

不動産流通動向月次概況

2020年11月2日作成

I. 経済動向 2020(R2)年10月 (資料：内閣府・月例経済報告 令和2年10月23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、依然として厳しい状況にあるが、持ち直しの動きがみられる。

- 個人消費は、持ち直している。
- 設備投資は、弱い動きとなっている。
- 輸出は、持ち直している。
- 生産は、持ち直しの動きがみられる。
- 企業収益は、感染症の影響により、大幅な減少が続いている。企業の業況判断は、厳しさは残るものの、改善の動きがみられる。
- 雇用情勢は、感染症の影響により、弱い動きとなっているなかで、雇用者数等の動きに底堅さもみられる。
- 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引き上げていくなかで、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、持ち直しの動きが続くことが期待される。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、激甚化・頻発化する災害への対応に取り組むとともに、決してデフレに戻さないとの決意をもって、新型コロナウイルス感染症の感染対策と経済活動を両立し、雇用の確保、事業の継続を通じて国民生活を守り抜く。その上で、感染症によって明らかになったデジタル化などの新たな目標について、規制改革など集中的な改革、必要な投資を行い、再び力強い経済成長を実現する。そのための主要施策について、「経済財政運営と改革の基本方針2020」等に基づき、経済財政諮問会議で議論される大きな方向性と重点課題に沿って、新たに設置した成長戦略会議において、改革を具体化する。

引き続き、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」及び第2次補正予算を可能な限り速やかに実行するとともに、内外の感染症の状況や経済の動向、国民生活への影響を注意深く見極めつつ、必要に応じて、躊躇なく、臨機応変に、かつ、時機を逸することなく対応する。

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、持ち直している。〔設備投資〕は、弱い動きとなっている。〔住宅建設〕は、弱含んでいる。持家の着工は、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、弱含んでいる。総戸数は、8月は前月比1.0%減の年率81.9万戸となった。なお、首都圏のマンション総販売戸数は、持ち直している。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、堅調に推移している。〔輸出〕は、持ち直している。〔輸入〕は、このところ弱含んでいる。〔貿易・サービス収支〕は、おおむね均衡している。

2. 企業活動と雇用情勢

〔生産〕は、持ち直しの動きがみられる。〔企業収益〕は、感染症の影響により、大幅な減少が続いている。〔企業の業況判断〕は、厳しさは残るものの、改善の動きがみられる。〔倒産件数〕は、おおむね横ばいとなっている。〔雇用情勢〕は、感染症の影響により、弱い動きとなっているなかで、雇用者数等の動きに底堅さもみられる。

3. 物価と金融情勢

〔国内企業物価〕は、このところ上昇テンポが鈍化している。〔消費者物価〕は、横ばいとなっている。〔株価(日経平均株価)〕は、23,200円台から23,500円台まで上昇した後、23,000円台まで下落し、その後23,600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、105円台から106円台で推移した。〔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-0.00%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〕は、企業の資金繰り状況は改善しているものの、宿泊・飲食サービスなどでは依然厳しさがみられる。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6.2%(9月)増加した。マネタリーベースは、前年比14.3%(9月)増加した。M2は、前年比9.0%(9月)増加した。(※ 9/25～10/21の動き)

II. 住宅着工統計 2020(R2)年9月分 (資料：国土交通省 令和2年10月30日)

新設住宅着工戸数は 70,186 戸で前年比 9.9%減、15 ヶ月連続してマイナスとなった。年率換算値で 814,920 戸となる。

利用関係別では、持家は22,337戸で前年比7.0%減、14ヶ月連続してマイナスとなった。貸家は25,053戸で前年比14.8%減、25ヶ月連続してマイナスとなった。

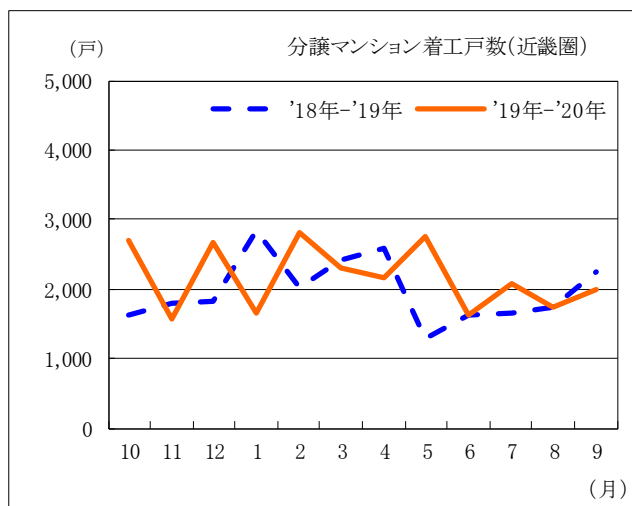
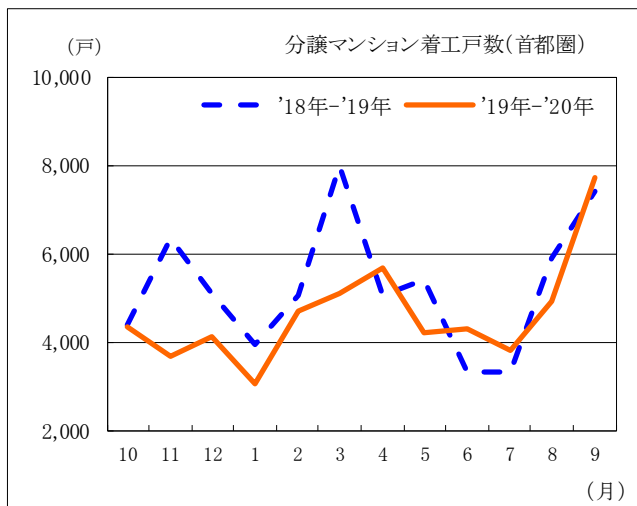
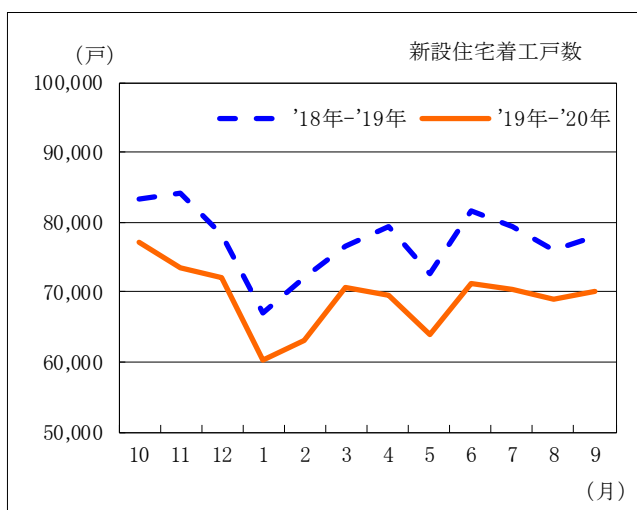
分譲住宅は22,159戸で前年比7.8%減、11ヶ月連続してマイナスとなった。うち、マンションは11,970戸で前年比0.4%減、4ヶ月連続してマイナスとなった。

圏域別に見ると、首都圏は7,721戸で前年比4.6%増、近畿圏は1,991戸で前年比10.9%減となった。

また、一戸建は10,036戸で前年比15.6%減、10ヶ月連続してマイナスとなった。

以上から、2020年9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9.9%の減少となった。また、季節調整済年率換算値では前月比0.5%の減少となった。

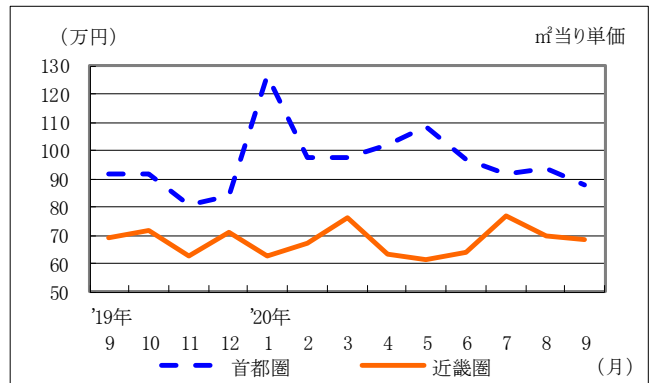
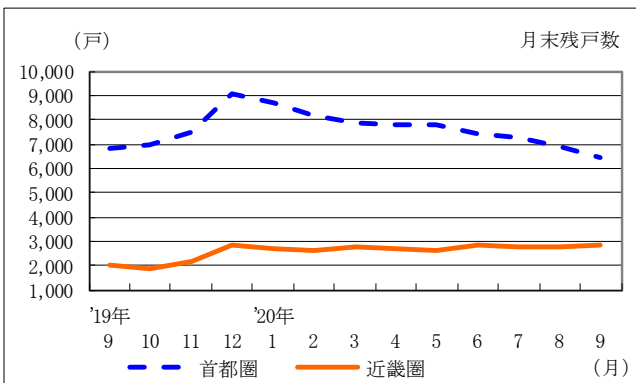
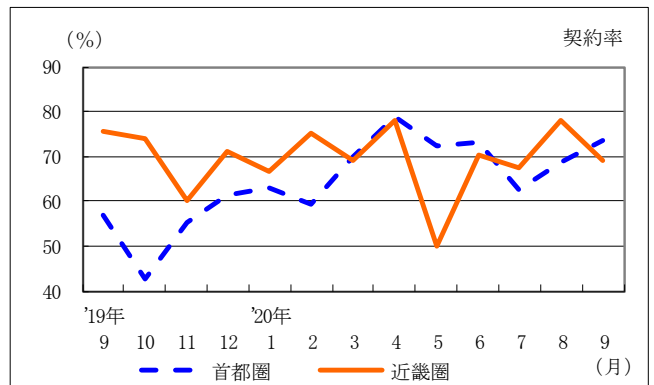
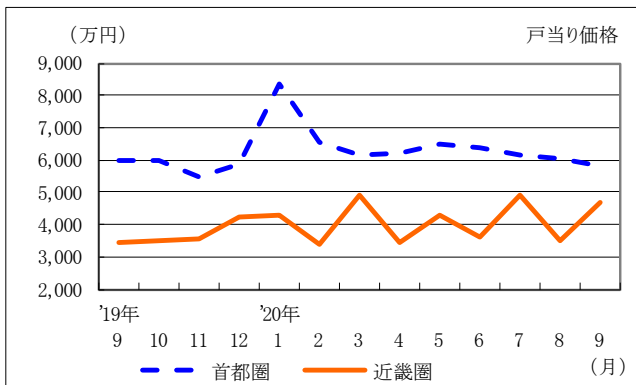
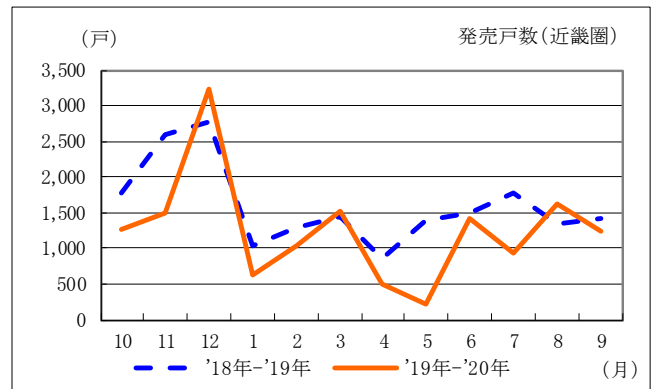
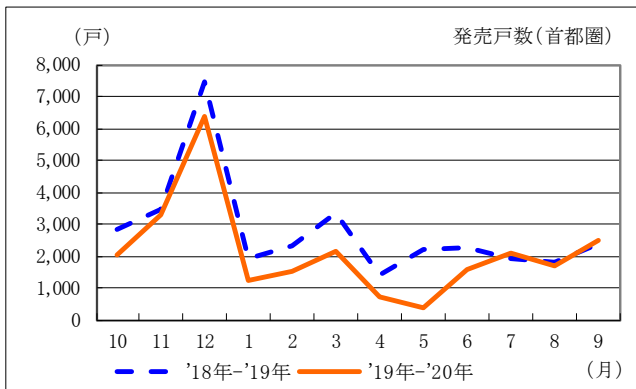
	2020年 9月	前年比
新設住宅合計	70,186戸	-9.9%
持家	22,337戸	-7.0%
貸家	25,053戸	-14.8%
給与住宅	637戸	37.3%
分譲住宅	22,159戸	-7.8%
マンション	11,970戸	-0.4%
首都圏	7,721戸	4.6%
近畿圏	1,991戸	-10.9%
一戸建	10,036戸	-15.6%
季節調整値	67,910戸	
年率換算値	814,920戸	



Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2020(R2)年9月 (資料：不動産経済研究所 令和2年10月20日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比5.0%増でふたたびプラスに転じた。契約率は、73.4%と前年比で3ヶ月ぶりにプラスに転じた。月末残戸数は前年比で3ヶ月ぶりにマイナスに転じた。戸当り価格は前年比で2ヶ月連続してマイナスとなった。次月の発売戸数は2,500戸（前年実績2,007戸）の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比12.7%増でふたたびマイナスに転じた。契約率は、69.2%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ヶ月連続してプラスとなった。戸当り価格は前年比で7ヶ月連続してプラスとなった。次月の発売戸数は1,400戸（前年実績1,271戸）の見込み。

	首都圏		近畿圏	
	2020年 9月	前年比	2020年 9月	前年比
発売戸数	2,477戸	5.0%	1,228戸	-12.7%
契約率	73.4%	16.6P	69.2%	-6.5P
月末残戸数	6,449戸	-4.9%	2,814戸	41.7%
戸当り価格	5,812万円	-3.0%	4,693万円	36.1%
m ² 当り単価	87.7万円	-3.9%	68.2万円	-1.2%

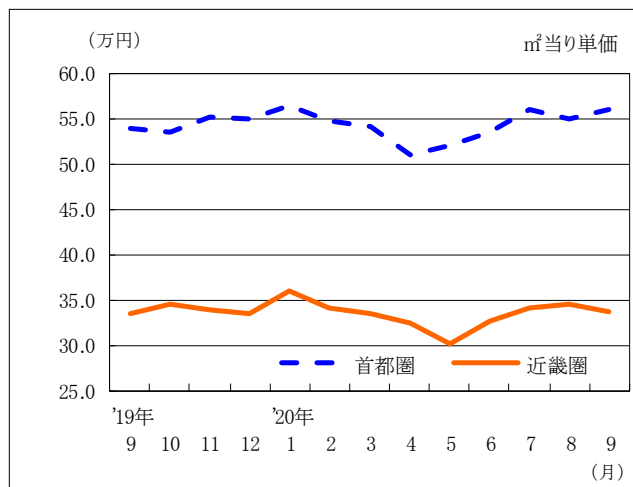
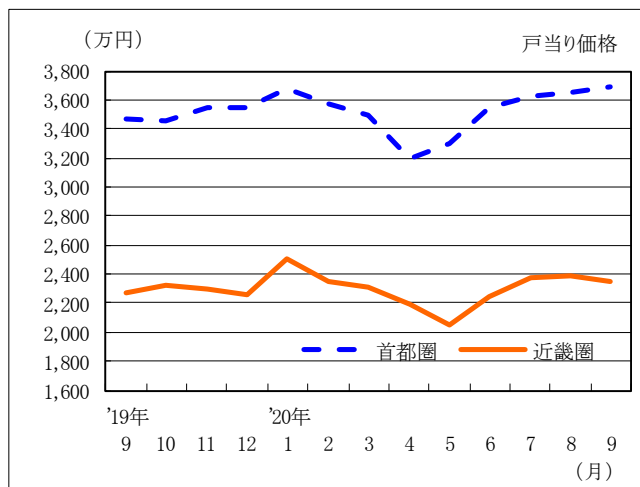
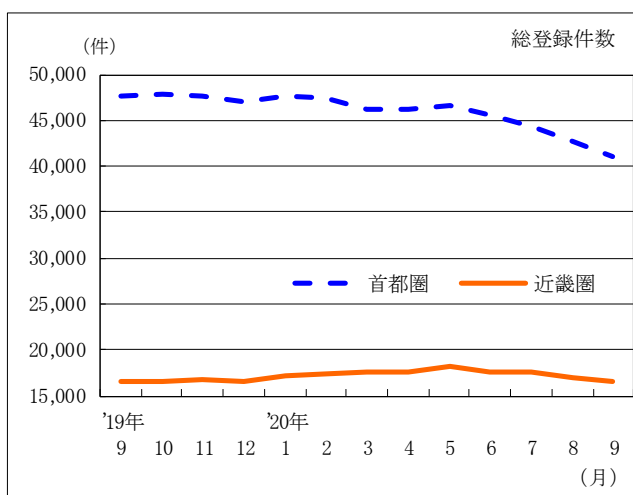
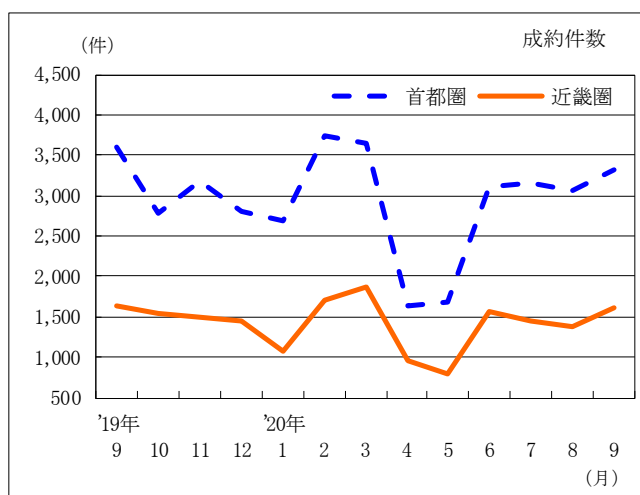


IV. マンション流通市場動向 2020 (R2) 年9月 (資料：指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は13ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は10ヶ月連続してマイナスとなった。成約件数の前年比はふたたびマイナスに転じた。戸当たり価格は3,693万円で、前年比は4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ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は67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マイナスに転じた。戸当たり価格は2,354万円で、前年比は3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 9月	前年比	2020年 9月	前年比
新規登録件数	14,656件	-14.7%	5,511件	-4.9%
総登録件数	41,137件	-13.7%	16,511件	0.3%
成約件数	3,328件	-7.3%	1,616件	-1.6%
成約戸当り価格	3,693万円	6.64%	2,354万円	3.9%
成約㎡当り単価	55.98万円	4.7%	33.6万円	0.6%



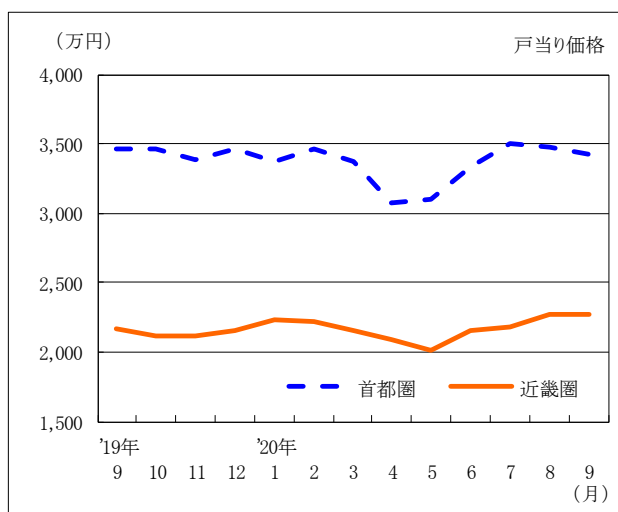
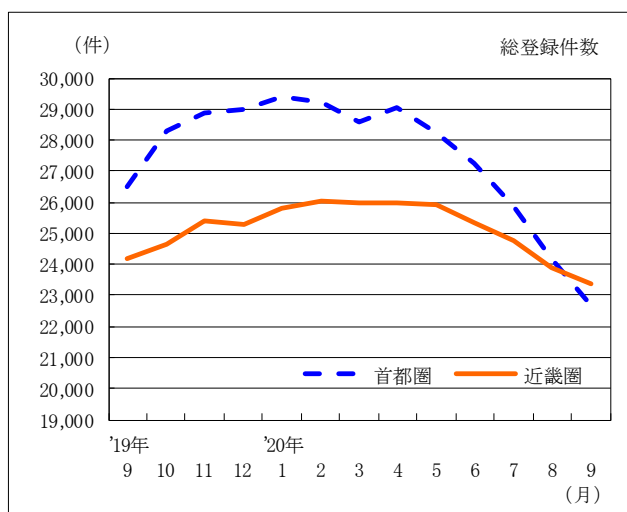
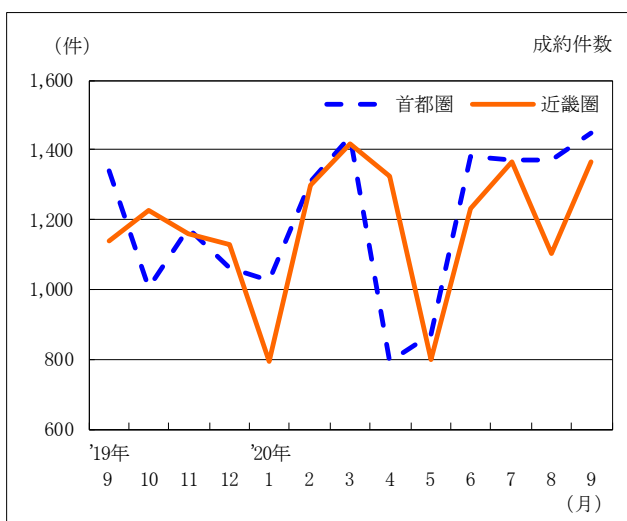
V. 一戸建て流通市場動向 2020(R2)年9月 (資料：指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は7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4ヶ月連続してプラスとなった。戸当たり価格は3,429万円で、前年比は3ヶ月ぶりにマイナスに転じた。
- 近畿圏では、新規登録件数の前年比は4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ヶ月連続してプラスとなった。戸当たり価格は2,275万円で、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9月	前年比	うち中古		うち新築		2020年9月	前年比
			9月	前年比	9月	前年比		
新規登録件数	6,891件	-22.7%	3,825件	-16.8%	3,066件	-29.1%	4,947件	-8.7%
総登録件数	22,654件	-14.5%	14,345件	-12.2%	8,309件	-18.3%	23,359件	-3.4%
成約件数	1,450件	8.2%	1,086件	6.5%	364件	13.8%	1,366件	19.8%
成約戸当たり価格	3,429万円	-0.8%	3,349万円	-0.6%	3,666万円	-2.0%	2,275万円	5.0%

* 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

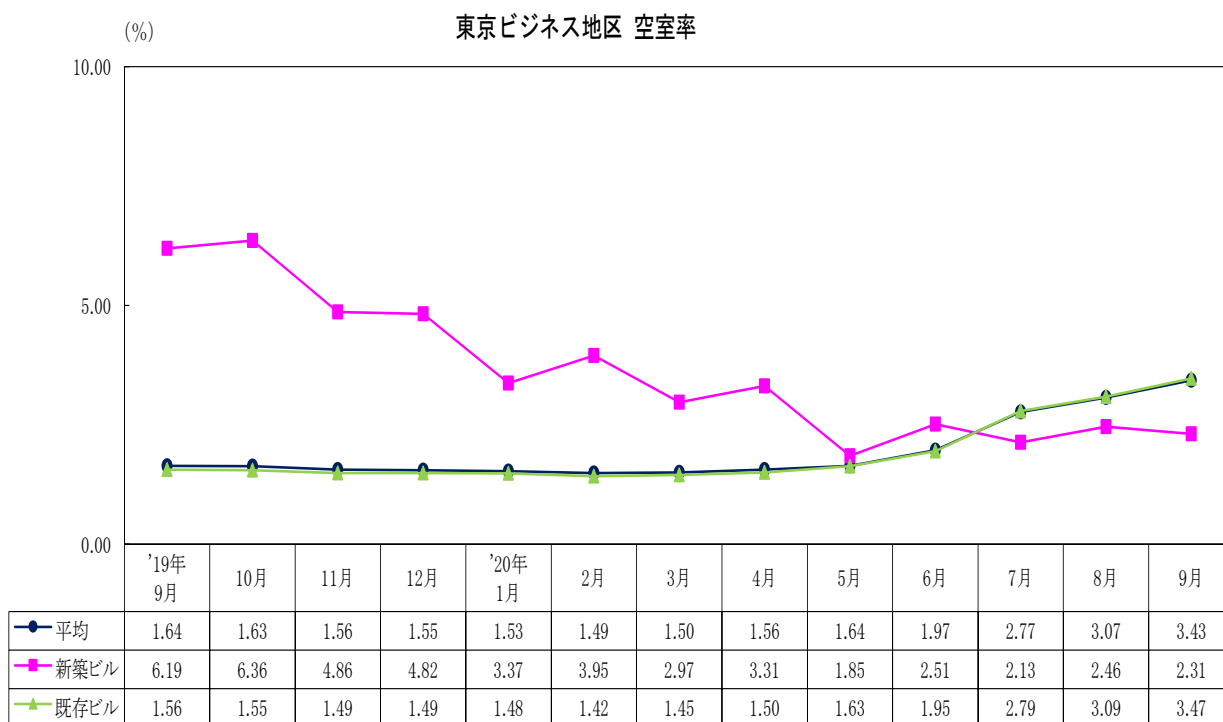


<東京ビジネス地区オフィス市場>

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10月～2020年9月に竣工した貸事務所ビル29棟、既存ビルは2019年9月以前に竣工した貸事務所ビル2,577棟の合計2,606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29,149坪増加し、平均空室率は3.43%。前月比で0.36P悪化、前年同月比では1.79P悪化している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は2.31%。前月比で0.15P改善、前年同月比では3.88P改善している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は3.47%。前月比で0.38P悪化、前年同月比では1.91P悪化している。

- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比890坪増で、空室率は3.05% (前月比0.10P改善)。既存ビルの募集面積は前月比8,415坪増で、空室率は2.35% (前月比0.38P悪化)。平均空室率は2.38% (前月比0.38P悪化) 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6,068坪増で、空室率は3.12% (前月比0.43P悪化)。平均空室率は3.11% (前月比0.43P悪化) となった。
- 港区は、新築ビルの募集面積は前月比69坪増で、空室率は1.66% (前月比0.05P悪化)。既存ビルの募集面積は前月比10,057坪増で、空室率は4.49% (前月比0.44P悪化)。平均空室率は4.33% (前月比0.41P悪化) となった。
- 新宿区は、新築ビルの募集面積は前月比615坪減で、空室率1.80% (前月比2.71P改善)。既存ビルの募集面積は前月比3,112坪増で、空室率は3.45% (前月比0.32P悪化)。平均空室率は3.41% (前月比0.25P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3.29% (前月比横ばい)。既存ビルの募集面積は前月比1,153坪増で、空室率は4.55% (前月比0.19P悪化) となった。平均空室率は4.48% (前月比0.17P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10月～2020年9月に竣工した貸事務所ビル3棟、既存ビルは2019年9月以前に竣工した貸事務所ビル801棟の合計804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3,777坪増加し、平均空室率は2.96%。前月比で0.18P悪化、前年同月比で0.96P悪化している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は47.16%。前月比で12.41P悪化、前年同月比で対象なし。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は2.78%。前月比で0.10P悪化、前年同月比で0.78P悪化している。
- 梅田地区は、既存ビルのみの募集で、募集面積は前月比1,163坪増で、空室率は2.16%（前月比0.15P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42坪増で、空室率は3.49%（前月比0.04P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増減なしで、空室率は34.75%（前月比横ばい）となった。既存ビルの募集面積は前月比556坪増で、空室率は2.03%（前月比0.08P悪化）となった。平均空室率は2.37%（前月比0.08P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96坪増で、空室率は4.69%（前月比0.03P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172坪減で、空室率は3.70%（前月比0.15P改善）となった。
- 新大阪地区は、新築ビルの募集面積は1,641坪で、空室率は100%（前月比対象なし）となった。既存ビルの募集面積は前月比451坪増で、空室率は3.56%（前月比0.22P悪化）となった。平均空室率は4.30%（前月比0.96P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9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7件減、前年比3件増）発生。負債総額は、49億7500万円（前月比2億1,000万円減、前年比26億7,200万円増）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	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	35	1,297	2,554	7,901
7月	18	25	24	5,969	2,015	7,475
8月	32	22	25	15,034	5,096	5,185
9月	10	15	18	3,758	2,303	4,975
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	175	96,053	69,440	50,604

不動産業倒産件数と負債総額

