

不動産流通動向月次概況

2020年4月1日作成

I. 経済動向 2020(R2)年3月 (資料:内閣府・月例経済報告 令和2年3月26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、新型コロナウイルス感染症の影響により、足下で大幅に下押しされており、厳しい状況にある。

- 個人消費は、感染症の影響により、このところ弱い動きとなっている。
- 設備投資は、おおむね横ばいとなっている。
- 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、製造業を中心に弱含んでいる。企業の業況判断は、感染症の影響により、悪化している。
- 雇用情勢は、改善してきたが、感染症の影響がみられる。
- 消費者物価は、このところ横ばいとなっている。

先行きについては、感染症の影響による厳しい状況が続くと見込まれる。また、感染症が内外経済をさらに下振れさせるリスクに十分注意する必要がある。金融資本市場の変動等の影響を注視する必要がある。

<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。

新型コロナウイルス感染症に対しては、感染拡大防止に加えて、事業の継続と雇用の維持、生活の下支えを当面最優先に全力で取り組む観点から、「新型コロナウイルス感染症に関する緊急対応策―第2弾―」(3月10日新型コロナウイルス感染症対策本部決定)等を速やかに実行する。

さらに、「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。今後、新型コロナウイルス感染症による内外経済や国民生活への影響を注意深く見極めながら、機動的に、必要かつ十分な経済財政政策を躊躇なく行うこととし、日本経済を確かな成長軌道へと戻すための思い切った措置を講じていく。

日本銀行は、3月16日、企業金融の円滑確保に万全を期すとともに、金融市場の安定を維持する観点から、金融緩和の強化を決定した。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、感染症の影響により、このところ弱い動きとなっている。[設備投資]は、おおむね横ばいとなっている。[住宅建設]は、弱含んでいる。持家の着工は、緩やかに減少している。貸家の着工は、このところ下げ止まりの兆しがみられる。分譲住宅の着工は、このところ弱含んでいる。総戸数は、1月は前月比4.6%減の年率81.3万戸となった。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、弱含みで推移していくと見込まれる。[公共投資]は、底堅く推移している。[輸出]は、弱含んでいる。[輸入]は、感染症の影響により、このところ減少している。[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、足下の状況について、ヒアリング結果等を踏まえると、第3次産業活動は、感染症の影響が急速に及んでおり、このところ弱い動きとなっている。[企業収益]は、製造業を中心に弱含んでいる。[企業の業況判断]は、感染症の影響により、悪化している。[倒産件数]は、このところ増加がみられる。[雇用情勢]は、改善してきたが、感染症の影響がみられる。先行きについては、感染症の影響に十分注意する必要がある。

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、このところ横ばいとなっている。[株価(日経平均株価)]は、23,300円台から16,500円台まで下落した後、18,000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、112円台から102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]は、無担保コールレート(オーバーナイト物)は、-0.06%台から-0.01%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]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%(2月)増加した。

II. 住宅着工統計 2020(R2)年2月分 (資料：国土交通省 令和2年3月31日)

新設住宅着工戸数は 63,105 戸で前年比 12.3%減、8 ヶ月連続してマイナスとなった。年率換算値で 871,380 戸となる。

利用関係別では、持家は19,557戸で前年比11.1%減、7ヶ月連続してマイナスとなった。貸家は22,638戸で前年比18.9%減、18ヶ月連続してマイナスとなった。

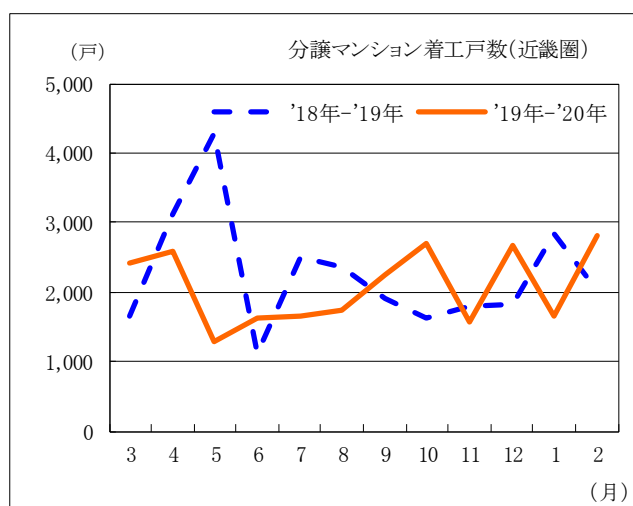
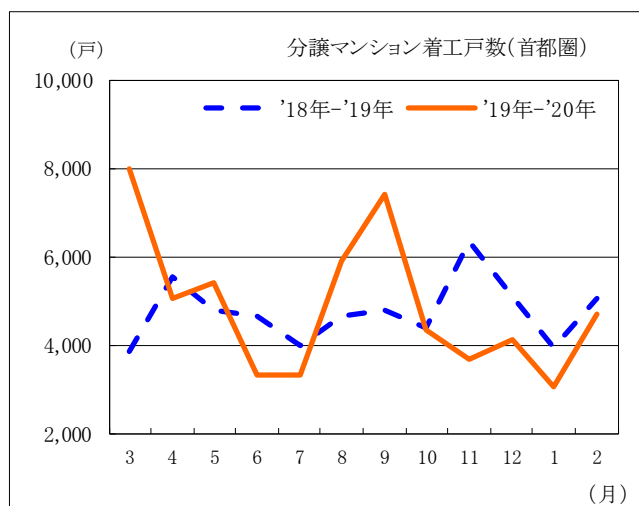
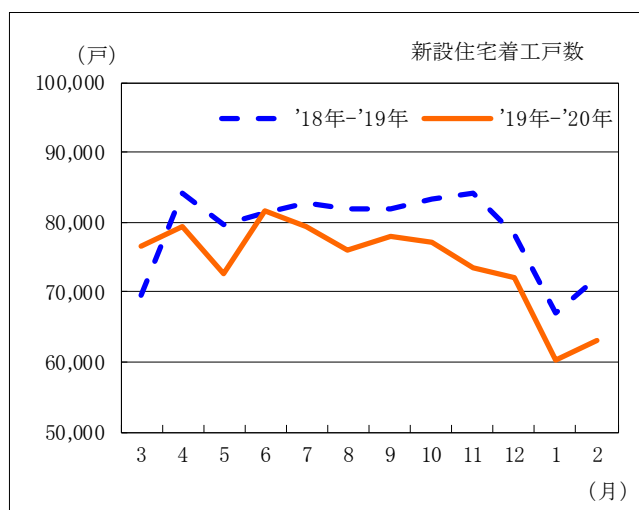
分譲住宅は20,362戸で前年比3.9%減、4ヶ月連続してマイナスとなった。うち、マンションは9,353戸で前年比2.4%増、4ヶ月ぶりにプラスに転じた。

圏域別に見ると、首都圏は4,669戸で前年比7.5%減、近畿圏は2,805戸で前年比38.8%増となった。

また、一戸建は10,907戸で前年比7.9%減、3ヶ月連続してマイナスとなった。

以上から、2020年2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12.3%の減少となった。また、季節調整済年率換算値では前月比7.2%の増加となった。

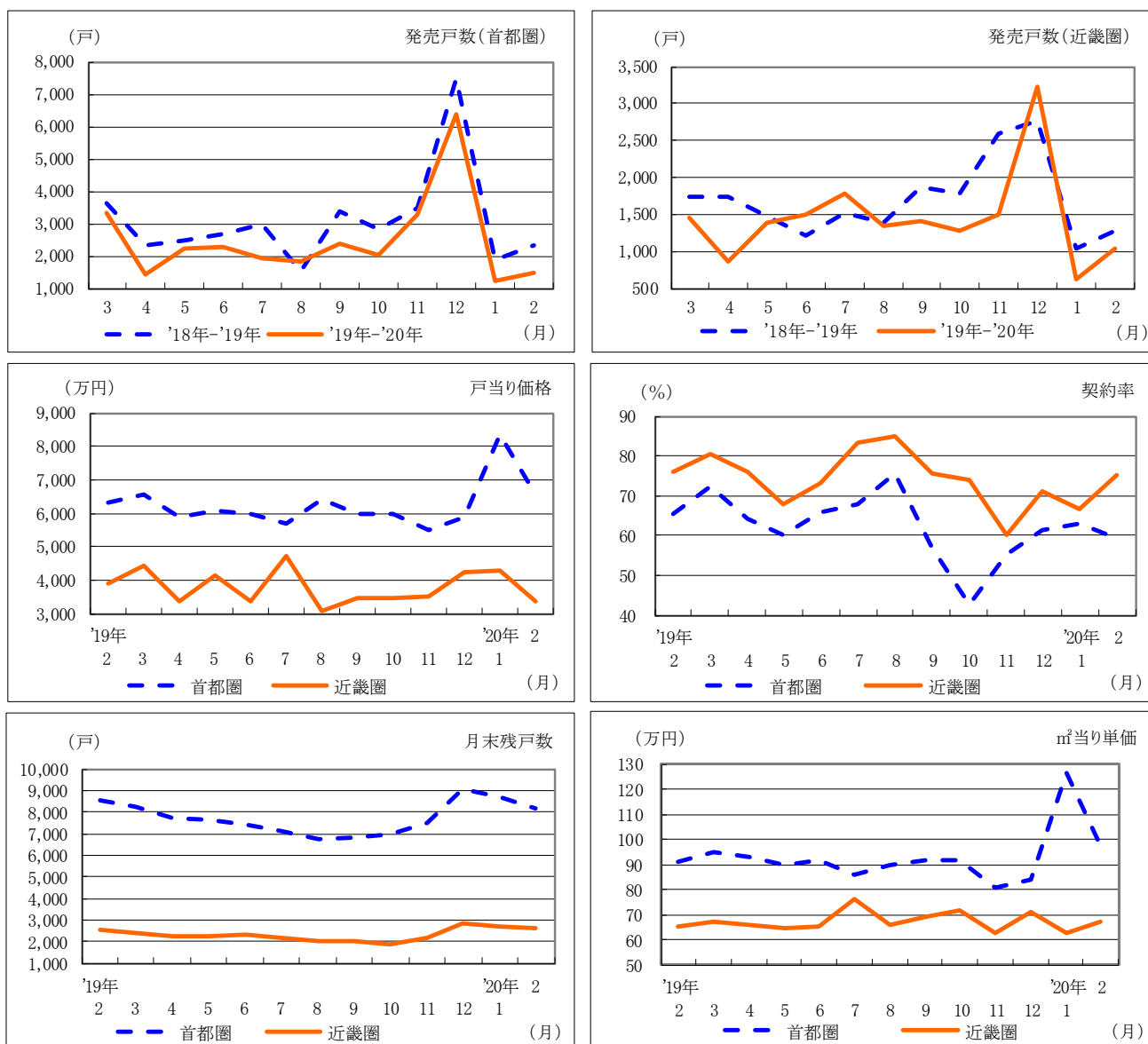
	2020年 2月	前年比
新設住宅合計	63,105戸	-12.3%
持家	19,557戸	-11.1%
貸家	22,638戸	-18.9%
給与住宅	548戸	-36.5%
分譲住宅	20,362戸	-3.9%
マンション	9,353戸	2.4%
首都圏	4,669戸	-7.5%
近畿圏	2,805戸	38.8%
一戸建	10,907戸	-7.9%
季節調整値	72,615戸	
年率換算値	871,380戸	



Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2020(R2)年2月 (資料：不動産経済研究所 令和2年3月17日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比35.7%減で6ヶ月連続してマイナスとなった。契約率は、59.3%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3ヶ月連続してマイナスとなり、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2,500戸（前年実績3,337戸）の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比19.2%減で2ヶ月連続してマイナスとなった。契約率は、75.3%と前年比で5ヶ月連続してマイナスとなった。月末残戸数は前年比で8ヶ月ぶりにプラスに転じた。戸当り価格は前年比で4ヶ月ぶりにマイナスに転じた。次月の発売戸数は1,200戸（前年実績1,449戸）の見込み。

	首都圏		近畿圏	
	2020年 2月	前年比	2020年 2月	前年比
発売戸数	1,488戸	-35.7%	1,035戸	-19.2%
契約率	59.3%	-6.2P	75.3%	-0.5P
月末残戸数	8,166戸	-4.7%	2,590戸	0.7%
戸当り価格	6,536万円	3.9%	3,370万円	-13.2%
m ² 当り単価	97.4万円	6.9%	67.1万円	2.6%

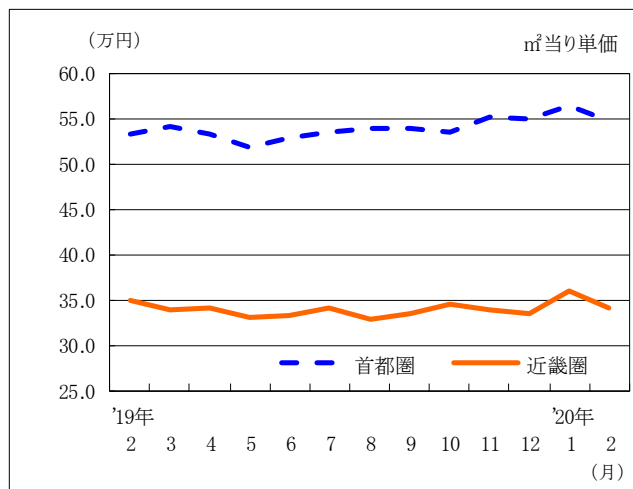
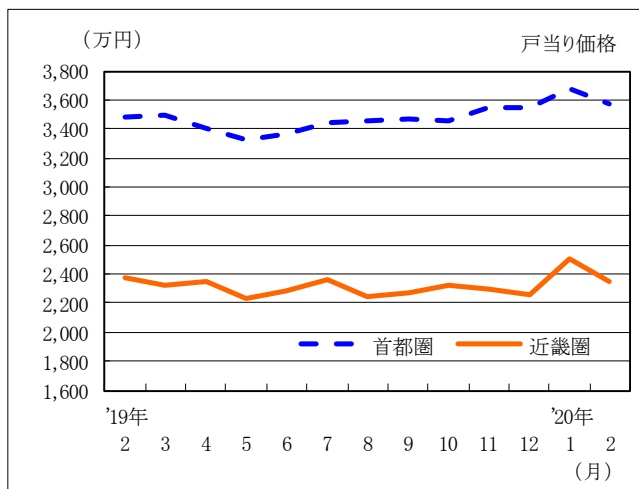
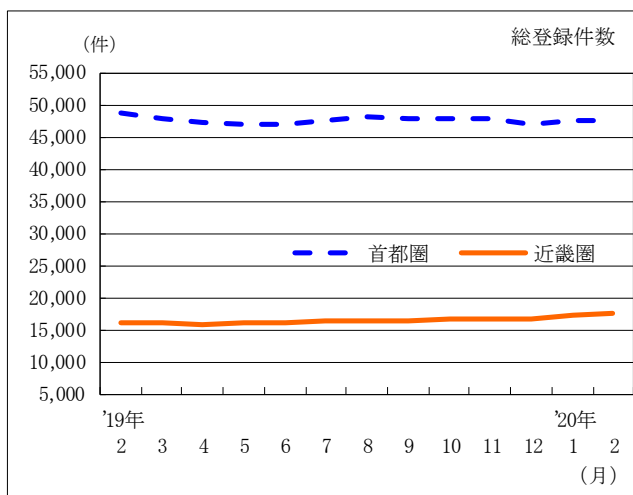
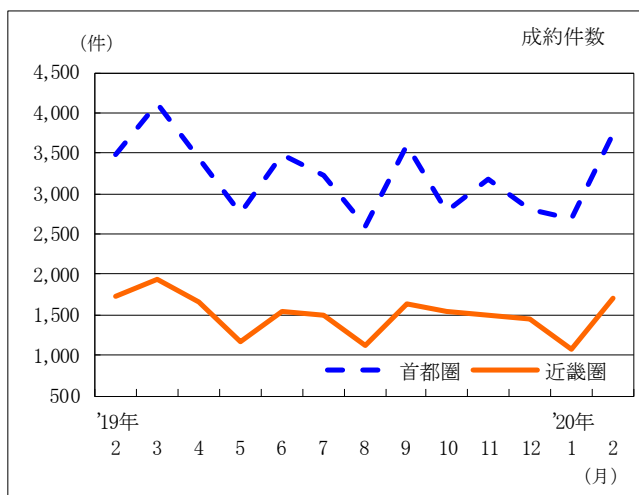


IV. マンション流通市場動向 2020 (R2) 年2月 (資料：指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は6ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は3ヶ月連続してマイナスとなった。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3,573万円で、前年比は13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ふたたびプラスに転じ、総登録件数の前年比は60ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は5ヶ月連続してマイナスとなった。戸当たり価格は2,347万円で、前年比は27ヶ月ぶりにマイナスに転じた。

【中古マンション】

	首都圏		近畿圏	
	2020年 2月	前年比	2020年 2月	前年比
新規登録件数	17,421件	-1.4%	6,112件	12.2%
総登録件数	47,423件	-2.6%	17,417件	8.3%
成約件数	3,749件	7.6%	1,705件	-1.6%
成約戸当り価格	3,573万円	2.7%	2,347万円	-1.4%
成約㎡当り単価	54.76万円	4.7%	34.1万円	-2.3%



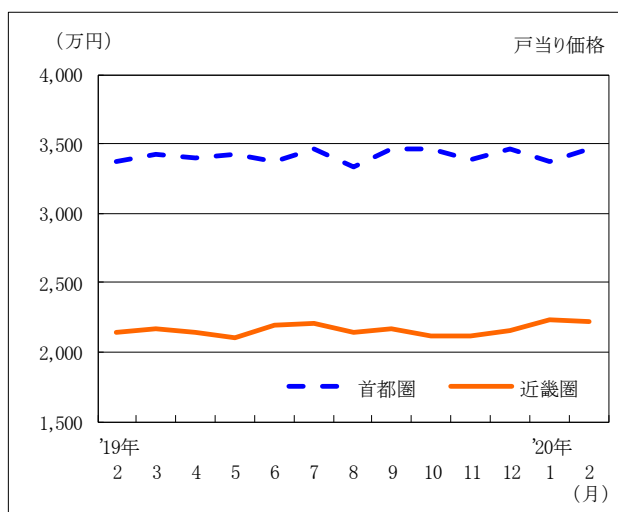
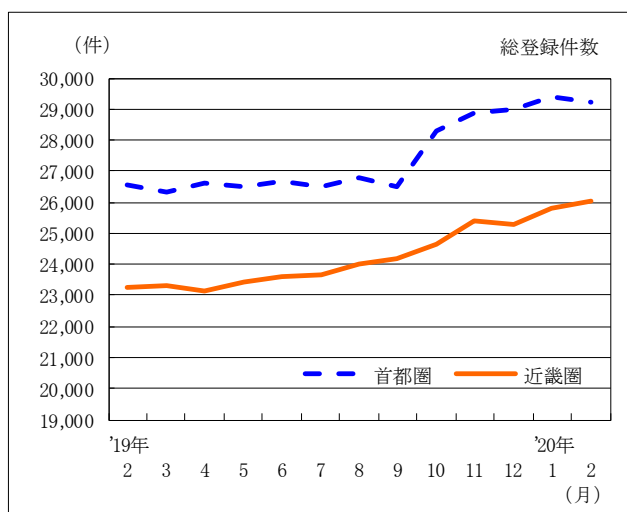
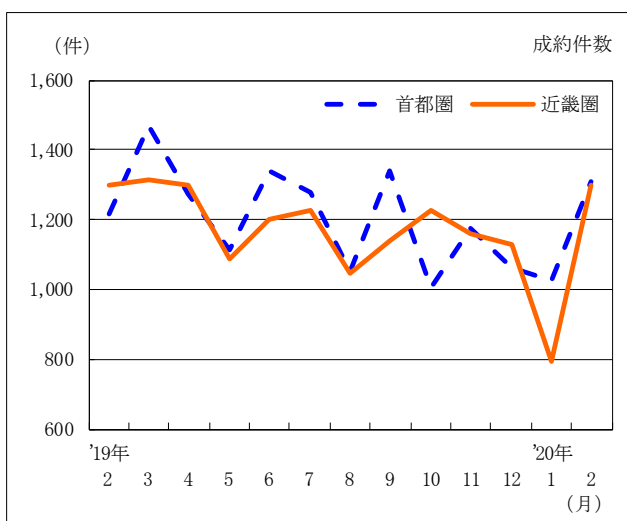
V. 一戸建て流通市場動向 2020 (R2) 年 2 月 (資料：指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は37ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は39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3,464万円で、前年比は6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14ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は27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2,224万円で、前年比は2ヶ月連続してプラスとなった。

【一戸建て】

	首都圏						近畿圏	
	2020年 2月	前年比	うち中古		うち新築		2020年 2月	前年比
			2月	前年比	2月	前年比		
新規登録件数	9,649件	6.4%	4,836件	8.3%	4,813件	4.6%	5,431件	6.7%
総登録件数	29,221件	10.1%	17,457件	5.9%	11,764件	16.9%	26,055件	11.9%
成約件数	1,309件	7.5%	964件	7.0%	345件	8.8%	1,301件	0.1%
成約戸当たり価格	3,464万円	2.6%	3,387万円	2.3%	3,682万円	3.5%	2,224万円	3.9%

* 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

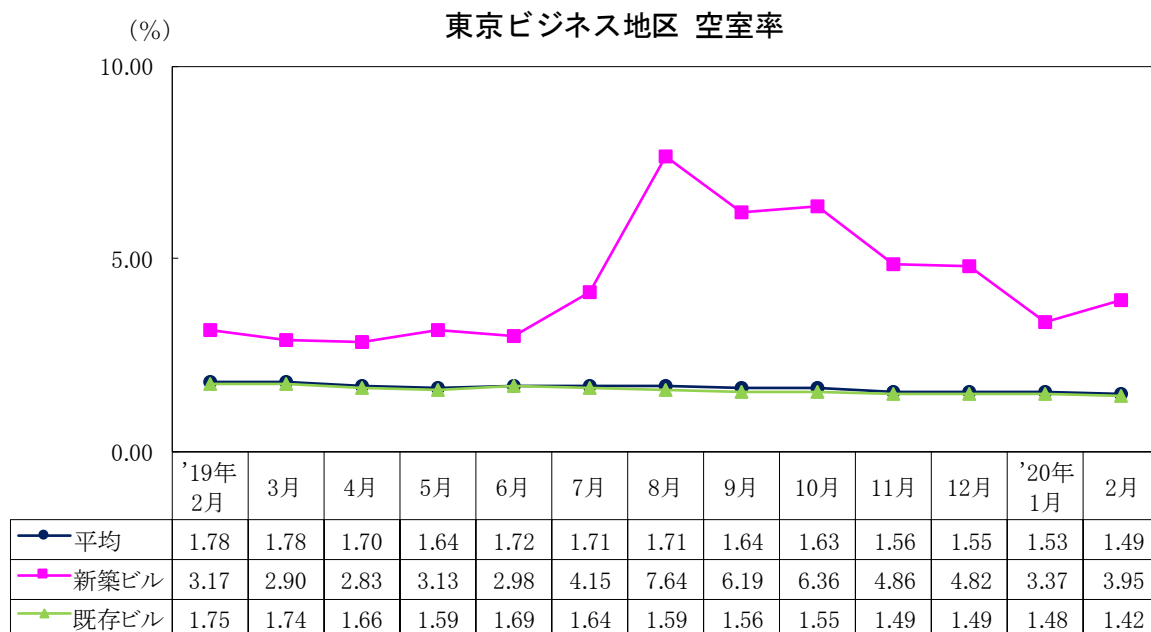


<東京ビジネス地区オフィス市場>

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3月～2020年2月に竣工した貸事務所ビル33棟、既存ビルは2019年2月以前に竣工した貸事務所ビル2,564棟の合計2,597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1,765坪減少し、平均空室率は1.49%。前月比で0.04P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3.95%。前月比で0.58P悪化、前年同月比では0.78P悪化している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は1.42%。前月比で0.06P改善、前年同月比では0.33P改善している。

- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比2,835坪増で、空室率は5.58% (前月比1.12P悪化)。既存ビルの募集面積は前月比1,336坪減で、空室率は1.17% (前月比0.06P改善)。平均空室率は1.29% (前月比0.04P悪化) となった。
- 中央区は、既存ビルのみでの募集で、募集面積は前月比1,307坪減で、空室率は1.18% (前月比0.10P改善)。平均空室率は1.15% (前月比0.09P改善) となった。
- 港区は、既存ビルのみでの募集で、募集面積は前月比442坪減で、空室率は1.69% (前月比0.02P改善)。平均空室率は1.74% (前月比0.02P改善) となった。
- 新宿区は、新築ビルの募集面積は前月比197坪減で、空室率8.16% (前月比0.60P改善)。既存ビルの募集面積は前月比111坪増で、空室率は1.38% (前月比0.01P悪化)。平均空室率は1.61% (前月比0.01P改善) となった。
- 渋谷区は、新築ビルの募集面積は前月比105坪減で、空室率は1.75% (前月比0.01P改善)。既存ビルの募集面積は前月比1,324坪減で、空室率は1.88% (前月比0.24P改善) となった。平均空室率は1.87% (前月比0.22P改善) となった。

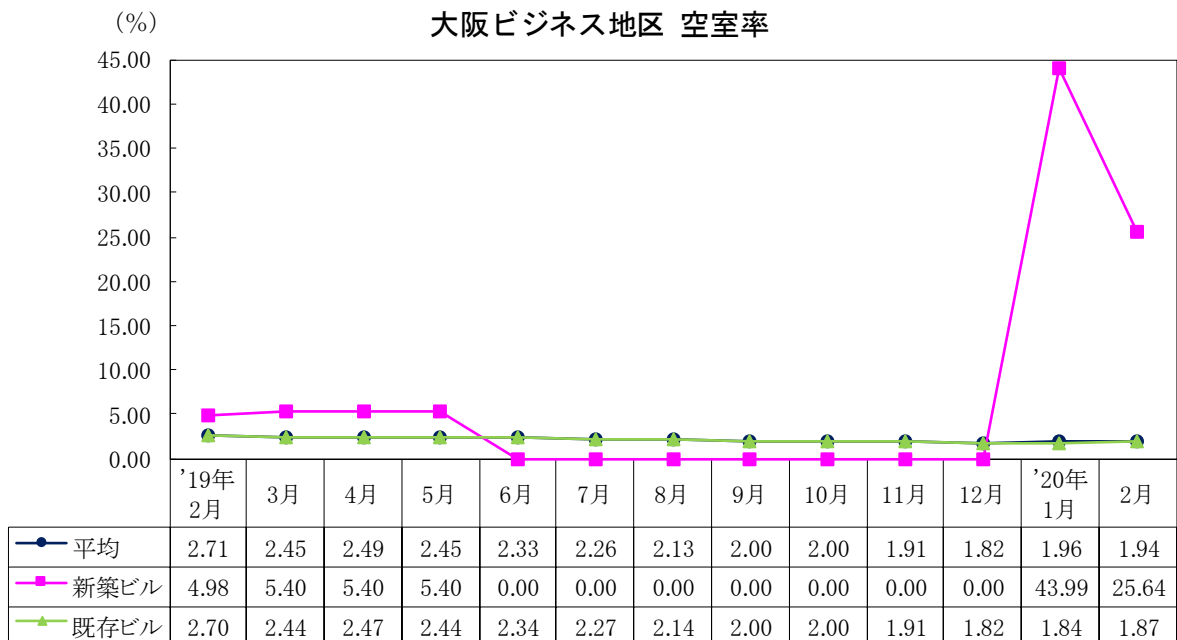


<大阪ビジネス地区のオフィス市場>

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3月～2020年2月に竣工した貸事務所ビル1棟、既存ビルは2019年2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513坪減少し、平均空室率は1.94%。前月比で0.02P改善、前年同月比で0.77P改善している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は25.64%。前月比で18.35P改善。前年同月比で20.66P悪化している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は1.87%。前月比で0.03P悪化、前年同月比で0.83P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112坪増で、空室率は0.90%（前月比0.01P悪化）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258坪減で、空室率は3.78%（前月比0.23P改善）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1,136坪減で、空室率は25.64%（前月比18.35P改善）となった。既存ビルの募集面積は前月比554坪減で、空室率は1.46%（前月比0.08P改善）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599坪増で、空室率は3.29%（前月比0.18P悪化）となった。
- 心斎橋・難波地区は、既存ビルのみの募集で、既存ビルの募集面積は前月比170坪減で、空室率は2.48%（前月比0.15P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894坪増で、空室率は3.10%（前月比0.42P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 2020（R2）年2月 （資料：帝国データバンク）

不動産業の倒産件数は、15件（前月比3件減、前年比4件減）発生。負債総額は、17億2500万円（前月比677億1500万円減、前年比187億7100万円減）であった。

不動産業の倒産

	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	15	6,484	20,496	1,725
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	33	96,053	69,440	18,931

不動産業倒産件数と負債総額

