

不動産流通動向月次概況

2020年7月1日作成

I. 経済動向 2020(R2)年6月 (資料:内閣府・月例経済報告 令和2年6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、新型コロナウイルス感染症の影響により、極めて厳しい状況にあるが、下げ止まりつつある。

- 個人消費は、緊急事態宣言の解除に伴い、このところ持ち直しの動きがみられる。
- 設備投資は、このところ弱含んでいる。
- 輸出は、感染症の影響により、急速に減少している。
- 生産は、感染症の影響により、減少している。
- 企業収益は、感染症の影響により、急速に減少している。企業の業況判断は、厳しさは残るものの、改善の兆しがみられる。
- 雇用情勢は、感染症の影響により、弱い動きとなっている。
- 消費者物価は、横ばいとなっている。

先行きについては、感染拡大の防止策を講じつつ、社会経済活動のレベルを段階的に引き上げていくなかで、各種政策の効果もあって、極めて厳しい状況から持ち直しに向かうことが期待される。ただし、国内外の感染症の動向や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。

新型コロナウイルス感染症に対しては、引き続き感染拡大の防止策を講じつつ、社会経済活動のレベルを段階的に引き上げていく。こうした下で、雇用・事業・生活を守り抜き、経済の力強い回復と社会変革の推進を実現するため、令和2年度第1次補正予算を含む「新型コロナウイルス感染症緊急経済対策」(4月20日閣議決定)及び第2次補正予算を可能な限り速やかに実行する。

新型コロナウイルス感染症による国民意識や世界情勢の変化を踏まえた、我が国が目指すべき経済社会の姿の基本的な方向性を示すべく、7月半ばを目途に、「経済財政運営と改革の基本方針2020(仮称)」等を取りまとめる。

日本銀行においては、企業等の資金繰り支援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、金融緩和を強化する措置がとられている。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、緊急事態宣言の解除に伴い、このところ持ち直しの動きがみられる。〔設備投資〕は、このところ弱含んでいる。〔住宅建設〕は、弱含んでいる。持家の着工は、一部に弱さが残るものの、このところ横ばいとなっている。貸家の着工は、弱含んでいる。分譲住宅の着工は、弱含んでいる。総戸数は、4月は前月比12.0%減の年率79.7万戸となった。なお、首都圏のマンション総販売戸数は、感染症の影響による取引の抑制もあり、減少している。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、感染症の影響により、急速に減少している。〔輸入〕は、感染症の影響は残るものの、このところ下げ止まりつつある。〔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、感染症の影響により、減少している。〔企業収益〕は、感染症の影響により、急速に減少している。〔企業の業況判断〕は、厳しさは残るものの、改善の兆しがみられる。〔倒産件数〕は、増加がみられる。〔雇用情勢〕は、感染症の影響により、弱い動きとなっている。

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、下落している。〔消費者物価〕は、横ばいとなっている。〔株価(日経平均株価)〕は、21,800円台から23,100円台まで上昇した後、21,500円台まで下落し、その後22,400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、107円台から109円台まで円安方向に推移した後、106円台まで円高方向に推移し、その後107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-0.01%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、0.0%台で推移した。〔企業金融〕は、企業の資金繰り状況は悪化している。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5.1%(5月)増加した。マネタリーベースは、前年比3.9%(5月)増加した。M2は、前年比5.1%(5月)増加した。(※5/29～6/17の動き)

Ⅱ. 住宅着工統計 2020(R2)年5月分 (資料：国土交通省 令和2年6月30日)

新設住宅着工戸数は 63,682 戸で前年比 12.3%減、11 ヶ月連続してマイナスとなった。年率換算値で 807,204 戸となる。

利用関係別では、持家は19,696戸で前年比20.7%減、10ヶ月連続してマイナスとなった。貸家は24,040戸で前年比8.1%減、21ヶ月連続してマイナスとなった。

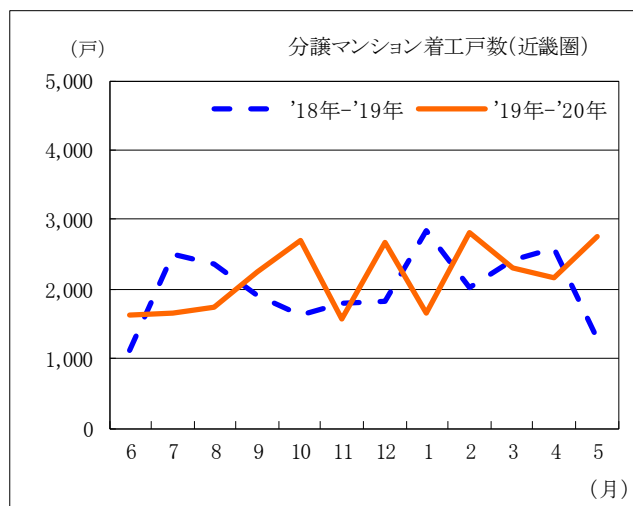
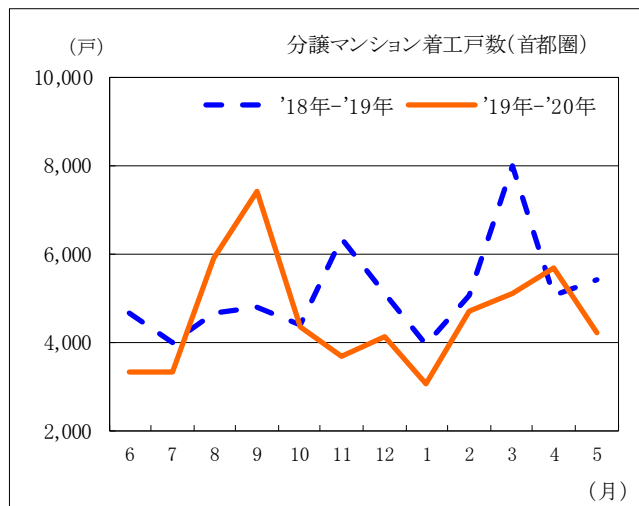
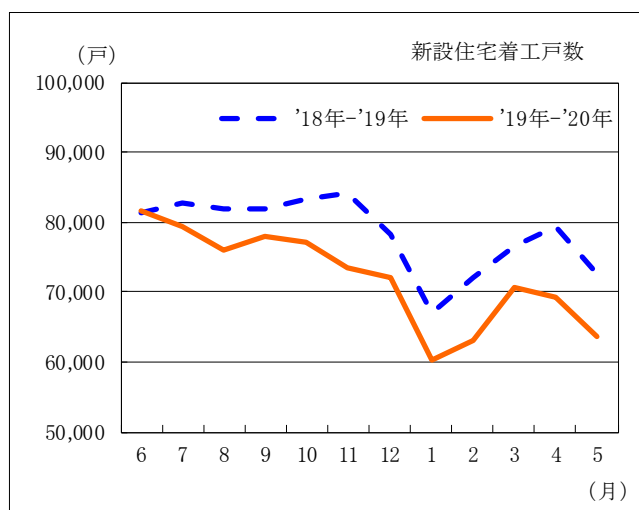
分譲住宅は19,602戸で前年比7.6%減、7ヶ月連続してマイナスとなった。うち、マンションは9,137戸で前年比0.3%減、ふたたびマイナスに転じた。

圏域別に見ると、首都圏は4,183戸で前年比22.4%減、近畿圏は2,762戸で前年比116.3%増となった。

また、一戸建は10,381戸で前年比12.8%減、6ヶ月連続してマイナスとなった。

以上から、2020年5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1.3%の増加となった。

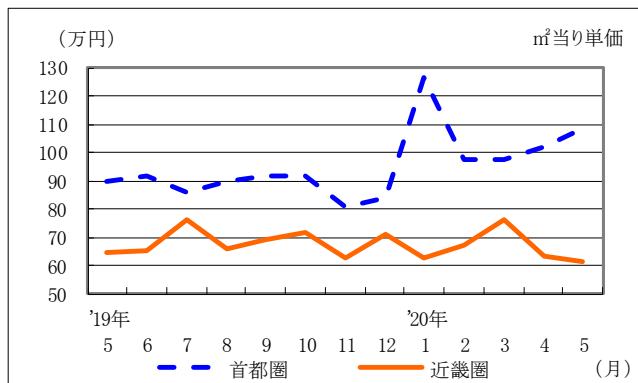
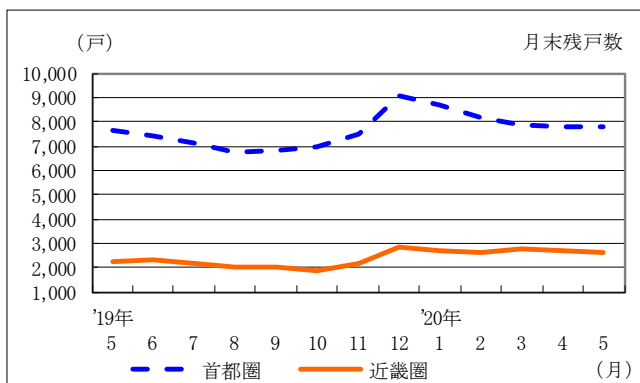
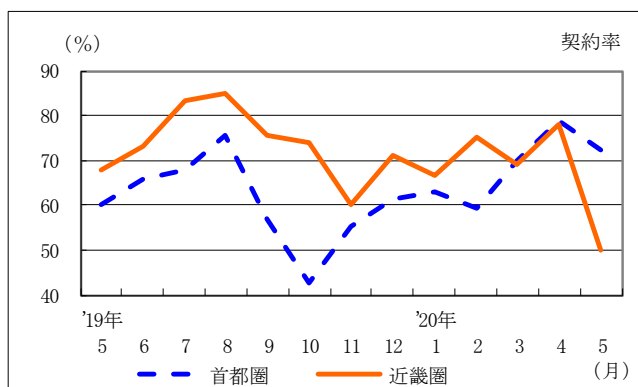
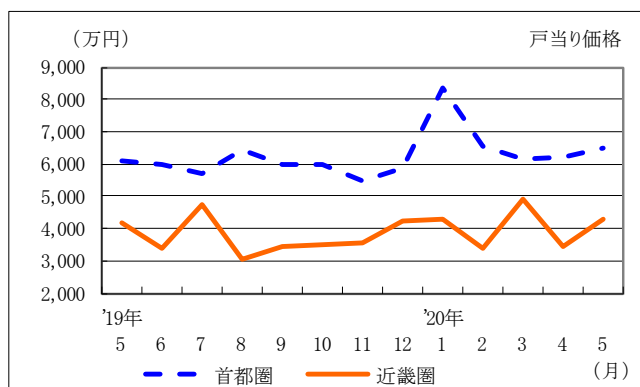
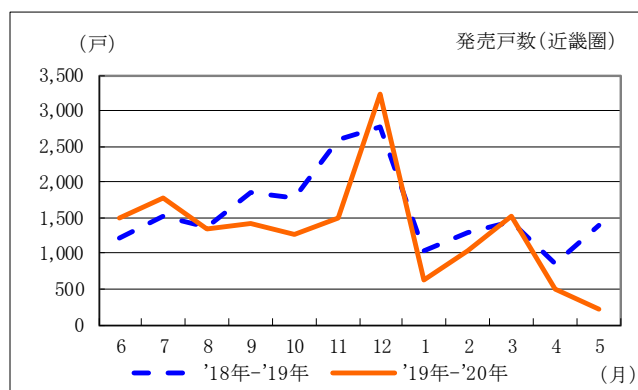
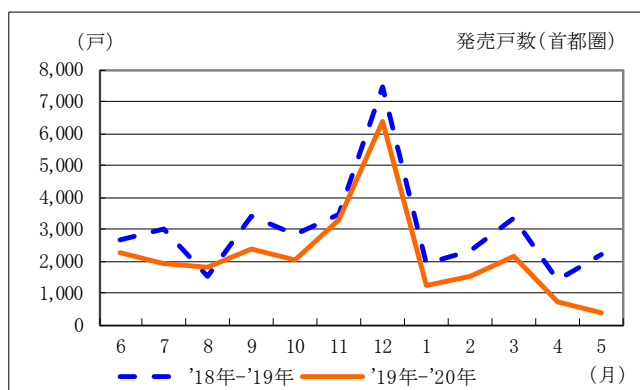
	2020年 5月	前年比
新設住宅合計	63,682戸	-12.3%
持 家	19,696戸	-20.7%
貸 家	24,040戸	-8.1%
給与住宅	344戸	-8.0%
分譲住宅	19,602戸	-7.6%
マンション	9,137戸	-0.3%
首都圏	4,183戸	-22.4%
近畿圏	2,762戸	116.3%
一 戸 建	10,381戸	-12.8%
季節調整値	67,267戸	
年率換算値	807,204戸	



Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2020(R2)年5月 (資料：不動産経済研究所 令和2年6月18日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比82.2%減で9ヶ月連続してマイナスとなった。契約率は、72.3%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ヶ月連続してプラスとなった。戸当たり価格は前年比で2ヶ月連続してプラスとなった。次月の発売戸数は1,000戸（前年実績2,259戸）の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比84.6%減で2ヶ月連続してマイナスとなった。契約率は、50.0%と前年比でふたたびマイナスに転じた。月末残戸数は前年比で4ヶ月連続してプラスとなった。戸当たり価格は前年比で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1,500戸）の見込み。

	首都圏		近畿圏	
	2020年 5月	前年比	2020年 5月	前年比
発売戸数	393戸	-82.2%	214戸	-84.6%
契約率	72.3%	12.3P	50.0%	-17.7P
月末残戸数	7,773戸	1.5%	2,644戸	16.7%
戸当たり価格	6,485万円	6.4%	4,286万円	3.2%
㎡当り単価	108.4万円	21.3%	61.6万円	-4.2%

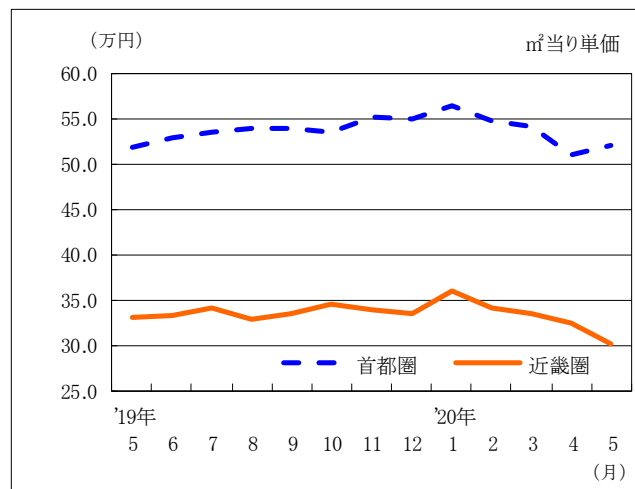
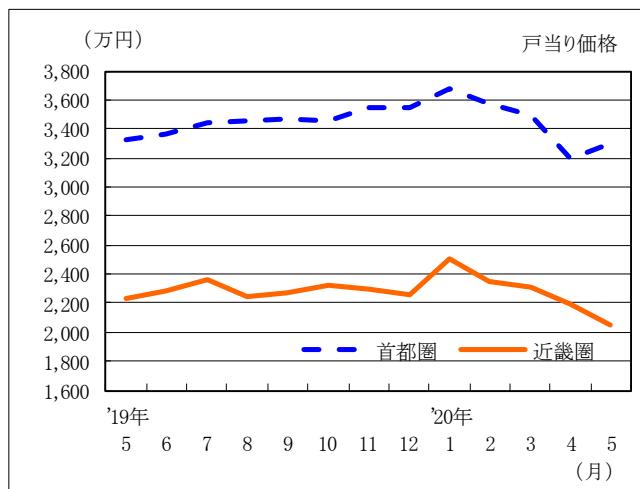
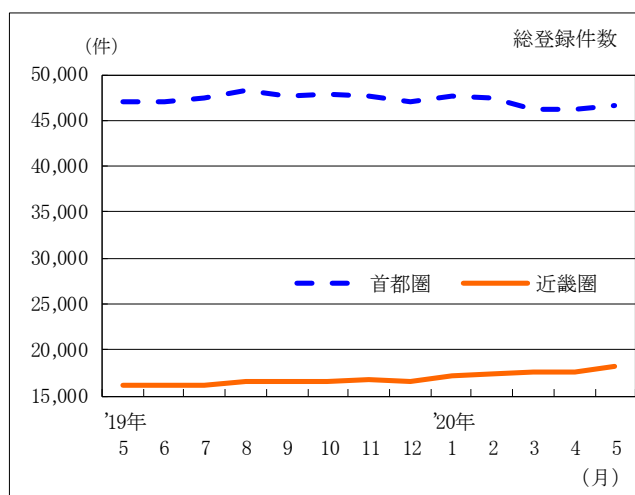
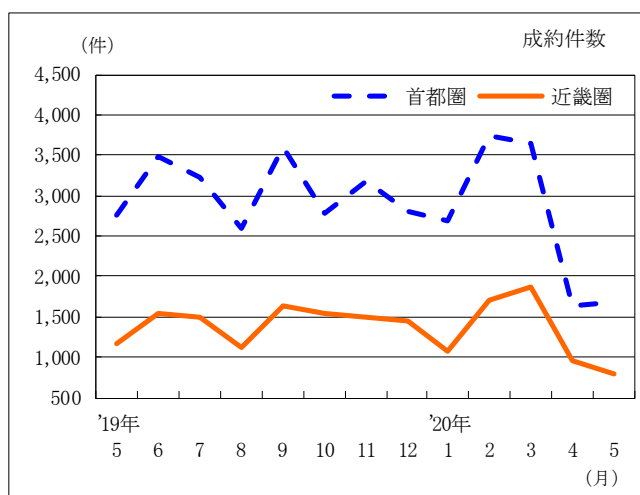


IV. マンション流通市場動向 2020 (R2) 年5月 (資料：指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は9ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は6ヶ月連続してマイナスとなった。成約件数の前年比は3ヶ月連続してマイナスとなった。戸当たり価格は3,296万円で、前年比は3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ふたたびプラスに転じ、総登録件数の前年比は63ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は8ヶ月連続してマイナスとなった。戸当たり価格は2,055万円で、前年比は4ヶ月連続してマイナスとなった。

【中古マンション】

	首都圏		近畿圏	
	2020年 5月	前年比	2020年 5月	前年比
新規登録件数	14,432件	-8.5%	5,776件	10.0%
総登録件数	46,507件	-0.9%	18,110件	12.7%
成約件数	1,692件	-38.5%	790件	-32.1%
成約戸当り価格	3,296万円	-0.87%	2,055万円	-7.6%
成約㎡当り単価	52.03万円	4.7%	30.2万円	-8.5%



V. 一戸建て流通市場動向 2020 (R2) 年 5 月 (資料：指定流通機構)

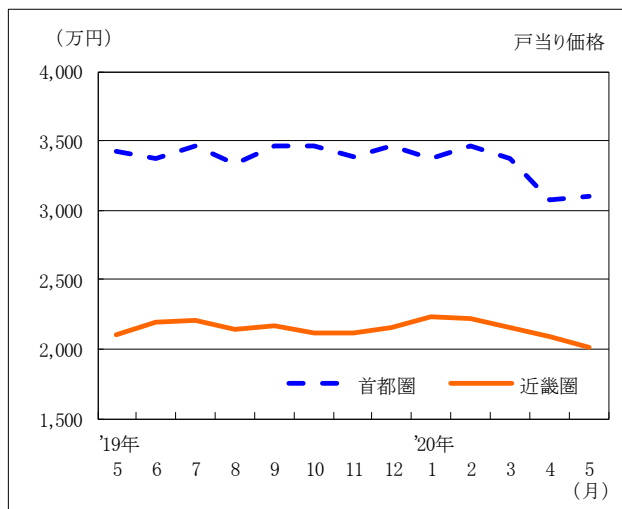
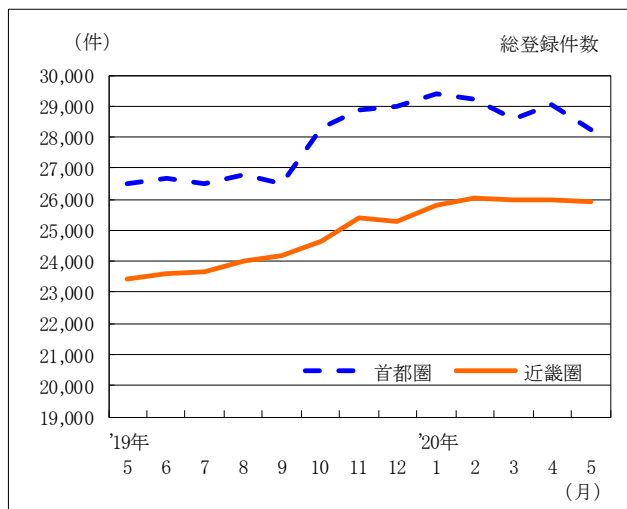
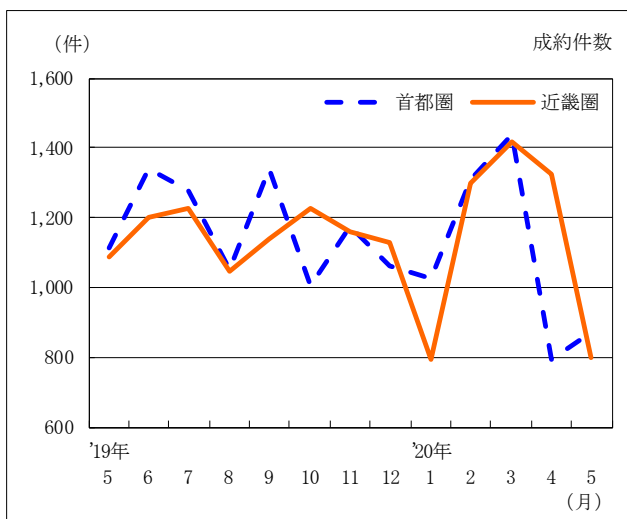
● 首都圏では、新規登録件数の前年比は3ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は42ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は3ヶ月連続してマイナスとなった。戸当たり価格は3,101万円で、前年比は3ヶ月連続してマイナスとなった。

● 近畿圏では、新規登録件数の前年比は17ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は30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2,017万円で、前年比は3ヶ月連続してマイナスとなった。

【一戸建て】

	首都圏						近畿圏	
	2020年 5月	前年比	うち中古		うち新築		2020年 5月	前年比
			5月	前年比	5月	前年比		
新規登録件数	7,810件	-7.7%	3,464件	-13.8%	4,346件	-2.1%	5,076件	3.5%
総登録件数	28,263件	6.6%	16,453件	1.4%	11,810件	14.8%	25,894件	10.7%
成約件数	869件	-21.9%	590件	-28.0%	279件	-4.8%	800件	-26.5%
成約戸当たり価格	3,101万円	-9.5%	2,972万円	-11.7%	3,375万円	-5.9%	2,017万円	-4.0%

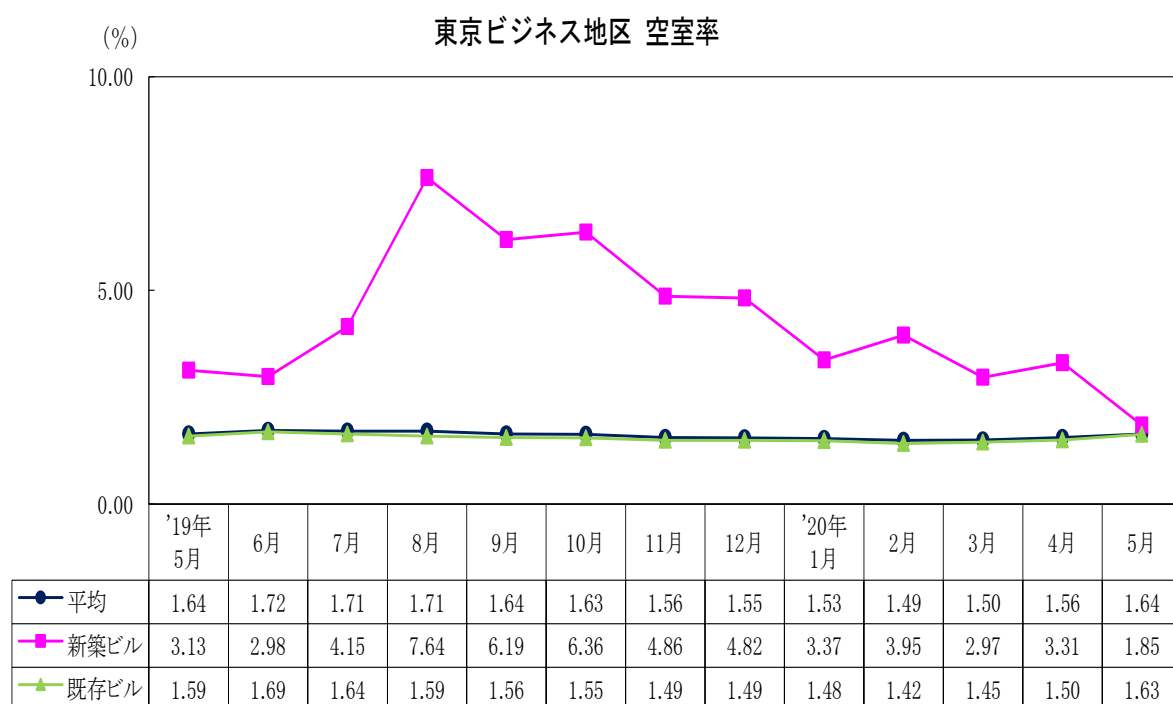
* 首都圏は、土地権利が所有権以外、用途地域が商業地域、都市計画が都市計画区域外・未線引き区域等の物件を除いて集計



<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6月～2020年5月に竣工した貸事務所ビル31棟、既存ビルは2019年5月以前に竣工した貸事務所ビル2,572棟の合計2,603棟が対象。なお、文中のPはポイントを示している。

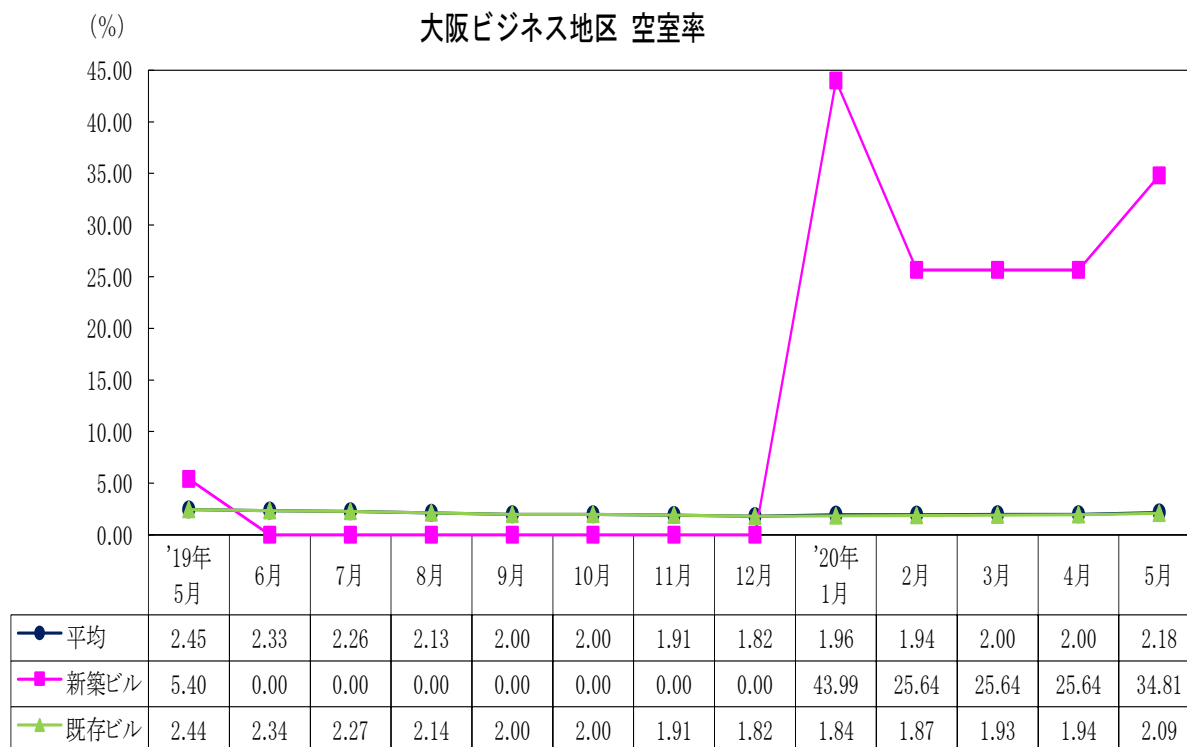
- ◎ 東京ビジネス地区は、新規・既存ビルの総募集面積は前月比で6,860坪増加し、平均空室率は1.64%。前月比で0.08P悪化、前年同月比では横ばいとなっている。
 - ◎ 大型新築ビルの空室率は1.85%。前月比で1.46P改善、前年同月比では1.28P改善している。
 - ◎ 大型既存ビルの空室率は1.63%。前月比で0.13P悪化、前年同月比では0.04P悪化している。
-
- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比増減なしで、空室率は3.39%（前月比0.07P改善）。既存ビルの募集面積は前月比1,105坪減で、空室率は1.15%（前月比0.04P改善）。平均空室率は1.21%（前月比0.05P改善）となった。
 - 中央区は、既存ビルのみの募集で、募集面積は前月比2,569坪増で、空室率は1.27%（前月比0.18P悪化）。平均空室率は1.26%（前月比0.18P悪化）となった。
 - 港区は、新築ビルの募集面積は前月比913坪減で、空室率は0.87%（前月比1.36P改善）。既存ビルの募集面積は前月比3,561坪増で、空室率は1.93%（前月比0.16P悪化）。平均空室率は1.88%（前月比0.09P悪化）となった。
 - 新宿区は、新築ビルの募集面積は前月比1,992坪減で、空室率3.60%（前月比5.05P改善）。既存ビルの募集面積は前月比2,598坪増で、空室率は1.93%（前月比0.27P悪化）。平均空室率は1.99%（前月比0.07P悪化）となった。
 - 渋谷区は、新築ビルの募集面積は前月比増減なしで、空室率は1.06%（前月比横ばい）。既存ビルの募集面積は前月比2,142坪増で、空室率は2.64%（前月比0.34P悪化）となった。平均空室率は2.55%（前月比0.33P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 6 月～2020 年 5 月に竣工した貸事務所ビル 1 棟、既存ビルは 2019 年 5 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 3,911 坪増加し、平均空室率は 2.18%。前月比で 0.18P 悪化、前年同月比で 0.27P 改善している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は 34.81%。前月比で 9.17P 悪化。前年同月比で 29.41P 悪化している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は 2.09%。前月比で 0.15P 悪化、前年同月比で 0.35P 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 2,912 坪増で、空室率は 1.39%（前月比 0.39P 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 54 坪減で、空室率は 3.50%（前月比 0.05P 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 568 坪増で、空室率は 34.81%（前月比 9.17P 悪化）。既存ビルの募集面積は前月比 68 坪増で、空室率は 1.53%（前月比 0.01P 悪化）となった。平均空室率は 1.83%（前月比 0.09P 悪化）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 561 坪増で、空室率は 3.72%（前月比 0.17P 悪化）となった。
- 心斎橋・難波地区は、既存ビルのみの募集で、既存ビルの募集面積は前月比 363 坪減で、空室率は 1.58%（前月比 0.32P 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 219 坪増で、空室率は 3.36%（前月比 0.11P 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5月 （資料：帝国データバンク）

不動産業の倒産件数は、5件（前月比11件減、前年比14件減）発生。負債総額は、9億8,100万円（前月比15億6,700万円減、前年比57億4,400万円減）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	15	6,484	20,496	1,725
3月	25	17	19	18,093	4,657	2,608
4月	13	21	16	7,241	2,775	2,548
5月	24	19	5	7,814	6,725	981
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	73	96,053	69,440	25,068

不動産業倒産件数と負債総額

