

# 不動産流通動向月次概況

2020年3月2日作成

## I. 経済動向 2020(R2)年2月 (資料：内閣府・月例経済報告 令和2年2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、輸出が弱含むなかで、製造業を中心に弱さが一段と増した状態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、緩やかな増加傾向にあるものの、一部に弱さがみられる。
- 輸出は、弱含んでいる。
- 生産は、引き続き弱含んでいる。
- 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。
- 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が、新型コロナウイルス感染症が内外経済に与える影響に十分注意する必要がある。また、通商問題を巡る動向等の海外経済の動向や金融資本市場の変動の影響にも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。

また、新型コロナウイルス感染症に対しては、「新型コロナウイルス感染症に関する緊急対応策」(2月13日新型コロナウイルス感染症対策本部決定)を速やかに実行するとともに、引き続き経済への影響を十分注視し、政府として対応に万全を期す。

相次ぐ自然災害からの復旧・復興の取組を加速しつつ、こうした海外発の下方リスクを確実に乗り越え、民需主導の持続的な経済成長を実現していくため、「安心と成長の未来を拓く総合経済対策」及びそれを具体化する令和元年度補正予算を迅速かつ着実に実行するとともに、令和2年度予算及び関連法案の早期成立に努める。

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。ただし、消費者マインドは持ち直しの動きに足踏みがみられる。

〔設備投資〕は、緩やかな増加傾向にあるものの、一部に弱さがみられる。

〔住宅建設〕は、弱含んでいる。持家の着工は、このところ弱含んでいる。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、12月は前月比0.5%増の年率85.2万戸となった。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、このところ弱含んでいる。〔貿易・サービス収支〕は、黒字となっている。

#### 2. 企業活動と雇用情勢

〔生産〕は、引き続き弱含んでいる。また、第3次産業活動は、このところ横ばいとなっている。

〔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、このところ増加がみられる。

〔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、消費税率引上げによる直接の影響を除くベースで、このところ横ばいとなっている。〔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、23,700円台から22,900円台まで下落した後、23,800円台まで上昇し、その後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、109円台から108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た。〔短期金利〕は、無担保コールレート(オーバーナイト物)は、-0.03%台から-0.00%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、-0.0%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2.0%(1月)増加した。マネタリーベースは、前年比2.9%(1月)増加した。M2は、前年比2.8%(1月)増加した。

## II. 住宅着工統計 2020(R2)年1月分 (資料：国土交通省 令和2年2月28日)

新設住宅着工戸数は 60,341 戸で前年比 10.1%減、7ヶ月連続してマイナスとなった。年率換算値で 812,928 戸となる。

利用関係別では、持家は18,037戸で前年比13.8%減、6ヶ月連続してマイナスとなった。貸家は24,147戸で前年比2.5%減、17ヶ月連続してマイナスとなった。

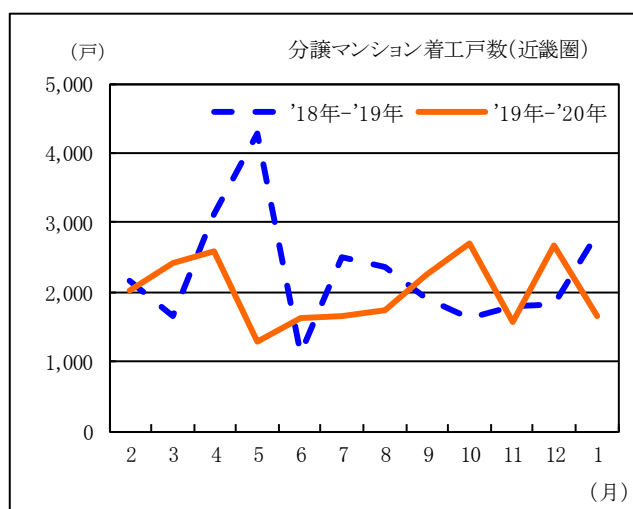
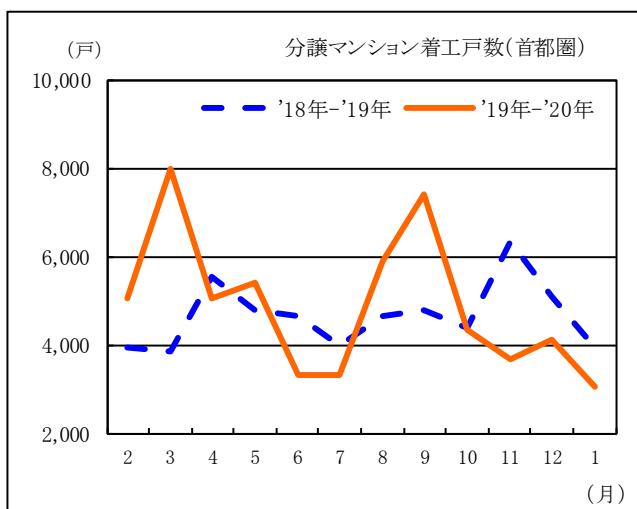
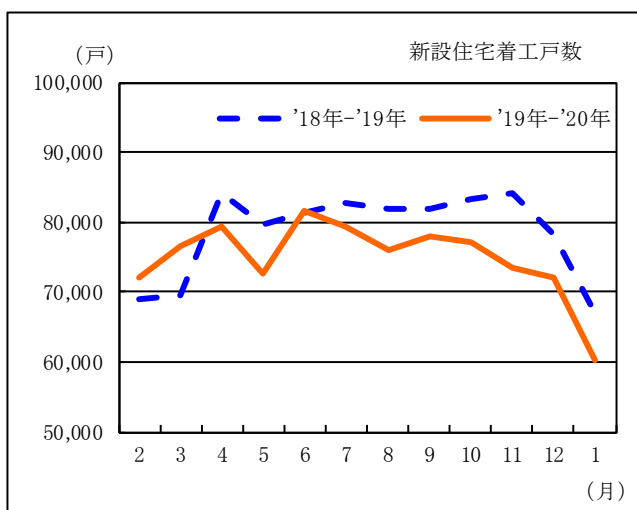
分譲住宅は17,856戸で前年比14.6%減、3ヶ月連続してマイナスとなった。うち、マンションは6,789戸で前年比27.5%減、3ヶ月連続してマイナスとなった。

圏域別に見ると、首都圏は3,065戸で前年比22.3%減、近畿圏は1,648戸で前年比42.2%減となった。

また、一戸建は10,881戸で前年比2.8%減、2ヶ月連続してマイナスとなった。

以上から、2020年1月の新設住宅着工は、持家、貸家及び分譲住宅が減少したため、全体で前年同月比 10.1%の減少となった。また、季節調整済年率換算値では前月比4.6%の減少となった。

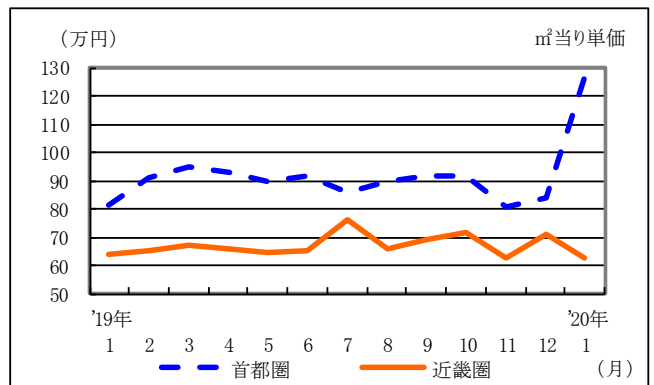
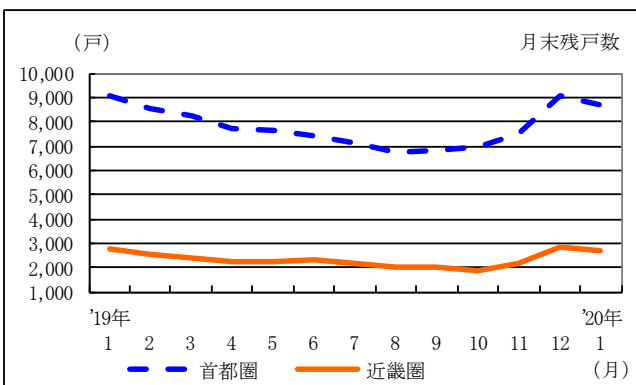
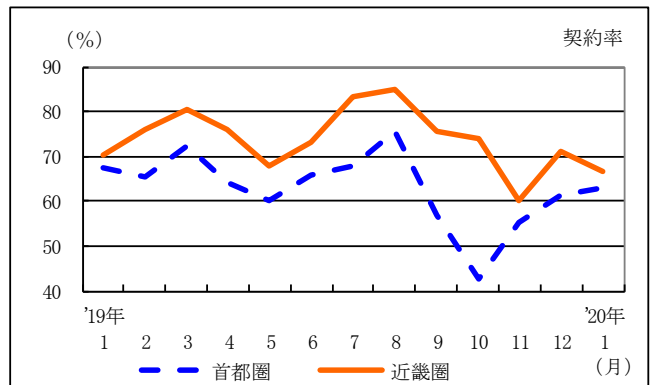
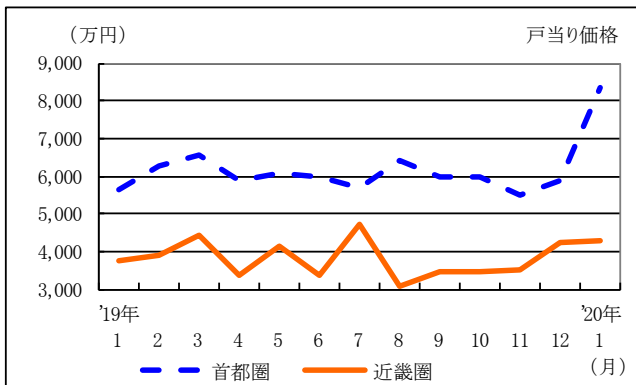
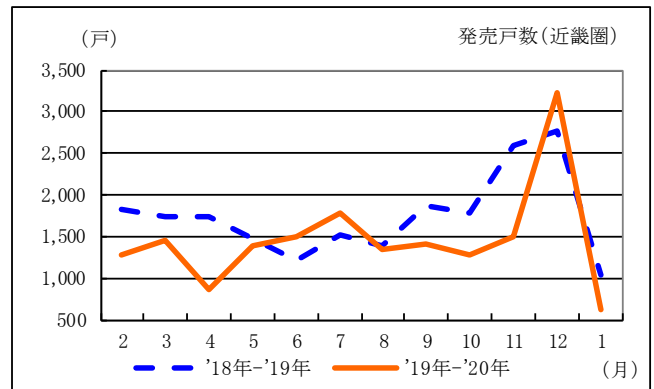
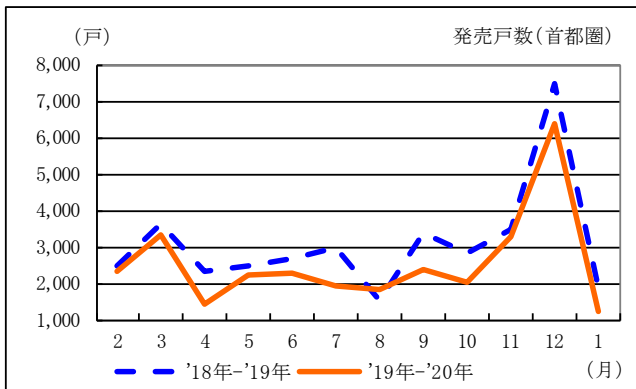
	2020年 1月	前年比
新設住宅合計	60,341戸	-10.1%
持家	18,037戸	-13.8%
貸家	24,147戸	-2.5%
給与住宅	301戸	-36.6%
分譲住宅	17,856戸	-14.6%
マンション	6,789戸	-27.5%
首都圏	3,065戸	-22.3%
近畿圏	1,648戸	-42.2%
一戸建	10,881戸	-2.8%
季節調整値	67,744戸	
年率換算値	812,928戸	



Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2020(R2)年1月 (資料：不動産経済研究所 令和2年2月17日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比34.5%減で5ヶ月連続してマイナスとなった。契約率は、63.0%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2ヶ月連続してマイナスとなり、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1,500戸（前年実績2,313戸）の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比40.5%減でふたたびマイナスに転じた。契約率は、66.8%と前年比で4ヶ月連続してマイナスとなった。月末残戸数は前年比で7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ヶ月連続してプラスとなった。次月の発売戸数は1,000戸（前年実績1,281戸）の見込み。

	首都圏			近畿圏		
	2020年	1月	前年比	2020年	1月	前年比
発売戸数	1,245戸		-34.5%	621戸		-40.5%
契約率	63.0%		-4.5P	66.8%		-3.4P
月末残戸数	8,688戸		-3.9%	2,664戸		-3.5%
戸当り価格	8,360万円		47.9%	4,296万円		14.4%
m <sup>2</sup> 当り単価	126.2万円		55.2%	62.9万円		-1.4%

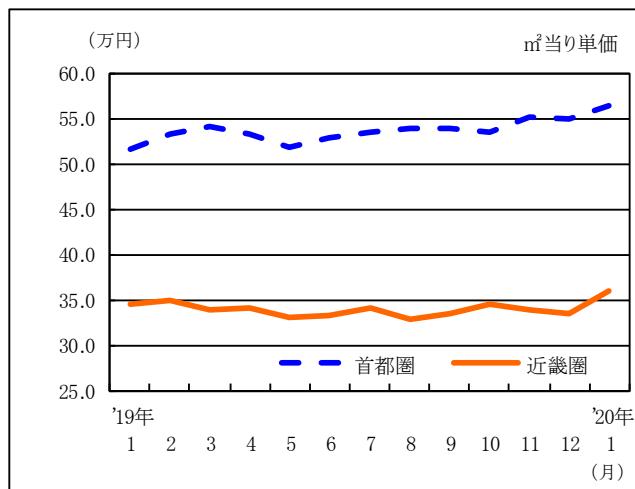
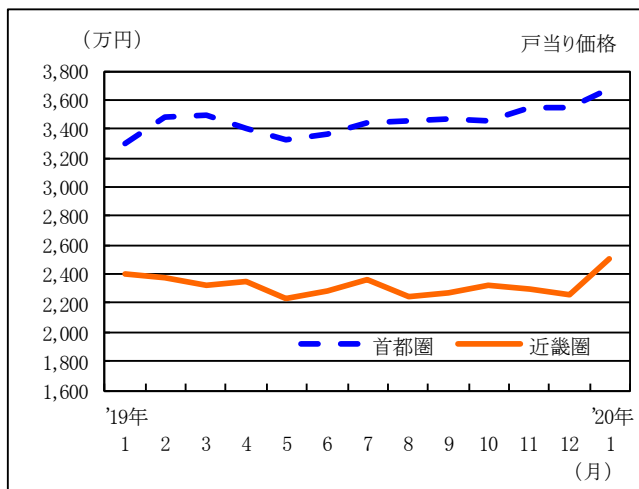
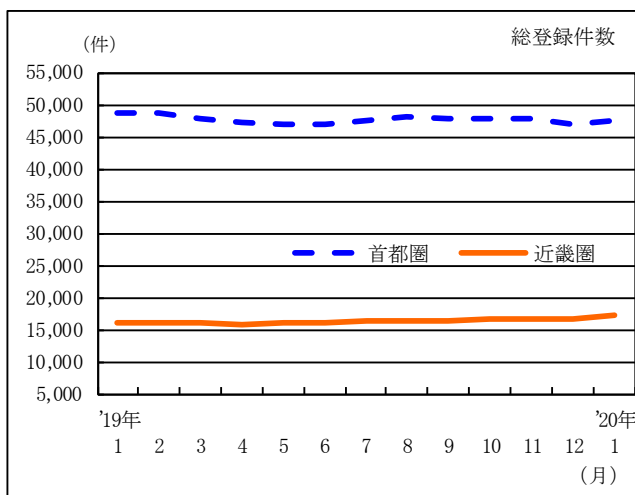
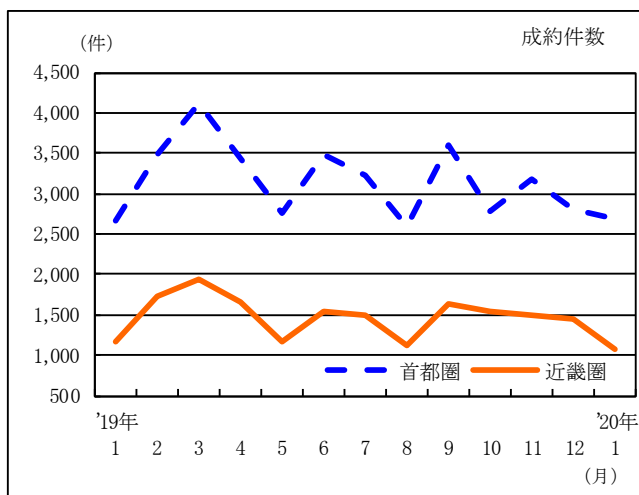


IV. マンション流通市場動向 2020 (R2) 年1月 (資料：指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は5ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は2ヶ月連続してマイナスとなった。成約件数の前年比は4ヶ月ぶりにプラスに転じた。戸当たり価格は3,672万円で、前年比は12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8ヶ月ぶりにマイナスに転じ、総登録件数の前年比は59ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は4ヶ月連続してマイナスとなった。戸当たり価格は2,503万円で、前年比は26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	
	2020年 1月	前年比	2020年 1月	前年比
新規登録件数	17,351件	-6.1%	5,634件	-1.7%
総登録件数	47,624件	-2.4%	17,195件	7.2%
成約件数	2,680件	0.5%	1,076件	-7.2%
成約戸当り価格	3,672万円	11.5%	2,503万円	4.5%
成約㎡当り単価	56.29万円	4.7%	36.0万円	4.7%



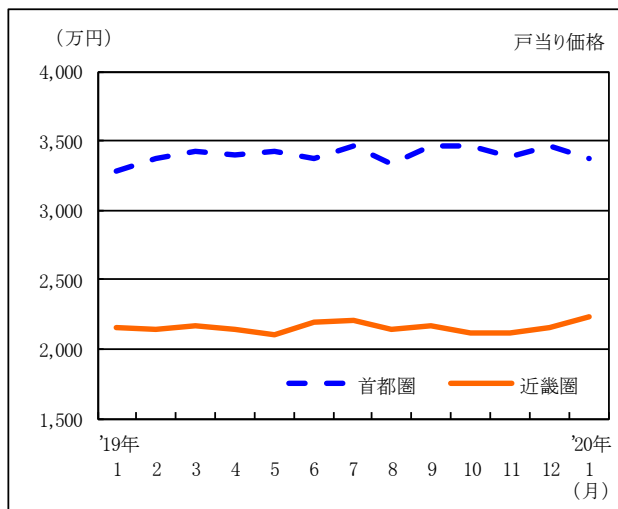
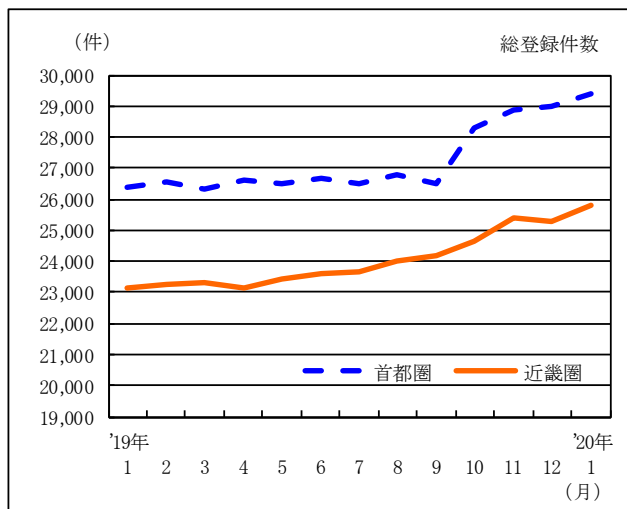
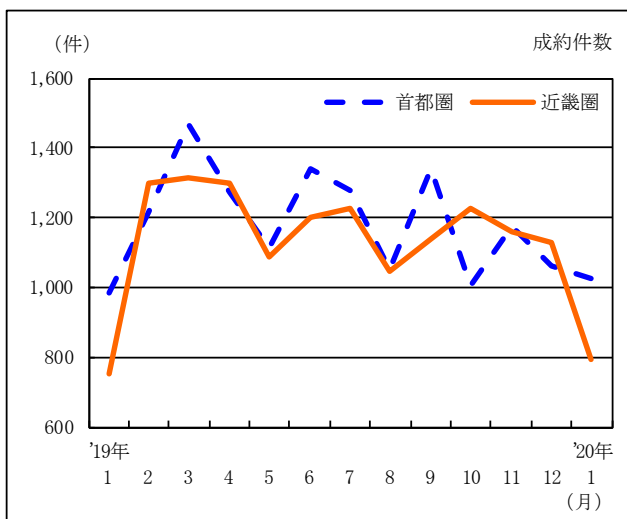
V. 一戸建て流通市場動向 2020 (R2) 年 1 月 (資料：指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は36ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は38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3,370万円で、前年比は5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13ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は26ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は3月ぶりにプラスに転じた。戸当たり価格は2,230万円で、前年比は4ヶ月ぶりにプラスに転じた。

【一戸建て】

	首都圏						近畿圏	
	2020年 1月	前年比	うち中古		うち新築		2020年 1月	前年比
			1月	前年比	1月	前年比		
新規登録件数	9,751件	2.9%	4,771件	4.0%	4,980件	1.9%	5,722件	3.5%
総登録件数	29,380件	11.2%	17,164件	6.4%	12,216件	18.8%	25,826件	11.6%
成約件数	1,025件	4.1%	732件	2.8%	293件	7.3%	794件	5.6%
成約戸当たり価格	3,370万円	2.5%	3,311万円	3.2%	3,515万円	0.5%	2,230万円	3.2%

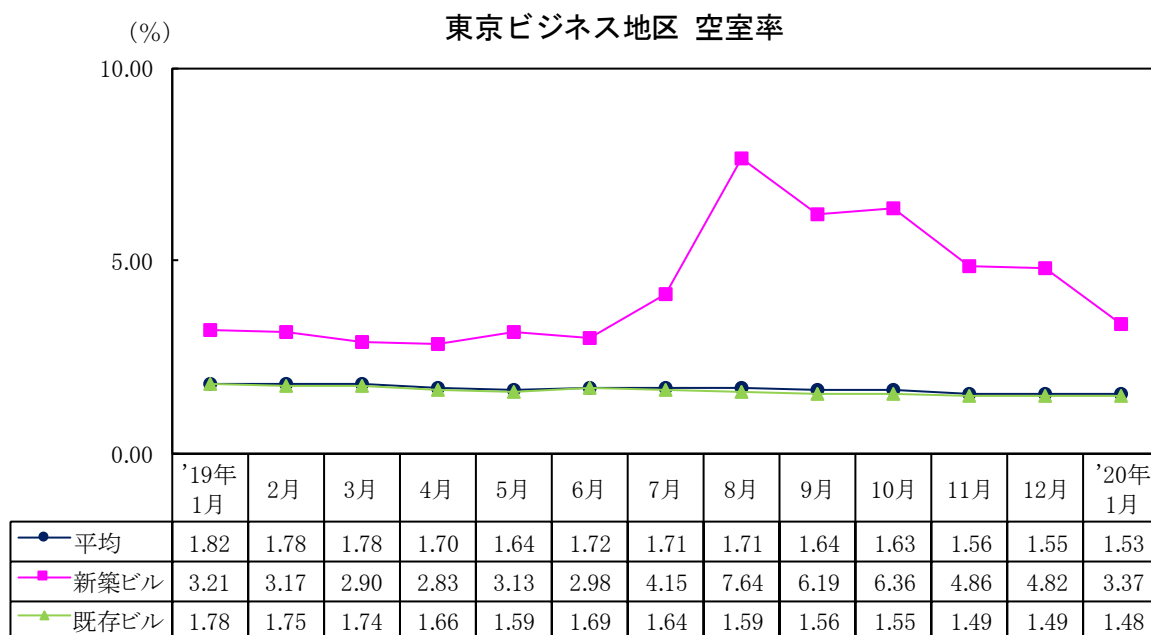
\* 首都圏は、土地権利が所有権以外、用途地域が商業地域、都市計画が都市計画区域外・未線引区域等の物件を除いて集計



＜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2019年2月～2020年1月に竣工した貸事務所ビル33棟、既存ビルは2019年1月以前に竣工した貸事務所ビル2,560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。

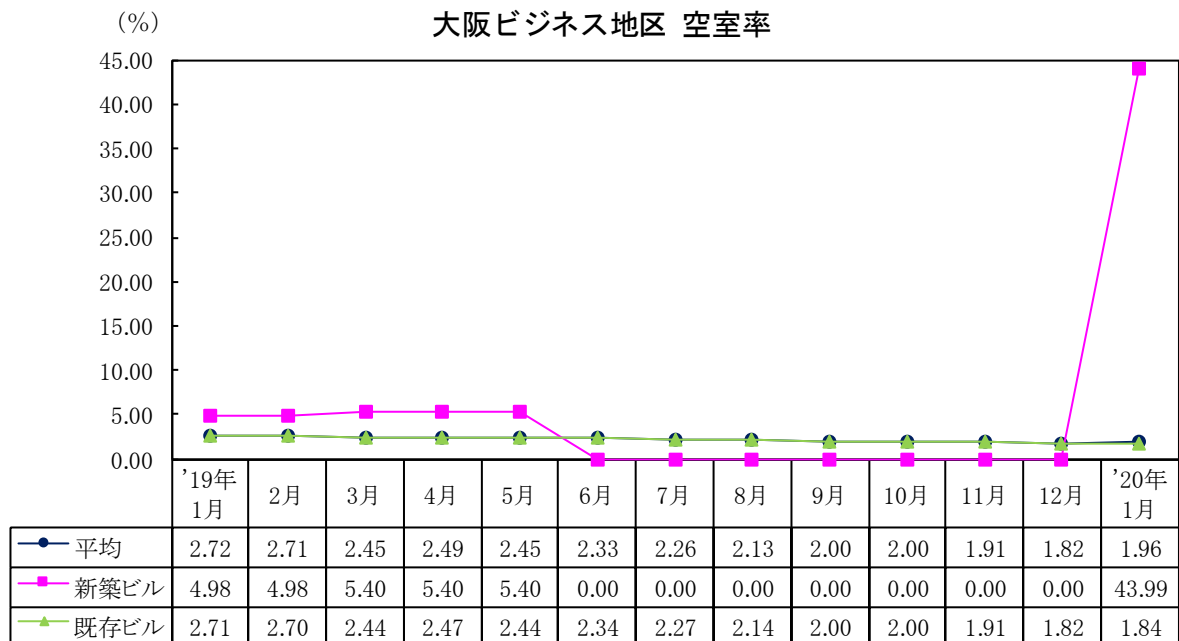
- ◎ 東京ビジネス地区は、新規・既存ビルの総募集面積は前月比で1,314坪減少し、平均空室率は1.53%。前月比で0.02P改善、前年同月比では0.29P改善している。
  - ◎ 大型新築ビルの空室率は3.37%。前月比で1.45P改善、前年同月比では0.16P悪化している。
  - ◎ 大型既存ビルの空室率は1.48%。前月比で0.01P改善、前年同月比では0.30P改善している。
- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比340坪減で、空室率は4.46%（前月比2.31P改善）。既存ビルの募集面積は前月比2,571坪増で、空室率は1.23%（前月比0.11P悪化）。平均空室率は1.25%（前月比0.10P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1,763坪減で、空室率は1.28%（前月比0.12P改善）。平均空室率は1.24%（前月比0.12P改善）となった。
  - 港区は、新築ビルの募集面積は前月比733坪増で、空室率は4.00%（前月比1.67P改善）。既存ビルの募集面積は前月比2,555坪減で、空室率は1.71%（前月比0.11P改善）。平均空室率は1.76%（前月比0.10P改善）となった。
  - 新宿区は、新築ビルの募集面積は前月比1,590坪減で、空室率8.76%（前月比20.99P改善）。既存ビルの募集面積は前月比625坪増で、空室率は1.37%（前月比0.06P悪化）。平均空室率は1.62%（前月比0.13P改善）となった。
  - 渋谷区は、新築ビルの募集面積は前月比632坪増で、空室率は1.76%（前月比1.14P悪化）。既存ビルの募集面積は前月比373坪増で、空室率は2.12%（前月比0.07P悪化）となった。平均空室率は2.09%（前月比0.15P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2019年2月～2020年1月に竣工した貸事務所ビル1棟、既存ビルは2018年12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3,412坪増加し、平均空室率は1.96%。前月比で0.14P悪化、前年同月比で0.76P改善している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は43.99%。前月比は対象なし。前年同月比で39.01P悪化している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は1.84%。前月比で0.02P悪化、前年同月比で0.87P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260坪増で、空室率は0.89%（前月比0.04P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271坪増で、空室率は4.01%（前月比0.24P悪化）となった。
- 淀屋橋・本町地区は、新築ビルの募集面積は前月比2,724坪増で、空室率は43.99%（前月比対象なし）となった。既存ビルの募集面積は前月比640坪増で、空室率は1.54%（前月比0.08P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569坪増で、空室率は3.11%（前月比0.17P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876坪減で、空室率は2.63%（前月比0.78P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176坪減で、空室率は2.68%（前月比0.08P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 2020（R2）年1月 （資料：帝国データバンク）

不動産業の倒産件数は、18件（前月比5件減、前年比1件減）発生。負債総額は、172億600万円（前月比95億3100万円増、前年比131億9900万円増）であった。

	件数			負債総額(百万円)		
	2018	2019	2020	2018	2019	2020
1月	18	19	18	19,409	4,007	17,206
2月	30	19		6,484	20,496	
3月	25	17		18,093	4,657	
4月	13	21		7,241	2,775	
5月	24	19		7,814	6,725	
6月	15	20		1,297	2,554	
7月	18	25		5,969	2,015	
8月	32	22		15,034	5,096	
9月	10	15		3,758	2,303	
10月	16	28		2,761	2,073	
11月	22	27		4,022	9,064	
12月	25	23		4,171	7,675	
合計	248	255	18	96,053	69,440	17,206

不動産業倒産件数と負債総額

