

不動産流通動向月次概況

2019年12月2日作成

I. 経済動向 2019(R1)年11月 (資料: 内閣府・月例経済報告 令和元年11月22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長引いているものの、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、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、製造業を中心に弱含んでいる。企業の業況判断は、製造業を中心に引き続き慎重さが増している。
- 雇用情勢は、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、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、中国経済の先行き、英国のEU離脱の行方等の海外経済の動向や金融資本市場の変動の影響に加え、消費税率引上げ後の消費者マインドの動向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」、「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、消費税率引上げ後の経済動向を引き続き注視するとともに、臨時・特別の措置を含む令和元年度予算を着実に執行する。

さらに、令和元年台風第15号や第19号など相次ぐ自然災害による被災者の生活・生業の再建と復旧・復興の取組を加速しつつ、海外発の下方リスクの顕在化が経済に悪影響をもたらす恐れに備え、あらかじめ万全の対策を講じるとともに、東京オリンピック・パラリンピック競技大会後も民需主導の持続的な経済成長を実現していくため、新たな経済対策を速やかに策定する。

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。ただし、企業マインドが投資に与える影響に留意する必要がある。

〔住宅建設〕は、弱含んでいる。持家の着工は、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、9月は前月比0.7%増の年率89.7万戸となった。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、弱含みで推移していくと見込まれる。

〔公共投資〕は、堅調に推移している。

〔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、緩やかに増加している。

〔企業収益〕は、高い水準にあるものの、製造業を中心に弱含んでいる。〔企業の業況判断〕は、製造業を中心に引き続き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、改善している。雇用情勢の先行きについては、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、緩やかに下落している。〔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、22,500円台から23,500円台まで上昇した後、23,100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、108円台から107円台まで円高方向に推移した後、109円台まで円安方向に推移し、その後108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、-0.07%台から-0.01%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、-0.1%台から-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。

II. 住宅着工統計 2019(R1)年10月分 (資料：国土交通省 令和元年11月29日)

新設住宅着工戸数は 77,123 戸で前年比 7.4%減、4 ヶ月連続してマイナスとなった。年率換算値で 879,408 戸となる。

利用関係別では、持家は24,495戸で前年比5.6%減、3ヶ月連続してマイナスとなった。貸家は29,417戸で前年比16.5%減、14ヶ月連続してマイナスとなった。

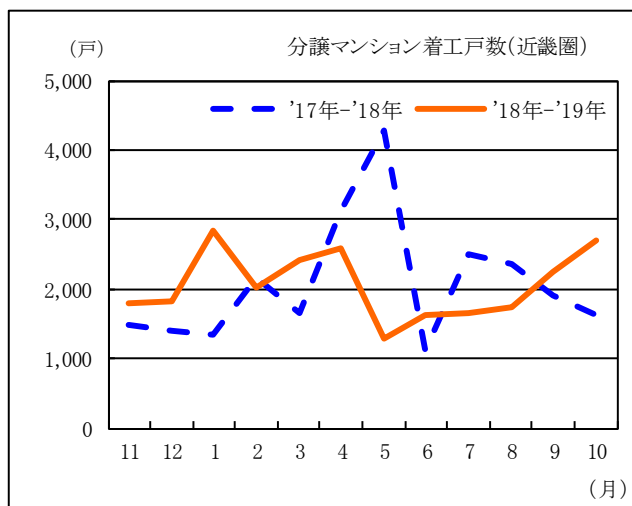
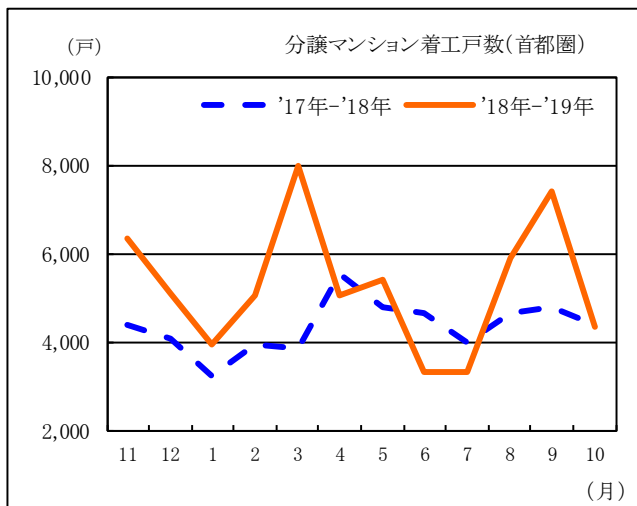
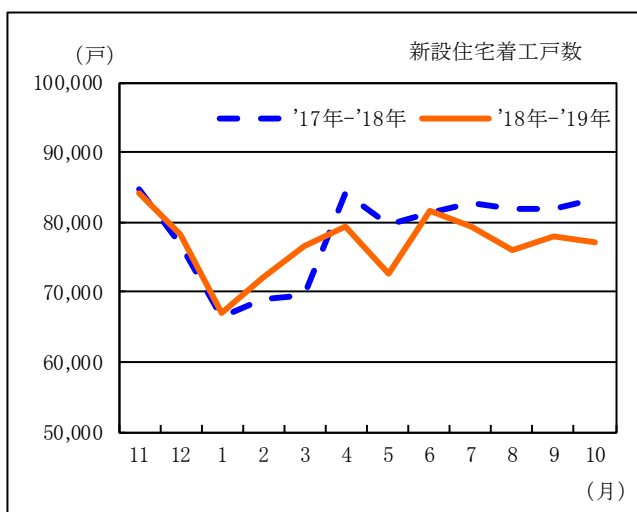
分譲住宅は22,896戸で前年比7.0%増、5ヶ月連続してプラスとなった。うち、マンションは9,998戸で前年比16.2%増、3ヶ月連続してプラスとなった。

圏域別に見ると、首都圏は4,340戸で前年比1.3%減、近畿圏は2,692戸で前年比67.0%増となった。

また、一戸建は12,726戸で前年比1.4%増、5ヶ月連続してプラスとなった。

以上から、2019年10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7.4%の減少となった。また、季節調整済年率換算値では前月比2.0%の減少となった。

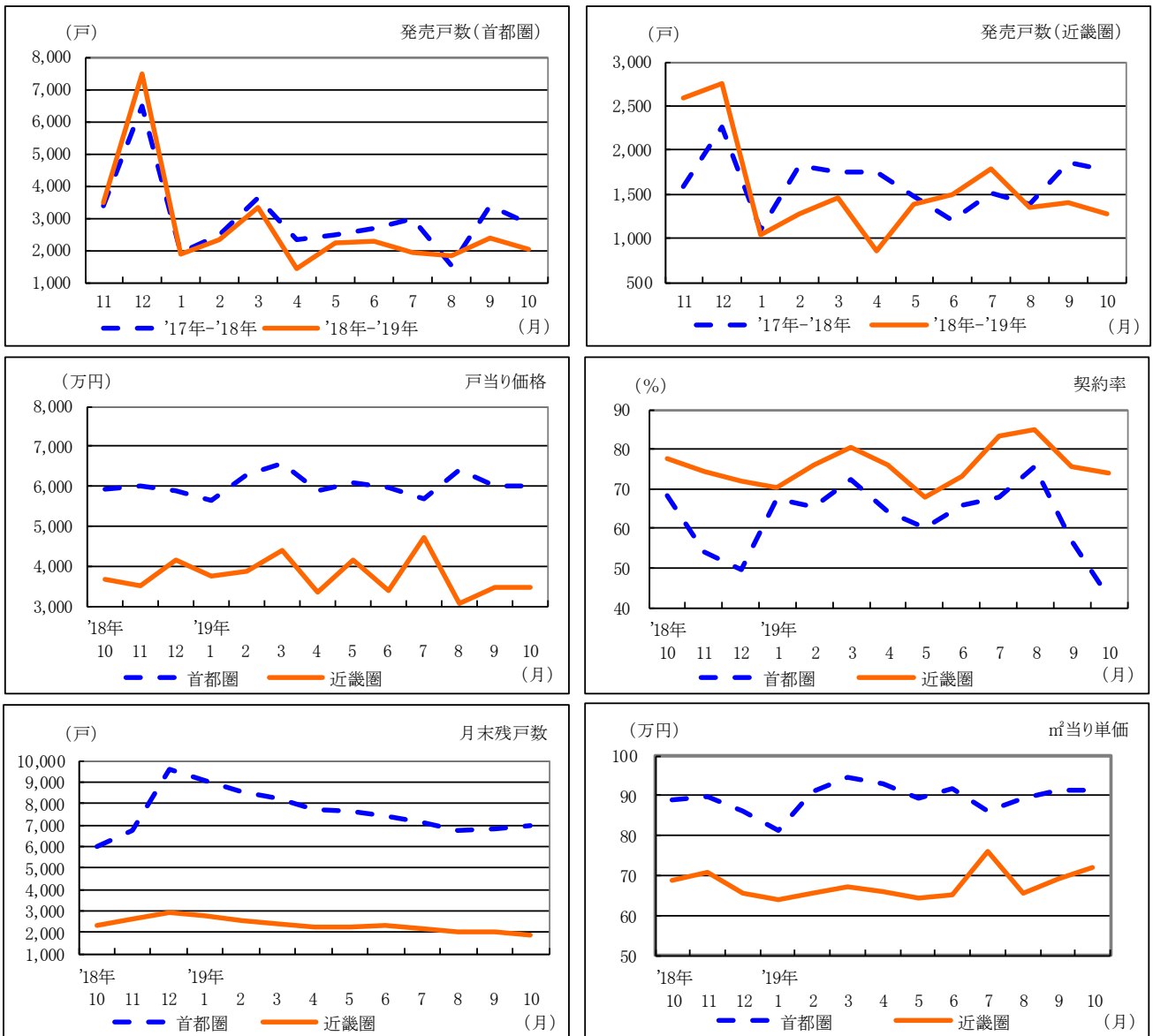
	2019年 10月	前年比
新設住宅合計	77,123戸	-7.4%
持家	24,495戸	-5.6%
貸家	29,417戸	-16.5%
給与住宅	315戸	-58.7%
分譲住宅	22,896戸	7.0%
マンション	9,998戸	16.2%
首都圏	4,340戸	-1.3%
近畿圏	2,692戸	67.0%
一戸建	12,726戸	1.4%
季節調整値	73,284戸	
年率換算値	879,408戸	



Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2019(R1)年10月 (資料：不動産経済研究所 令和元年11月18日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比29.5%減で2ヶ月連続してマイナスとなった。契約率は、42.6%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12ヶ月連続してプラスとなり、戸当り価格は前年比で3ヶ月連続してプラスとなった。次月の発売戸数は3,500戸（前年実績3,461戸）の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比28.4%減で3ヶ月連続してマイナスとなった。契約率は、73.8%と前年比で4ヶ月ぶりにマイナスに転じた。月末残戸数は前年比で4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1,500戸（前年実績2,585戸）の見込み。

	首都圏		近畿圏	
	2019年 10月	前年比	2019年 10月	前年比
発売戸数	2,007戸	-29.5%	1,271戸	-28.4%
契約率	42.6%	-25.7P	73.8%	-3.9P
月末残戸数	7,000戸	16.7%	1,858戸	-20.7%
戸当り価格	5,992万円	1.0%	3,476万円	-4.9%
m ² 当り単価	91.4万円	2.9%	71.9万円	4.7%

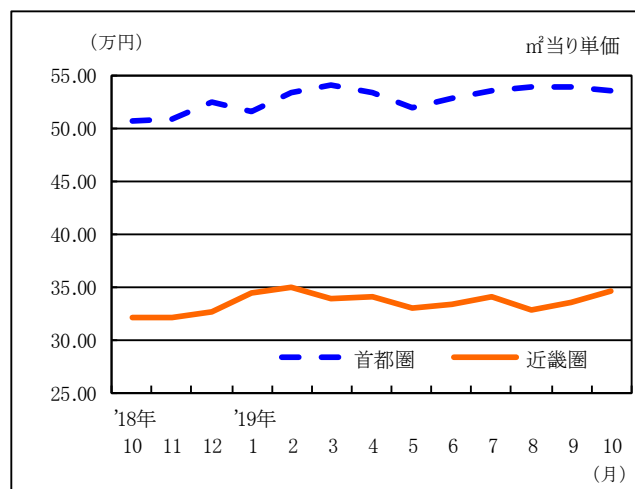
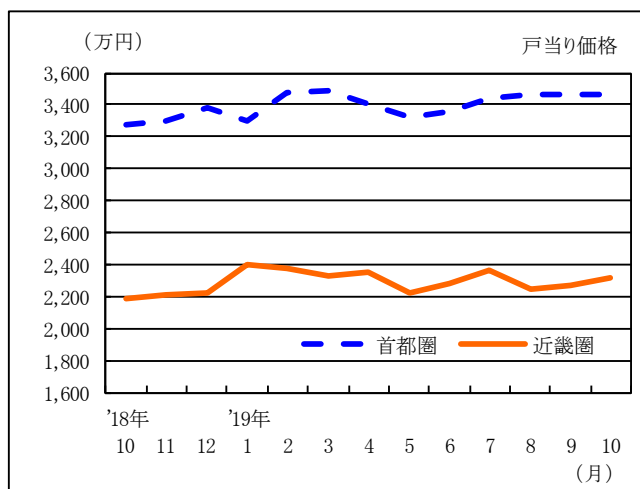
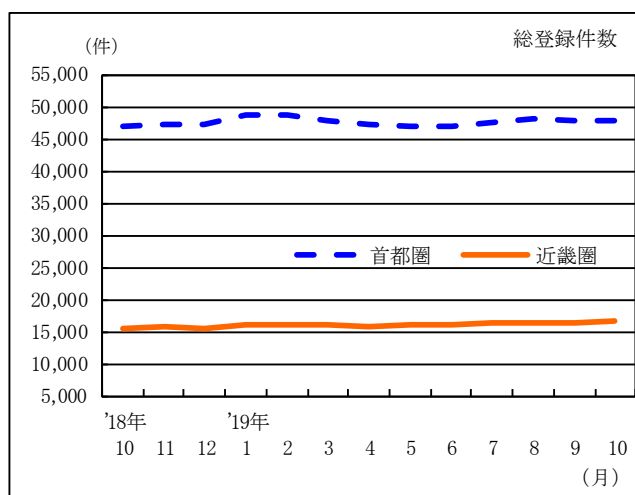
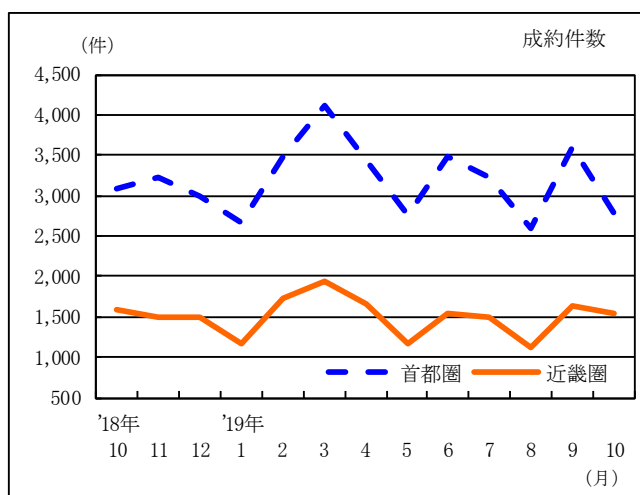


IV. マンション流通市場動向 2019(R1)年10月 (資料：指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は2ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は53ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は5ヶ月ぶりにマイナスに転じた。戸当たり価格は3,461万円で、前年比は9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56ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は4ヶ月ぶりにマイナスに転じた。戸当たり価格は2,319万円で、前年比は23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 10月	前年比	2019年 10月	前年比
新規登録件数	17,033件	-5.4%	5,612件	1.9%
総登録件数	47,805件	1.8%	16,476件	6.4%
成約件数	2,771件	-10.5%	1,543件	-2.3%
成約戸当り価格	3,461万円	5.7%	2,319万円	6.1%
成約㎡当り単価	53.45万円	5.7%	34.5万円	7.8%



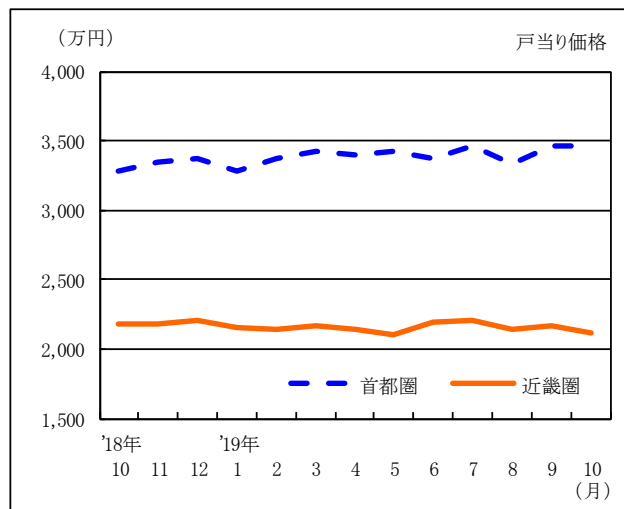
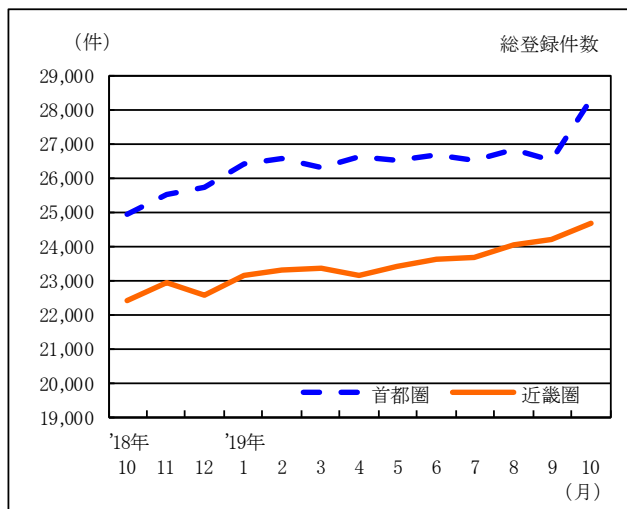
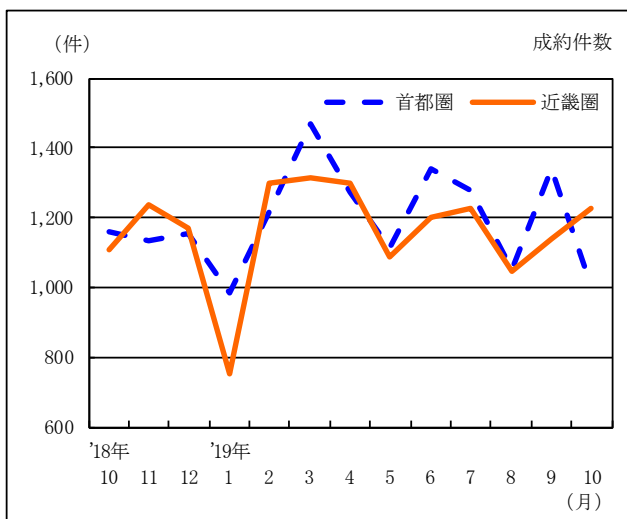
V. 一戸建て流通市場動向 2019 (R1) 年 10 月 (資料：指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は33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3ヶ月ぶりにマイナスに転じた。戸当たり価格は3,464万円で、前年比は2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10ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は23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2,117万円で、前年比は5ヶ月ぶりにマイナスに転じた。

【一戸建て】

	首都圏						近畿圏	
	2019年 10月	前年比	うち中古		うち新築		2019年 10月	前年比
			10月	前年比	10月	前年比		
新規登録件数	10,208件	16.1%	4,532件	4.1%	5,676件	27.8%	5,456件	5.2%
総登録件数	28,303件	13.5%	16,599件	9.4%	11,704件	19.9%	24,632件	10.0%
成約件数	1,006件	-13.4%	763件	-13.6%	243件	-12.6%	1,226件	10.6%
成約戸当り価格	3,464万円	5.7%	3,383万円	6.1%	3,717万円	4.6%	2,117万円	-2.7%

* 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



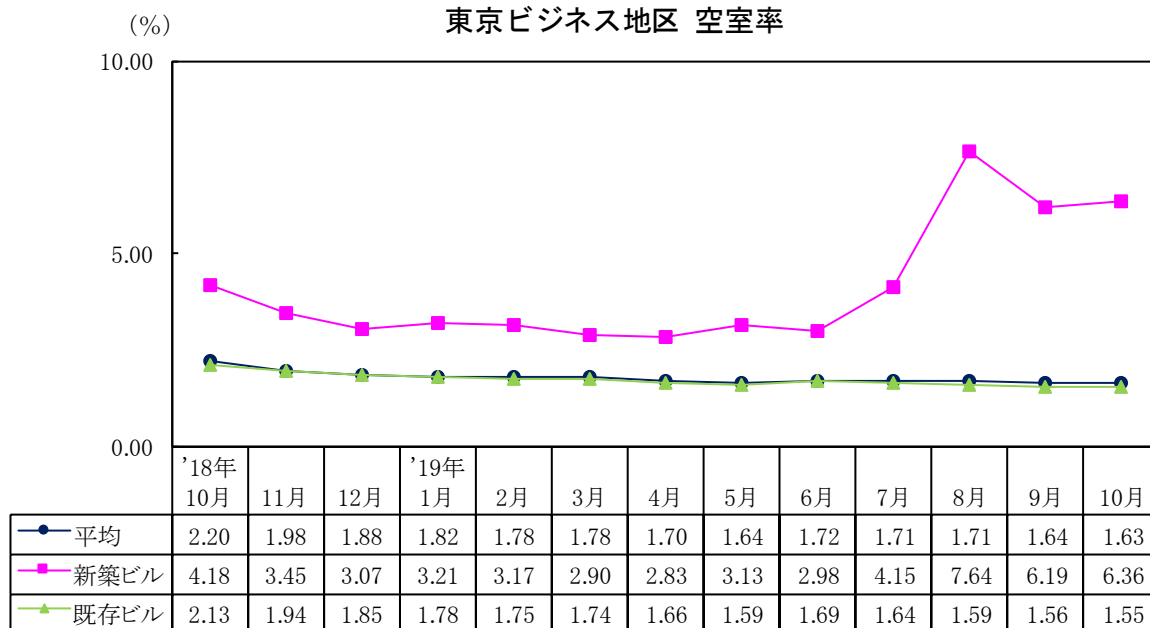
VI. オフィス市況 2019(R1)年 10月 (資料：三鬼商事)

<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11月～2019年10月に竣工した貸事務所ビル29棟、既存ビルは2018年10月以前に竣工した貸事務所ビル2,564棟の合計2,593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614坪減少し、平均空室率は1.63%。前月比で0.01P改善、前年同月比では0.57P改善している。
 - ◎ 大型新築ビルの空室率は6.36%。前月比で0.17P悪化、前年同月比では2.18P悪化している。
 - ◎ 大型既存ビルの空室率は1.55%。前月比で0.01P改善、前年同月比では0.58P改善している。
- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比38坪減で、空室率は6.77%(前月比3.83P悪化)。既存ビルの募集面積は前月比1,704坪増で、空室率は1.31%(前月比0.06P悪化)。平均空室率は1.35%(前月比0.07P悪化)となった。
 - 中央区は、新築ビルの募集面積は前月比横ばいで、空室率は0.00%(前月比横ばい)。既存ビルの募集面積は前月比966坪減で、空室率は1.32%(前月比0.07P改善)。平均空室率は1.28%(前月比0.07P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5.38%(前月比横ばい)。既存ビルの募集面積は前月比3,372坪減で、空室率は1.93%(前月比0.15P改善)。平均空室率は1.97%(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681坪減で、空室率35.70%(前月比1.02P改善)。既存ビルの募集面積は前月比238坪増で、空室率は1.31%(前月比0.02P悪化)。平均空室率は1.85%(前月比0.04P改善)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1.05%(前月比0.39P改善)。既存ビルの募集面積は前月比2,501坪増で、空室率は1.92%(前月比0.41P悪化)となった。平均空室率は1.88%(前月比0.37P悪化)となった。

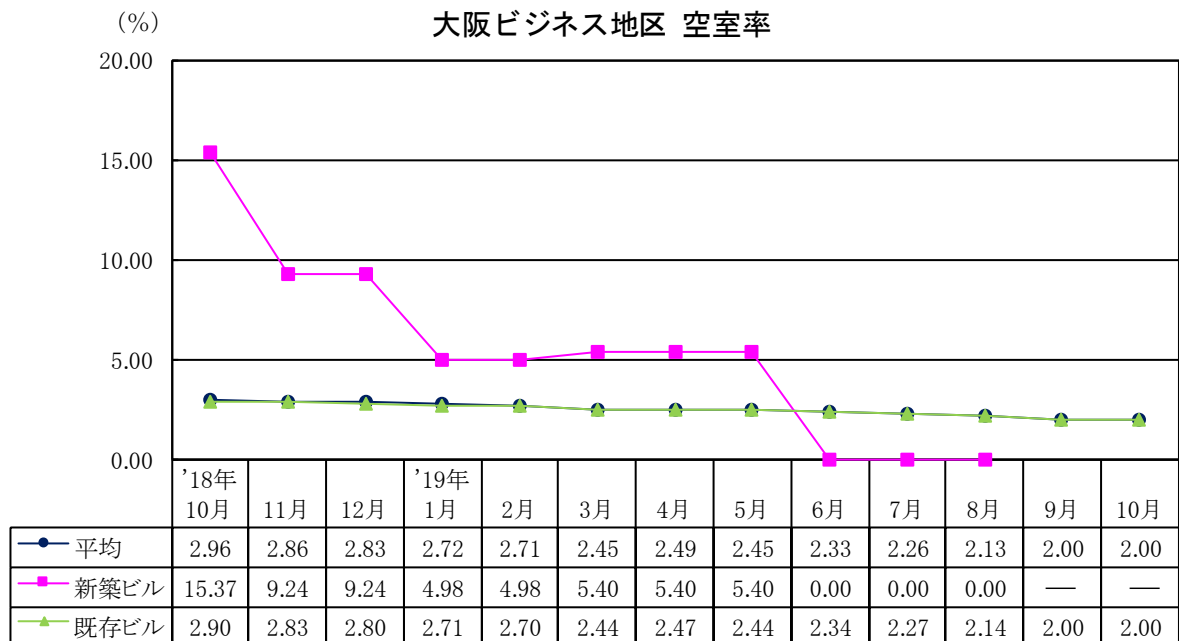
東京ビジネス地区 空室率



<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。2018年11月～2019年10月に竣工した新築ビルはなかった。既存ビルは2018年10月以前に竣工した貸事務所ビル813棟のみが対象。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8坪減少し、平均空室率は2.00%。前月比で横ばい、前年同月比で0.96P改善している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は対象なし。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は2.00%。前月比で横ばい、前年同月比で0.90P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35坪増で、空室率は1.38%（前月比0.01P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90坪増で、空室率は3.94%（前月比0.08P悪化）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389坪増で、空室率は1.63%（前月比0.06P悪化）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688坪減で、空室率は2.83%（前月比0.21P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52坪減で、空室率は2.74%（前月比0.04P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218坪増で、空室率は2.70%（前月比0.10P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 2019（R1）年10月 （資料：帝国データバンク）

不動産業の倒産件数は、28件（前月比13件増、前年比12件増）発生。負債総額は、20億7300万円（前月比2億300万円減、前年比6億8800万円減）であった。

不動産業の倒産

	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	15	4,678	3,758	2,303
10月	33	16	28	8,499	2,761	2,073
11月	18	22		1,208	4,022	
12月	21	25		36,080	4,171	
合計	271	248	205	119,390	96,053	52,701

不動産業倒産件数と負債総額

