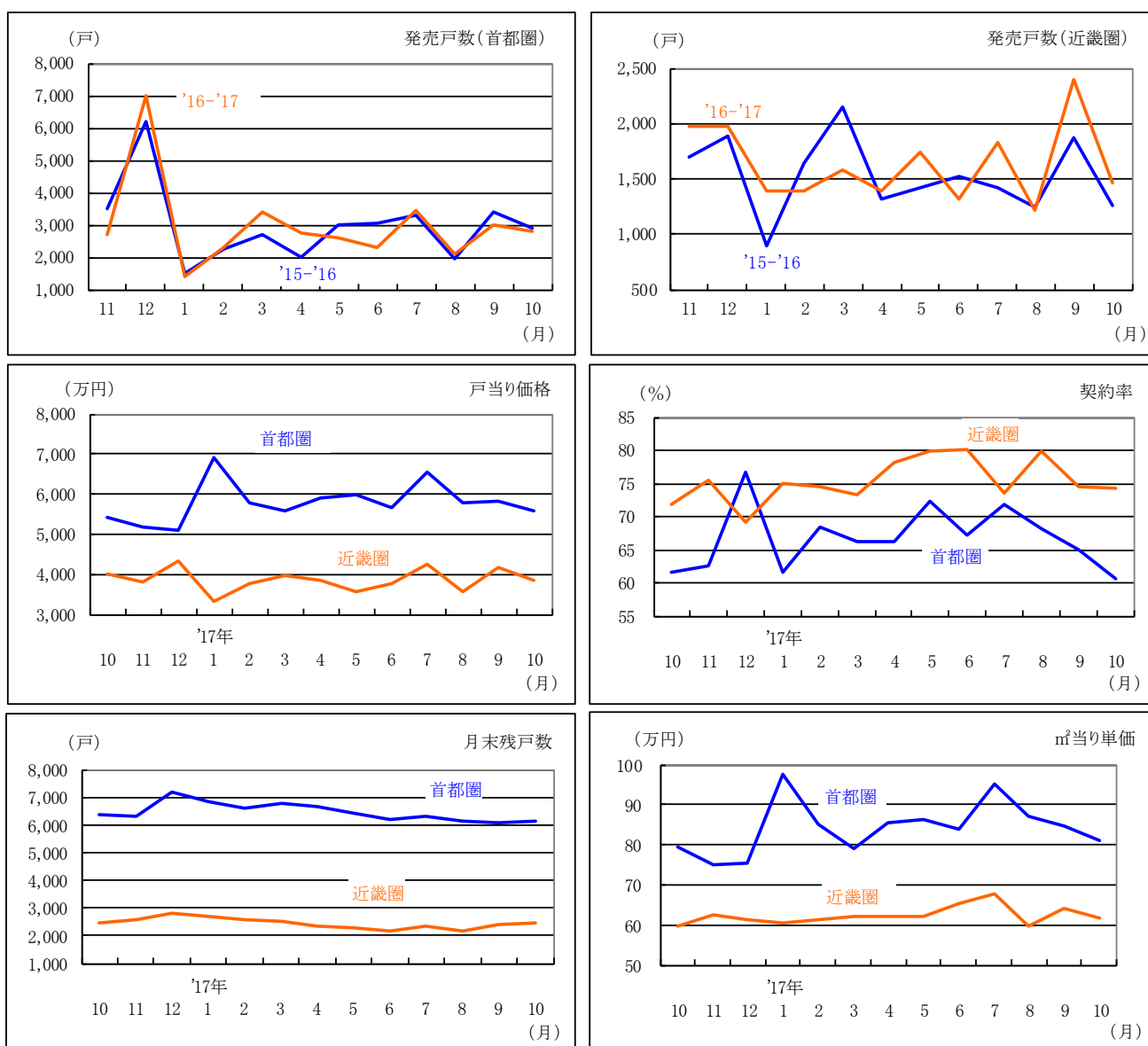
	2017年 10月	前年比
新設住宅合計	83,057戸	-4.8%
持家	24,807戸	-4.8%
貸家	38,017戸	-4.8%
給与住宅	645戸	-2.4%
分譲住宅	19,588戸	-4.8%
マンション	7,489戸	-16.9%
首都圏	4,186戸	-18.6%
近畿圏	1,517戸	-20.0%
一戸建	11,861戸	5.0%
季節調整値	77,778戸	
年率換算値	933,336戸	



Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2017(H29)年10月 (資料:不動産経済研究所 平成29年11月15日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比3.0%減で2ヶ月連続してマイナスとなった。契約率は、60.7%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4ヶ月連続してマイナスとなり、戸当り価格は前年比で4ヶ月連続してプラスとなった。次月の発売戸数は3,500戸(前年実績2,701戸)の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比16.0%増で2ヶ月連続してプラスとなった。契約率は、74.2%と前年比で3ヶ月連続してプラスとなった。月末残戸数は前年比で7ヶ月連続してマイナスとなった。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1,400戸(前年実績1,975戸)の見込み。

	首都圏		近畿圏	
	2017年 10月	前年比	2017年 10月	前年比
発売戸数	2,817戸	-3.0%	1,465戸	16.0%
契約率	60.7%	-0.9P	74.2%	2.4P
月末残戸数	6,122戸	-3.8%	2,435戸	-0.8%
戸当り価格	5,586万円	3.3%	3,863万円	-3.2%
㎡当り単価	81.1万円	2.3%	61.7万円	3.5%

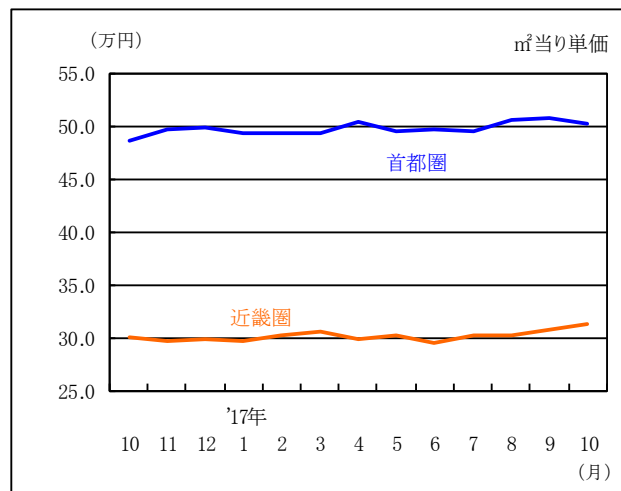
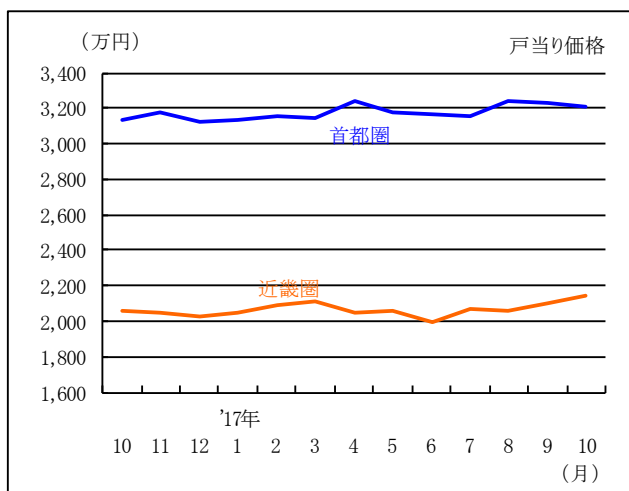
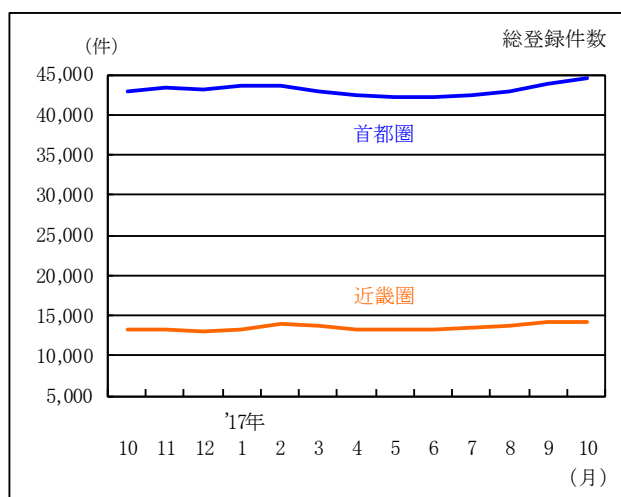
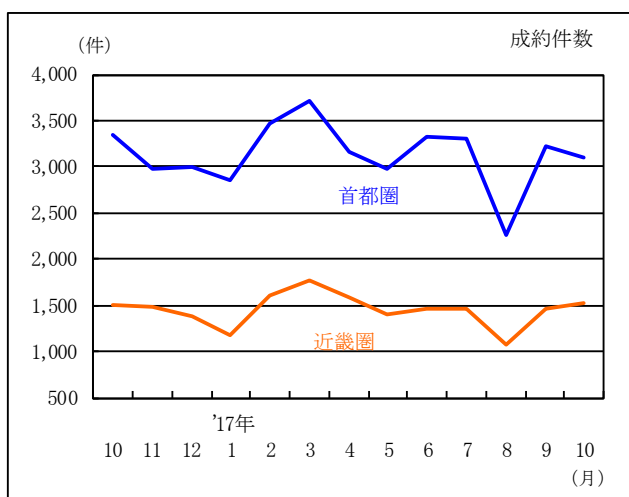


IV. マンション流通市場動向 2017 (H29) 年10月 (資料：指定流通機構)

- 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29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マイナスに転じた。戸当たり価格は3,209万円で、前年比は58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9ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は32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2,141万円で、前年比は23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 10月	前年比	2017年 10月	前年比
新規登録件数	17,391件	0.5%	5,419件	10.3%
総登録件数	44,619件	4.2%	14,292件	8.4%
成約件数	3,103件	-7.1%	1,517件	0.5%
成約戸当り価格	3,209万円	2.3%	2,141万円	4.0%
成約㎡当り単価	50.16万円	3.3%	31.2万円	4.0%



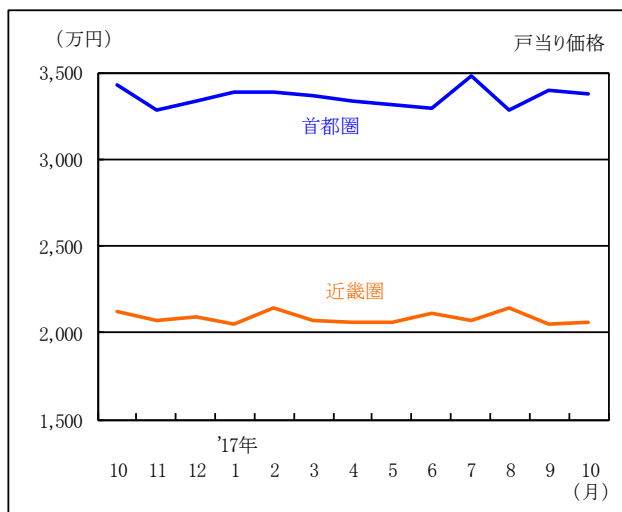
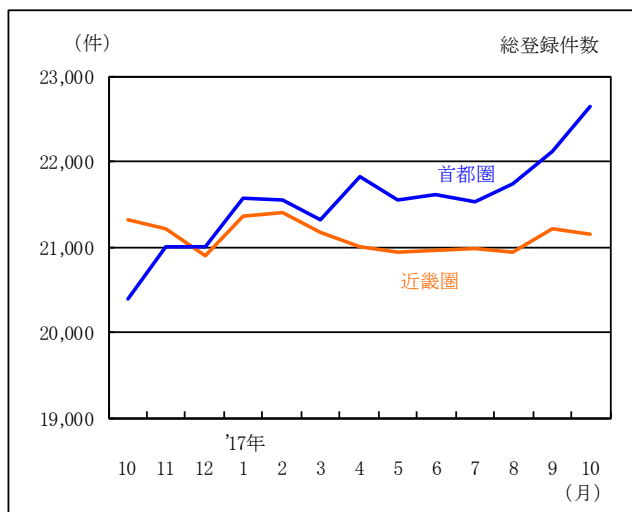
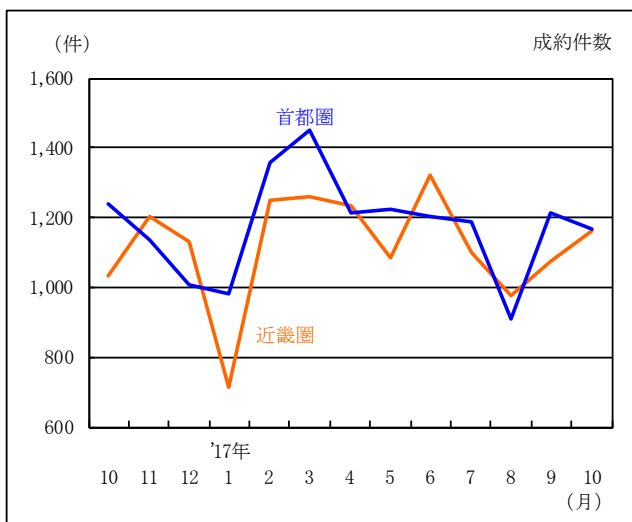
V. 一戸建て流通市場動向 2017(H29)年10月 (資料：指定流通機構)

- 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11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マイナスに転じた。戸当たり価格は3,379万円で、前年比は3ヶ月連続してマイナスとなった。
- 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28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2,061万円で、前年比は7ヶ月ぶりにマイナスに転じた。

【一戸建て】

	首都圏						近畿圏	
	2017年10月	前年比	うち中古		うち新築		2017年10月	前年比
			10月	前年比	10月	前年比		
新規登録件数	8,535件	10.5%	4,138件	2.2%	4,397件	19.5%	4,830件	0.8%
総登録件数	22,644件	11.0%	13,677件	5.8%	8,967件	20.0%	21,138件	-0.8%
成約件数	1,165件	-5.8%	890件	-5.7%	275件	-6.1%	1,164件	12.5%
成約戸当り価格	3,379万円	-1.4%	3,302万円	-0.1%	3,626万円	-4.9%	2,061万円	-2.8%

* 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



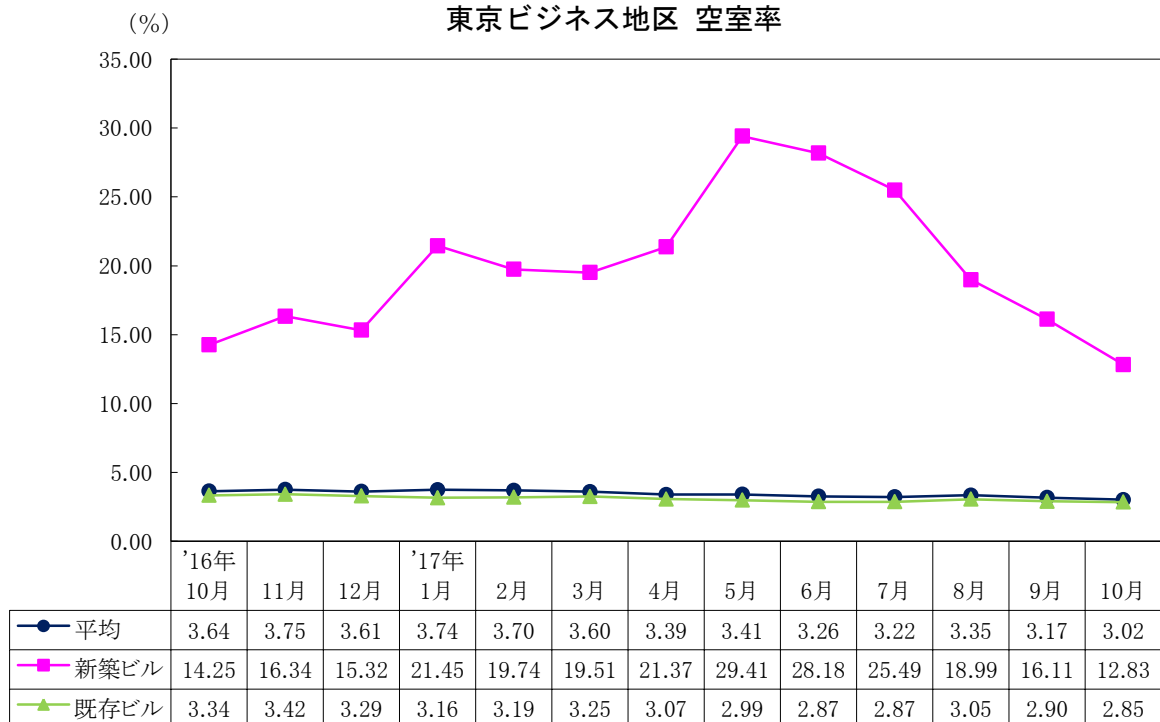
＜東京ビジネス地区オフィス市場＞

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11月～2017年10月に竣工した貸事務所ビル29棟、既存ビルは2016年10月以前に竣工した貸事務所ビル2,553棟の合計2,582棟が対象。なお、文中のPはポイントを示めしている。

- ◎ 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で10,716坪減少し、平均空室率は3.02%。前月比で0.15P改善、前年同月比では0.62P改善している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は12.83%。前月比で3.28P改善、前年同月比では1.42P改善している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は2.85%。前月比で0.05P改善、前年同月比では0.49P改善している。

- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比1,415坪減で、空室率は26.27%（前月比3.38P改善）。既存ビルの募集面積は前月比3,501坪減で、空室率は2.75%（前月比0.16P改善）。平均空室率は3.21%（前月比0.23P改善）となった。
- 中央区は、新築ビルの募集面積は前月比5,226坪減で、空室率は19.13%（前月比3.38P改善）。既存ビルの募集面積は前月比1,985坪増で、空室率は3.59%（前月比0.10P悪化）。平均空室率は3.82%（前月比0.23P改善）となった。
- 港区は、新築ビルの募集面積は前月比627坪減で、空室率0.98%（前月比1.44P改善）。既存ビルの募集面積は前月比1,583坪減で、空室率は3.31%（前月比0.07P改善）。平均空室率は3.26%（前月比0.10P改善）となった。
- 新宿区は、新築ビルの募集面積は前月比で増減なく、空室率0.00%（前月比横ばい）。既存ビルの募集面積は前月比145坪減で、空室率は1.58%（前月比0.01P改善）。平均空室率は1.58%（前月比0.01P改善）となった。
- 渋谷区は、新築ビルの募集面積は前月比300坪減で、空室率は5.68%（前月0.59P改善）。既存ビルの募集面積は前月比96坪増で、空室率は1.83%（前月0.01P悪化）となった。平均空室率は1.93%（前月0.03P改善）となった。

東京ビジネス地区 空室率

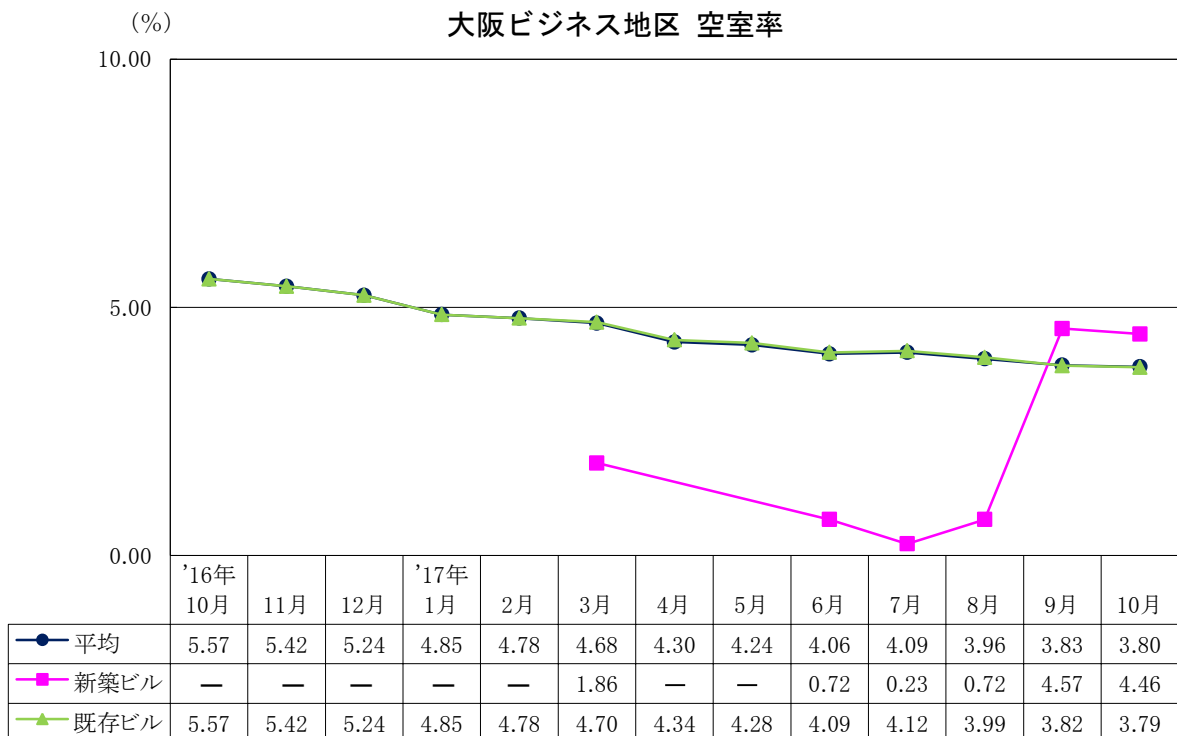


<大阪ビジネス地区のオフィス市場>

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11月～2017年10月に竣工した貸事務所ビル3棟、既存ビルは2016年10月以前に竣工した貸事務所ビル820棟の合計823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651坪減少し、平均空室率は3.80%。前月比で0.03P改善、前年同月比でも1.77P改善している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は4.46%。前月比0.11P改善、前年同月比対象なし。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は3.79%。前月比0.03P改善、前年同月比で1.78P改善している。

- 梅田地区は、新築ビルの募集面積は前月比増減なし、空室率4.06%（前月比横ばい）。既存ビルの募集面積は前月比169坪減で、空室率は2.31%（前月比0.02P改善）となった。平均空室率は2.36%（前月比0.02P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132坪増で、空室率は5.89%（前月比0.12P悪化）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23坪減で、空室率15.10%（前月比2.85P改善）。既存ビルの募集面積は前月比1,205坪増で、空室率は4.07%（前月比0.18P悪化）となった。平均空室率は4.08%（前月比0.17P悪化）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1,675坪減で、空室率は5.60%（前月比0.51P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389坪減で、空室率は3.01%（前月比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268坪増で、空室率は4.50%（前月比0.12P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 2017（H29）年10月 （資料：帝国データバンク）

不動産業の倒産件数は、33件（前月比8件増、前年比6件増）発生。負債総額は、84億9900万円（前月比38億2100万円増、前年比29億2900万円増）であった。

内訳として、負債額別では、「1000万円～5000万円未満」が19件と多く見られる。資本金別では、「100万円～1000万円未満」が17件、「1000万円～5000万円未満」が13件、従業員数別では、「10人未満」が33件、業歴別では、「30年以上」が15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	15	4,804	7,620	6,936
5月	26	16	30	3,893	6,723	2,067
6月	18	22	26	2,090	13,777	10,731
7月	25	23	17	9,312	11,986	4,592
8月	15	20	16	28,359	15,707	4,018
9月	16	22	25	3,042	4,389	4,678
10月	23	27	33	5,321	5,570	8,499
11月	25	17		10,838	3,060	
12月	30	20		10,137	47,676	
合計	270	261	232	108,176	184,916	82,102

不動産業倒産件数と負債総額

