

不動産流通動向月次概況

平成30年6月1日作成

I. 経済動向 2018(H30)年5月 (資料: 内閣府・月例経済報告 平成30年5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、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2018(仮称)」、「未来投資戦略2018(仮称)」、「規制改革実施計画(仮称)」及び「まち・ひと・しごと創生基本方針2018(仮称)」を取りまとめる。また、「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」を着実に実行するとともに、人づくり革命に関する基本構想を取りまとめる。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、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、3月は前月比3.4%減の年率89.5万戸となった。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、21,800円台から23,000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、107円台から111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、-0.07%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2.0%(4月)増加した。マネタリーベースは、前年比7.8%(4月)増加した。M2は、前年比3.3%(4月)増加した。

II. 住宅着工統計 2018(H30)年4月分 (資料：国土交通省 平成30年5月31日)

新設住宅着工戸数は84,226戸で前年比0.3%増、10ヶ月ぶりにプラスに転じた。年率換算値で992,100戸となる。

利用関係別では、持家は23,289戸で前年比1.9%減、3ヶ月連続してマイナスとなった。貸家は35,447戸で前年比2.1%減、11ヶ月連続してマイナスとなった。

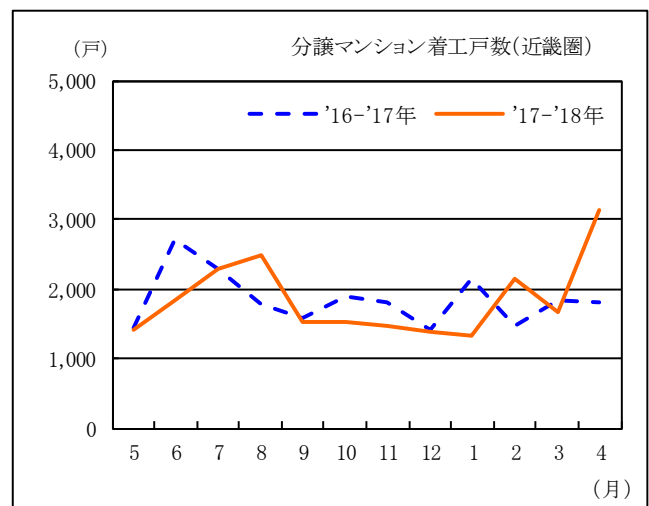
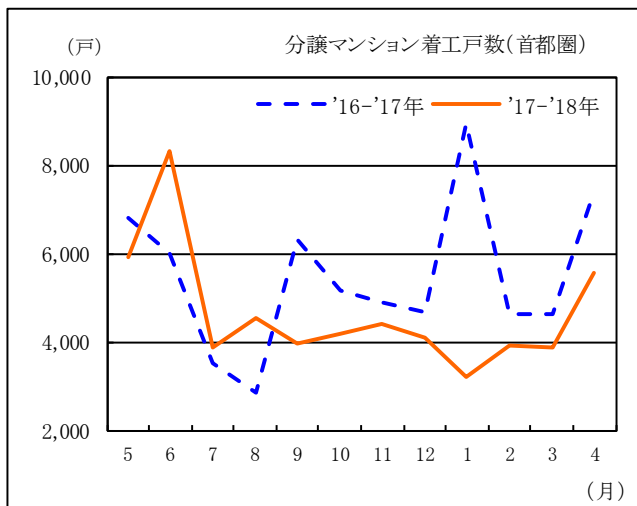
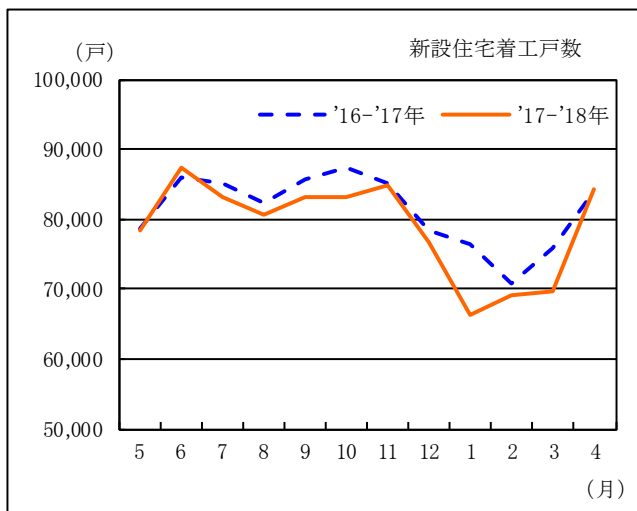
分譲住宅は24,904戸で前年比5.0%増、ふたたびプラスに転じた。うち、マンションは12,350戸で前年比2.1%増ふたたびプラスに転じた。

圏域別に見ると、首都圏は5,536戸で前年比25.1%減、近畿圏は3,130戸で前年比73.0%増となった。

また、一戸建は12,324戸で前年比7.1%増、4ヶ月ぶりにプラスに転じた。

以上から、2018年4月の新設住宅着工は、持家及び貸家は減少したが、分譲住宅が増加したため、全体で前年同月比0.3%の増加となった。また、季節調整済年率換算値では前月比10.9%の増加となった。

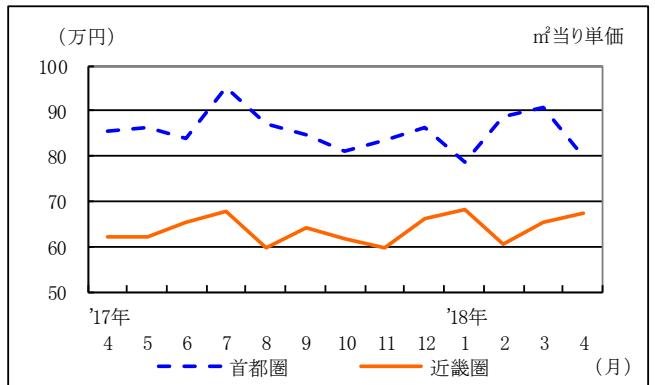
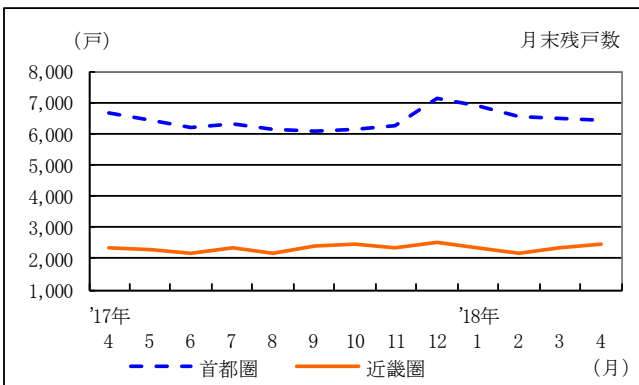
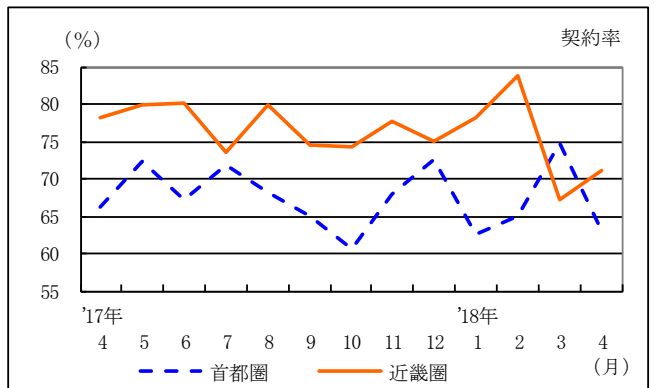
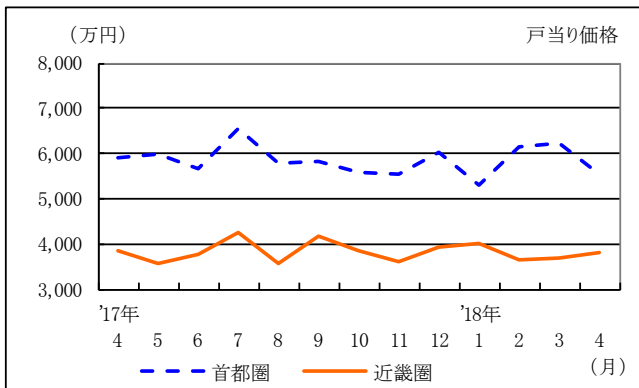
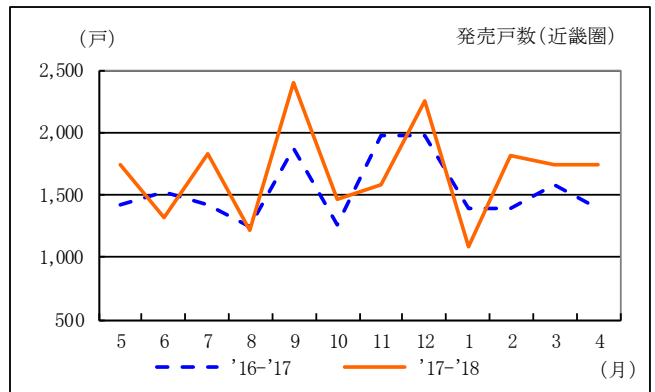
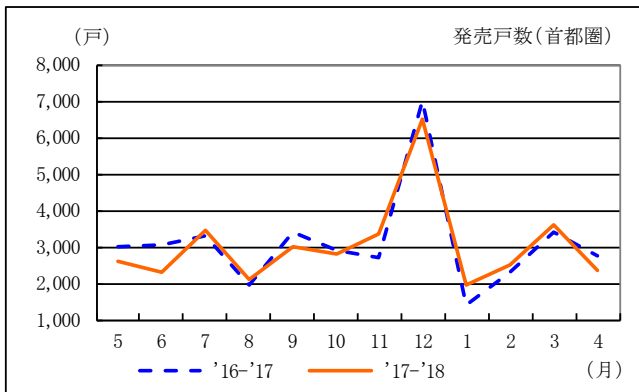
	2018年 4月	前年比
新設住宅合計	84,226戸	0.3%
持家	23,289戸	-1.9%
貸家	35,447戸	-2.1%
給与住宅	586戸	79.8%
分譲住宅	24,904戸	5.0%
マンション	12,350戸	2.1%
首都圏	5,536戸	-25.1%
近畿圏	3,130戸	73.0%
一戸建	12,324戸	7.1%
季節調整値	82,675戸	
年率換算値	992,100戸	



Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2018(H30)年4月 (資料：不動産経済研究所 平成30年5月21日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比14.6%減で4ヶ月ぶりにマイナスに転じた。契約率は、63.0%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3ヶ月連続してマイナスとなり、戸当り価格は前年比で3ヶ月ぶりにマイナスに転じた。次月の発売戸数は3,000戸（前年実績2,603戸）の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比25.2%増で3ヶ月連続してプラスとなった。契約率は、71.0%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13ヶ月ぶりにプラスに転じた。戸当り価格は前年比で3ヶ月連続してマイナスとなった。次月の発売戸数は1,400戸（前年実績1,738戸）の見込み。

	首都圏		近畿圏	
	2019年 4月	前年比	2019年 4月	前年比
発売戸数	2,342戸	-14.6%	1,742戸	25.2%
契約率	63.0%	-3.3P	71.0%	-7.2P
月末残戸数	6,443戸	-3.1%	2,449戸	5.8%
戸当り価格	5,548万円	-6.3%	3,825万円	-0.2%
㎡当り単価	80.0万円	-6.5%	67.5万円	8.5%

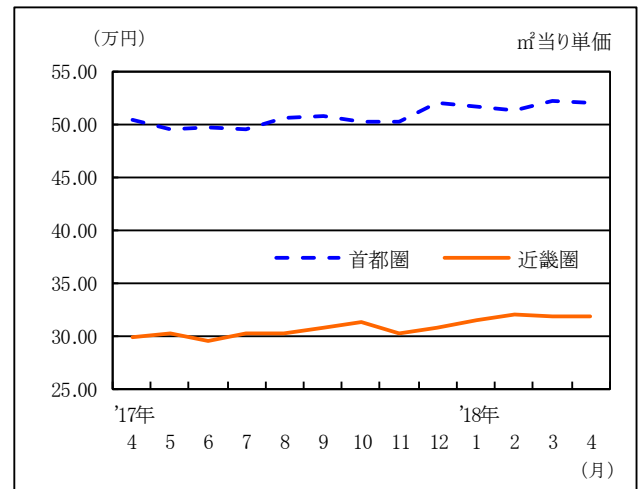
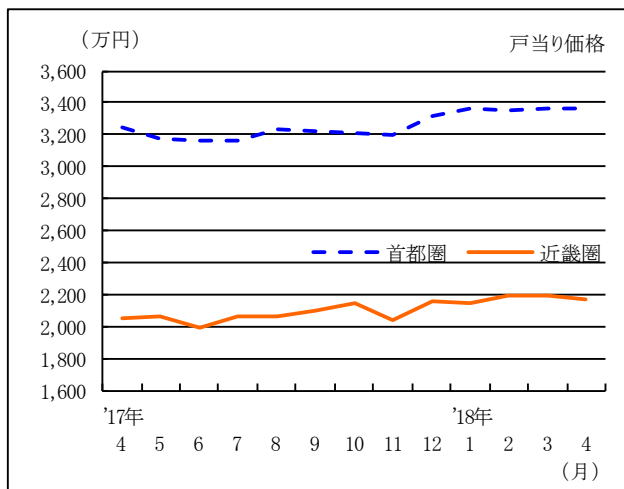
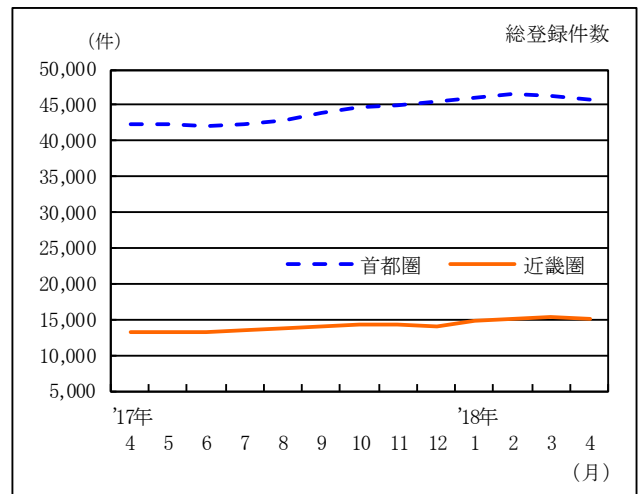
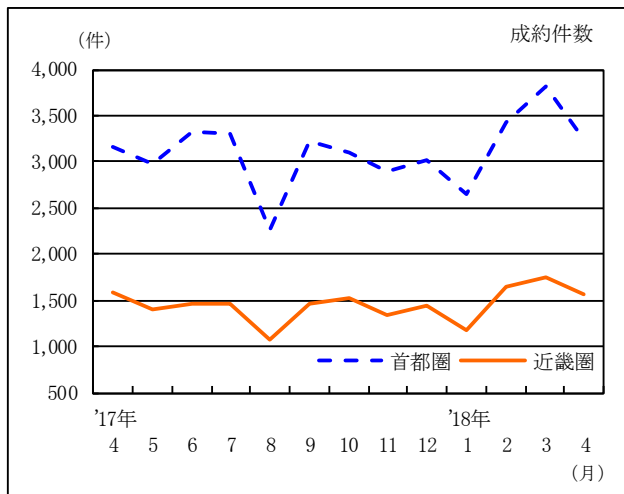


IV. マンション流通市場動向 2018 (H30) 年4月 (資料：指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は8ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は35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3,364万円で、前年比は64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15ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は38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2,165万円で、前年比は5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 4月	前年比	2019年 4月	前年比
新規登録件数	17,704件	8.2%	5,283件	12.9%
総登録件数	45,746件	7.8%	15,027件	14.0%
成約件数	3,237件	2.3%	1,571件	-0.3%
成約戸当り価格	3,364万円	3.7%	2,165万円	5.7%
成約㎡当り単価	52.04万円	3.3%	31.7万円	6.0%



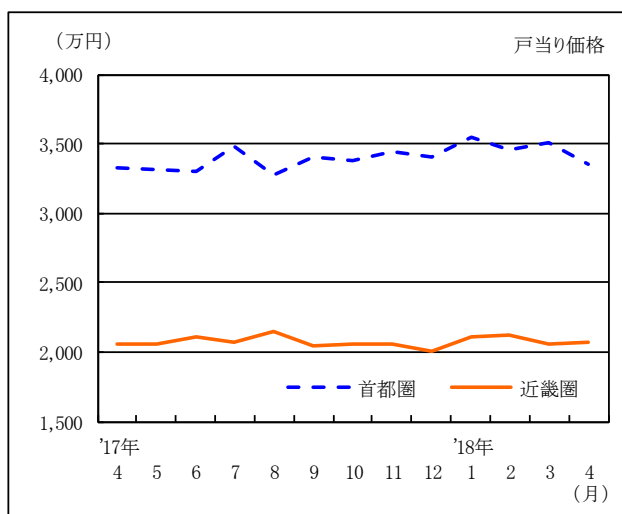
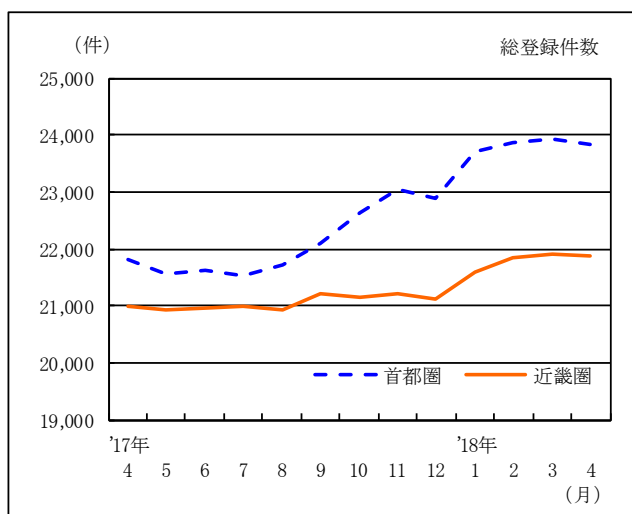
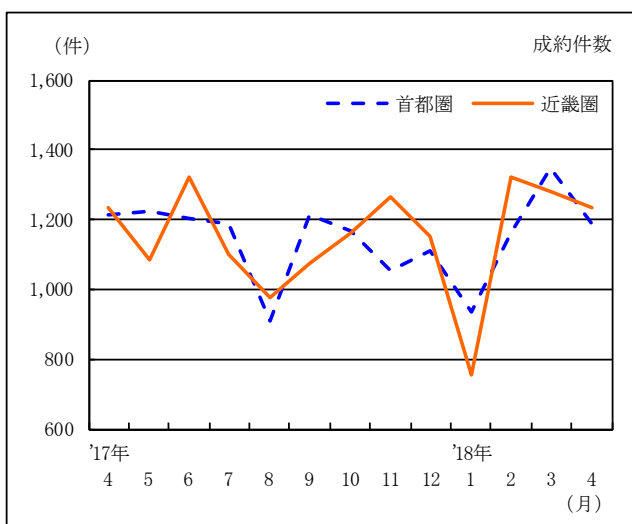
V. 一戸建て流通市場動向 2018 (H30) 年 4 月 (資料：指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は15ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は17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3,346万円で、前年比は6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5ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は5ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は7ヶ月ぶりにマイナスに転じた。戸当たり価格は2,071万円で、前年比は3ヶ月ぶりにプラスに転じた。

【一戸建て】

	首都圏						近畿圏	
	2019年 4月	前年比	うち中古		うち新築		2019年 4月	前年比
			4月	前年比	4月	前年比		
新規登録件数	8,897件	6.7%	4,162件	2.7%	4,735件	10.4%	4,892件	1.2%
総登録件数	23,835件	9.3%	14,122件	6.7%	9,713件	13.2%	21,859件	4.1%
成約件数	1,190件	-1.8%	918件	-1.2%	272件	-3.9%	1,232件	-0.2%
成約戸当り価格	3,346万円	0.5%	3,233万円	0.7%	3,728万円	0.4%	2,071万円	0.8%

* 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



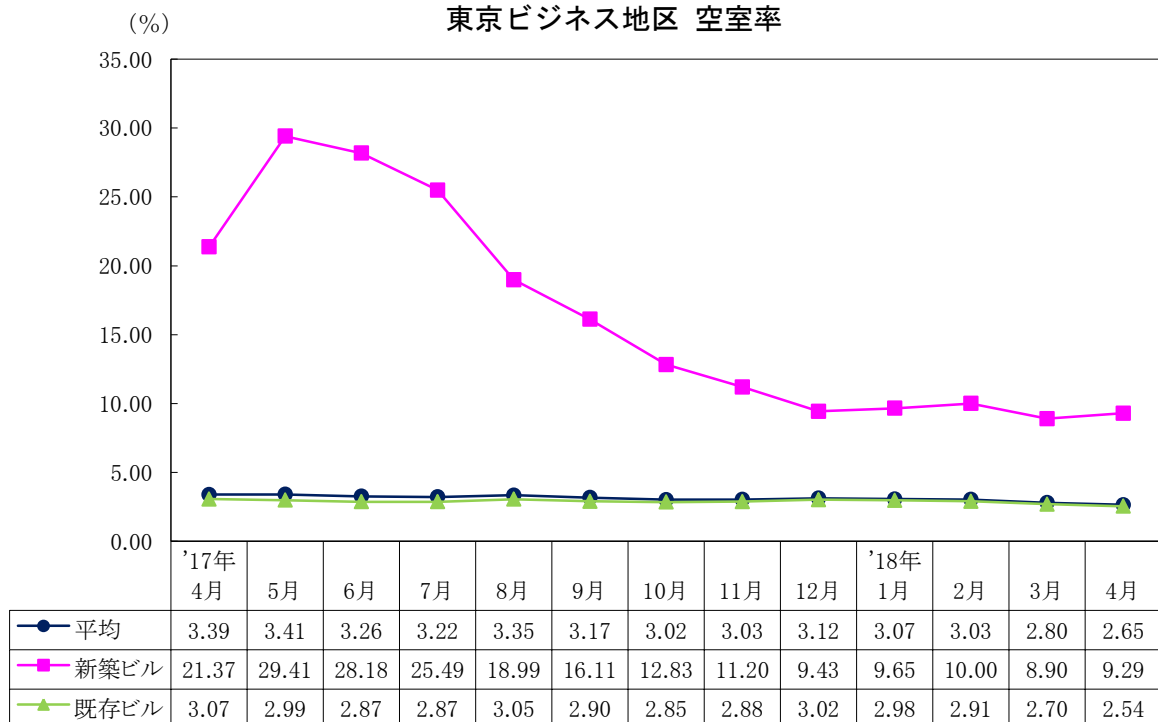
VI. オフィス市況 2018(H30)年4月 (資料：三鬼商事)

＜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2017年5月～2018年4月に竣工した貸事務所ビル27棟、既存ビルは2017年4月以前に竣工した貸事務所ビル2,558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10,508坪減少し、平均空室率は2.65%。前月比で0.15P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9.29%。前月比で0.39P悪化、前年同月比では12.08P改善している。
 - ◎ 大型既存ビルの空室率は2.54%。前月比で0.16P改善、前年同月比では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487坪増で、空室率は8.72%（前月比0.87P悪化）。既存ビルの募集面積は前月比3,655坪減で、空室率は1.93%（前月比0.17P改善）。平均空室率は2.07%（前月比0.15P改善）となった。
 - 中央区は、新築ビルの募集面積は前月比246坪減で、空室率は12.10%（前月比1.42P改善）。既存ビルの募集面積は前月比4,334坪減で、空室率は3.55%（前月比0.31P改善）。平均空室率は3.65%（前月比0.32P改善）となった。
 - 港区は、新築ビルの募集面積は前月比493坪増で、空室率9.73%（前月比0.36P改善）。既存ビルの募集面積は前月比1,415坪減で、空室率は3.26%（前月比0.06P改善）。平均空室率は3.38%（前月比0.05P改善）となった。
 - 新宿区は、新築ビルの募集面積は前月比232坪減で、空室率4.71%（前月比4.37P改善）。既存ビルの募集面積は前月比1,794坪減で、空室率は1.50%（前月比0.18P改善）。平均空室率は1.52（前月比0.20P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7.78%（前月比3.67P悪化）。既存ビルの募集面積は前月比188坪増で、空室率は1.41%（前月比0.02P悪化）となった。平均空室率は1.49%（前月比0.04P悪化）となった。

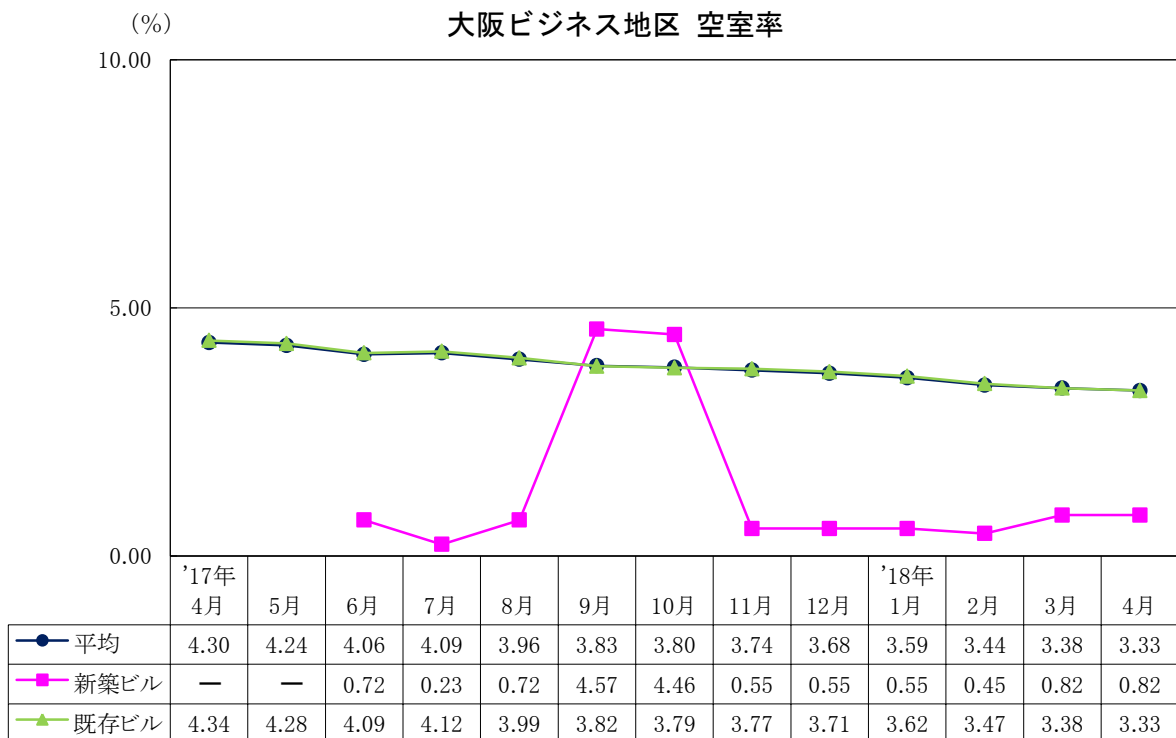
東京ビジネス地区 空室率



<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5月～2018年4月に竣工した貸事務所ビル2棟、既存ビルは2017年4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1,184坪減少し、平均空室率は3.33%。前月比で0.05P改善、前年同月比でも0.97P改善している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は0.82%。前月比横ばい、前年同月比対象なし。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は3.33%。前月比0.05P改善、前年同月比で1.01P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29坪減で、空室率は2.02%（前月比横ばい）となった。平均空室率は2.01%（前月比0.01P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107坪減で、空室率は4.97%（前月比0.09P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977坪減で、空室率は3.46%（前月比0.14P改善）となった。平均空室率は3.46%（前月比0.14P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771坪増で、空室率は5.23%（前月比0.23P悪化）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276坪減で、空室率は3.43%（前月比0.27P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566坪減で、空室率は3.74%（前月比0.27P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 2018（H30）年4月 （資料：帝国データバンク）

不動産業の倒産件数は、13件（前月比12件減、前年比2件減）発生。負債総額は、72億4100万円（前月比108億5200万円減、前年比3億500万円増）であった。

内訳として、負債額別では、「1000万円～5000万円未満」が6件と多く見られる。資本金別では、「1000万円～5000万円未満」が7件、従業員数別では、「10人未満」が12件、業歴別では、「30年以上」が5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	13	7,620	6,936	7,241
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	86	184,916	119,390	51,227

不動産業倒産件数と負債総額

