

# 不動産流通動向月次概況

2019年10月1日作成

## I. 経済動向 2019(R1)年9月 (資料：内閣府・月例経済報告 令和元年9月19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、輸出を中心に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、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、横ばいとなっているものの、一部に弱さが続いている。
- 企業収益は、高い水準で底堅く推移している。企業の業況判断は、製造業を中心に慎重さが増している。
- 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、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、通商問題を巡る緊張の増大が世界経済に与える影響に注意するとともに、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、原油価格の上昇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2019～『令和』新時代：『Society 5.0』への挑戦～」、「成長戦略実行計画」等に基づき、潜在成長率の引上げによる成長力の強化に取り組むとともに、成長と分配の好循環の拡大を目指す。さらに、誰もが活躍でき、安心して暮らせる社会づくりのため、全世代型社会保障を実現する。また、10月の消費税率の引上げが、経済の回復基調に影響を及ぼさないよう、経済財政運営に万全を期す。

平成30年度補正予算及び臨時・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。

日本銀行には、経済・物価・金融情勢を踏まえつつ、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、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、このところ弱含んでいる。持家の着工は、一時的な受注増を受けた着工分の剥落もあって、このところ弱い動きとなっている。貸家の着工は、緩やかに減少している。分譲住宅の着工は、おおむね横ばいとなっている。総戸数は、7月は前月比1.3%減の年率91.0万戸となった。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、弱含みで推移していくと見込まれる。

[公共投資]は、底堅さが増している。先行きについては、関連予算の執行により、底堅く推移することが見込まれる。

[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、赤字となっている。

#### 2. 企業活動と雇用情勢

[生産]は、横ばいとなっているものの、一部に弱さが続いている。また、第3次産業活動は、緩やかに増加している。

[企業収益]は、高い水準で底堅く推移している。[企業の業況判断]は、製造業を中心に慎重さが増している。[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、このところ緩やかに下落している。[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、20,600円台から22,000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、106円台から108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(10年物国債利回り)は、-0.2%台から-0.1%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2.2%(8月)増加した。

マネタリーベースは、前年比2.8%(8月)増加した。M2は、前年比2.4%(8月)増加した。

## II. 住宅着工統計 2019(R1)年8月分 (資料：国土交通省 令和元年9月30日)

新設住宅着工戸数は 76,034 戸で前年比 7.1%減、2 ヶ月連続してマイナスとなった。年率換算値で 890,592 戸となる。

利用関係別では、持家は24,027戸で前年比1.6%減、11ヶ月ぶりにマイナスに転じた。貸家は29,255戸で前年比17.5%減、12ヶ月連続してマイナスとなった。

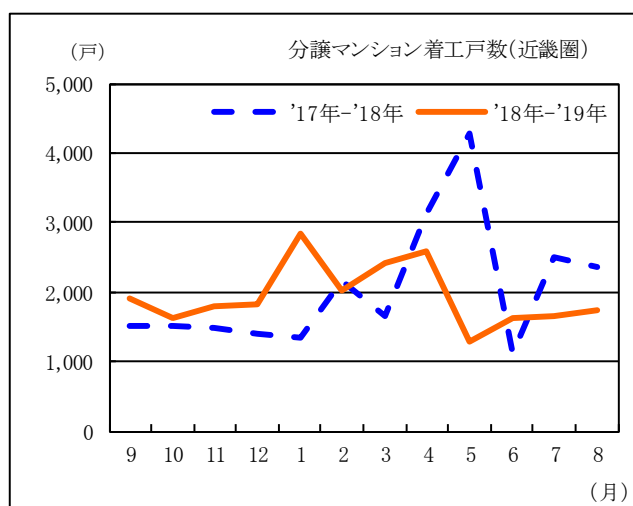
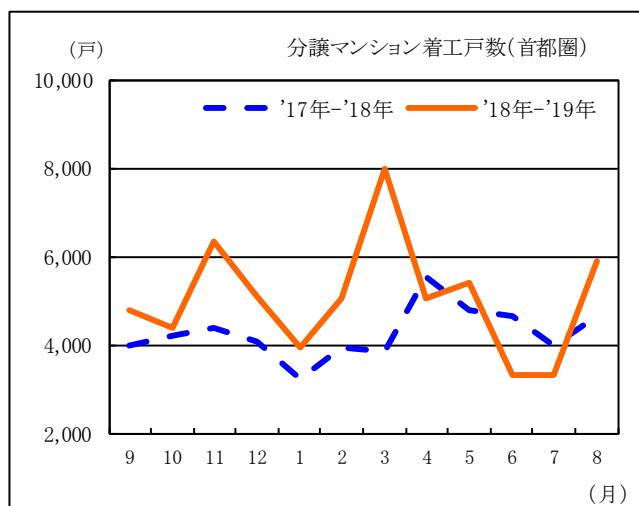
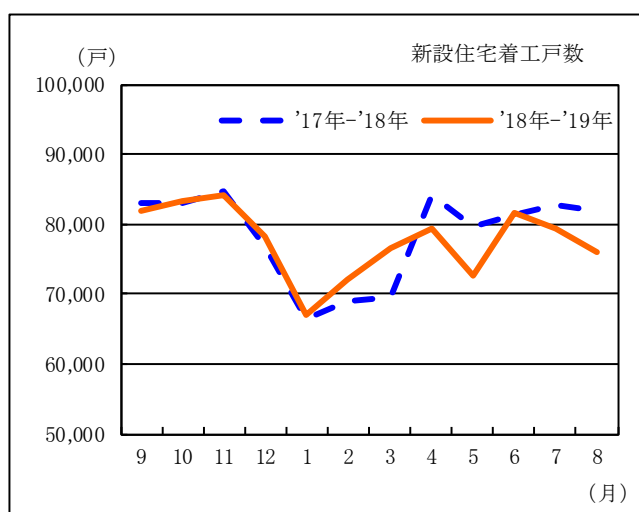
分譲住宅は22,517戸で前年比5.6%増、3ヶ月連続してプラスとなった。うち、マンションは10,159戸で前年比11.1%増、ふたたびプラスに転じた。

圏域別に見ると、首都圏は5,868戸で前年比26.1%増、近畿圏は1,724戸で前年比27.3%減となった。

また、一戸建は12,236戸で前年比2.4%増、3ヶ月連続してプラスとなった。

以上から、2019年8月の新設住宅着工は、分譲住宅は増加したが、持家及び貸家が減少したため、全体で前年同月比7.1%の減少となった。また、季節調整済年率換算値では前月比2.1%の減少となった。

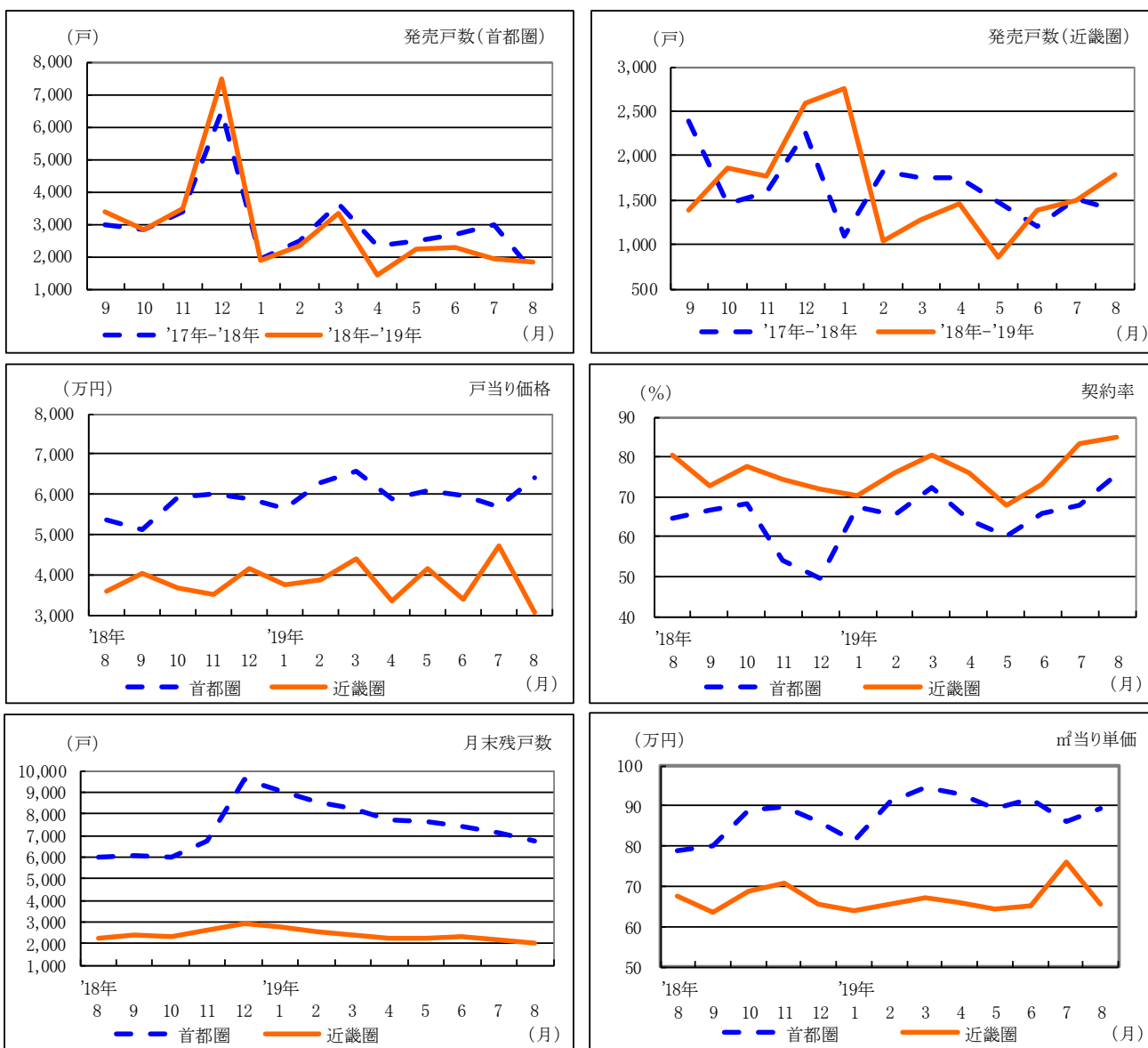
	2019年 8月	前年比
新設住宅合計	76,034戸	-7.1%
持家	24,027戸	-1.6%
貸家	29,255戸	-17.5%
給与住宅	235戸	-64.3%
分譲住宅	22,517戸	5.6%
マンション	10,159戸	11.1%
首都圏	5,868戸	26.1%
近畿圏	1,724戸	-27.3%
一戸建	12,236戸	2.4%
季節調整値	74,216戸	
年率換算値	890,592戸	



Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2019(R1)年8月 (資料：不動産経済研究所 令和元年9月17日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比21.1%減で8ヶ月ぶりにプラスに転じた。契約率は、75.4%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10ヶ月連続してプラスとなり、戸当り価格は前年比で3ヶ月ぶりにプラスに転じた。次月の発売戸数は3,000戸（前年実績3,372戸）の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比2.7%減で3ヶ月ぶりにマイナスに転じた。契約率は、84.9%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2ヶ月連続してマイナスとなった。戸当り価格は前年比でふたたびマイナスに転じた。次月の発売戸数は1,700戸（前年実績1,859戸）の見込み。

	首都圏		近畿圏	
	2019年 8月	前年比	2019年 8月	前年比
発売戸数	1,819戸	21.1%	1,341戸	-2.7%
契約率	75.4%	10.9P	84.9%	4.3P
月末残戸数	6,748戸	12.0%	1,999戸	-9.3%
戸当り価格	6,405万円	19.5%	3,054万円	-14.8%
㎡当り単価	89.5万円	13.6%	65.5万円	-2.8%

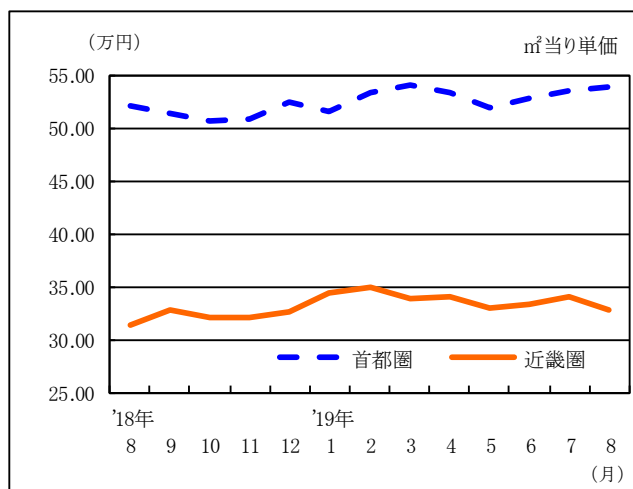
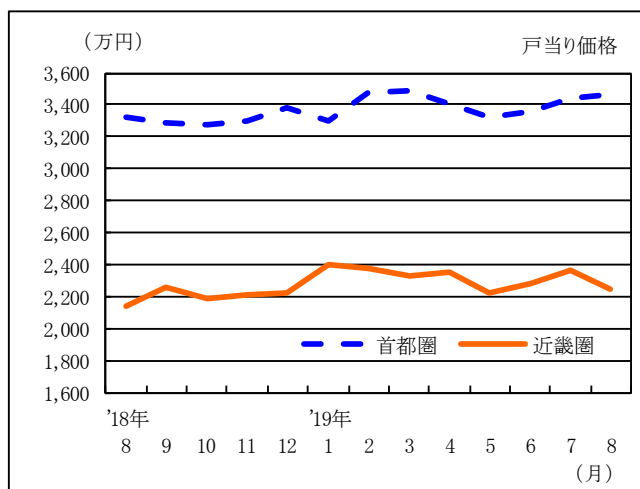
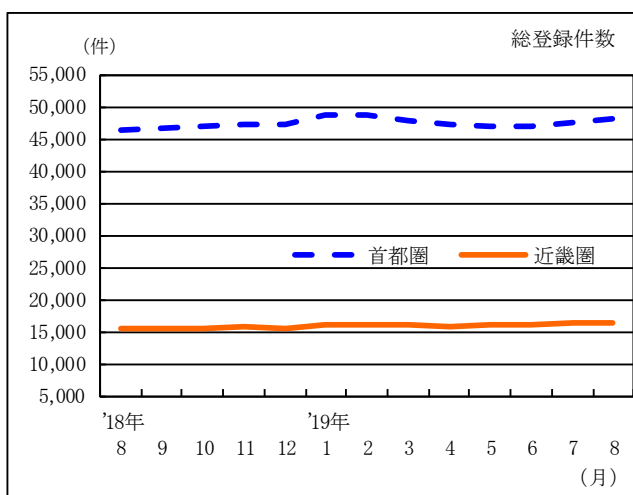
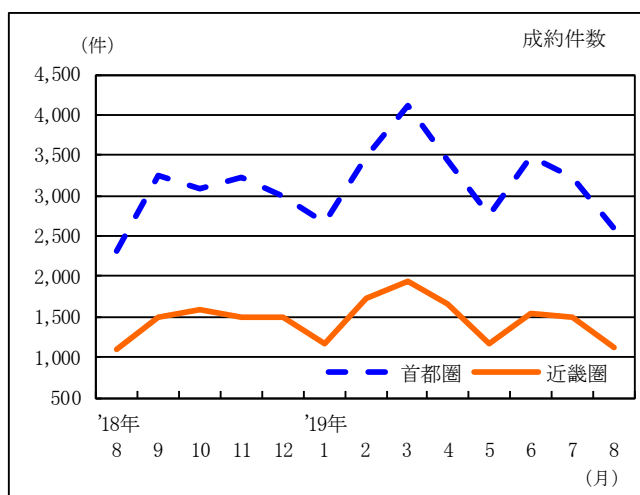


#### IV. マンション流通市場動向 2019(R1)年8月 (資料：指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は2ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は51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3,461万円で、前年比は7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3ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は54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2,250万円で、前年比は21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 8月	前年比	2019年 8月	前年比
新規登録件数	16,228件	2.9%	5,201件	4.9%
総登録件数	48,157件	3.8%	16,457件	6.8%
成約件数	2,584件	12.2%	1,111件	2.0%
成約戸当り価格	3,461万円	4.3%	2,250万円	5.3%
成約㎡当り単価	53.88万円	3.4%	32.8万円	4.5%



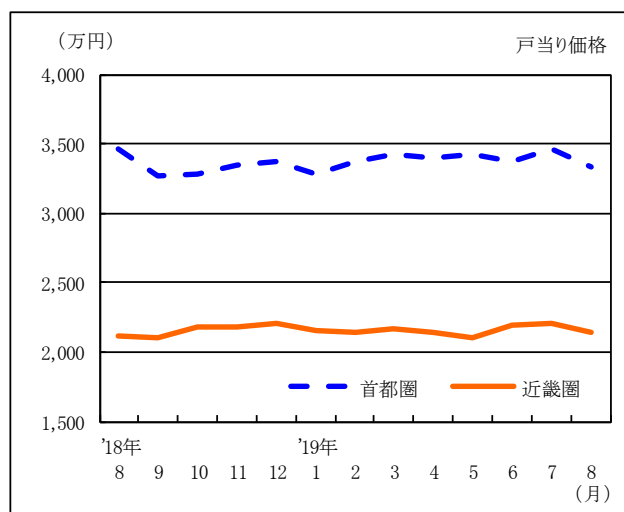
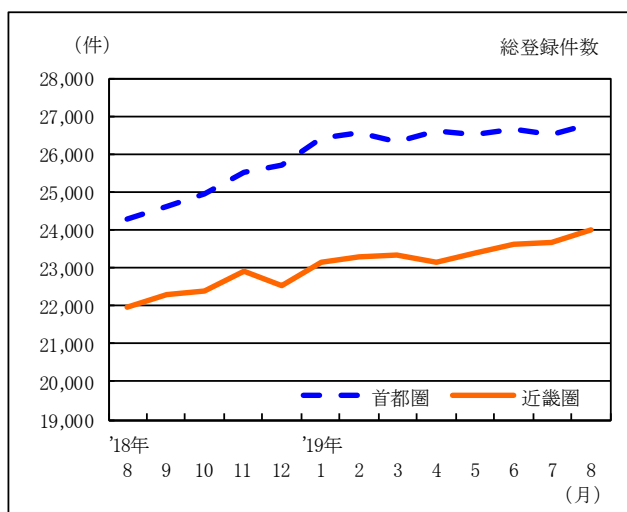
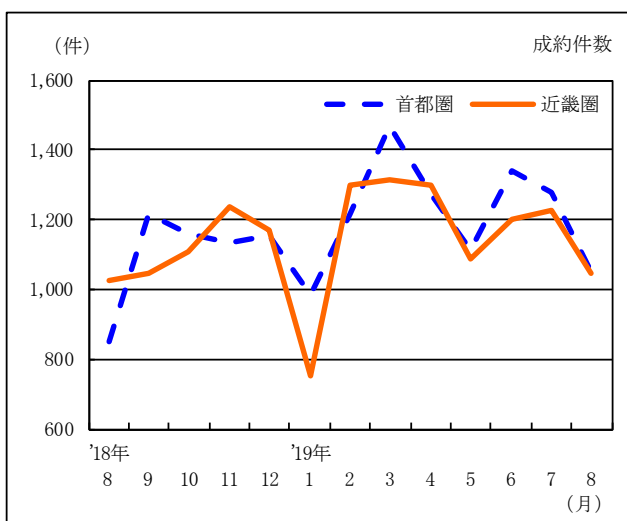
V. 一戸建て流通市場動向 2019 (R1) 年 8 月 (資料：指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は31ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は33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3,334万円で、前年比は2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8ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は21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2,144万円で、前年比は3ヶ月連続してラスにととなった。

【一戸建て】

	首都圏						近畿圏	
	2019年 8月	前年比	うち中古		うち新築		2019年 8月	前年比
			8月	前年比	8月	前年比		
新規登録件数	8,427件	7.1%	4,115件	14.0%	4,312件	1.3%	4,859件	6.3%
総登録件数	26,792件	10.4%	16,236件	12.5%	10,556件	7.3%	24,012件	9.3%
成約件数	1,052件	24.1%	796件	24.6%	256件	22.5%	1,047件	2.3%
成約戸当り価格	3,334万円	-3.9%	3,245万円	-5.5%	3,612万円	1.1%	2,144万円	1.6%

\* 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

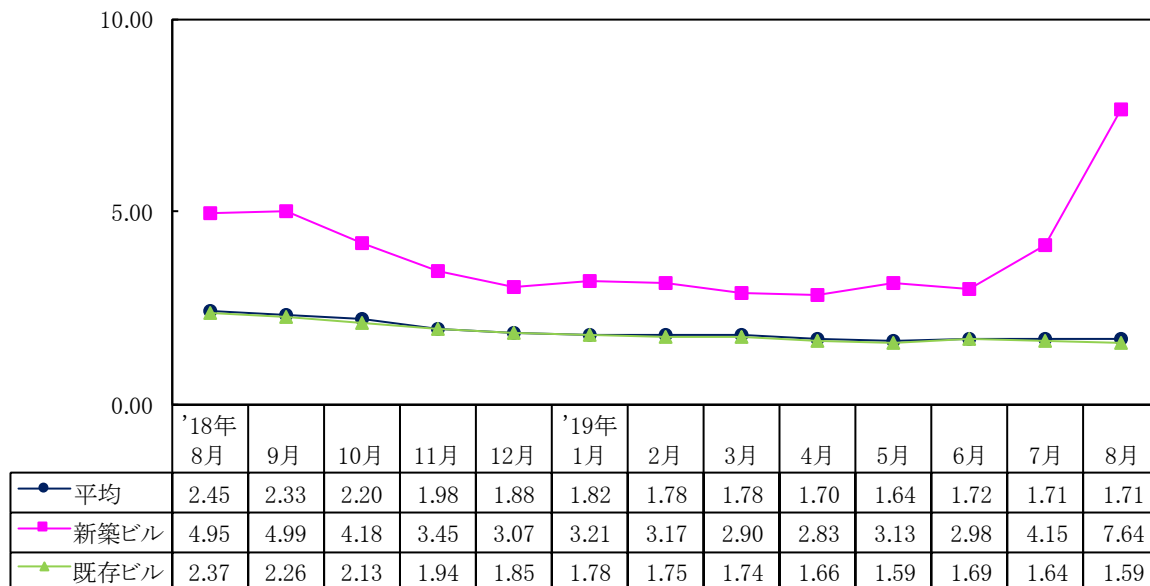


<東京ビジネス地区オフィス市場>

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2018年9月～2019年8月に竣工した貸事務所ビル34棟、既存ビルは2018年8月以前に竣工した貸事務所ビル2,557棟の合計2,591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157坪増加し、平均空室率は1.71%。前月比で横ばい、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7.64%。前月比で3.49P悪化、前年同月比では2.69P悪化している。
  - ◎ 大型既存ビルの空室率は1.59%。前月比で0.05P改善、前年同月比では0.78P改善している。
- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比2,025坪減で、空室率は7.04% (前月比2.23P悪化)。既存ビルの募集面積は前月比990坪増で、空室率は1.30% (前月比横ばい)。平均空室率は1.39% (前月比0.05P改善) となった。
  - 中央区は、新築ビルの募集面積は前月比397坪減で、空室率は0.92% (前月比0.92P改善)。既存ビルの募集面積は前月比3,630坪減で、空室率は1.46% (前月比0.26P改善)。平均空室率は1.44% (前月比0.29P改善) となった。
  - 港区は、新築ビルの募集面積は前月比横ばいで、空室率は6.53% (前月比2.22P悪化)。既存ビルの募集面積は前月比3,827坪増で、空室率は2.11% (前月比0.16P悪化)。平均空室率は2.17% (前月比0.17P悪化) となった。
  - 新宿区は、新築ビルの募集面積は前月比5,219坪増で、空室率37.43% (前月比23.26P悪化)。既存ビルの募集面積は前月比4,503坪減で、空室率は1.34% (前月比0.48P改善)。平均空室率は1.96% (前月比0.06P悪化) となった。
  - 渋谷区は、新築ビルの募集面積は前月比横ばいで、空室率は1.44% (前月比0.55P改善)。既存ビルの募集面積は前月比676坪増で、空室率は1.35% (前月比0.11P悪化) となった。平均空室率は1.36% (前月比0.10P悪化) となった。

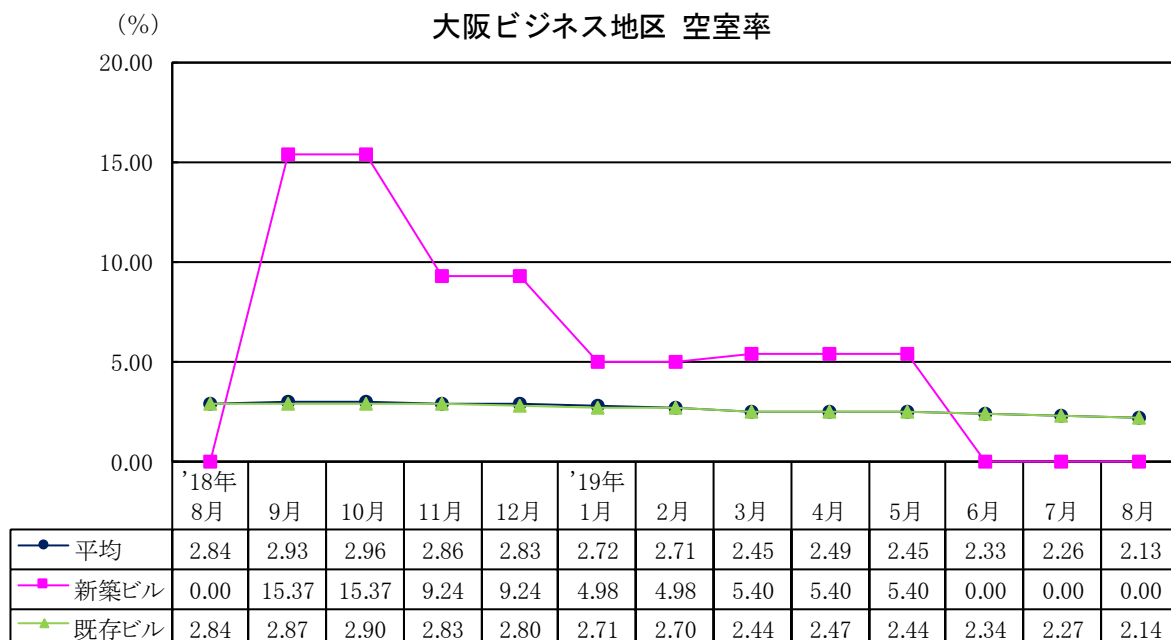
(%) 東京ビジネス地区 空室率



## <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2018年9月～2019年8月に竣工した貸事務所ビル1棟、既存ビルは2018年8月以前に竣工した貸事務所ビル812棟の合計813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2,811坪減少し、平均空室率は2.13%。前月比で0.13P改善、前年同月比で0.71P改善している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は0.00%。前月比で横ばい、前年同月比で横ばい。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は2.14%。前月比で0.13P改善、前年同月比で0.70P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213坪減で、空室率は1.46%（前月比0.03P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361坪減で、空室率は4.13%（前月比0.33P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1,037坪減で、空室率は1.65%（前月比0.16P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568坪減で、空室率は3.22%（前月比0.17P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、既存ビルの募集面積は前月比336坪減で、空室率は3.76%（前月比0.33P改善）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296坪減で、空室率は2.65%（前月比0.12P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（R1）年8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3件減、前年比10件減）発生。負債総額は、50億9600万円（前月比30億8100万円増、前年比99億3800万円減）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	19	2,067	7,814	6,725
6月	26	15	20	10,731	1,297	2,554
7月	17	18	25	4,592	5,969	2,015
8月	16	32	22	4,018	15,034	5,096
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	162	119,390	96,053	48,325

不動産業倒産件数と負債総額

