

不動産流通動向月次概況

平成30年5月1日作成

I. 経済動向 2018(H30)年3月 (資料: 内閣府・月例経済報告 平成30年4月16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、緩やかに回復している。

- 個人消費は、持ち直している。
- 設備投資は、緩やかに増加している。
- 輸出は、持ち直している。
- 生産は、緩やかに増加している。
- 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、着実に改善している。
- 消費者物価は、このところ緩やかに上昇している。

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、緩やかな回復が続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を車の両輪として少子高齢化という最大の壁に立ち向かうため、昨年12月に閣議決定した「新しい経済政策パッケージ」を着実に実行する。働き方改革については、今国会において関連法案の成立を図る。また、平成29年度補正予算及び平成30年度予算を迅速かつ着実に実施する。

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、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、緩やかに増加している。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、弱含んでいる。持家の着工は、このところ横ばいとなっている。貸家の着工は、緩やかに減少している。分譲住宅の着工は、このところ弱含んでいる。総戸数は、2月は前月比8.2%増の年率92.6万戸となった。なお、首都圏のマンション総販売戸数は、持ち直しの動きがみられる。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、底堅く推移している。先行きについては、補正予算の効果もあって、底堅く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、持ち直しの動きがみられる。〔貿易・サービス収支〕の黒字は、おおむね横ばいとなっている。

2. 企業活動と雇用情勢

〔生産〕は、緩やかに増加している。また、第3次産業活動は、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。〔倒産件数〕は、おおむね横ばいとなっている。

〔雇用情勢〕は、着実に改善している。雇用情勢の先行きについては、着実に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、このところ緩やかに上昇している。〔株価(日経平均株価)〕は、21,400円台から20,600円台まで下落した後、21,600円台まで上昇した。対米ドル円レート(インターバンク直物中心相場)は、105円台から104円台まで円高方向に推移した後、106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、-0.06%台から-0.04%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におおむね変化はみられない。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。金融機関の貸出平残(全国銀行)は、前年比1.9%(3月)増加した。マネタリーベースは、前年比9.1%(3月)増加した。M2は、前年比3.2%(3月)増加した。

II. 住宅着工統計 2018(H30)年3月分 (資料：国土交通省 平成30年4月27日)

新設住宅着工戸数は 69,616 戸で前年比 8.3%減、9 ヶ月連続してマイナスとなった。年率換算値で 894,828 戸となる。

利用関係別では、持家は20,576戸で前年比4.2%減、2ヶ月連続してマイナスとなった。貸家は29,750戸で前年比12.3%減、10ヶ月連続してマイナスとなった。

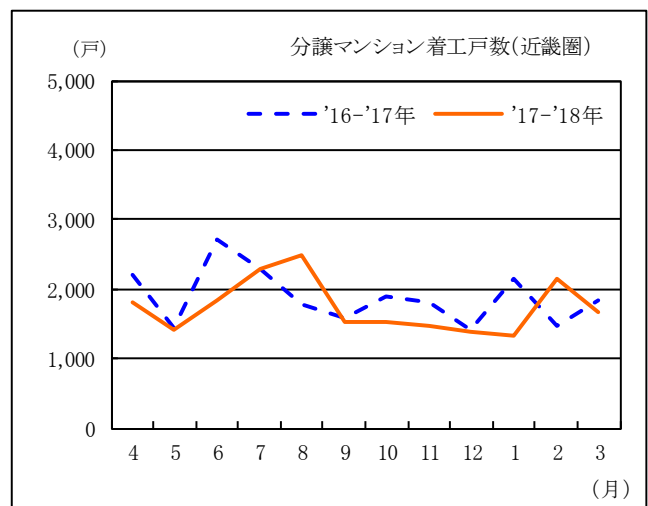
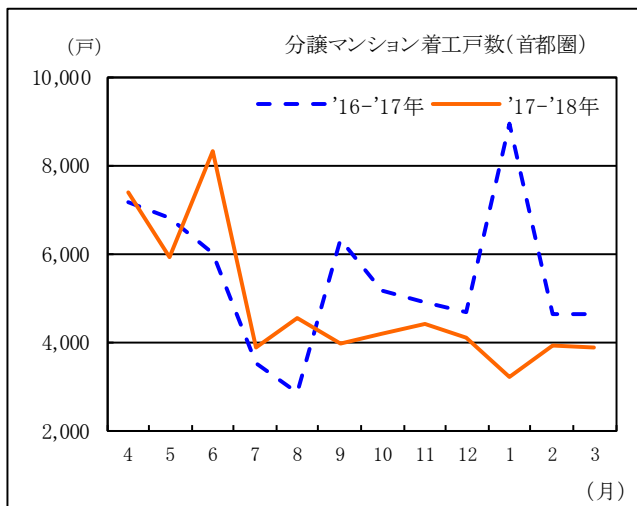
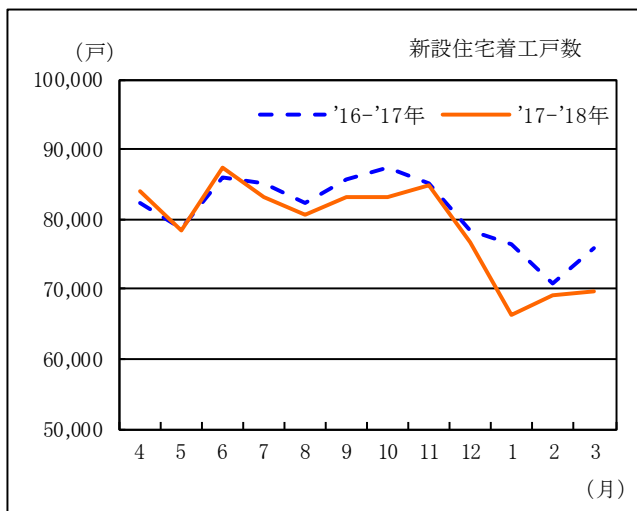
分譲住宅は19,019戸で前年比3.6%減、ふたたびマイナスに転じた。うち、マンションは7,865戸で前年比8.0%減ふたたびマイナスに転じた。

圏域別に見ると、首都圏は3,850戸で前年比16.4%減、近畿圏は1,654戸で前年比9.9%減となった。

また、一戸建は10,957戸で前年比0.8%減、3ヶ月連続してマイナスとなった。

以上から、2018年3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 8.3%の減少となった。また、季節調整済年率換算値では前月比3.4%の減少となった。

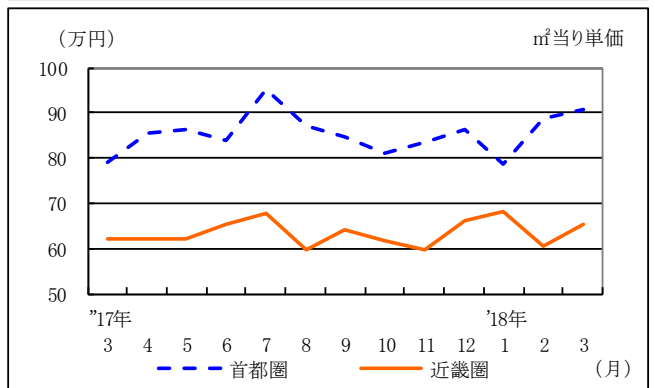
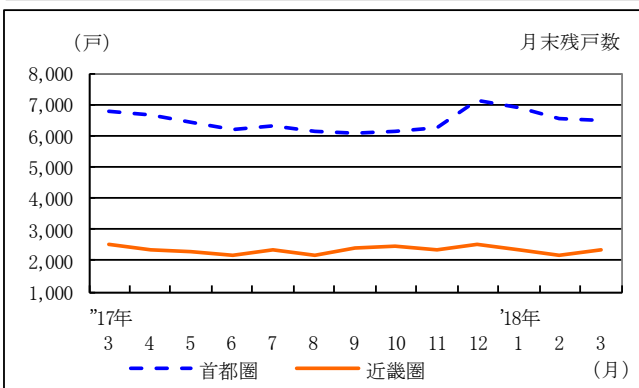
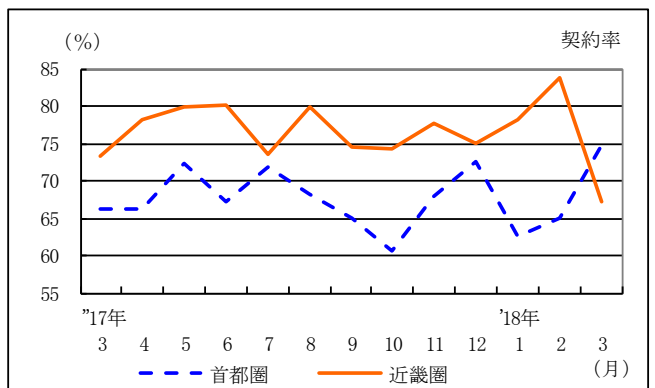
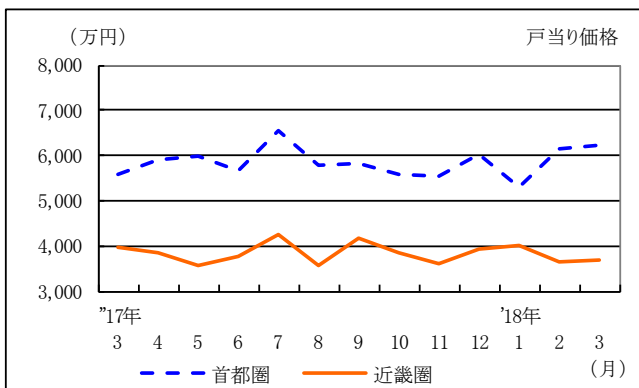
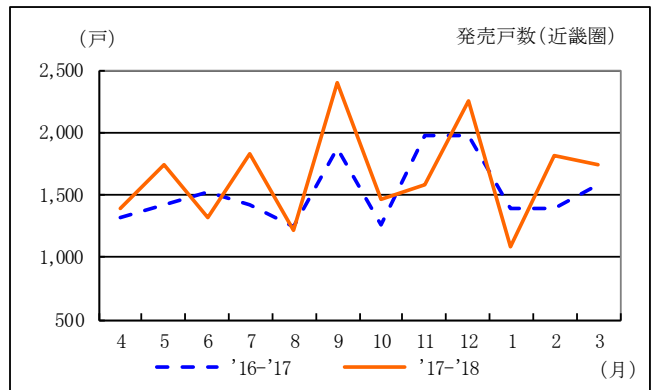
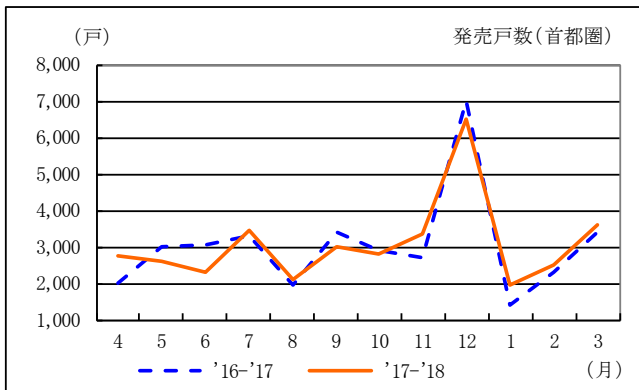
| | 2018年 3月 | 前年比 |
|--------|----------|--------|
| 新設住宅合計 | 69,616戸 | -8.3% |
| 持家 | 20,576戸 | -4.2% |
| 貸家 | 29,750戸 | -12.3% |
| 給与住宅 | 271戸 | -64.1% |
| 分譲住宅 | 19,019戸 | -3.6% |
| マンション | 7,865戸 | -8.0% |
| 首都圏 | 3,850戸 | -16.4% |
| 近畿圏 | 1,654戸 | -9.9% |
| 一戸建 | 10,957戸 | -0.8% |
| 季節調整値 | 74,569戸 | |
| 年率換算値 | 894,828戸 | |



Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2018(H30)年3月 (資料：不動産経済研究所 平成30年4月16日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比6.1%増で3ヶ月連続してプラスとなった。契約率は、74.7%と前年比でふたたびプラスに転じた。月末残戸数は前年比で2ヶ月連続してマイナスとなり、戸当り価格は前年比で2ヶ月連続してプラスとなった。次月の発売戸数は3,000戸（前年実績2,741戸）の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比10.8%増で2ヶ月連続してプラスとなった。契約率は、67.3%と前年比で8ヶ月ぶりにマイナスに転じた。月末残戸数は前年比で12ヶ月連続してマイナスとなった。戸当り価格は前年比で2ヶ月連続してマイナスとなった。次月の発売戸数は1,600戸（前年実績1,391戸）の見込み。

| | 首都圏 | | 近畿圏 | |
|-------|----------|-------|----------|-------|
| | 2019年 3月 | 前年比 | 2019年 3月 | 前年比 |
| 発売戸数 | 3,617戸 | 6.1% | 1,745戸 | 10.8% |
| 契約率 | 74.7% | 8.5P | 67.3% | -6.0P |
| 月末残戸数 | 6,498戸 | -3.7% | 2,355戸 | -5.5% |
| 戸当り価格 | 6,220万円 | 11.3% | 3,695万円 | -7.3% |
| ㎡当り単価 | 90.7万円 | 14.8% | 65.2万円 | 4.8% |

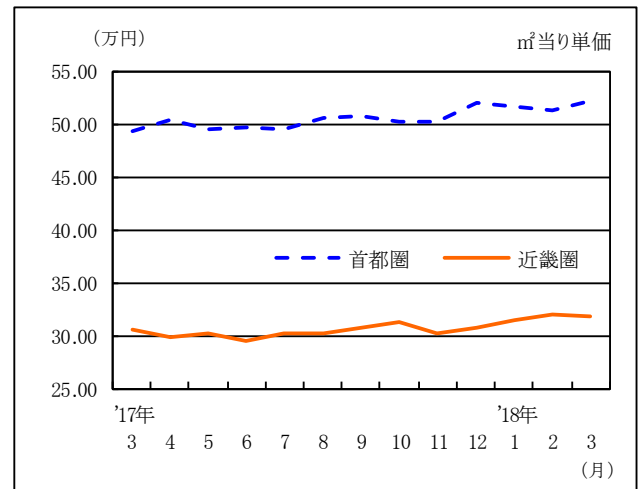
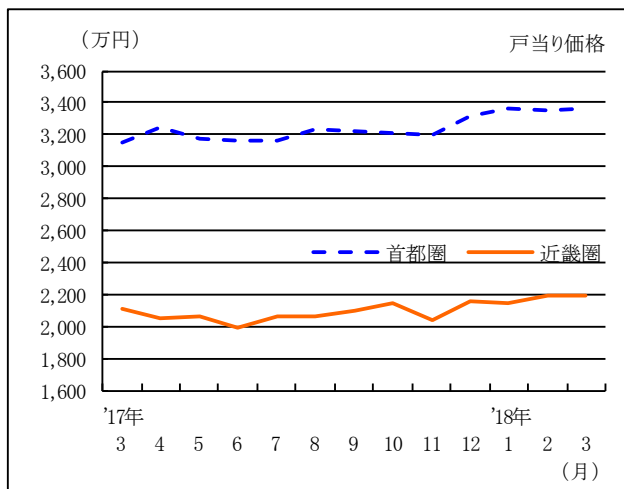
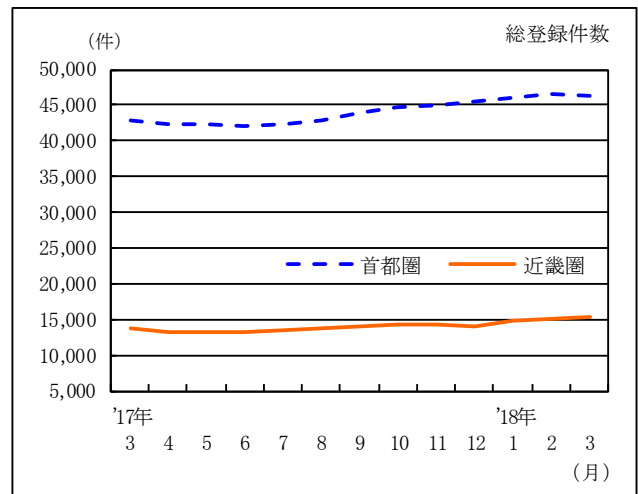
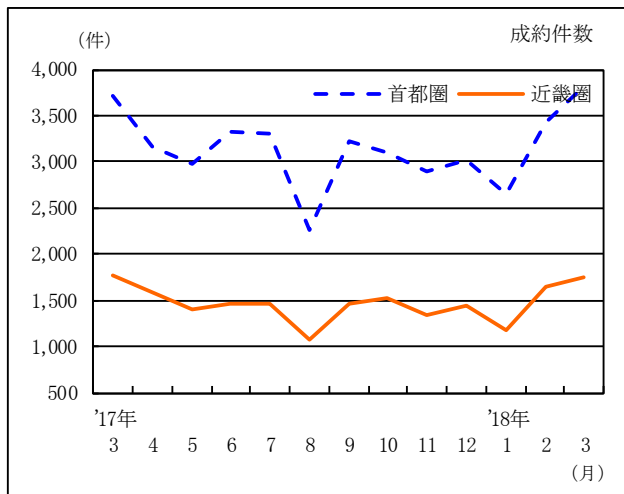


IV. マンション流通市場動向 2018 (H30) 年3月 (資料：指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は7ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は34ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は3ヶ月ぶりにプラスに転じた。戸当たり価格は3,369万円で、前年比は63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14ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は37ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は4ヶ月ぶりにマイナスに転じた。戸当たり価格は2,188万円で、前年比は4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 | |
|---------|----------|------|----------|-------|
| | 2019年 3月 | 前年比 | 2019年 3月 | 前年比 |
| 新規登録件数 | 18,325件 | 8.9% | 5,885件 | 17.4% |
| 総登録件数 | 46,240件 | 7.8% | 15,358件 | 12.4% |
| 成約件数 | 3,819件 | 2.7% | 1,740件 | -1.4% |
| 成約戸当り価格 | 3,369万円 | 7.1% | 2,188万円 | 3.6% |
| 成約㎡当り単価 | 52.11万円 | 5.7% | 31.8万円 | 4.3% |



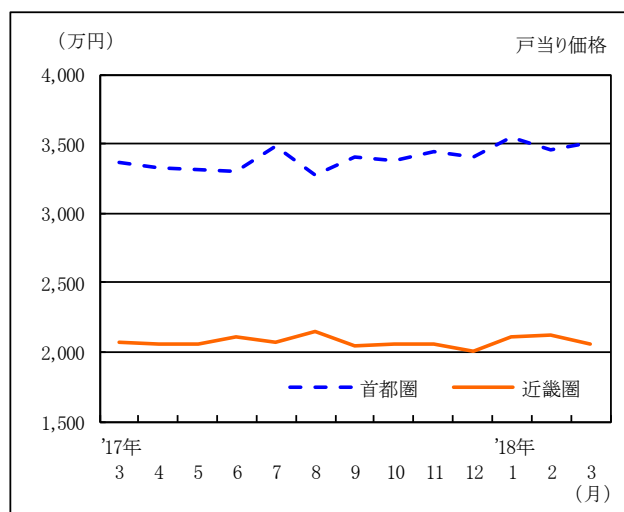
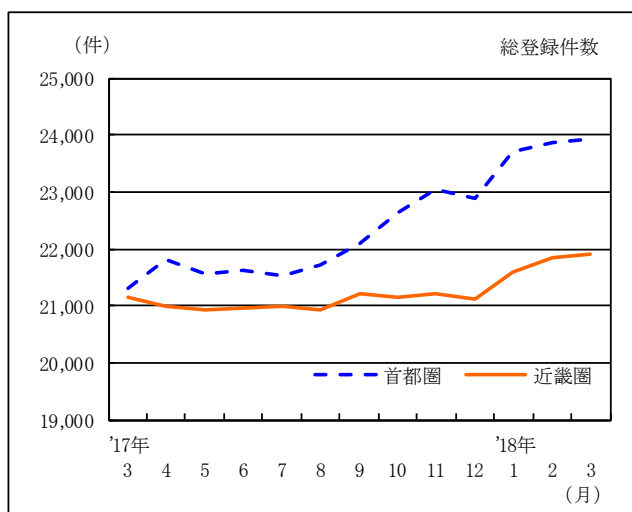
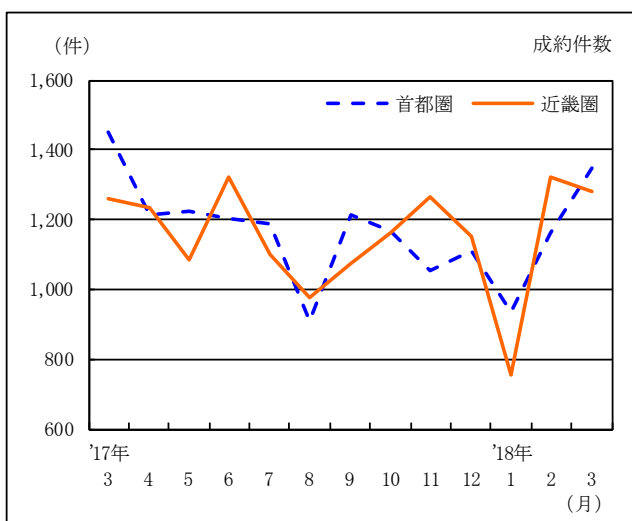
V. 一戸建て流通市場動向 2018 (H30) 年 3 月 (資料：指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は14ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は16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3,501万円で、前年比は5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4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6ヶ月連続してプラスとなった。戸当たり価格は2,056万円で、前年比は2ヶ月連続してマイナスとなった。

【一戸建て】

| | 首都圏 | | | | | | 近畿圏 | |
|---------|----------|-------|---------|-------|---------|--------|----------|-------|
| | 2019年 3月 | 前年比 | うち中古 | | うち新築 | | 2019年 3月 | 前年比 |
| | | | 3月 | 前年比 | 3月 | 前年比 | | |
| 新規登録件数 | 8,902件 | 14.9% | 4,263件 | 6.3% | 4,639件 | 24.2% | 5,157件 | 7.8% |
| 総登録件数 | 23,913件 | 12.2% | 14,426件 | 8.5% | 9,487件 | 18.2% | 21,908件 | 3.5% |
| 成約件数 | 1,348件 | -7.2% | 1,060件 | -2.1% | 288件 | -22.0% | 1,279件 | 1.3% |
| 成約戸当り価格 | 3,501万円 | 3.9% | 3,506万円 | 7.9% | 3,484万円 | -6.5% | 2,056万円 | -0.5% |

* 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



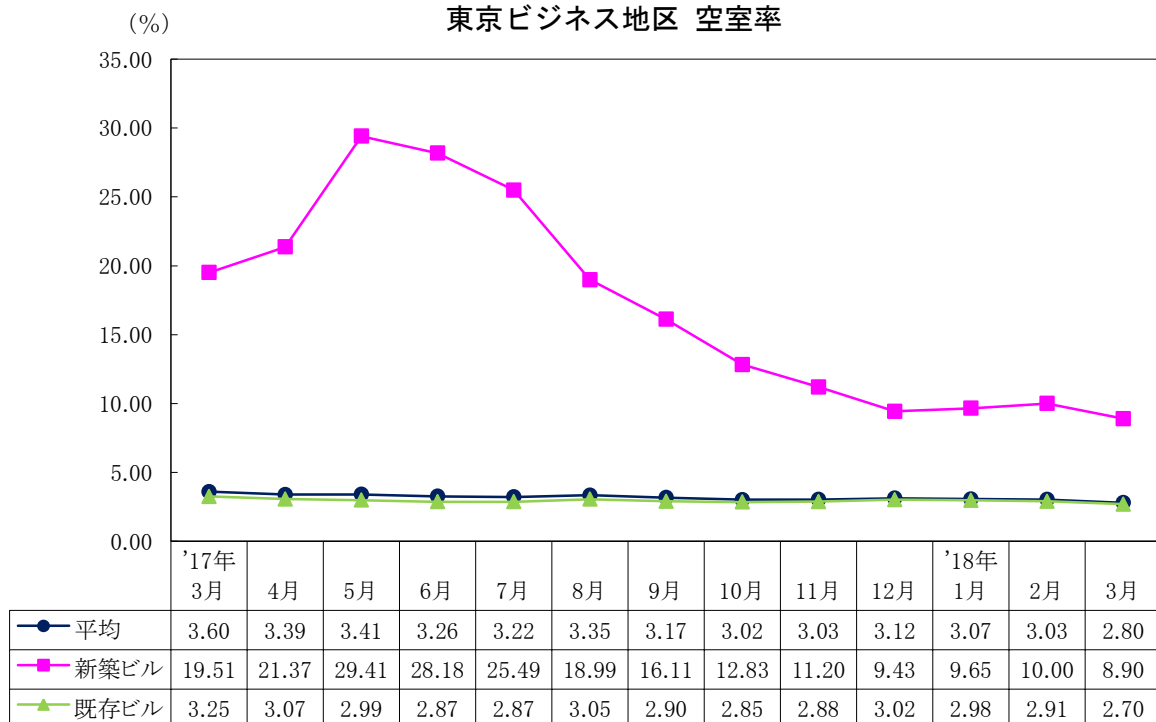
＜東京ビジネス地区オフィス市場＞

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2017年4月～2018年3月に竣工した貸事務所ビル26棟、既存ビルは2017年3月以前に竣工した貸事務所ビル2,559棟の合計2,585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16,843坪減少し、平均空室率は2.80%。前月比で0.23P改善、前年同月比では0.80P改善している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は8.90%。前月比で1.10P改善、前年同月比では10.61P改善している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は2.70%。前月比で0.21P改善、前年同月比では0.55P改善している。

- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比1,168坪減で、空室率は7.85%（前月比2.61P改善）。既存ビルの募集面積は前月比7,303坪減で、空室率は2.10%（前月比0.35P改善）。平均空室率は2.22%（前月比0.40P改善）となった。
- 中央区は、新築ビルの募集面積は前月比256坪減で、空室率は13.52%（前月比1.18P改善）。既存ビルの募集面積は前月比7,391坪減で、空室率は3.86%（前月比0.55P改善）。平均空室率は3.97%（前月比0.56P改善）となった。
- 港区は、新築ビルの募集面積は前月比110坪減で、空室率10.09%（前月比0.07P改善）。既存ビルの募集面積は前月比1,160坪増で、空室率は3.32%（前月比0.05P悪化）。平均空室率は3.43%（前月比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増減なく、空室率9.08%（前月比1.59P悪化）。既存ビルの募集面積は前月比1,394坪減で、空室率は1.68%（前月比0.15P改善）。平均空室率は1.72（前月比0.15P改善）となった。
- 渋谷区は、新築ビルの募集面積は前月比増減なく、空室率は4.11%（前月比横ばい）。既存ビルの募集面積は前月比381坪減で、空室率は1.39%（前月比0.06P改善）となった。平均空室率は1.45%（前月比0.07P改善）となった。

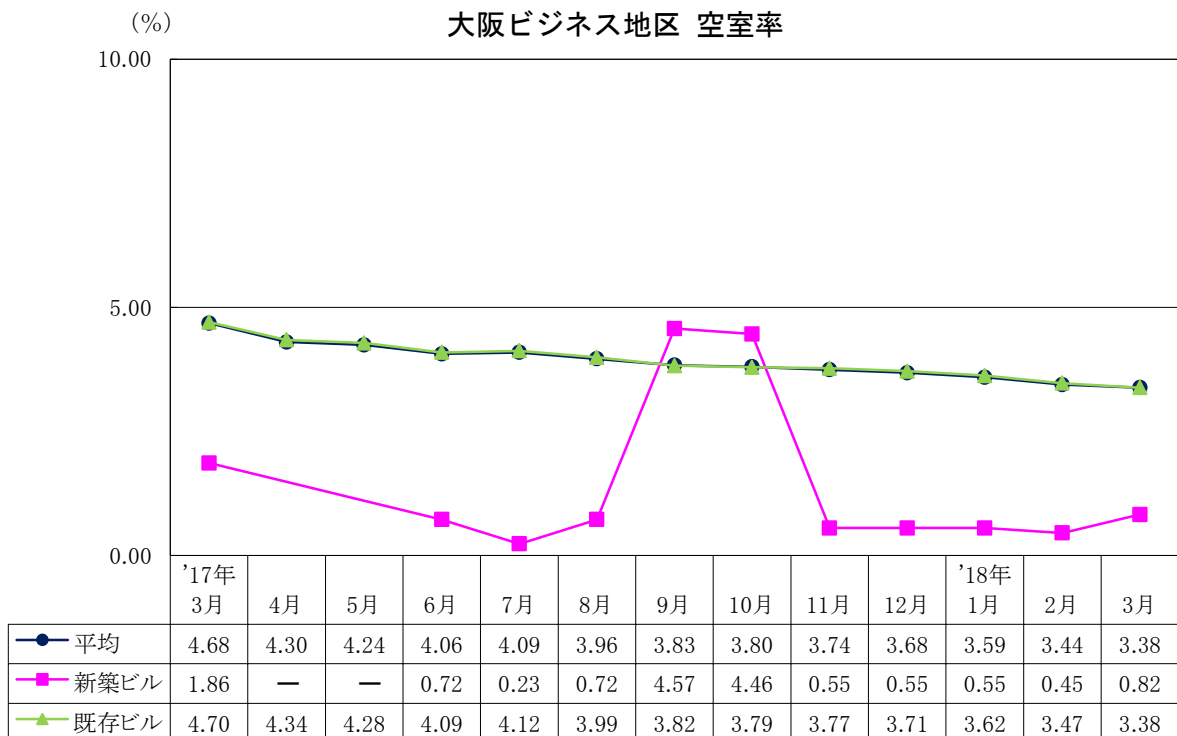
東京ビジネス地区 空室率



<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2017年4月～2018年3月に竣工した貸事務所ビル2棟、既存ビルは2017年3月以前に竣工した貸事務所ビル819棟の合計821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1,259坪減少し、平均空室率は3.38%。前月比で0.06P改善、前年同月比でも1.30P改善している。
 - ◎ 大型新築ビルの空室率は0.82%。前月比0.37P悪化、前年同月比で1.04P改善している。
 - ◎ 大型既存ビルの空室率は3.38%。前月比0.09P改善、前年同月比で1.32P改善している。
- 梅田地区は、新築ビルの募集面積は前月比77坪減で、空室率0.00%（前月比0.36P改善）。既存ビルの募集面積は前月比958坪減で、空室率は2.02%（前月比0.18P改善）となった。平均空室率は2.02%（前月比0.13P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188坪減で、空室率は5.06%（前月比0.17P改善）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増減なく、空室率2.72%（前月比横ばい）。既存ビルの募集面積は前月比494坪減で、空室率は3.60%（前月比0.07P改善）となった。平均空室率は3.60%（前月比0.07P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878坪減で、空室率は5.00%（前月比0.26P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312坪増で、空室率は3.70%（前月比0.30P悪化）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1,024坪増で、空室率は4.01%（前月比0.48P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 2018（H30）年3月 （資料：帝国データバンク）

不動産業の倒産件数は、25件（前月比5件減、前年比6件増）発生。負債総額は、180億9300万円（前月比116億900万円増、前年比130億2700万円減）であった。

内訳として、負債額別では、「1000万円～5000万円未満」が12件と多く見られる。資本金別では、「100万円～1000万円未満」が11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7件、と多く見られる。

| | 件数 | | | 負債総額(百万円) | | |
|-----|------|------|------|-----------|---------|--------|
| | 2016 | 2017 | 2018 | 2016 | 2017 | 2018 |
| 1月 | 25 | 22 | 18 | 18,537 | 21,497 | 19,409 |
| 2月 | 20 | 29 | 30 | 34,322 | 14,018 | 6,484 |
| 3月 | 20 | 19 | 25 | 15,549 | 5,066 | 18,093 |
| 4月 | 29 | 15 | | 7,620 | 6,936 | |
| 5月 | 16 | 30 | | 6,723 | 2,067 | |
| 6月 | 22 | 26 | | 13,777 | 10,731 | |
| 7月 | 23 | 17 | | 11,986 | 4,592 | |
| 8月 | 20 | 16 | | 15,707 | 4,018 | |
| 9月 | 22 | 25 | | 4,389 | 4,678 | |
| 10月 | 27 | 33 | | 5,570 | 8,499 | |
| 11月 | 17 | 18 | | 3,060 | 1,208 | |
| 12月 | 20 | 21 | | 47,676 | 36,080 | |
| 合計 | 261 | 271 | 73 | 184,916 | 119,390 | 43,986 |

不動産業倒産件数と負債総額

