

不動産流通動向月次概況

2020年1月4日作成

I. 経済動向 2020(R2)年12月 (資料:内閣府・月例経済報告 令和2年12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、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、一部に足踏みもみられるが、総じてみれば持ち直している
- 輸出は、増加している。
- 輸入は、おおむね横ばいとなっている。
- 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ものの、総じてその幅には縮小がみられる。
- 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るなかで、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、感染症拡大による社会経済活動への影響が内外経済を下振れさせるリスクに十分注意する必要がある。また、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、成長戦略会議において、改革を具体化する。

令和2年度第1次補正予算及び第2次補正予算の迅速な実行に加え、国民の命と暮らしを守る、そのために雇用を維持し、事業を継続し、経済を回復させ、グリーンやデジタルをはじめ新たな成長の突破口を切り開くべく、12月8日に閣議決定した「国民の命と暮らしを守る安心と希望のための総合経済対策」を円滑かつ着実に実行する。政府は、それを具体化するため、令和2年度第3次補正予算案(概算)(12月15日閣議決定)を編成するとともに、「令和3年度予算編成の基本方針」(12月8日閣議決定)及び「令和3年度の経済見通しと経済財政運営の基本的態度」(12月18日閣議了解)も踏まえ、令和3年度政府予算案(概算)(12月21日閣議決定)を取りまとめた。

日本銀行においては、12月18日、引き続き企業等の資金繰りを支援していく観点から、新型コロナ対応資金繰り支援特別プログラムの延長等を決定した。日本銀行には、感染症の経済への影響を注視し、適切な金融政策運営を行い、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、一部に足踏みもみられるが、総じてみれば持ち直している。〔設備投資〕は、このところ減少している。〔住宅建設〕は、弱含んでいる。持家の着工は、このところ横ばいとなっている。貸家の着工は、緩やかに減少している。分譲住宅の着工は、弱含んでいる。総戸数は、10月は前月比1.6%減の年率80.2万戸となった。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、増加している。〔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、黒字となっている。

2. 企業活動と雇用情勢

〔生産〕は、持ち直している。〔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ものの、総じてその幅には縮小がみられる。〔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、このところ緩やかに減少している。〔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、このところ横ばいとなっている。〔消費者物価〕は、横ばいとなっている。〔株価(日経平均株価)〕は、26,500円台から26,800円台まで上昇した後、26,400円台まで下落し、その後26,700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、104円台から103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、-0.03%台から-0.02%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6.0%(11月)増加した。マネタリーベースは、前年比16.5%(11月)増加した。M2は、前年比9.1%(11月)増加した。(※11/26~12/18の動き)

II. 住宅着工統計 2020(R2)年11月分 (資料：国土交通省 令和2年12月25日)

新設住宅着工戸数は 70,798 戸で前年比 3.7%減、17 ヶ月連続してマイナスとなった。年率換算値で 820,272 戸となる。

利用関係別では、持家は24,010戸で前年比1.5%増、16ヶ月ぶりにプラスに転じた。貸家は26,451戸で前年比8.1%減、27ヶ月連続してマイナスとなった。

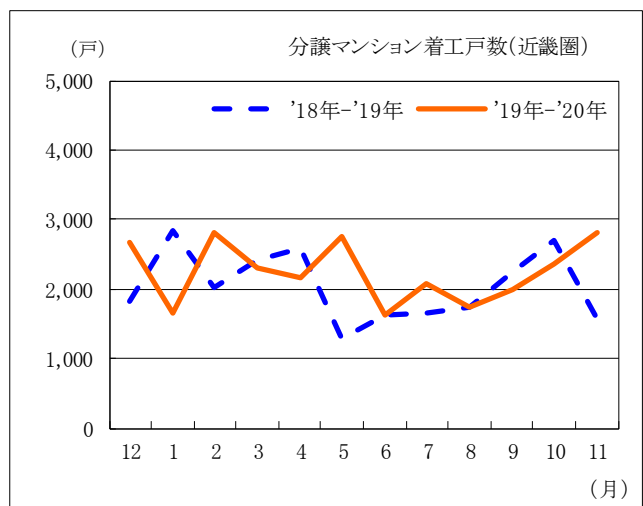
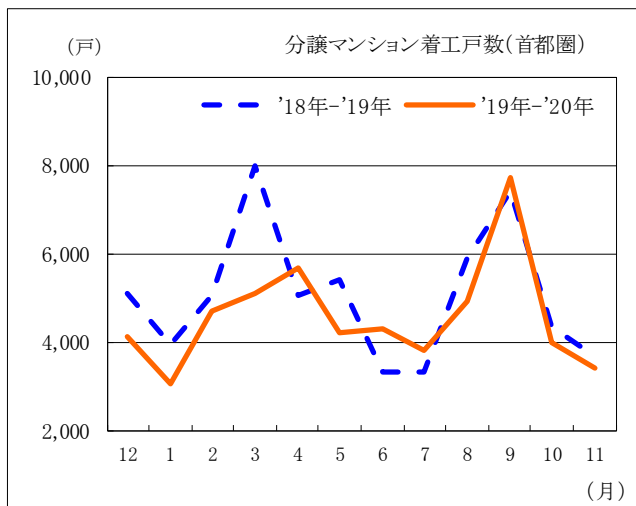
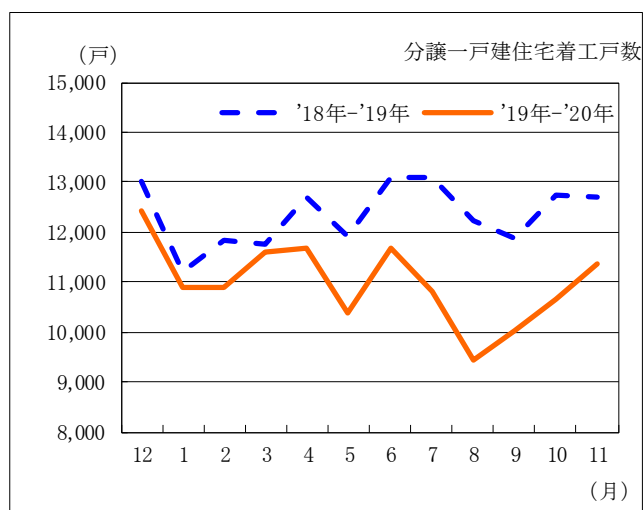
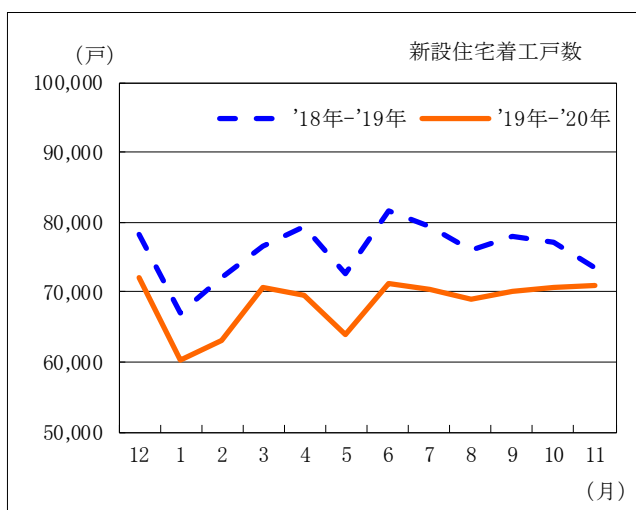
分譲住宅は19,548戸で前年比6.1%減、13ヶ月連続してマイナスとなった。うち、マンションは8,049戸で前年比0.7%増、6ヶ月ぶりにプラスに転じた。

圏域別に見ると、首都圏は3,389戸で前年比7.8%減、近畿圏は2,797戸で前年比77.0%増となった。

また、一戸建は11,372戸で前年比10.5%減、12ヶ月連続してマイナスとなった。

以上から、2020年11月の新設住宅着工は、持家は増加したが、貸家及び分譲住宅が減少したため、全体で前年同月比3.7%の減少となった。また、季節調整済年率換算値では前月比2.3%の増加となった。

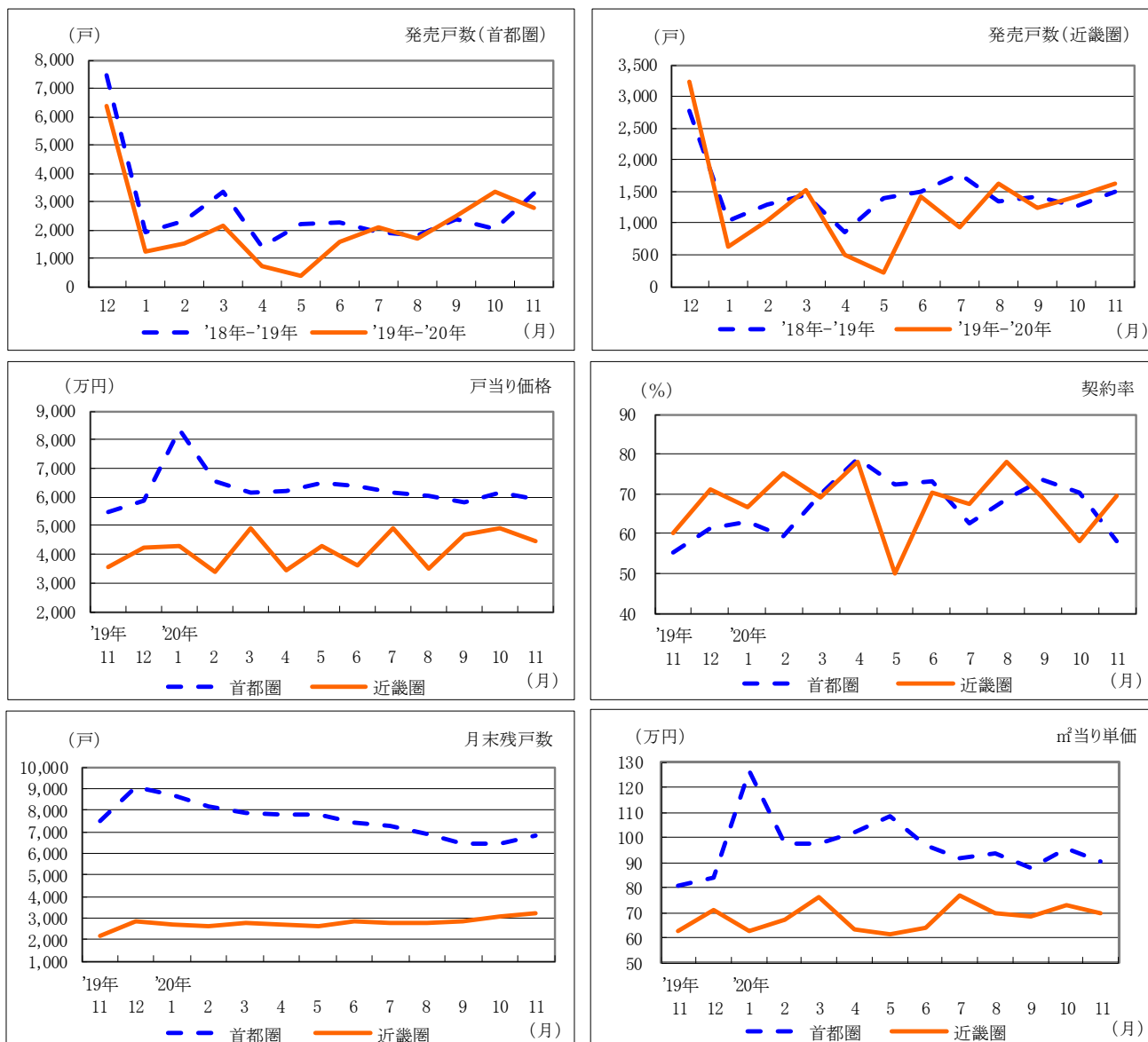
	2020年 11月	前年比
新設住宅合計	70,798戸	-3.7%
持家	24,010戸	1.5%
貸家	26,451戸	-8.1%
給与住宅	789戸	192.2%
分譲住宅	19,548戸	-6.1%
マンション	8,049戸	0.7%
首都圏	3,389戸	-7.8%
近畿圏	2,797戸	77.0%
一戸建	11,372戸	-10.5%
季節調整値	68,356戸	
年率換算値	820,272戸	



Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2020(R2)年11月 (資料：不動産経済研究所 令和2年12月17日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比15.3%減で3ヶ月ぶりにマイナスに転じた。契約率は、58.1%と前年比で3ヶ月連続してプラスとなった。月末残戸数は前年比で3ヶ月連続してマイナスとなった。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4,500戸（前年実績6,392戸）の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比7.9%増で2ヶ月連続してプラスとなった。契約率は、69.3%と前年比で7ヶ月ぶりにプラスに転じた。月末残戸数は前年比で10ヶ月連続してプラスとなった。戸当り価格は前年比で9ヶ月連続してプラスとなった。次月の発売戸数は1,800戸（前年実績3,230戸）の見込み。

	首都圏		近畿圏	
	2020年11月	前年比	2020年11月	前年比
発売戸数	2,790 戸	-15.3 %	1,610 戸	7.9 %
契約率	58.1 %	2.9 P	69.3 %	9.2 P
月末残戸数	6,841 戸	-9.1 %	3,229 戸	48.5 %
戸当り価格	5,922 万円	8.3 %	4,449 万円	26.0 %
㎡当り単価	90.3 万円	11.8 %	69.6 万円	10.8 %



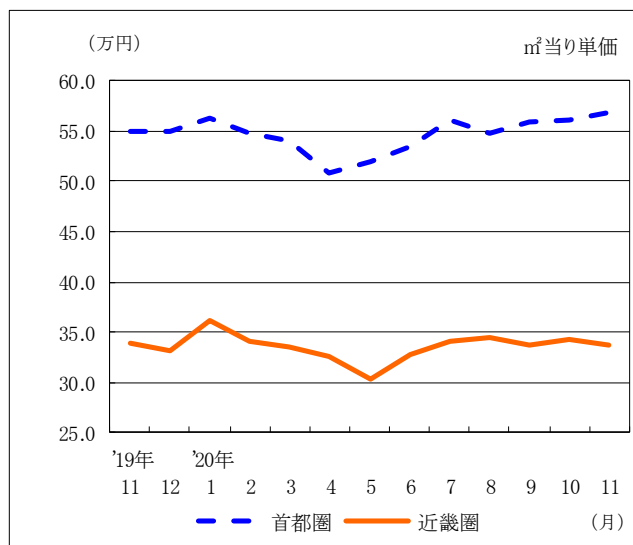
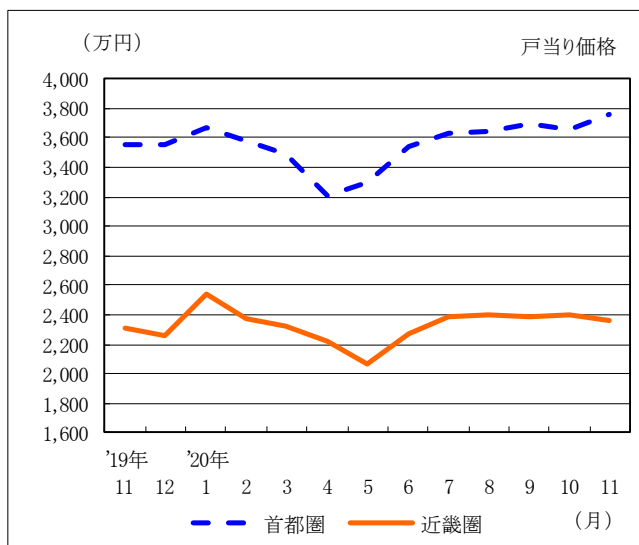
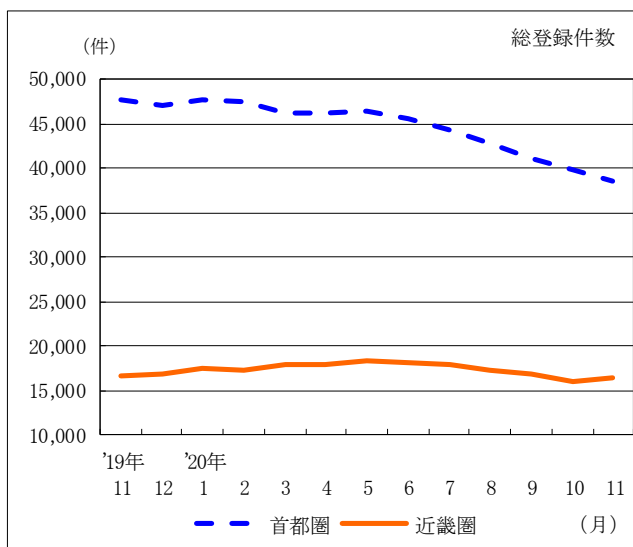
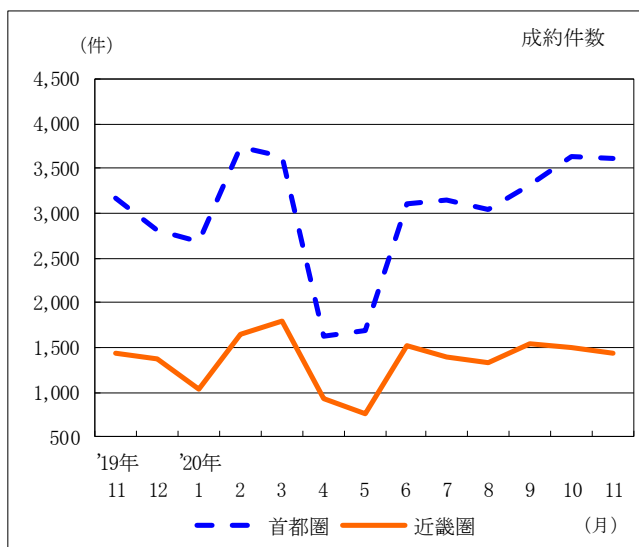
IV. マンション流通市場動向 2020 (R2) 年11月 (資料：指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は15ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は12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3,756万円で、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3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ふたたびマイナスに転じた。戸当たり価格は2,359万円で、前年比は5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11月	前年比	2020年11月	前年比
新規登録件数	13,773 件	-17.2%	4,902 件	-3.3%
総登録件数	38,520 件	-19.2%	16,470 件	-1.5%
成約件数	3,620 件	14.0%	1,444 件	-0.1%
成約戸当り価格	3,756 万円	5.9%	2,359 万円	2.2%
成約㎡当り単価	56.87 万円	4.7%	33.72 万円	-0.4%

※近畿圏は、専有面積～350㎡の集計



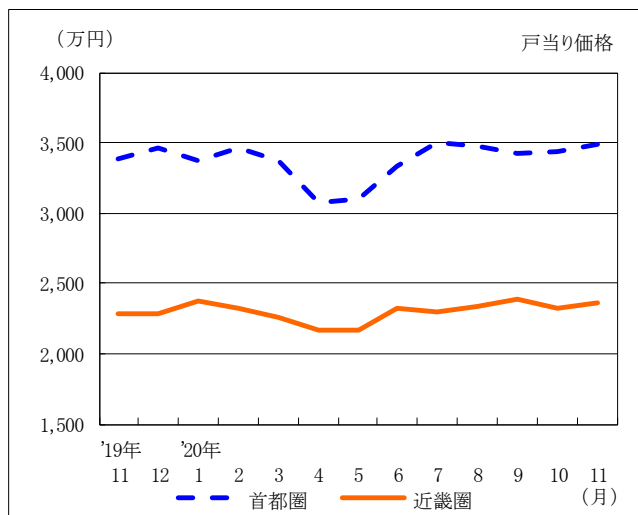
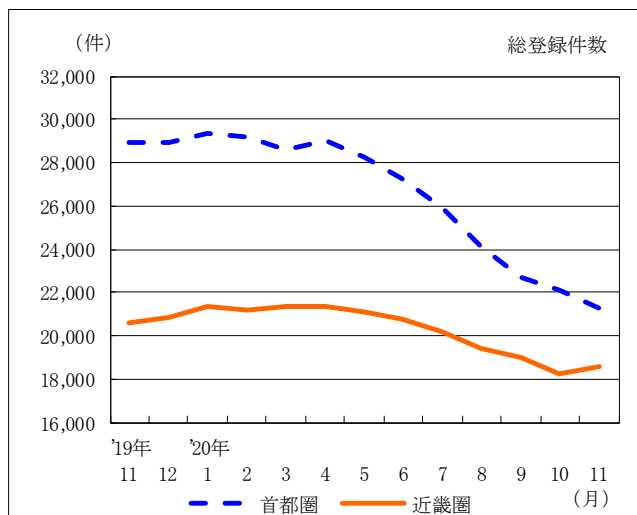
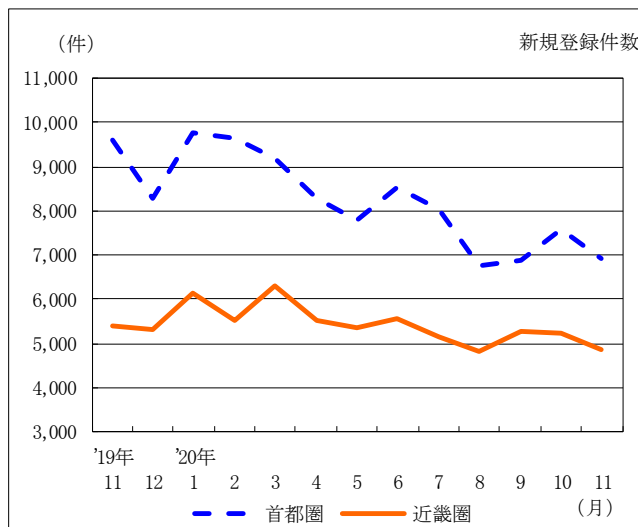
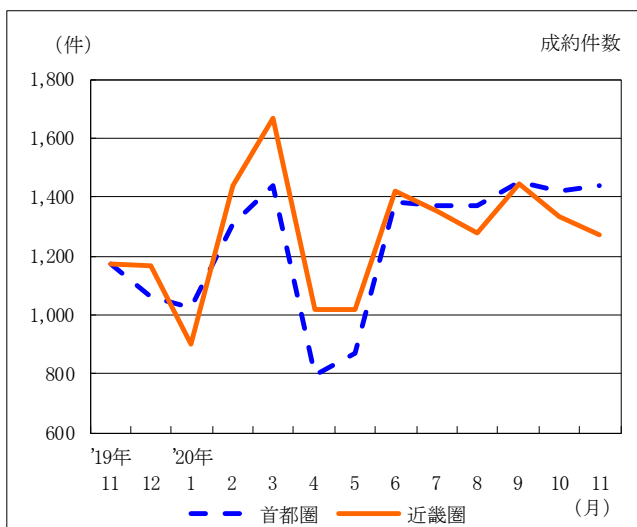
V. 一戸建て流通市場動向 2020(R2)年11月 (資料：指定流通機構)

- 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5ヶ月連続してマイナスとなった。成約件数の前年比は6ヶ月連続してプラスとなった。戸当たり価格は3,487万円で、前年比は3ヶ月ぶりにプラスに転じた。
- 近畿圏では、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2,365万円で、前年比は6ヶ月連続してプラスとなった。

【一戸建て】

		2020年11月	前年比	うち中古		うち新築	
				11月	前年比	11月	前年比
首都圏	新規登録件数	6,919 件	-28.1%	3,677 件	-21.4%	3,242 件	-34.3%
	総登録件数	21,254 件	-26.5%	13,706 件	-18.9%	7,548 件	-37.1%
	成約件数	1,441 件	22.8%	1,099 件	27.1%	342 件	11.0%
	成約戸当り価格	3,487 万円	2.9%	3,403 万円	1.9%	3,759 万円	6.7%
近畿圏	新規登録件数	4,848 件	-10.4%	3,140 件	-16.3%	1,708 件	2.7%
	総登録件数	18,546 件	-10.0%	12,919 件	-12.2%	5,627 件	-4.5%
	成約件数	1,271 件	8.4%	878 件	2.6%	393 件	24.0%
	成約戸当り価格	2,365 万円	3.8%	2,038 万円	-1.6%	3,095 万円	9.1%

※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
 ※近畿圏は、土地面積50～350㎡の集計



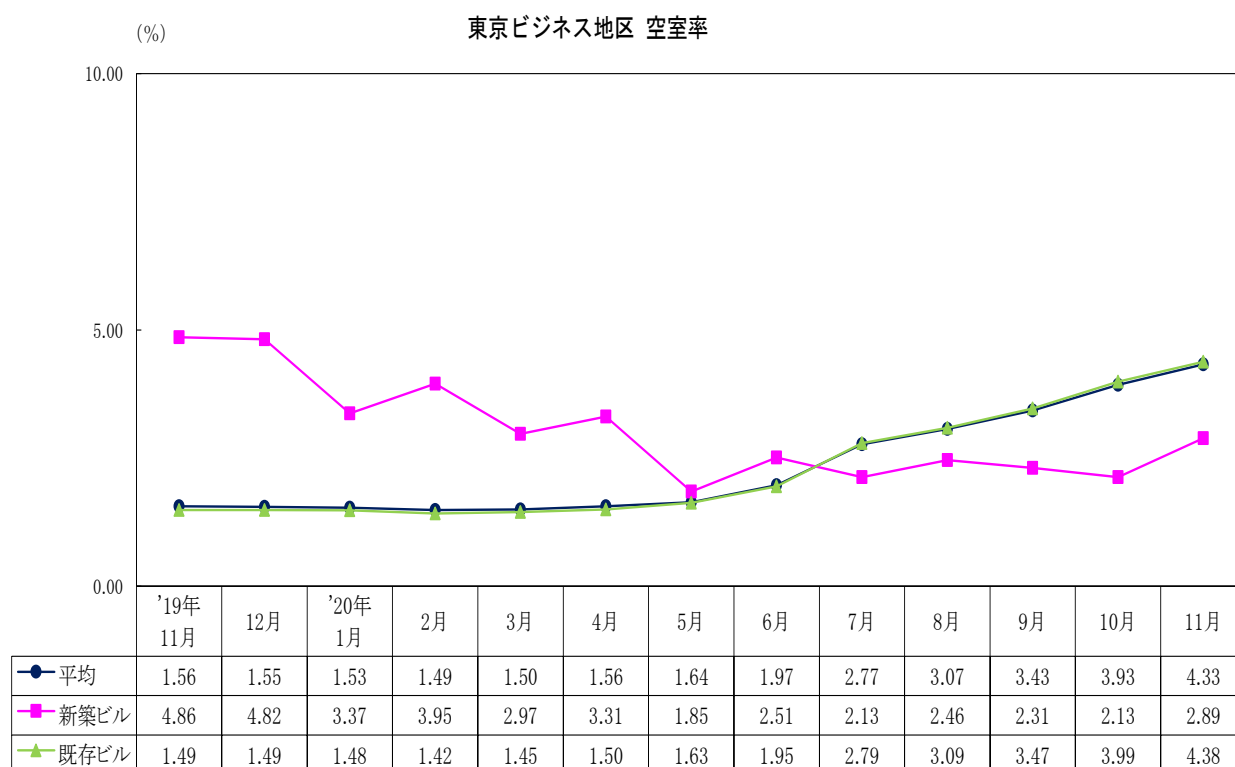
VI. オフィス市況 2020(R2)年11月 (資料：三鬼商事)

＜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2019年12月～2020年11月に竣工した貸事務所ビル29棟、既存ビルは2019年11月以前に竣工した貸事務所ビル2,570棟の合計2,599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30,703坪増加し、平均空室率は4.33%。前月比で0.40P悪化、前年同月比では2.77P悪化している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は2.89%。前月比で0.76P悪化、前年同月比では1.97P改善している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は4.38%。前月比で0.39P悪化、前年同月比では2.89P悪化している。

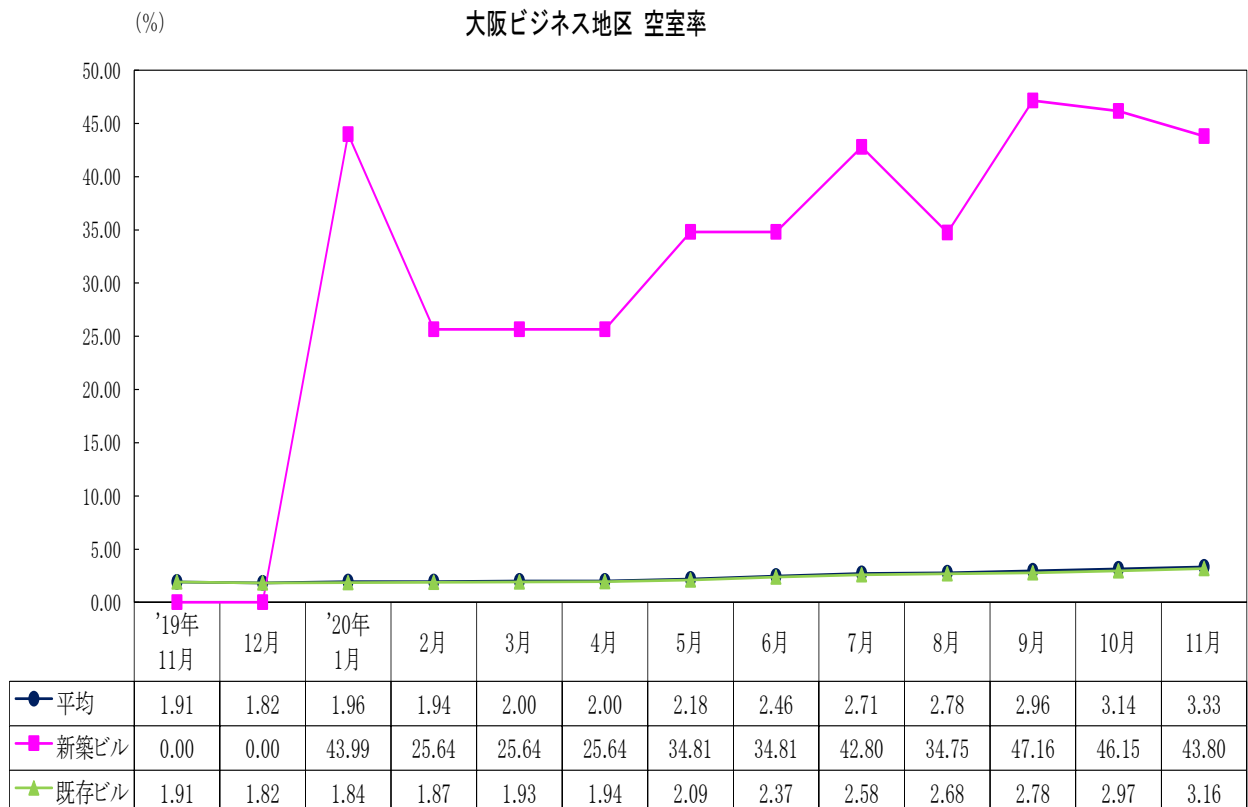
- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比増減なしで、空室率は2.33%（前月比横ばい）。既存ビルの募集面積は前月比5,871坪増で、空室率は2.94（前月比0.26P悪化）。平均空室率は2.92%（前月比0.25P悪化）となった。
- 中央区は、既存ビルのみでの募集で、募集面積は前月比4,422坪増で、空室率は4.10%（前月比0.37P悪化）。
- 港区は、新築ビルの募集面積は前月比1,638坪増で、空室率は2.75%（前月比1.09P悪化）。既存ビルの募集面積は前月比17,444坪増で、空室率は5.78%（前月比0.75P悪化）。平均空室率は5.61%（前月比0.77P悪化）となった。
- 新宿区は、新築ビルの募集面積は前月比増減なしで、空室率1.80%（前月比横ばい）。既存ビルの募集面積は前月比1,293坪増で、空室率は4.31%（前月比0.14P悪化）。平均空室率は4.25%（前月比0.13P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37.60%（前月比33.16P悪化）。既存ビルの募集面積は前月比35坪増で、空室率は5.04%（前月比0.13P改善）となった。平均空室率は5.19%（前月比0.05P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12月～2020年11月に竣工した貸事務所ビル3棟、既存ビルは2019年11月以前に竣工した貸事務所ビル800棟の合計803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3,961坪増加し、平均空室率は3.33%。前月比で0.19P悪化、前年同月比で1.42P悪化している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は43.80%。前月比で2.35P改善、前年同月比で対象なし。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は3.16%。前月比で0.19P悪化、前年同月比で1.25P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612坪増で、空室率は2.55%（前月比0.08P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241坪増で、空室率は3.89%（前月比0.22P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205坪減で、空室率は30.73%（前月比2.91P改善）となった。既存ビルの募集面積は前月比1,001坪増で、空室率は2.21%（前月比0.14P悪化）となった。平均空室率は2.51%（前月比0.11P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377坪増で、空室率は5.09%（前月比0.11P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1,388坪増で、空室率は4.99%（前月比1.24P悪化）となった。
- 新大阪地区は、新築ビルの募集面積は前月比増減なしで、空室率は100%（前月比横ばい）となった。既存ビルの募集面積は前月比547坪増で、空室率は4.04%（前月比0.26P悪化）となった。平均空室率は4.78%（前月比0.26P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11月 （資料：帝国データバンク）

不動産業の倒産件数は、17件（前月比3件減、前年比10件減）発生。負債総額は、11億4000万円（前月比3億8,500万円減、前年比79億2,400万円減）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	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	20	2,761	2,073	1,525
11月	22	27	17	4,022	9,064	1,140
12月	25	23		4,171	7,675	
合計	248	255	212	96,053	69,440	53,269

不動産業倒産件数と負債総額

