

不動産流通動向月次概況

2019年6月3日作成

I. 経済動向 2019(R1)年5月 (資料：内閣府・月例経済報告 令和元年5月24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、輸出や生産の弱さが続いているものの、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、このところ機械投資に弱さもみられるが、緩やかな増加傾向にある。
- 輸出は、弱含んでいる。
- 生産は、このところ弱含んでいる。
- 企業収益は、高い水準にあるものの、改善に足踏みがみられる。企業の業況判断は、製造業を中心に慎重さがみられる。
- 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、当面、弱さが残るものの、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に一層注意するとともに、中国経済の先行き、海外経済の動向と政策に関する不確実性、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、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次及び第2次補正予算並びに臨時・特別の措置を含む令和元年度予算を迅速かつ着実に執行する。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、消費者マインドは弱含んでいる。

[設備投資]は、このところ機械投資に弱さもみられるが、緩やかな増加傾向にある。先行きについては、高水準の企業収益や成長分野への対応等を背景に、緩やか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。持家の着工は、持ち直している。貸家の着工は、緩やかに減少している。分譲住宅の着工は、おおむね横ばいとなっている。総戸数は、3月は前月比2.3%増の年率98.9万戸となった。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。

[輸出]は、弱含んでいる。[輸入]は、おおむね横ばいとなっている。[貿易・サービス収支]は、おおむね均衡している。

2. 企業活動と雇用情勢

[生産]は、このところ弱含んでいる。また、第3次産業活動は、持ち直している。

[企業収益]は、高い水準にあるものの、改善に足踏みがみられる。[企業の業況判断]は、製造業を中心に慎重さがみられる。[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、22,200円台から21,000円台まで下落した後、21,200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、111円台から109円台まで円高方向に推移した後、110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-0.02%台で推移した。[長期金利]は、-0.0%台で推移した。

企業金融については、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2.5%(4月)増加した。

マネタリーベースは、前年比3.1%(4月)増加した。M2は、前年比2.6%(4月)増加した。

II. 住宅着工統計 2019(H31)年4月分 (資料：国土交通省 令和元年5月31日)

新設住宅着工戸数は 79,389 戸で前年比 5.7%減、5 ヶ月連ぶりにマイナスに転じた。年率換算値で 931,272 戸となる。

利用関係別では、持家は25,436戸で前年比9.2%増、7ヶ月連続してプラスとなった。貸家は29,511戸で前年比16.7%減、8ヶ月連続してマイナスとなった。

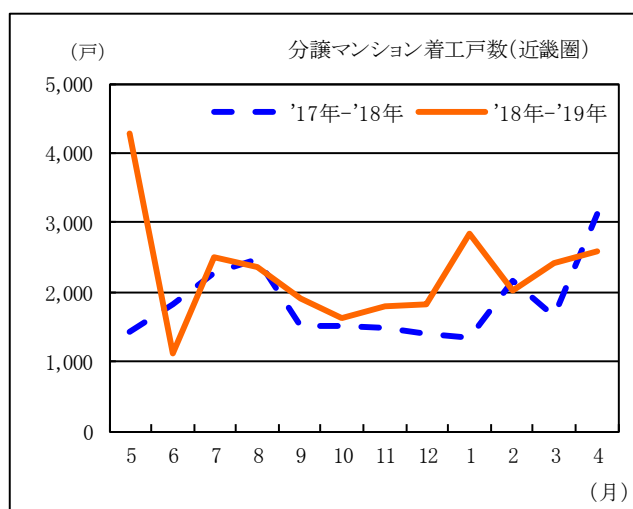
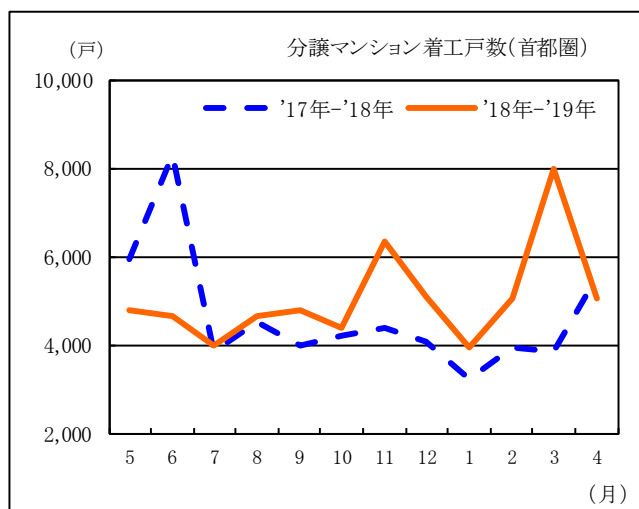
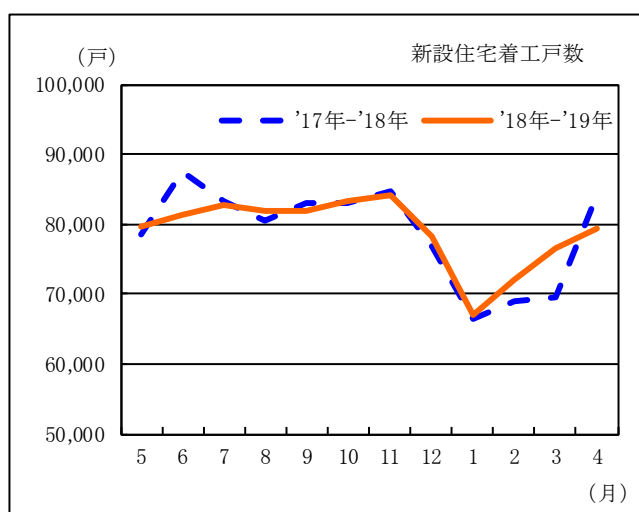
分譲住宅は23,411戸で前年比6.0%減、9ヶ月ぶりにマイナスに転じた。うち、マンションは10,480戸で前年比15.1%減、9ヶ月ぶりにマイナスに転じた。

圏域別に見ると、首都圏は5,059戸で前年比8.6%減、近畿圏は2,582戸で前年比17.5%減となった。

また、一戸建は12,698戸で前年比3.0%増、5ヶ月連続してプラスとなった。

以上から、2019年4月の新設住宅着工は、持家は増加したが、貸家及び分譲住宅が減少したため、全体で前年同月比5.7%の減少となった。また、季節調整済年率換算値では前月比5.8%の減少となった。

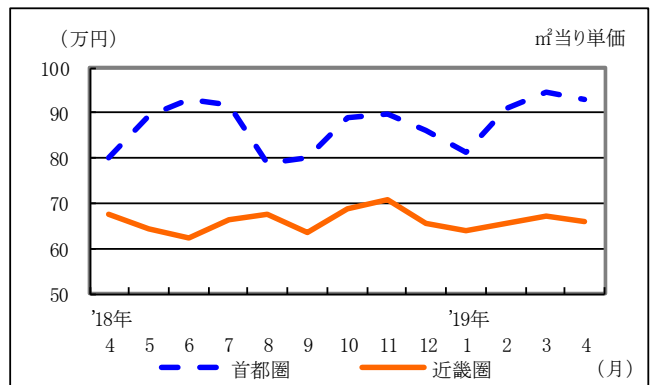
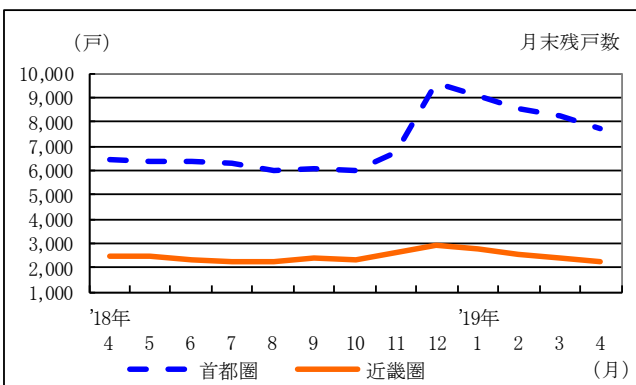
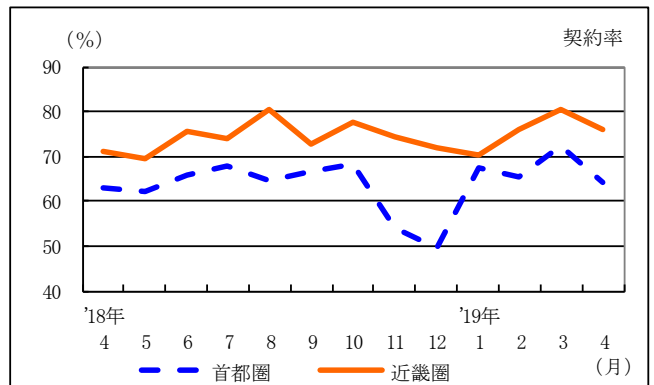
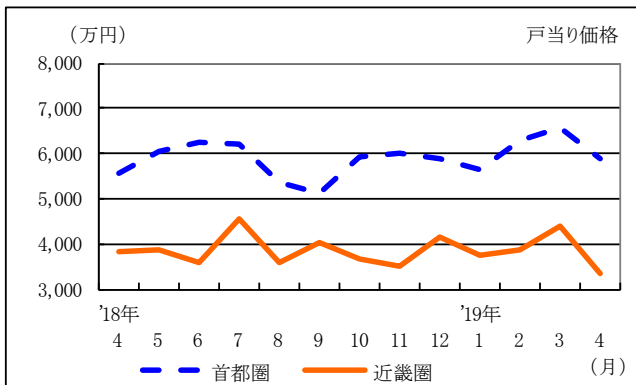
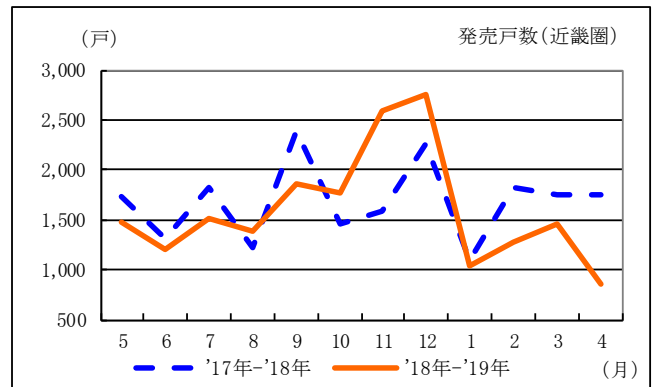
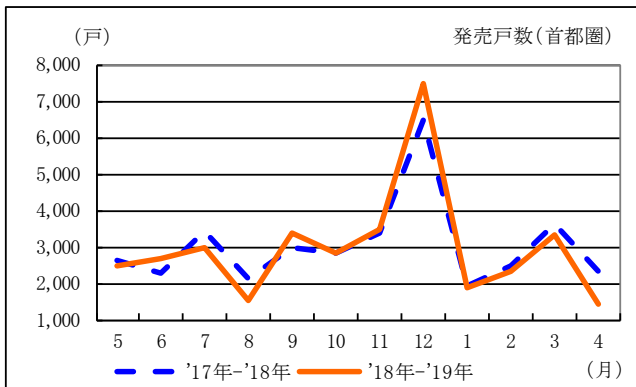
	2019年 4月	前年比
新設住宅合計	79,389戸	-5.7%
持家	25,436戸	9.2%
貸家	29,511戸	-16.7%
給与住宅	1,031戸	75.9%
分譲住宅	23,411戸	-6.0%
マンション	10,480戸	-15.1%
首都圏	5,059戸	-8.6%
近畿圏	2,582戸	-17.5%
一戸建	12,698戸	3.0%
季節調整値	77,606戸	
年率換算値	931,272戸	



Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2019 (H31) 年 4 月 (資料：不動産経済研究所 令和元年 5 月 21 日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比39.3%減で4ヶ月連続してマイナスとなった。契約率は、64.3%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6ヶ月連続してプラスとなり、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2,500戸（前年実績2,462戸）の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比51.1%減で4ヶ月連続してマイナスとなった。契約率は、75.9%と前年比で2ヶ月連続してプラスとなった。月末残戸数は前年比で6ヶ月ぶりにマイナスに転じた。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1,400戸（前年実績1,480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	1,421戸	-39.3%	852戸	-51.1%
契約率	64.3%	1.3P	75.9%	4.9P
月末残戸数	7,748戸	20.3%	2,201戸	-10.1%
戸当り価格	5,895万円	6.3%	3,358万円	-12.2%
㎡当り単価	93.1万円	16.4%	65.8万円	-2.5%

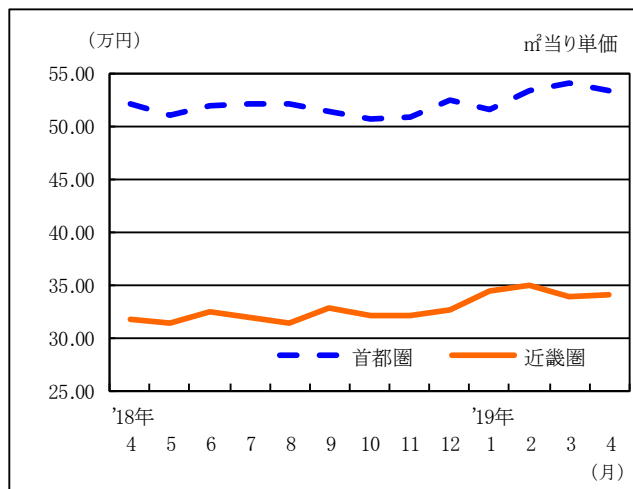
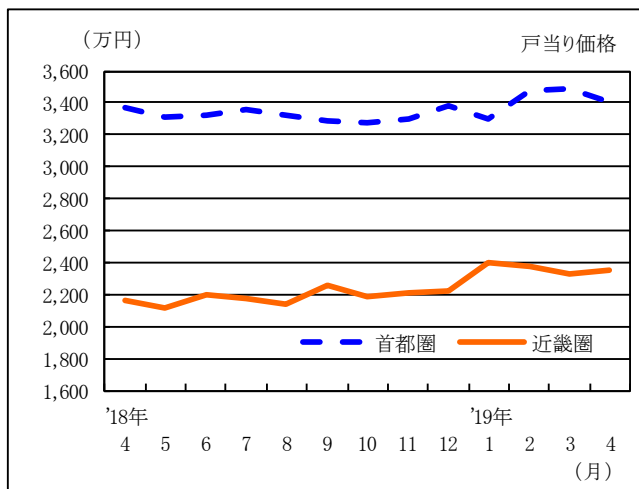
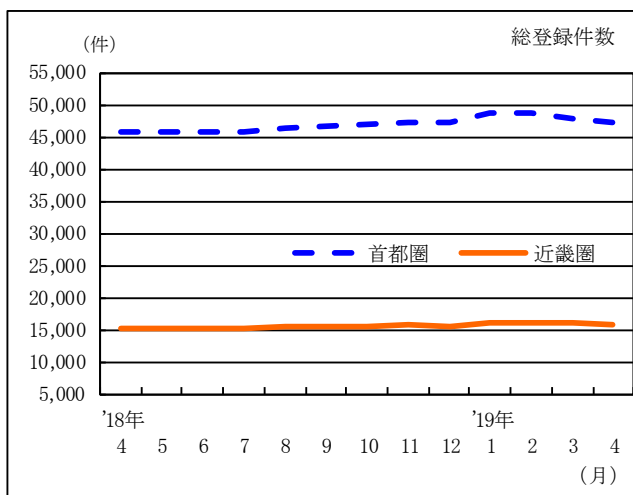
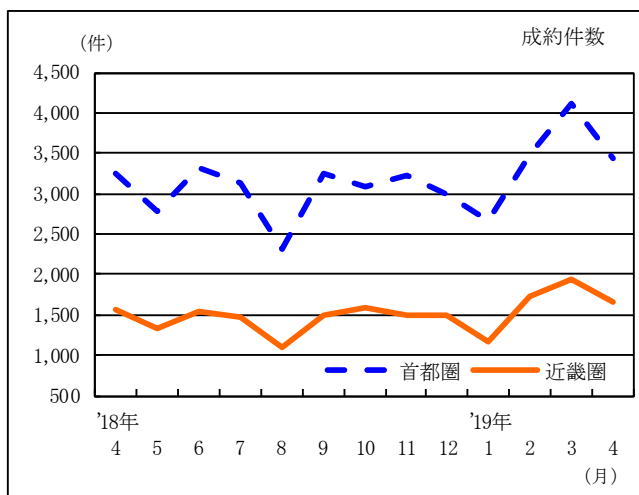


IV. マンション流通市場動向 2019 (H31) 年4月 (資料：指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は20ヶぶりにマイナスに転じ、総登録件数の前年比は47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3,399万円で、前年比は3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2ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は50ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は3ヶ月連続してプラスとなった。戸当たり価格は2,348万円で、前年比は17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	17,617件	-0.5%	5,454件	3.2%
総登録件数	47,191件	3.2%	15,830件	5.3%
成約件数	3,440件	6.3%	1,655件	5.3%
成約戸当り価格	3,399万円	1.0%	2,348万円	8.5%
成約㎡当り単価	53.29万円	2.4%	34.0万円	7.3%



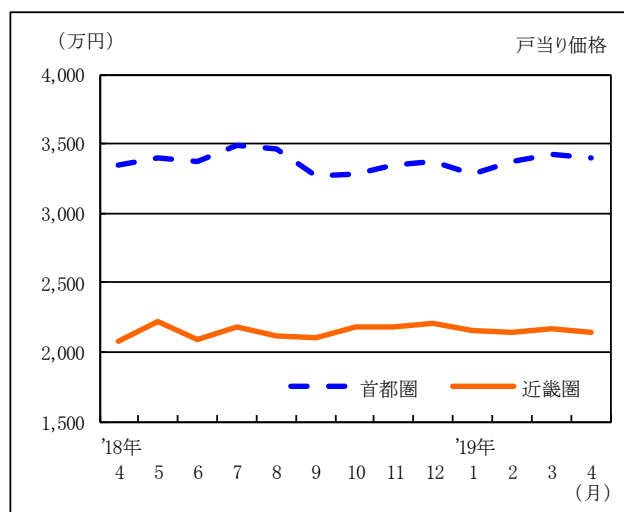
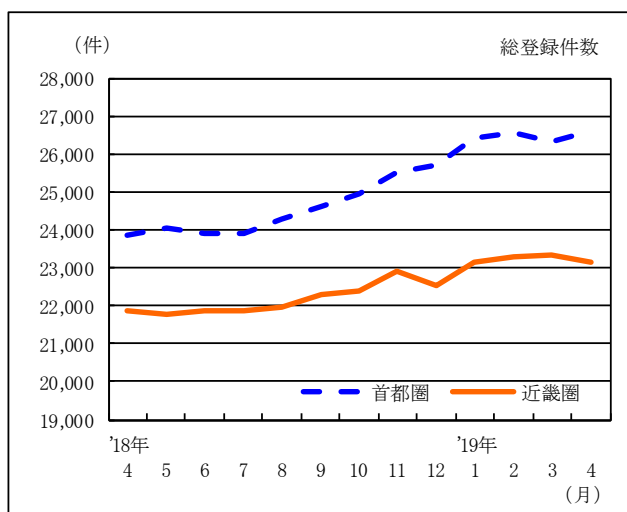
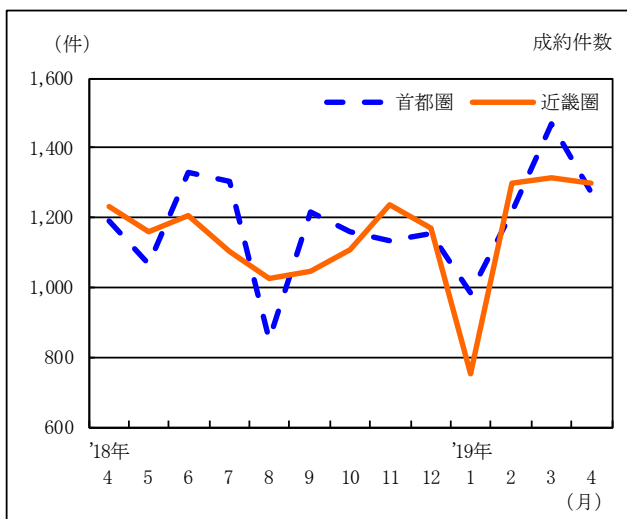
V. 一戸建て流通市場動向 2019 (H31) 年 4 月 (資料：指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は27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6ヶ月連続してプラスとなった。戸当たり価格は3,404万円で、前年比は8ヶ月ぶりにプラスに転じた。
- 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17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2,139万円で、前年比は8ヶ月連続してプラスとなった。

【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	9,368件	5.3%	4,727件	13.6%	4,641件	-2.0%	4,942件	1.0%
総登録件数	26,623件	11.7%	16,349件	15.8%	10,274件	5.8%	23,144件	5.9%
成約件数	1,273件	7.0%	983件	7.1%	290件	6.6%	1,299件	5.4%
成約戸当たり価格	3,404万円	1.7%	3,320万円	2.7%	3,688万円	-1.1%	2,139万円	3.3%

* 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 2019(H31)年4月 (資料：三鬼商事)

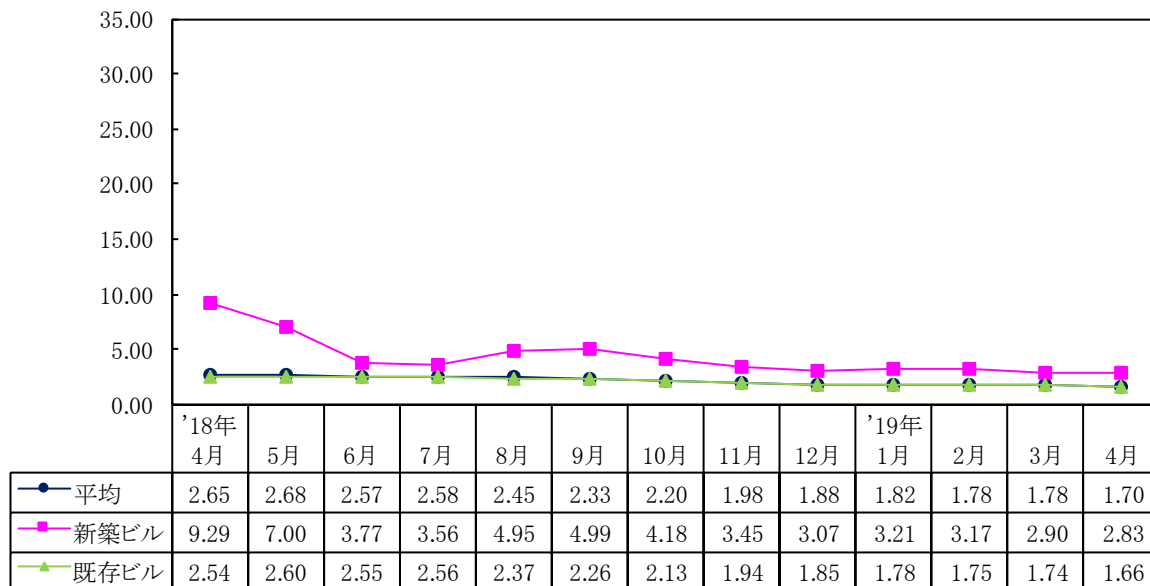
<東京ビジネス地区オフィス市場>

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2018年5月～2019年4月に竣工した貸事務所ビル31棟、既存ビルは2018年4月以前に竣工した貸事務所ビル2,553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5,817坪減少し、平均空室率は1.70%。前月比で0.08P改善、前年同月比では0.95P改善している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は2.83%。前月比で0.07P改善、前年同月比では6.46P改善している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は1.66%。前月比で0.08P改善、前年同月比では0.88P改善している。

- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比819坪減で、空室率は5.04%(前月比0.70P改善)。既存ビルの募集面積は前月比1,237坪増で、空室率は1.69%(前月比0.06P悪化)。平均空室率は1.83%(前月比0.02P悪化)となった。
- 中央区は、新築ビルの募集面積は前月比179坪減で、空室率は1.46%(前月比0.32P改善)。既存ビルの募集面積は前月比3,289坪減で、空室率は2.04%(前月比0.24P改善)。平均空室率は2.02%(前月比0.24P改善)となった。
- 港区は、新築ビルの募集面積は前月比337坪減で、空室率は0.00%(前月比0.59P改善)。既存ビルの募集面積は前月比2,862坪減で、空室率は1.60%(前月比0.13P改善)。平均空室率は1.56%(前月比0.14P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10.50%(前月比横ばい)。既存ビルの募集面積は前月比500坪増で、空室率は1.70%(前月比0.05P悪化)。平均空室率は1.71%(前月比0.05P悪化)となった。
- 渋谷区は、新築ビルの募集面積は前月比1,091坪増で、空室率は3.62%(前月比3.62P悪化)。既存ビルの募集面積は前月比1,159坪減で、空室率は0.89%(前月比0.20P改善)となった。平均空室率は1.02%(前月比0.01P改善)となった。

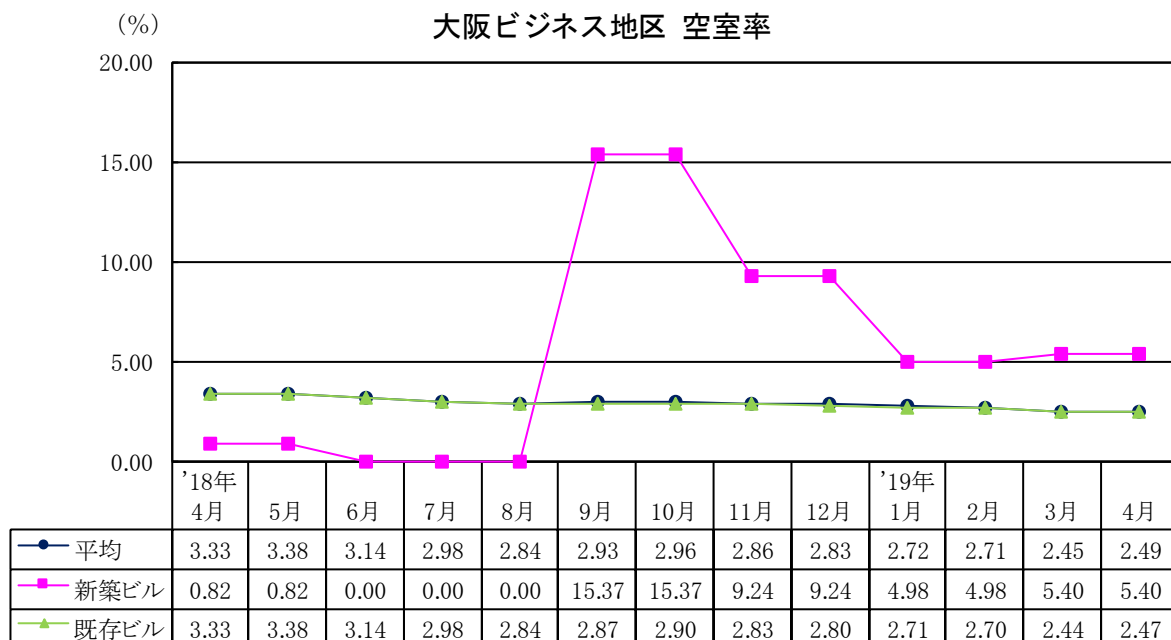
(%) 東京ビジネス地区 空室率



<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2018年5月～2019年4月に竣工した貸事務所ビル1棟、既存ビルは2018年4月以前に竣工した貸事務所ビル814棟の合計815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785坪増加し、平均空室率は2.49%。前月比で0.04P悪化、前年同月比で0.84P改善している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は5.40%。前月比で横ばい、前年同月比で4.58P悪化している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は2.47%。前月比で0.03P悪化、前年同月比で0.86P改善している。
- 梅田地区は、既存ビルのみでの募集で、募集面積は前月比405坪増で、空室率は1.64%（前月比0.05P悪化）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9坪減で、空室率は4.57%（前月比0.01P改善）となった。
- 淀屋橋・本町地区は、既存ビルのみでの募集で、募集面積は前月比382坪減で、空室率は2.17%（前月比0.05P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291坪増で、空室率は3.57%（前月比0.10P悪化）となった。
- 心斎橋・難波地区は、既存ビルのみでの募集で、既存ビルの募集面積は前月比749坪増で、空室率は3.64%（前月比0.74P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269坪減で、空室率は3.07%（前月比0.13P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 2019（H31）年4月 （資料：帝国データバンク）

不動産業の倒産件数は、21件（前月比4件増、前年比7件増）発生。負債総額は、27億7500万円（前月比18億8200万円減、前年比44億6600万円減）であった。

	件数			負債総額(百万円)		
	2017	2018	2019	2017	2018	2019
1月	22	18	19	21,497	19,409	4,007
2月	29	30	19	14,018	6,484	20,496
3月	19	25	17	5,066	18,093	4,657
4月	15	13	21	6,936	7,241	2,775
5月	30	24		2,067	7,814	
6月	26	15		10,731	1,297	
7月	17	18		4,592	5,969	
8月	16	32		4,018	15,034	
9月	25	10		4,678	3,758	
10月	33	16		8,499	2,761	
11月	18	22		1,208	4,022	
12月	21	25		36,080	4,171	
合計	271	248	76	119,390	96,053	31,935

不動産業倒産件数と負債総額

