

不動産流通動向月次概況

平成30年11月1日作成

I. 経済動向 2018(H30)年10月 (資料:内閣府・月例経済報告 平成30年10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、増加している。
- 輸出は、おおむね横ばいとなっている。
- 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、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。
- 消費者物価は、このところ上昇テンポが鈍化している。

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、通商問題の動向が世界経済に与える影響や、海外経済の不確実性、金融資本市場の変動の影響に留意する必要がある。また、相次いでいる自然災害の経済に与える影響に十分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」、「未来投資戦略2018」等を着実に実行する。さらに、全ての世代が安心でき、活躍できる「全世代型社会保障制度」を実現するため、労働制度をはじめ制度全般の改革を進める。また、来年10月に予定されている消費税率の引上げを控え、経済財政運営に万全を期す。

相次ぐ自然災害について、被災者への生活支援及び被災地の復旧・復興を全力で進める。

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、消費者マインドはこのところ弱含んでいる。

〔設備投資〕は、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、おおむね横ばいとなっている。持家、貸家及び分譲住宅の着工は、おおむね横ばいとなっている。総戸数は、8月は前月比0.0%減の年率95.7万戸となった。なお、首都圏のマンション総販売戸数は、弱含んでいる。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、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、おおむね横ばいとなっている。〔輸入〕は、このところ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、減少傾向にある。

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、おおむね横ばいとなっている。〔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、このところ上昇テンポが鈍化している。〔株価(日経平均株価)〕は、23,400円台から24,200円台まで上昇した後、22,500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114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、-0.06%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、0.1%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見られない。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2.3%(9月)増加した。マネタリーベースは、前年比5.9%(9月)増加した。M2は、前年比2.8%(9月)増加した。

II. 住宅着工統計 2018(H30)年9月分 (資料：国土交通省 平成30年10月31日)

新設住宅着工戸数は81,903戸で前年比1.5%減、ふたたびマイナスに転じた。年率換算値で942,516戸となる。

利用関係別では、持家は24,873戸で前年比0.04%減、3ヶ月ぶりにマイナスに転じた。貸家は35,350戸で前年比5.8%減、ふたたびマイナスに転じた。

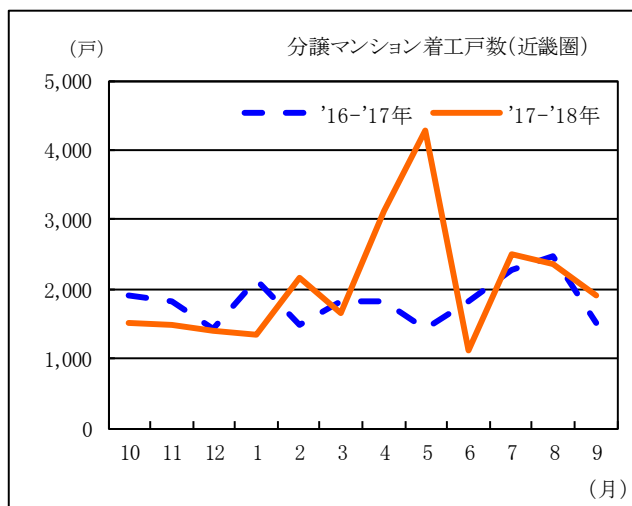
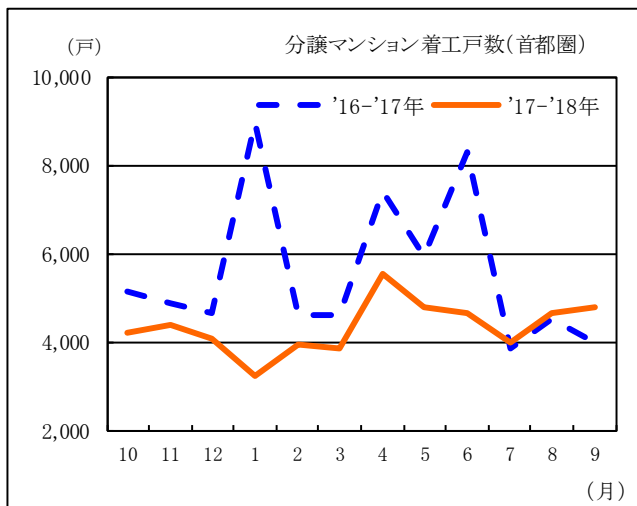
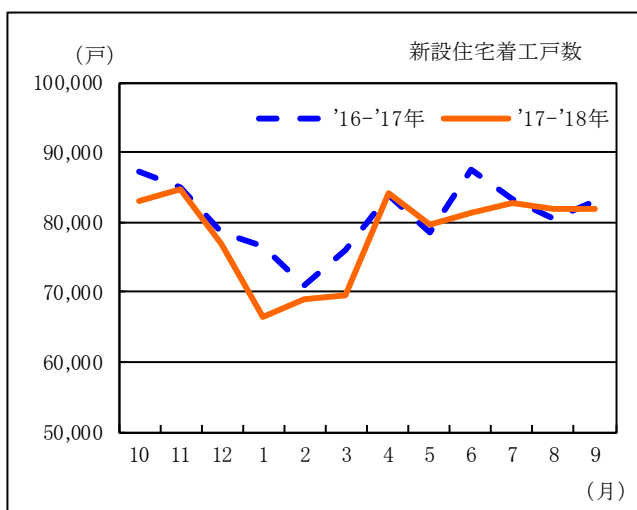
分譲住宅は21,064戸で前年比4.3%増、2ヶ月連続してプラスとなった。うち、マンションは8,934戸で前年比3.5%増、2ヶ月連続してプラスとなった。

圏域別に見ると、首都圏は4,791戸で前年比21.0%増、近畿圏は1,906戸で前年比25.6%増となった。

また、一戸建は11,882戸で前年比4.7%増、6ヶ月連続してプラスとなった。

以上から、2018年9月の新設住宅着工は、分譲住宅は増加したが、貸家が減少したため、全体で前年同月比1.5%の減少となった。また、季節調整済年率換算値では前月比1.6%の減少となった。

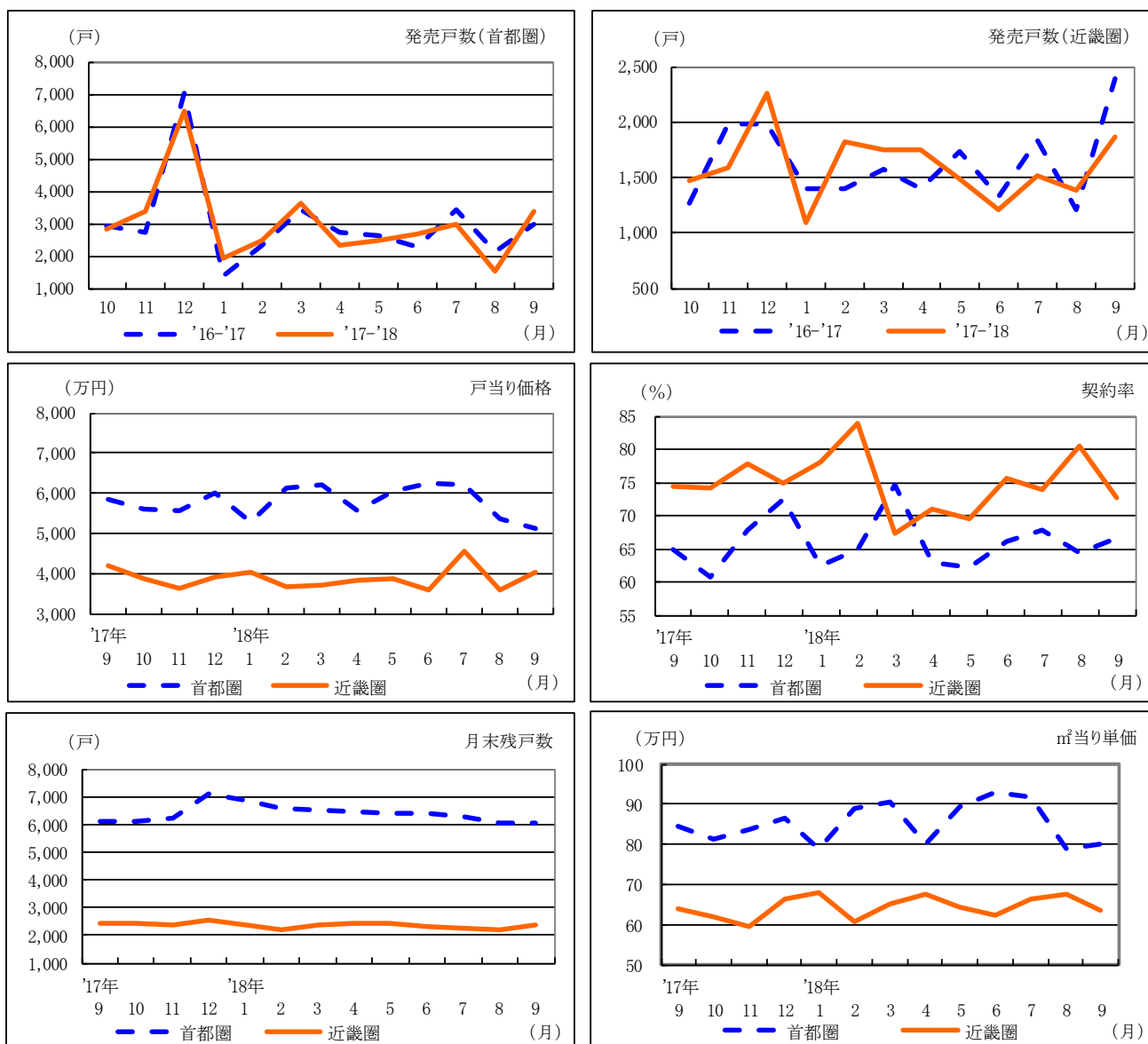
	2018年 9月	前年比
新設住宅合計	81,903戸	-1.5%
持家	24,873戸	-0.04%
貸家	35,350戸	-5.8%
給与住宅	616戸	18.0%
分譲住宅	21,064戸	4.3%
マンション	8,934戸	3.5%
首都圏	4,791戸	21.0%
近畿圏	1,906戸	25.6%
一戸建	11,882戸	4.7%
季節調整値	78,543戸	
年率換算値	942,516戸	



Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2018(H30)年9月 (資料：不動産経済研究所 平成30年10月16日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比13.2%増で3ヶ月ぶりにプラスに転じた。契約率は、66.5%と前年比で6ヶ月ぶりにプラスに転じた。月末残戸数は前年比で3ヶ月連続してマイナスとなった、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3,500戸(前年実績2,817戸)の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比22.3%減でふたたびマイナスに転じた。契約率は、72.8%と前年比で3ヶ月ぶりにマイナスに転じた。月末残戸数は前年比でふたたびマイナスに転じた。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1,300戸(前年実績1,465戸)の見込み。

	首都圏		近畿圏	
	2018年 9月	前年比	2018年 9月	前年比
発売戸数	3,372戸	13.2%	1,859戸	-22.3%
契約率	66.5%	1.6P	72.8%	-1.7P
月末残戸数	6,050戸	-0.5%	2,376戸	-2.1%
戸当り価格	5,136万円	-11.8%	4,045万円	-3.4%
m ² 当り単価	80.0万円	-5.4%	63.7万円	-0.6%

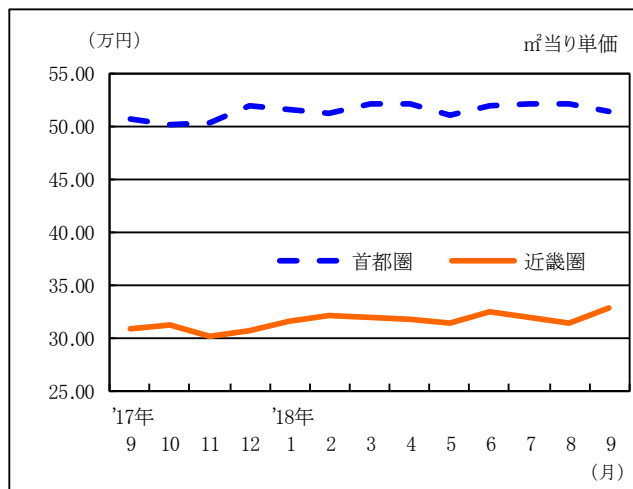
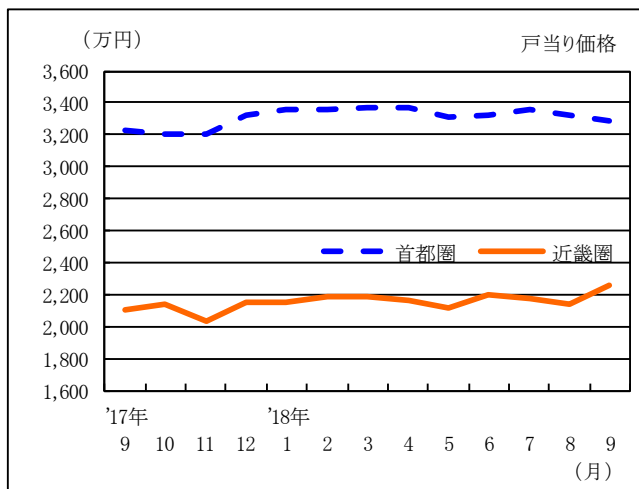
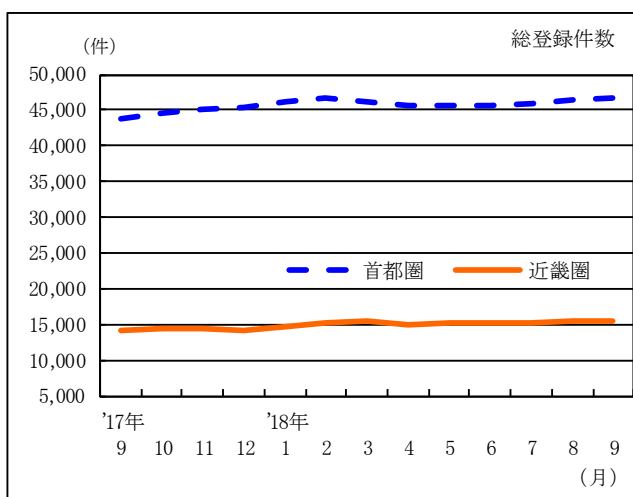
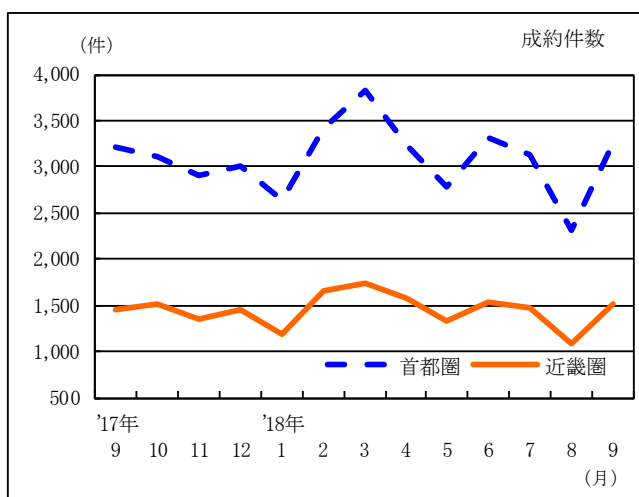


IV. マンション流通市場動向 2018 (H30) 年9月 (資料：指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は13ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は40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3,292万円で、前年比は69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20ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は43ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は4ヶ月連続してプラスとなった。戸当たり価格は2,251万円で、前年比は10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	
	2018年 9月	前年比	2018年 9月	前年比
新規登録件数	17,323件	2.5%	5,665件	7.5%
総登録件数	46,701件	6.5%	15,515件	10.3%
成約件数	3,244件	0.7%	1,503件	3.2%
成約戸当り価格	3,292万円	2.0%	2,251万円	7.1%
成約㎡当り単価	51.39万円	1.4%	32.8万円	6.5%



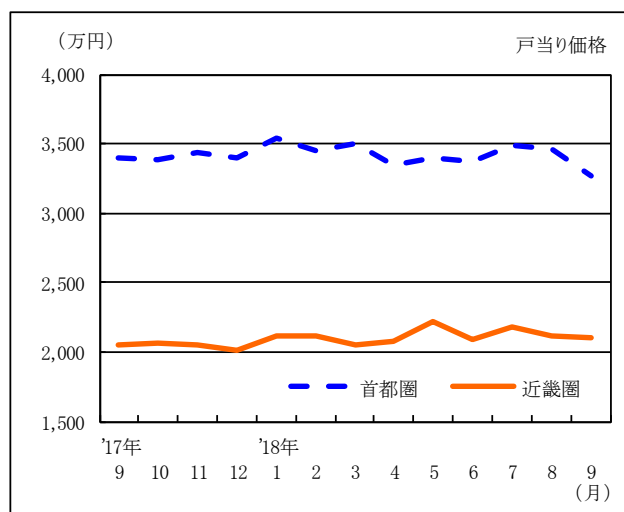
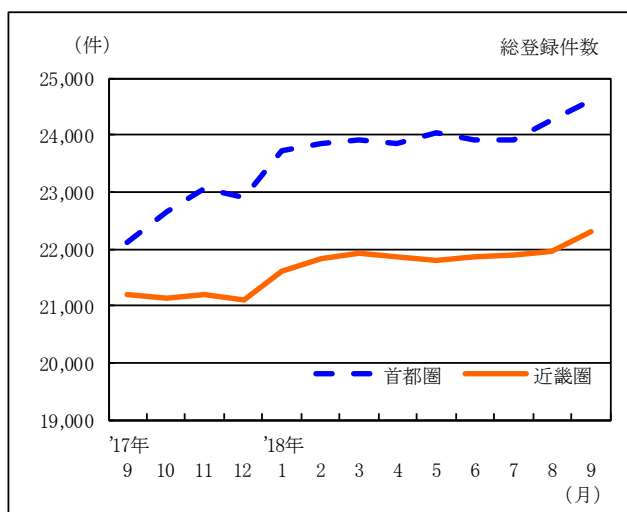
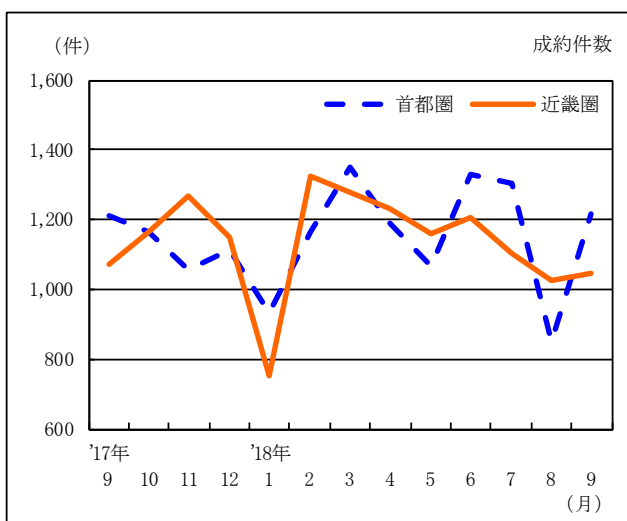
V. 一戸建て流通市場動向 2018(H30)年9月 (資料：指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は20ヶ月連続してプラスとなり、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3,274万円で、前年比は11ヶ月ぶりにマイナスに転じた。
- 近畿圏では、新規登録件数の前年比は10ヶ月ぶりにマイナスに転じ、総登録件数の前年比は10ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は3ヶ月ぶりにマイナスに転じた。戸当たり価格は2,108万円で、前年比はふたたびプラスに転じた。

【一戸建て】

	首都圏						近畿圏	
	2018年9月	前年比	うち中古		うち新築		2018年9月	前年比
			9月	前年比	9月	前年比		
新規登録件数	8,785件	6.3%	4,422件	10.1%	4,363件	2.8%	4,917件	-1.2%
総登録件数	24,618件	11.4%	14,848件	11.2%	9,770件	11.7%	22,287件	5.1%
成約件数	1,214件	0.2%	930件	1.0%	284件	-2.4%	1,047件	-2.3%
成約戸当たり価格	3,274万円	-3.7%	3,177万円	-2.8%	3,591万円	-6.0%	2,108万円	3.0%

* 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

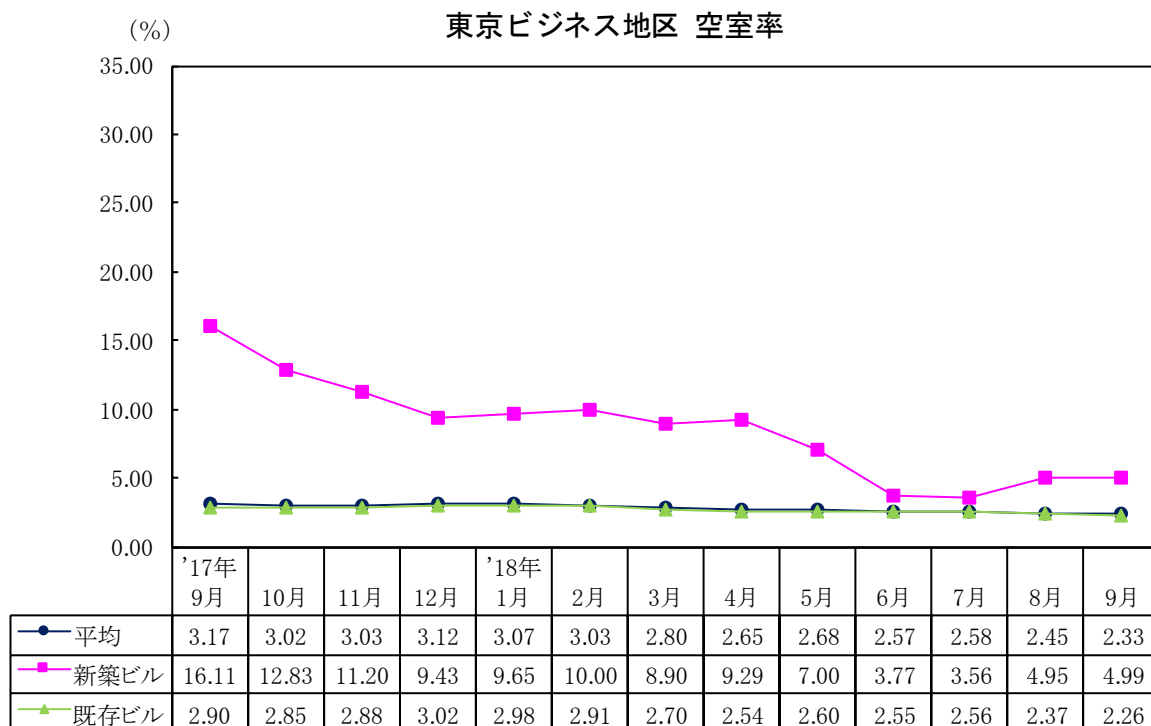


＜東京ビジネス地区オフィス市場＞

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10月～2018年9月に竣工した貸事務所ビル30棟、既存ビルは2017年9月以前に竣工した貸事務所ビル2,551棟の合計2,581棟が対象。なお、文中のPはポイントを示している。

- ◎ 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8,342坪減少し、平均空室率は2.33%。前月比で0.12P改善、前年同月比では0.84P改善している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は4.99%。前月比で0.04P悪化、前年同月比では11.12P改善している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は2.26%。前月比で0.11P改善、前年同月比では0.64P改善している。

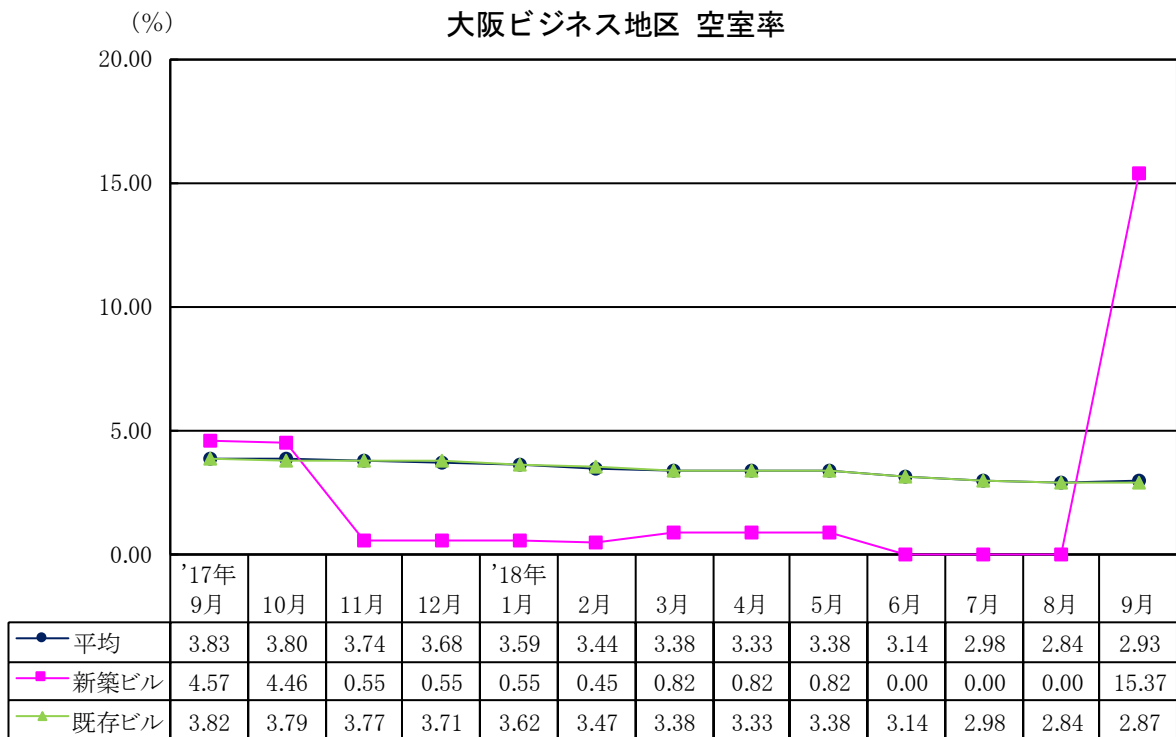
- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比432坪減で、空室率は9.11%（前月比0.47P改善）。既存ビルの募集面積は前月比1,737坪減で、空室率は1.97%（前月比0.08P改善）。平均空室率は2.27%（前月比0.10P改善）となった。
- 中央区は、新築ビルの募集面積は前月比1,027坪増で、空室率は3.95%（前月比2.97P悪化）。既存ビルの募集面積は前月比1,138坪減で、空室率は3.13%（前月比0.09P改善）。平均空室率は3.15%（前月比0.02P改善）となった。
- 港区は、新築ビルの募集面積は前月比72坪減で、空室率0.84%（前月比0.21P改善）。既存ビルの募集面積は前月比5,870坪減で、空室率は2.68%（前月比0.26P改善）。平均空室率は2.63%（前月比0.27P改善）となった。
- 新宿区は、既存ビルのみでの募集で、募集面積は前月比716坪減で、空室率は1.39%（前月比0.07P改善）。平均空室率は1.39%（前月比0.06P改善）となった。
- 渋谷区は、新築ビルの募集面積は前月比600坪減で、空室率は0.00%（前月比2.77改善）。既存ビルの募集面積は前月比1,196坪増で、空室率は1.07%（前月比0.19P悪化）となった。平均空室率は1.04%（前月比0.10P悪化）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2017年10月～2018年9月に竣工した貸事務所ビル1棟、既存ビルは2017年9月以前に竣工した貸事務所ビル820棟の合計821棟が対象。なお、文中のPはポイントを示している。

- ◎ 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2,202坪増加し、平均空室率は2.93%。前月比で0.09P悪化、前年同月比で0.90P改善している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は15.37%。前月比で15.37P悪化、前年同月比で10.80P悪化している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は2.87%。前月比0.03P悪化、前年同月比で0.95P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478坪減で、空室率は1.63%（前月比0.07P改善）となった。平均空室率は1.63%（前月比0.06P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727坪増で、空室率は5.17%（前月比0.66P悪化）となった。
- 淀屋橋・本町地区は、既存ビルのみの募集で、募集面積は前月比561坪減で、空室率は2.73%（前月比0.08P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180坪減で、空室率は4.52%（前月比0.05P改善）となった。
- 心斎橋・難波地区は、新築ビルの募集面積は前月比1,599坪増で、空室率15.37%（前月比対象なし）。既存ビルの募集面積は前月比1,071坪増で、空室率は3.67%（前月比1.05P悪化）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24坪増で、空室率は3.59%（前月比0.01P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9月 （資料：帝国データバンク）

不動産業の倒産件数は、10件（前月比22件減、前年比15件減）発生。負債総額は、37億5800万円（前月比112億7600万円減、前年比9億2000万円減）であった。

内訳として、負債額別では、「1億円～5億円未満」、「5億円～10億円未満」がともに3件と多く見られる。資本金別では、「1000万円～5000万円未満」が4件、従業員数別では、「10人未満」が10件、業歴別では、「30年以上」が4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	24	6,723	2,067	7,814
6月	22	26	15	13,777	10,731	1,297
7月	23	17	18	11,986	4,592	5,969
8月	20	16	32	15,707	4,018	15,034
9月	22	25	10	4,389	4,678	3,758
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	185	184,916	119,390	85,099

不動産業倒産件数と負債総額

