

不動産流通動向月次概況

平成24年1月25日作成

I. 経済動向 2012(H24)年1月 (資料:内閣府・月例経済報告 平成24年1月17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、東日本大震災の影響により依然として厳しい状況にあるなかで、緩やかに持ち直している。

- 生産は、緩やかに持ち直している。輸出は、このところ弱含んでいる。
- 企業収益は、減少している。設備投資は、下げ止まりつつあるものの、このところ弱い動きもみられる。
- 企業の業況判断は、大企業製造業で低下しており、全体としても小幅改善となっている。先行きについても、全体として慎重な見方となっている。
- 雇用情勢は、持ち直しの動きもみられるものの、東日本大震災の影響もあり依然として厳しい。
- 個人消費は、おおむね横ばいとなっている。
- 物価の動向を総合してみると、緩やかなデフレ状況にある。

先行きについては、各種の政策効果などを背景に、景気の緩やかな持ち直し傾向が続くことが期待される。ただし、欧州の政府債務危機が、金融システムに対する懸念につながっていることや金融資本市場に影響を及ぼしていること等により、海外景気が下振れし、我が国の景気が下押しされるリスクが存在する。また、電力供給の制約や原子力災害の影響、さらには、デフレの影響、雇用情勢の悪化懸念が依然残っていることにも注意が必要である。

<政策の基本的態度>

政府は、大震災からの復興に全力を尽くすとともに、欧州政府債務危機等による先行きリスクを踏まえ、景気の下振れの回避に万全を期す。また、デフレ脱却に断固として取り組み、全力を挙げて円高とデフレの悪循環を防ぐ。

このため、「円高への総合的対応策」及び平成23年度第3次補正予算を迅速に実行する。12月20日、平成23年度第4次補正予算(概算)を閣議決定した。また、12月22日、「平成24年度の経済見通しと経済財政運営の基本的態度」を閣議了解し、同月24日、平成24年度予算(概算)を閣議決定した。

政府は、日本銀行と一体となって、速やかに安定的な物価上昇を実現することを目指して取り組む。デフレ脱却に向け、日本銀行に対しては、政府との緊密な情報交換・連携の下、適切かつ果敢な金融政策運営を期待する。

【各論】

1. 消費・投資などの需要動向

[個人消費]は、おおむね横ばいとなっている。先行きについては、おおむね横ばいで推移すると見込まれる。ただし、雇用・所得環境や電力供給の制約には留意が必要である。

[設備投資]は、下げ止まりつつあるものの、このところ弱い動きもみられる。

[住宅建設]は、東日本大震災の影響が剥落しつつあることから、持ち直しの動きがみられる。総戸数は、11月は前月比9.1%増の年率84.5万戸となった。総床面積も、おおむね総戸数と同様の動きをしている。首都圏のマンション総販売戸数は、このところ持ち直しの動きがみられる。先行きについては、緩やかに持ち直していくことが期待される。ただし、雇用・所得環境に加え、建設労働者の需給状況に注視が必要である。

[公共投資]は、平成23年度補正予算の効果もあり、このところ底堅い動きとなっている。先行きについては、補正予算による押し上げ効果が見込まれる。

[輸出]は、このところ弱含んでいる。[輸入]は、このところ増勢が鈍化している。[貿易・サービス収支]は、赤字傾向で推移している。

2. 企業活動と雇用情勢

[生産]は、緩やかに持ち直している。また、第3次産業活動は、緩やかに持ち直している。

[企業収益]は、減少している。企業の[業況判断]は、大企業製造業で低下しており、全体としても小幅改善となっている。先行きについても、全体として慎重な見方となっている。[倒産件数]は、緩やかに減少している。

[雇用情勢]は、持ち直しの動きもみられるものの、東日本大震災の影響もあり依然として厳しい。

3. 物価と金融情勢

[国内企業物価]は、緩やかに下落している。[消費者物価]は、緩やかに下落している。

[株価(日経平均株価)]は、欧州政府債務問題や米経済指標などを背景に8,300円台から8,500円台のレンジで推移している。対米ドル円レートは、78円台から76円台まで円高方向に推移している。[短期金利]は、無担保コールレート(オーバーナイト物)は、0.08%付近で推移している。ユーロ円金利(3ヵ月物)は、0.3%台前半で推移している。[長期金利]は、0.9%台で横ばい推移している。[企業金融]は、企業の資金繰り状況はおおむね改善している。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。なお、一部電力銘柄では高水準となっている。

II. 住宅着工統計 2011(H23)年 11 月分 (資料:国土交通省 平成 23 年 12 月 27 日)

新設住宅着工戸数は 72,635 戸で前年比 0.3%減、3ヶ月連続の減少。年率換算値で 844,908 戸となる。

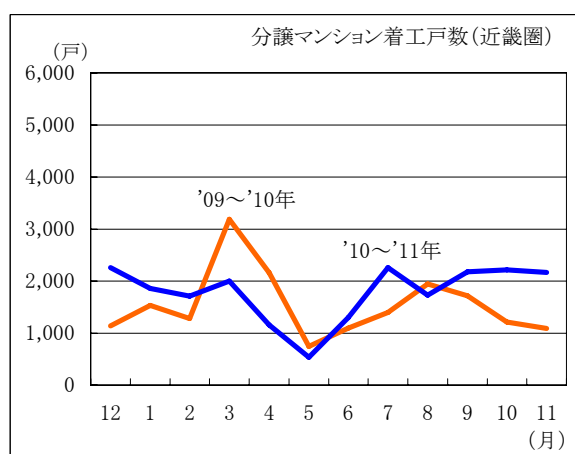
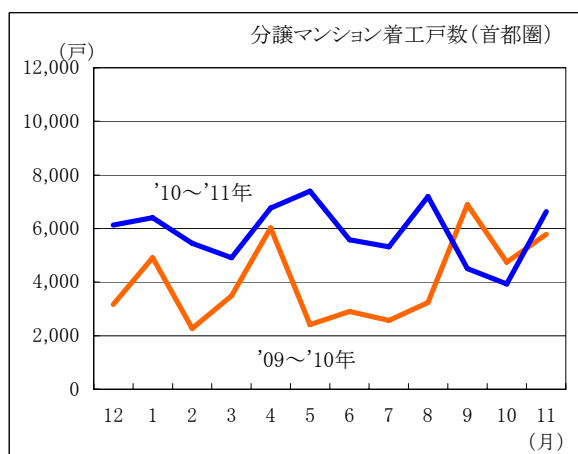
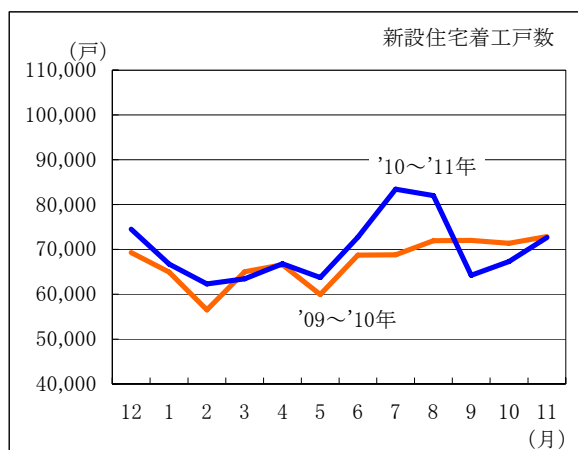
利用関係別では、持家は25,849戸で前年比5.1%減、3ヶ月連続の減少。

貸家は24,446戸で前年比8.5%減、3ヶ月連続の減少。

分譲住宅は20,985戸で前年比13.1%増、2ヶ月連続の増加。うち、マンションは11,105戸で前年比24.5%増、2ヶ月連続の増加。首都圏は6,630戸で前年比14.7%増、近畿圏は2,169戸で前年比99.0%増。また、一戸建は9,751戸で前年比2.6%増、3ヶ月ぶりの増加。

以上から、2011年11月の住宅着工は、分譲住宅は増加したが、持家と貸家が減少したため、全体で減少となった。

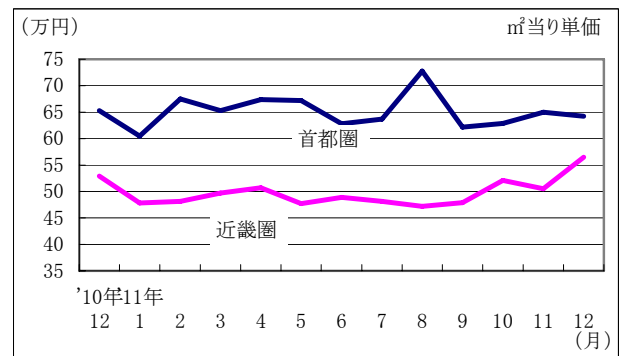
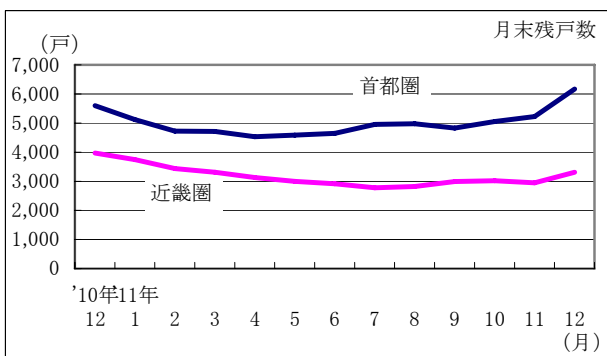
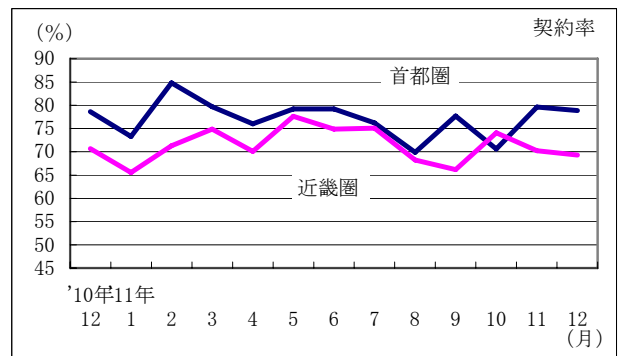
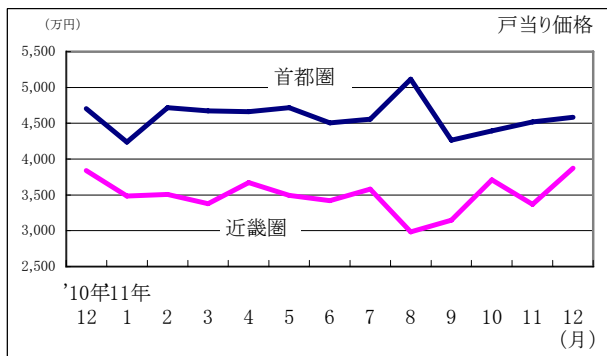
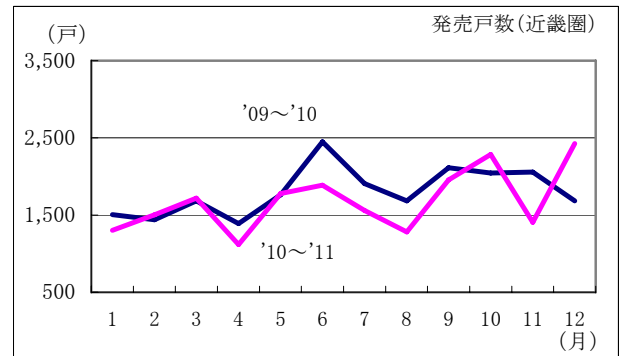
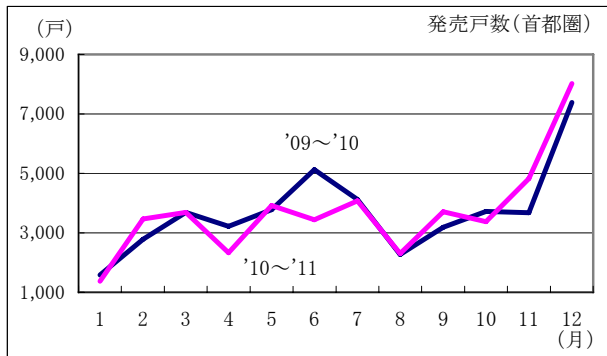
	2011年 11月	前年比
新設住宅合計	72,635戸	-0.3%
持家	25,849戸	-5.1%
貸家	24,446戸	-8.5%
給与住宅	1,355戸	286.0%
分譲住宅	20,985戸	13.1%
マンション	11,105戸	24.5%
首都圏	6,630戸	14.7%
近畿圏	2,169戸	99.0%
一戸建	9,751戸	2.6%
季節調整値	70,409戸	
年率換算値	844,908戸	



Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2011(H23)年 12月 (資料:不動産経済研究所 平成24年1月19日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比8.5%増で2ヶ月連続のプラス。契約率は、78.9%と前年比で3ヶ月ぶりのプラス。月末残戸数は前年比4ヶ月連続のプラス、戸当り価格は前年比で4ヶ月連続のマイナス。次月の発売戸数は、1,600戸(前年実績1,372戸)の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比44.3%増で再びプラスに転じた。契約率は、69.3%と前年比で2ヶ月連続のマイナス。月末残戸数は前年比31ヶ月連続マイナス。戸当り価格は前年比で3ヶ月連続のプラス。次月の発売戸数は1,500戸(前年実績1,301戸)の見込み。

	首都圏		近畿圏	
	2011年 12月	前年比	2011年 12月	前年比
発売戸数	8,017戸	8.5%	2,427戸	44.3%
契約率	78.9%	0.3P	69.3%	-1.4P
月末残戸数	6,166戸	10.1%	3,307戸	-16.7%
戸当り価格	4,582万円	-2.6%	3,874万円	0.9%
m ² 当り単価	64.2万円	-1.7%	56.5万円	6.8%

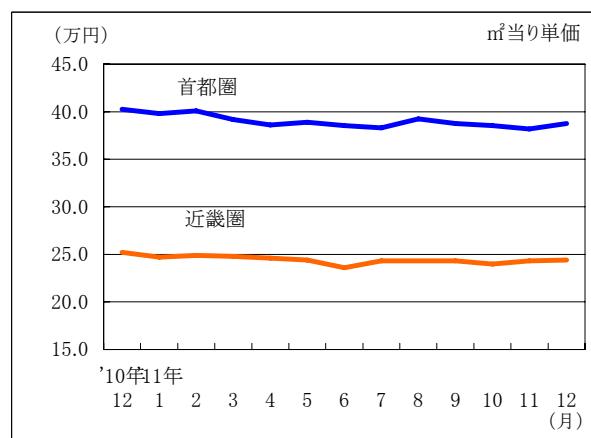
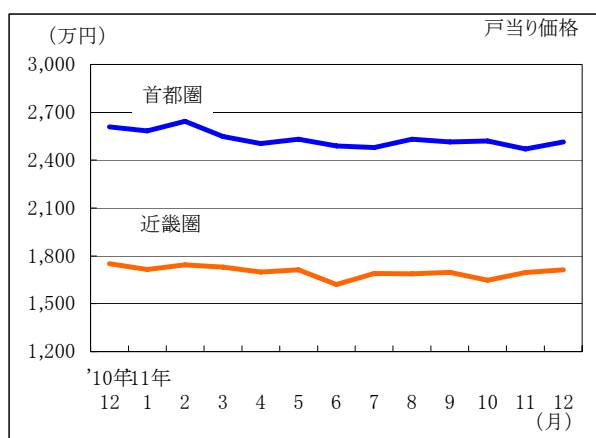
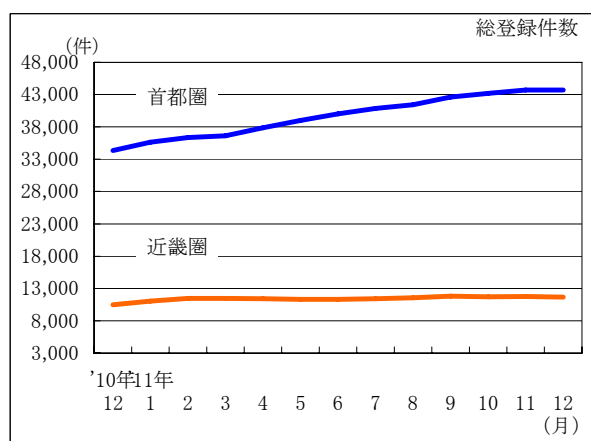
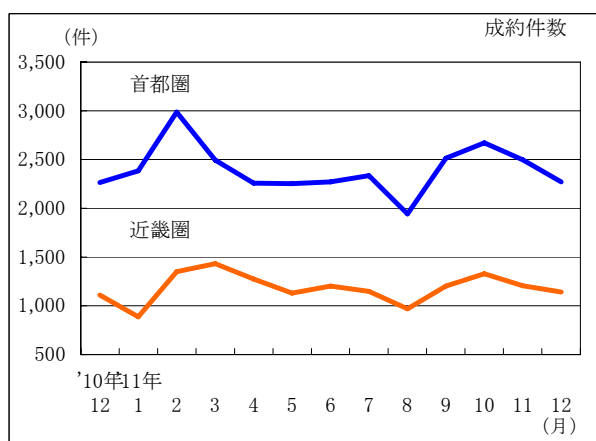


IV.マンション流通市場動向 2011(H23)年12月 (資料:指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は21ヶ月連続プラス。総登録件数の前年比18ヶ月連続プラス。成約件数の前年比は再びプラスに転じた。戸当たり価格は2,515万円で、前年比は9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ヶ月連続プラス。総登録件数の前年比は15ヶ月連続プラス。成約件数の前年比は再びプラスに転じた。戸当たり価格は1,712万円で、前年比は再びマイナスに転じた。

【中古マンション】

	首都圏		近畿圏	
	2011年 12月	前年比	2011年 12月	前年比
新規登録件数	13,543件	15.8%	3,716件	14.4%
総登録件数	43,728件	27.4%	11,664件	11.6%
成約件数	2,272件	0.3%	1,144件	2.9%
成約戸当り価格	2,515万円	-3.6%	1,712万円	-2.3%
成約㎡当り単価	38.76万円	-3.7%	24.4万円	-3.2%



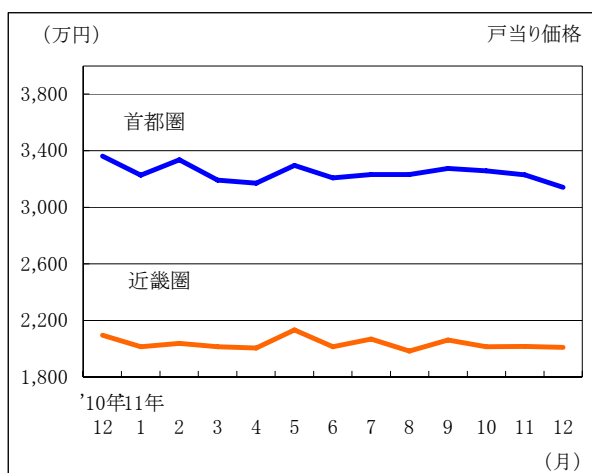
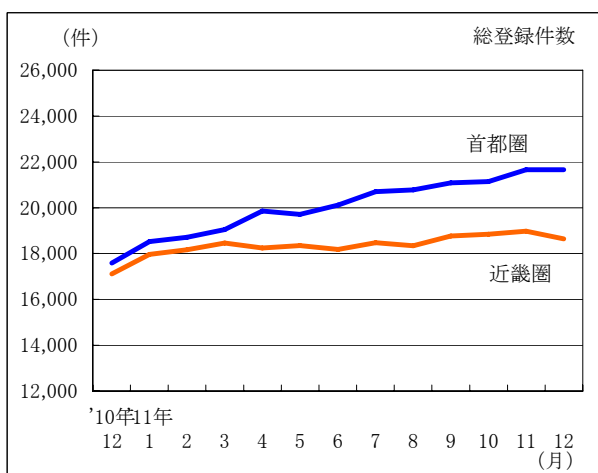
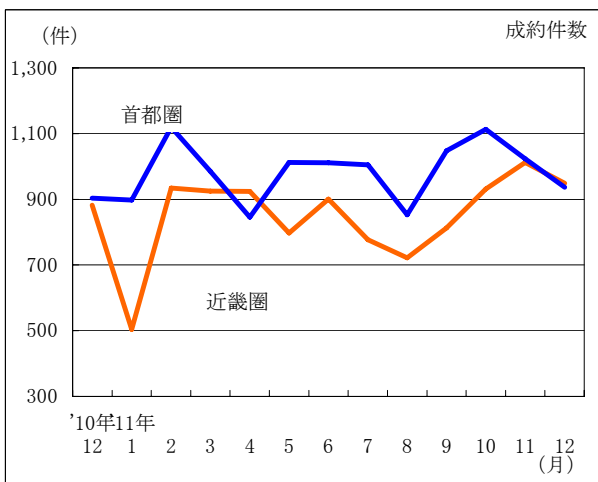
V. 一戸建て流通市場動向 2011(H23)年 12月 (資料:指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は18ヶ月連続プラス。総登録件数の前年比は16ヶ月連続プラス。成約件数の前年比は3ヶ月連続プラス。戸当たり価格は3,142万円で前年比は2ヶ月連続マイナス。
- 近畿圏では、新規登録件数の前年比は12ヶ月連続プラス。総登録件数は14ヶ月連続プラス。成約件数の前年比は5ヶ月連続プラス。戸当たり価格は2,009万円で、前年比は再びマイナスに転じた。

【一戸建て】

	首都圏						近畿圏	
	2011年 12月	前年比	うち中古		うち新築		2011年 12月	前年比
			12月	前年比	12月	前年比		
新規登録件数	6,428件	21.0%	3,531件	6.7%	2,897件	44.5%	3,764件	6.8%
総登録件数	21,660件	23.2%	14,605件	15.0%	7,055件	44.4%	18,648件	9.0%
成約件数	937件	3.8%	723件	3.3%	214件	5.4%	949件	7.6%
成約戸当たり価格	3,142万円	-6.5%	3,024万円	-8.5%	3,541万円	-0.6%	2,009万円	-4.2%

* 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



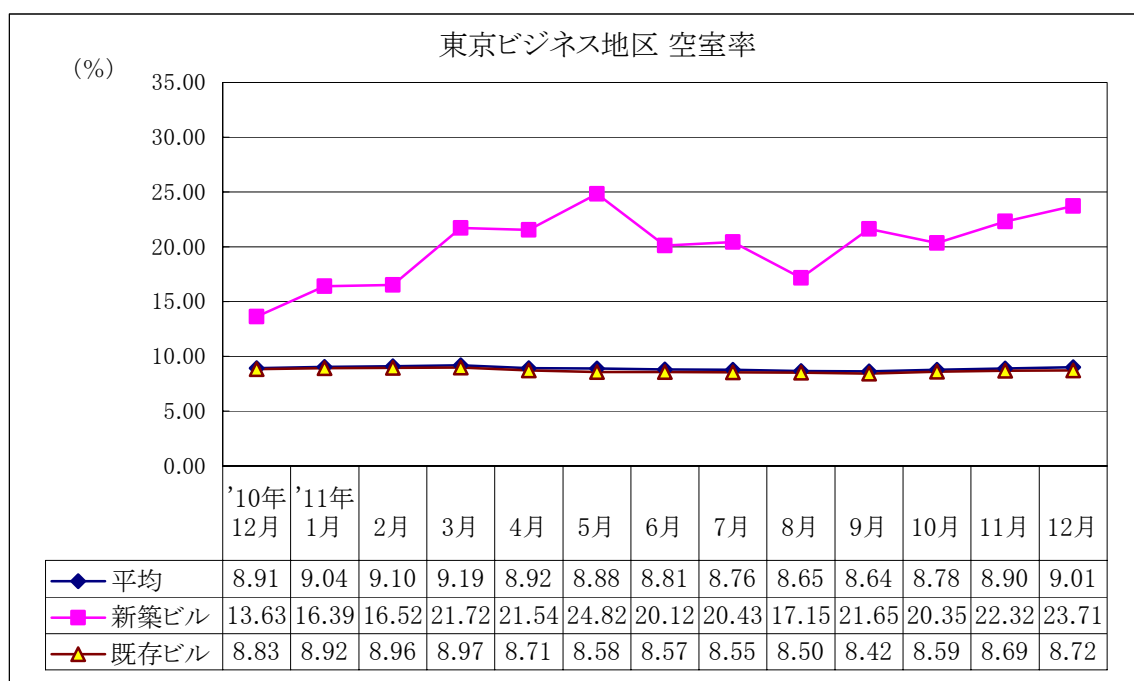
VI. オフィス市況 2011(H23)年 12 月末 (資料:三鬼商事 平成 24 年 1 月 13 日)

<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2011年1月～2011年12月以前に竣工した貸事務所ビル34棟、既存ビルは2010年12月以前に竣工した貸事務所ビル2,622棟の合計2,656棟が対象。なお、文中のPはポイントを示めている。

- ◎ 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 9,413 坪増加し、平均空室率は 9.01%で前月比 0.11P 悪化。前年同月比でも 0.10P 悪化している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は 23.71%で前月比 1.39P 悪化。前年同月比でも 10.08P 悪化している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は 8.72%で前月比 0.03P 悪化。前年同月比では 0.11P 改善している。

- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比 501 坪減で、空室率は 9.45% (前月比 0.86P 改善)。既存ビルの募集面積は前月比 3,447 坪増で、空室率は 8.18% (前月比 0.17P 悪化)。平均空室率は 8.21% (前月比 0.15P 悪化) となった。
- 中央区は、新築ビルの募集面積は前月比 515 坪減で、空室率は 13.07% (前月比 2.32P 改善)。既存ビルの募集面積は前月比 709 坪増で、空室率は 8.48% (同 0.06P 悪化)。平均空室率は 8.55% (同 0.01P 悪化) となった。
- 港区は、新築ビルの募集面積は前月比 881 坪減で、空室率は 28.34% (同 3.55P 改善) となった。既存ビルの募集面積は前月比 1,732 坪増で、空室率は 9.65% (同 0.09P 悪化)。平均空室率は 9.86% (同 0.04P 悪化) となった。
- 新宿区は、新築ビルの募集面積は前月比 9,524 坪増も、空室率は 38.41% (同 6.68P 改善)。既存ビルの募集面積は前月比 1,469 坪減で、空室率は 8.52% (同 0.15P 改善)。平均空室率は 10.00% (同 0.62P 悪化) となった。
- 渋谷区は、新築ビルの募集面積の前月比に増減は無く、空室率は 17.19% (同 横ばい)。既存ビルの募集面積は前月比 2,633 坪減で、空室率は 7.96% (同 0.47P 改善)。平均空室率は 8.00% (同 0.47P 改善) となった。

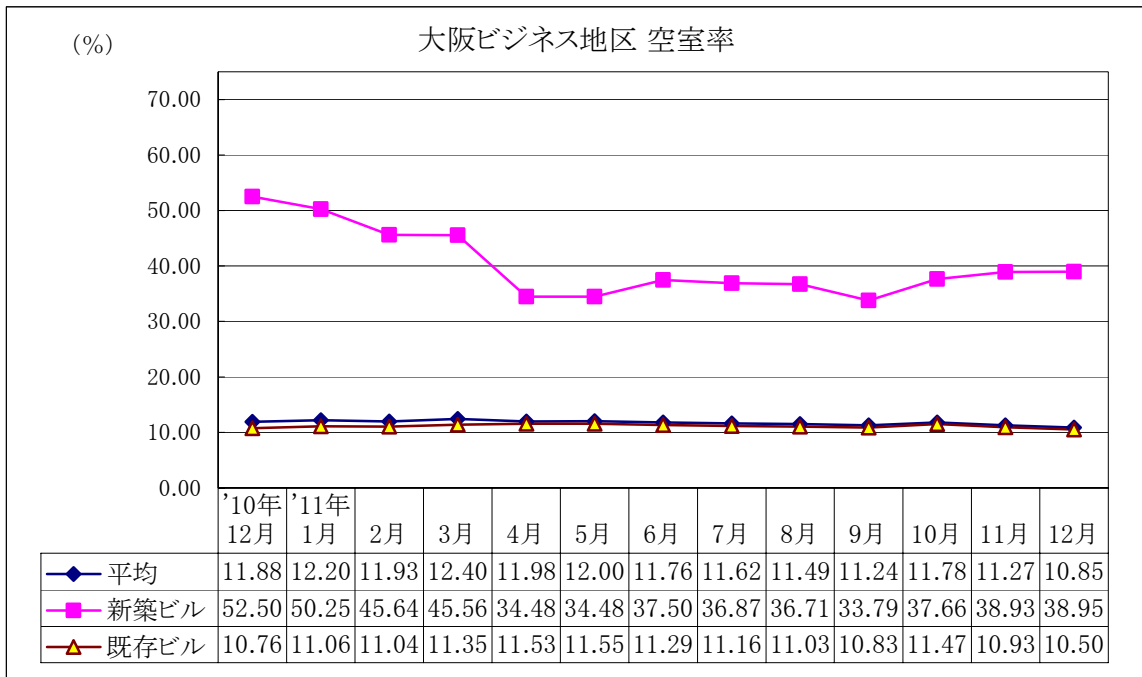


<大阪ビジネス地区のオフィス市場>

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2011年1月～2011年12月以前に竣工した貸事務所ビル5棟、既存ビルは2010年12月以前に竣工した貸事務所ビル833棟の合計838棟が対象。なお、文中のPはポイントを示めている。

- ◎ 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9,391坪減少し、平均空室率は10.85%で、前月比0.42P改善。前年同月比では1.03P改善している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は38.95%で前月比0.02P悪化。前年同月比では13.55P改善している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は10.50%で前月比0.43P改善。前年同月比でも0.26P改善している。

- 梅田地区は、新築ビルの募集面積は前月比で増減は無く、空室率は10.69%(前月比横ばい)。既存ビルの募集面積は前月比3,171坪減で、空室率は7.78%(前月比0.44P改善)となった。平均空室率は7.81%(前月比0.44P改善)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32坪増で、空室率は9.59%(同0.03P悪化)。
- 淀屋橋・本町地区は、新築ビルの募集面積は前月比7坪増で、空室率は6.21%(同0.07P悪化)。既存ビルの募集面積は前月比4,109坪減で、空室率は10.39%(同0.60P改善)。平均空室率は10.33%(同0.59P改善)となった。
- 船場地区は、新築ビルの募集面積は前月比で増減は無く、空室率は96.31%(同横ばい)。既存ビルの募集面積は、前月比1,890坪増で、空室率は16.79%(同0.59P悪化)であった。平均空室率は19.04%(同0.58P悪化)となった。
- 心斎橋・難波地区は、既存ビルのみの募集で、募集面積は前月比1,878坪減で、空室率は12.14%(同1.68P改善)。
- 新大阪地区は、既存ビルのみの募集で、募集面積は前月比2,162坪減で、空室率は9.54%(同1.02P改善)。



VII. 不動産業経営／不動産業の倒産件数と負債総額 2011(H23)年 12月 (資料: 帝国データバンク)

不動産業の倒産件数は、29件(前月比1件増、前年比8件増)発生。負債総額は、253億3600万円(前月比147億3400万円増、前年比80億6200万円増)であった。

内訳としては、負債額別では、「1,000万円～5,000万円未満」で17件、次いで「1億円～5億円未満」で5件。資本金別では、「1,000万円～5,000万円未満」が15件、次いで「100万円～1,000万円未満」で8件と多く見られる。従業員数別では、「10人未満」が27件、業歴別では、「20年～30年未満」および「30年以上」が各9件と多く見られる。

不動産業の倒産

	件数			負債総額(百万円)		
	2009	2010	2011	2009	2010	2011
1月	54	29	40	328,928	14,849	27,410
2月	42	31	19	367,623	14,341	9,687
3月	47	33	31	401,206	23,757	6,111
4月	42	24	29	79,323	40,652	18,165
5月	49	31	29	216,122	81,461	58,244
6月	50	39	30	92,656	21,226	16,130
7月	31	28	26	33,180	24,234	17,042
8月	33	26	21	29,700	11,074	2,902
9月	33	31	30	30,240	74,545	52,291
10月	28	32	24	33,052	118,350	8,220
11月	34	28	28	65,205	61,440	10,602
12月	45	21	29	52,851	17,274	25,336
合計	488	353	336	1,730,086	503,203	252,140

