

不動産流通動向月次概況

平成31年1月7日作成

I. 経済動向 2018(H30)年12月 (資料:内閣府・月例経済報告 平成30年12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、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。

<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。

平成30年度第1次補正予算を迅速かつ着実に実施し、一連の自然災害の被災地の復旧・復興を全力で進める。また、平成30年度第2次補正予算を編成し、12月14日に閣議決定した「防災・減災、国土強靱化のための3か年緊急対策」に速やかに着手する。

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。

また、政府は、平成31年度予算の編成に向け、「平成31年度予算編成の基本方針」(12月7日閣議決定)及び「平成31年度の経済見通しと経済財政運営の基本的態度」(12月18日閣議了解)を示した。

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、増加が続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。貸家の着工はこのところ弱含んでいる。総戸数は、10月は前月比0.8%増の年率95.0万戸となった。なお、首都圏のマンション総販売戸数は、このところ持ち直しの動きがみられる。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、このところ弱含んでいる。先行きについては、次第に補正予算の効果の発現が期待される。

〔輸出〕は、おおむね横ばいとなっている。〔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〕は、赤字は、このところ増加している。

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、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、このところ上昇テンポが鈍化している。〔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、21,800円台から22,500円台まで上昇した後、21,100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、おおむね112円台から113円台で推移した。〔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-0.06%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、おおむね0.0%台で推移した。

II. 住宅着工統計 2018(H30)年11月分 (資料：国土交通省 平成30年12月27日)

新設住宅着工戸数は84,213戸で前年比0.6%減、ふたたびマイナスに転じた。年率換算値で957,144戸となる。

利用関係別では、持家は25,527戸で前年比2.5%増、2ヶ月連続してプラスとなった。貸家は34,902戸で前年比6.9%減、3ヶ月連続してマイナスとなった。

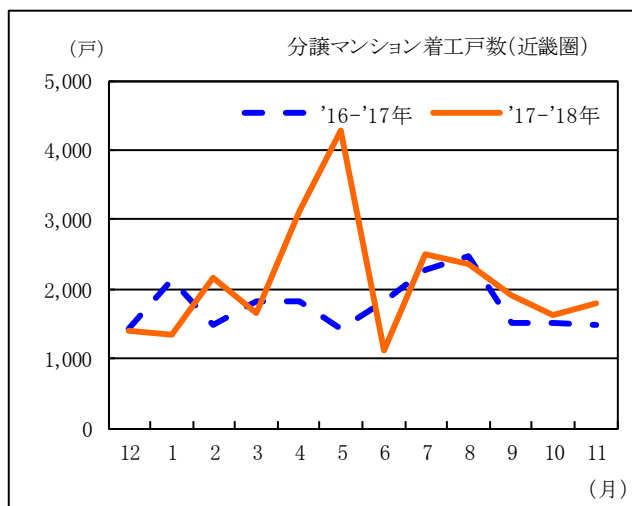
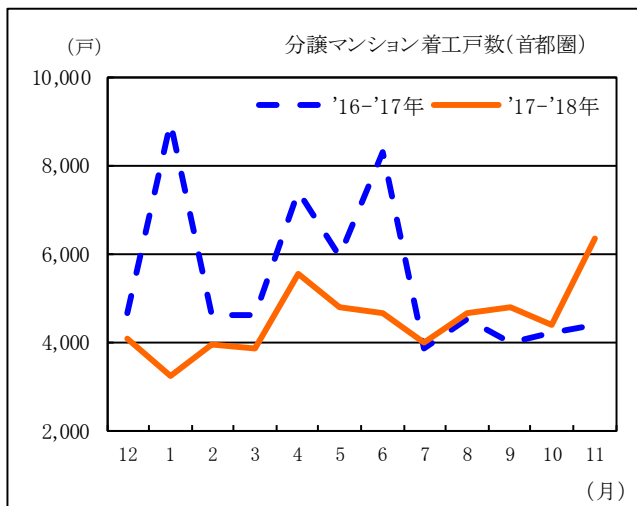
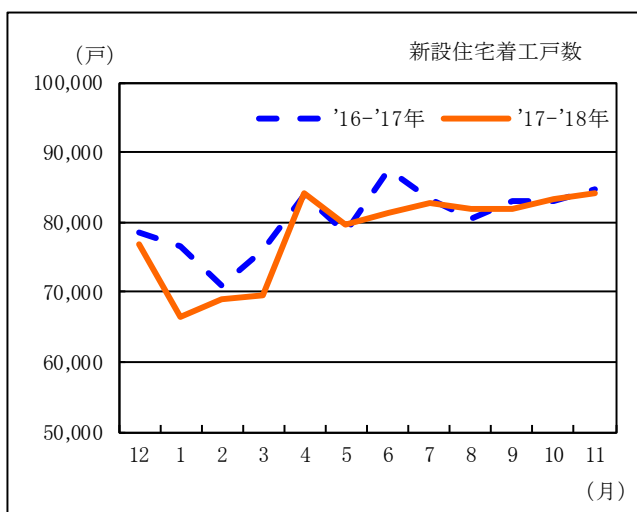
分譲住宅は23,220戸で前年比6.1%増、4ヶ月連続してプラスとなった。うち、マンションは10,460戸で前年比15.6%増、4ヶ月連続してプラスとなった。

圏域別に見ると、首都圏は6,338戸で前年比44.3%増、近畿圏は1,803戸で前年比22.2%増となった。

また、一戸建は12,561戸で前年比0.2%減、8ヶ月ぶりにマイナスに転じた。

以上から、2018年11月の新設住宅着工は、持家及び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0.6%の減少となった。また、季節調整済年率換算値では前月比0.8%の増加となった。

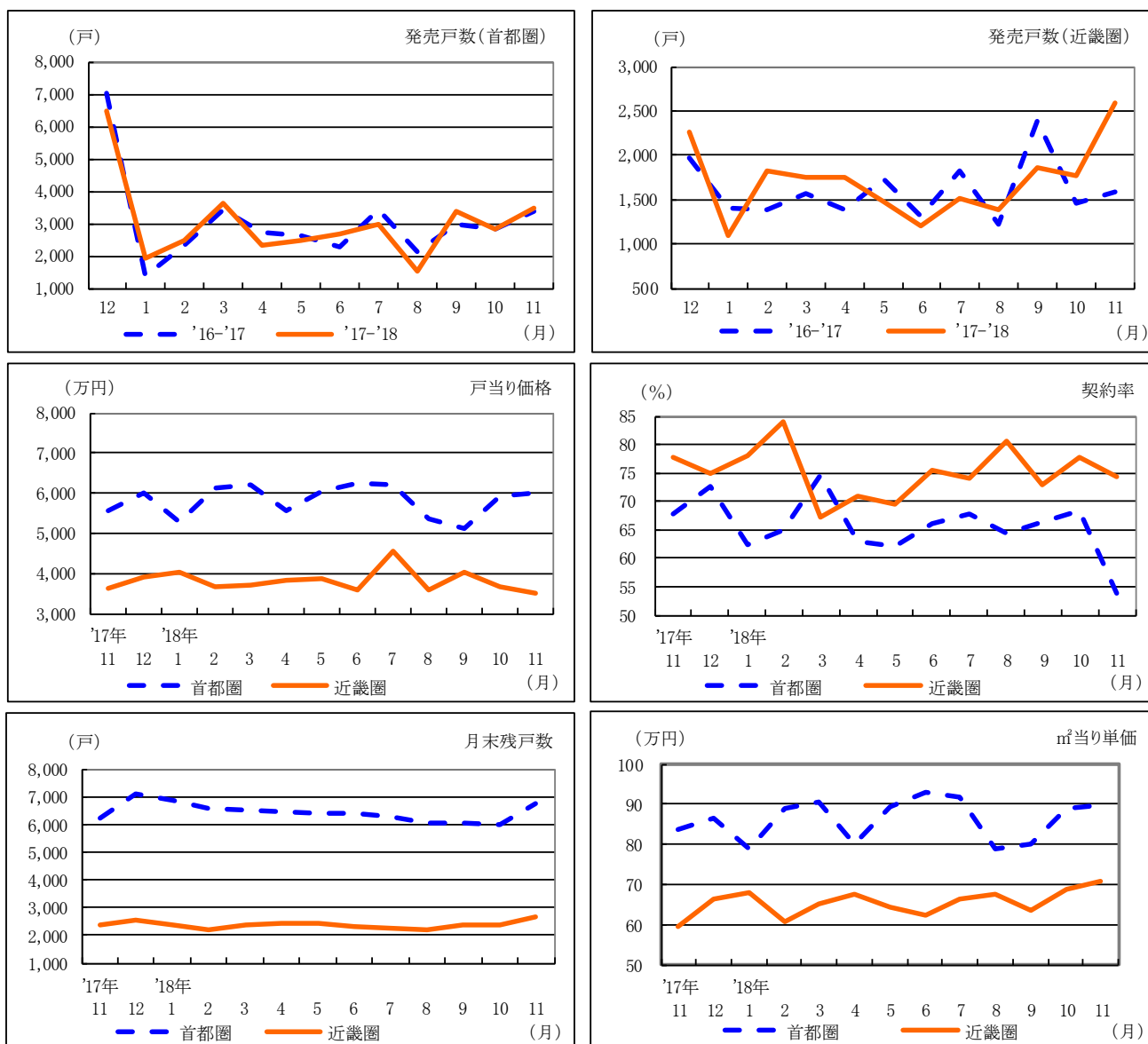
	2018年 11月	前年比
新設住宅合計	84,213戸	-0.6%
持家	25,527戸	2.50%
貸家	34,902戸	-6.9%
給与住宅	564戸	37.9%
分譲住宅	23,220戸	6.1%
マンション	10,460戸	15.6%
首都圏	6,338戸	44.3%
近畿圏	1,803戸	22.2%
一戸建	12,561戸	-0.2%
季節調整値	79,762戸	
年率換算値	957,144戸	



Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2018(H30)年11月 (資料:不動産経済研究所 平成30年12月17日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比2.8%増で3ヶ月連続してプラスとなった。契約率は、53.9%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5ヶ月ぶりにマイナスに転じ、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7,000戸(前年実績6,480戸)の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比63.4%増で2ヶ月連続してプラスとなった。契約率は、74.4%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1,700戸(前年実績2,259戸)の見込み。

	首都圏		近畿圏	
	2018年 11月	前年比	2018年 11月	前年比
発売戸数	3,461戸	2.8%	2,585戸	63.4%
契約率	53.9%	-14.0P	74.4%	-3.3P
月末残戸数	6,749戸	8.2%	2,648戸	12.7%
戸当り価格	6,017万円	8.4%	3,485万円	-3.4%
㎡当り単価	89.7万円	7.4%	70.7万円	18.6%

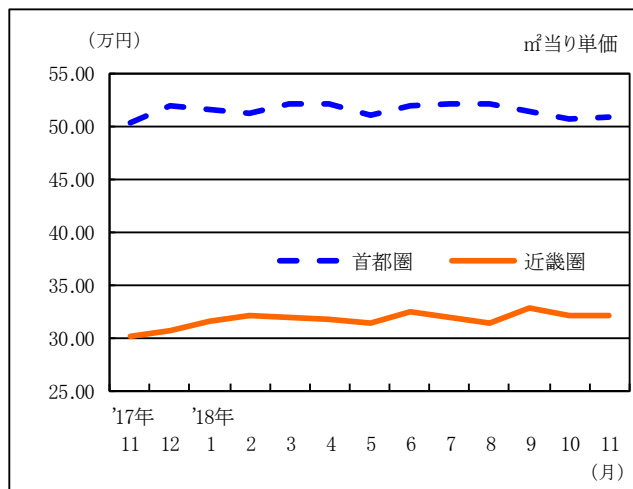
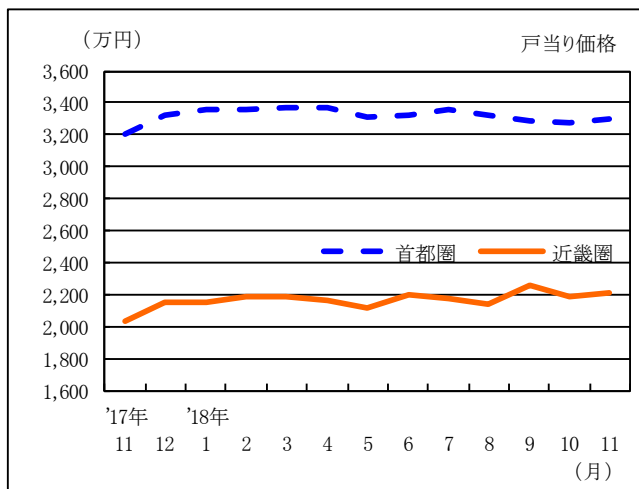
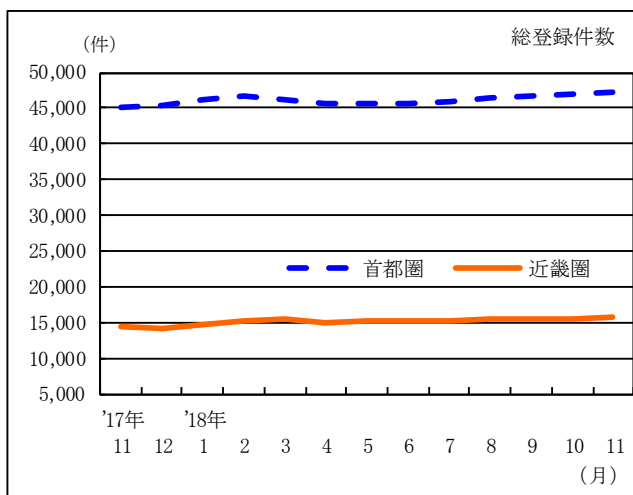
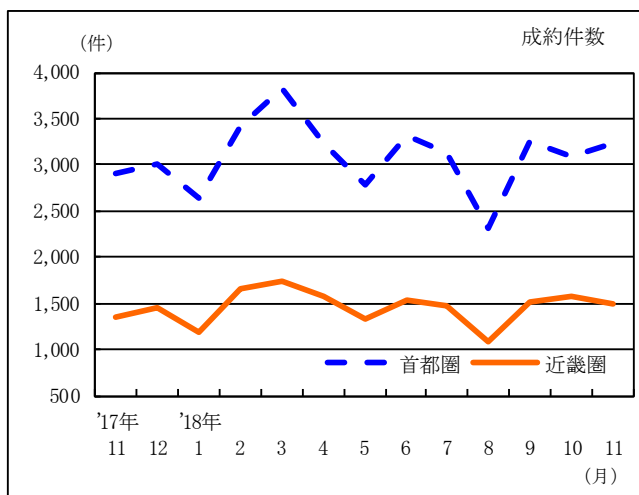


IV. マンション流通市場動向 2018 (H30) 年11月 (資料：指定流通機構)

- 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42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3,297万円で、前年比は71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22ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は45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2,208万円で、前年比は12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 11月	前年比	2018年 11月	前年比
新規登録件数	17,716件	8.4%	5,315件	12.1%
総登録件数	47,258件	5.0%	15,736件	9.7%
成約件数	3,225件	11.1%	1,495件	11.5%
成約戸当り価格	3,297万円	2.9%	2,208万円	8.4%
成約㎡当り単価	50.82万円	1.2%	32.1万円	6.6%



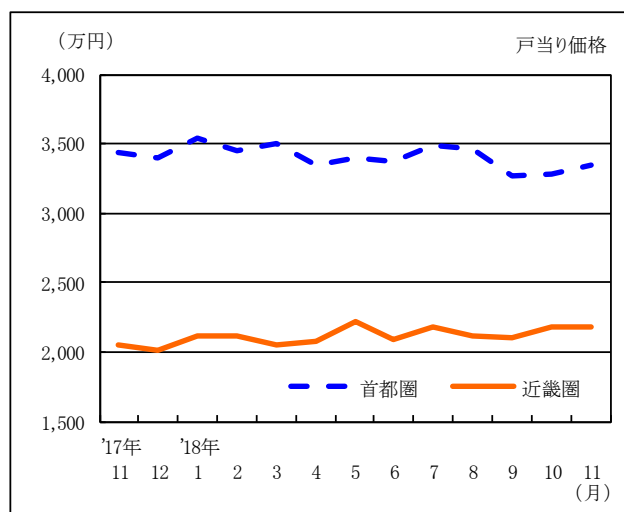
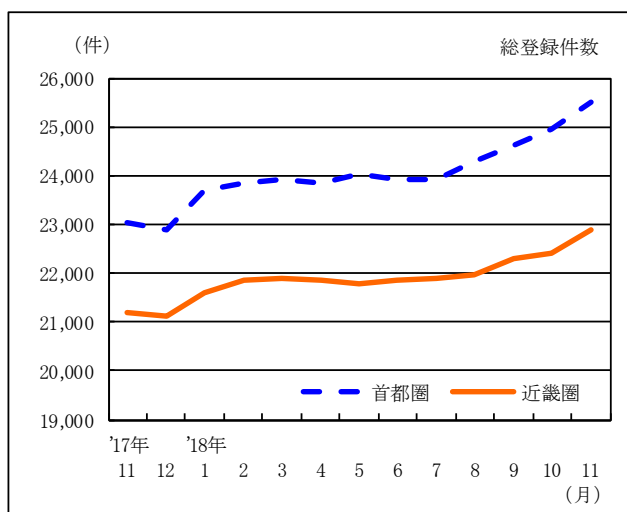
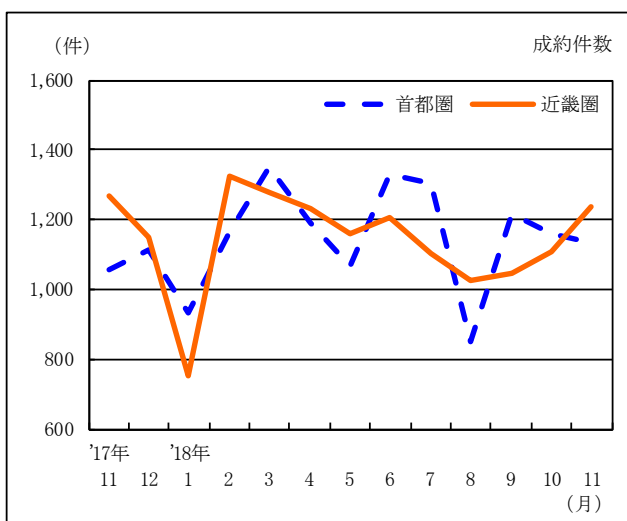
V. 一戸建て流通市場動向 2018(H30)年11月 (資料：指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は22ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は24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3,347万円で、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12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2,182万円で、前年比は3ヶ月連続してプラスとなった。

【一戸建て】

	首都圏						近畿圏	
	2018年11月	前年比	うち中古		うち新築		2018年11月	前年比
			11月	前年比	11月	前年比		
新規登録件数	9,227件	14.0%	4,502件	18.9%	4,725件	9.6%	5,096件	18.6%
総登録件数	25,521件	10.7%	15,505件	12.4%	10,016件	8.3%	22,895件	8.0%
成約件数	1,135件	7.6%	885件	8.5%	250件	4.6%	1,239件	-2.1%
成約戸当たり価格	3,347万円	-2.8%	3,281万円	-3.4%	3,577万円	-0.8%	2,182万円	6.1%

* 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

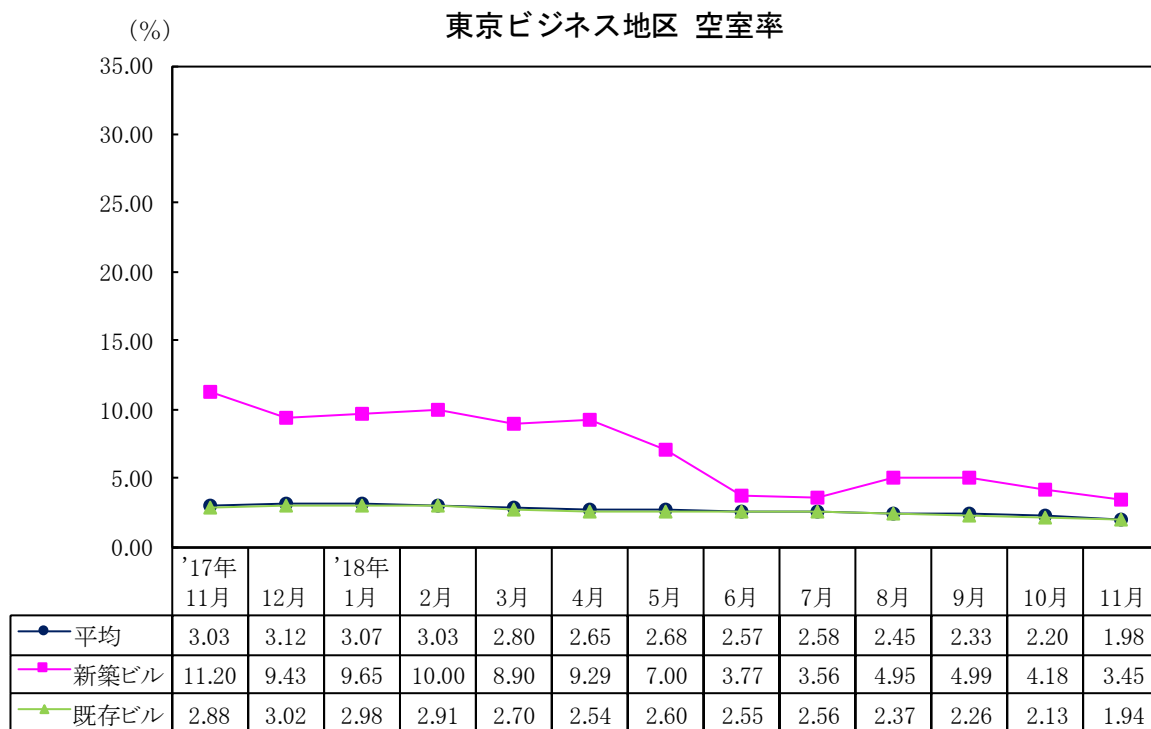


＜東京ビジネス地区オフィス市場＞

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12月～2018年11月に竣工した貸事務所ビル32棟、既存ビルは2017年11月以前に竣工した貸事務所ビル2,552棟の合計2,584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15,926坪減少し、平均空室率は1.98%。前月比で0.22P改善、前年同月比では1.05P改善している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は3.45%。前月比で0.73P改善、前年同月比では7.75P改善している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は1.94%。前月比で0.19P改善、前年同月比では0.94P改善している。

- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比851坪減で、空室率は6.31%（前月比0.63P改善）。既存ビルの募集面積は前月比4,029坪減で、空室率は1.74%（前月比0.19P改善）。平均空室率は1.98%（前月比0.21P改善）となった。
- 中央区は、新築ビルの募集面積は前月比803坪減で、空室率は1.10%（前月比2.18P改善）。既存ビルの募集面積は前月比7,034坪減で、空室率は2.86%（前月比0.52P改善）。平均空室率は2.82%（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163坪減で、空室率0.06%（前月比0.28P改善）。既存ビルの募集面積は前月比3,679坪減で、空室率は2.01%（前月比0.17P改善）。平均空室率は1.97%（前月比0.16P改善）となった。
- 新宿区は、新築ビルの募集面積は前月比横ばいで、空室率2.88%（前月比0.64P悪化）。既存ビルの募集面積は前月比250坪減で、空室率は1.42%（前月比0.03P改善）。平均空室率は1.43%（前月比0.02P改善）となった。
- 渋谷区は、既存ビルのみの募集で、募集面積は前月比883坪増で、空室率は1.09%（前月比0.15P悪化）となった。平均空室率は1.06%（前月比0.14P悪化）となった。

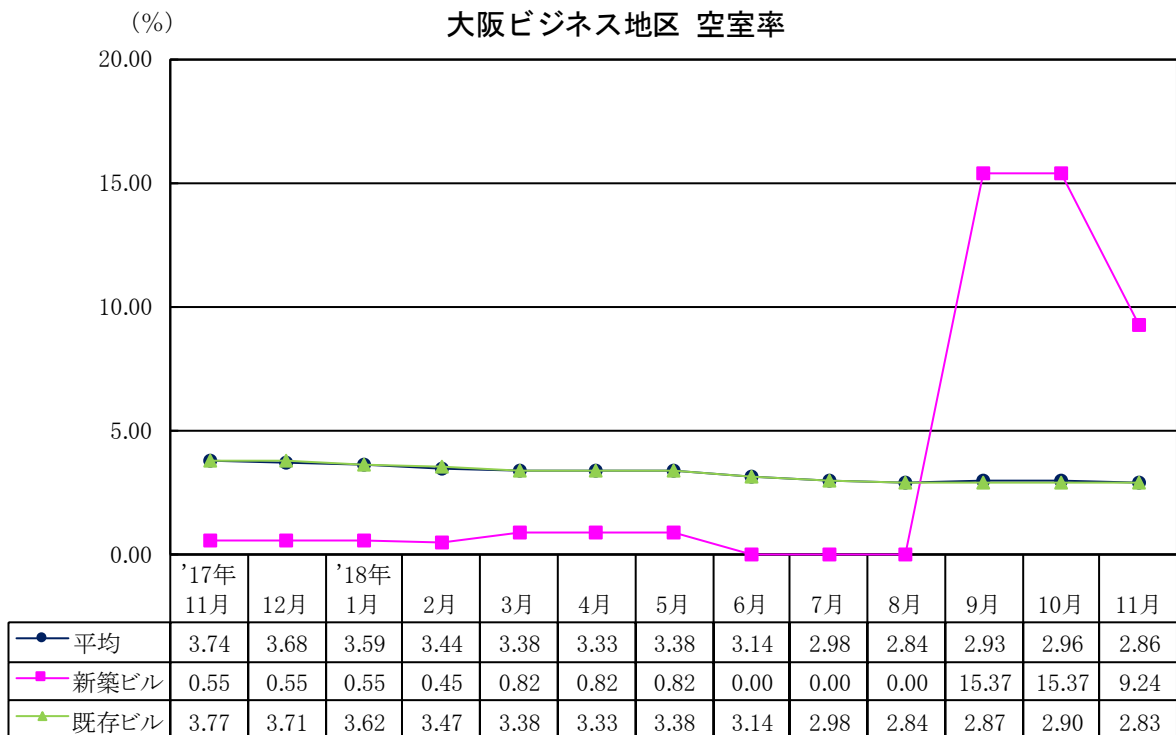


<大阪ビジネス地区のオフィス市場>

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12月～2018年11月に竣工した貸事務所ビル1棟、既存ビルは2017年11月以前に竣工した貸事務所ビル818棟の合計819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2,153坪減少し、平均空室率は2.86%。前月比で0.10P改善、前年同月比で0.88P改善している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は9.24%。前月比で6.13%改善、前年同月比で8.69P悪化している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は2.83%。前月比0.07P改善、前年同月比で0.94P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219坪減で、空室率は2.00%（前月比0.03P改善）となった。平均空室率は2.00%（前月比0.03P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905坪減で、空室率は4.35%（前月比0.82%改善）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14坪増で、空室率は2.46%（前月比横ばい）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278坪増で、空室率は4.41%（前月比0.09P悪化）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638坪減で、空室率9.24%（前月比6.13%改善）。既存ビルの募集面積は前月比659坪減で、空室率は3.26%（前月比0.64P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675坪減で、空室率は3.54%（前月比0.32P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11月 （資料：帝国データバンク）

不動産業の倒産件数は、22件（前月比6件増、前年比4件増）発生。負債総額は、40億2200万円（前月比12億6100万円増、前年比28億1400万円減）であった。

	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	16	5,570	8,499	2,761
11月	17	18	22	3,060	1,208	4,022
12月	20	21		47,676	36,080	
合計	261	271	223	184,916	119,390	91,882

不動産業倒産件数と負債総額

