

# 不動産流通動向月次概況

2021年11月1日作成

## I. 経済動向 2021 (R3) 年10月 (資料: 内閣府・月例経済報告 令和3年10月15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なか、持ち直しの動きが続いているものの、そのテンポが弱まっている。

- 個人消費は、弱い動きとなっている。
- 住宅建設は、このところ持ち直しの動きがみられる。
- 公共投資は、高水準にあるものの、このところ弱含んでいる。
- 輸出は、増勢が鈍化している。
- 貿易・サービス収支は、赤字となっている。
- 企業収益は、感染症の影響により、非製造業の一部に弱さが残るものの、持ち直している。
- 業況判断は、一部に厳しさは残るものの、持ち直しの動きがみられる。

先行きについては、感染対策を徹底し、ワクチン接種を促進するなかで、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、景気が持ち直していくことが期待される。ただし、サプライチェーンを通じた影響による下振れリスクに十分注意する必要がある。また、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。デフレからの脱却に向けて、大胆な金融政策、機動的な財政政策、成長戦略の推進に努める。

新型コロナウイルス感染症に対しては、19都道府県の緊急事態宣言及び8県のまん延防止等重点措置の全てを、9月30日をもって解除したが、様々な事態を想定し、ワクチン接種、治療薬の普及を図るとともに、医療提供体制を確保する。また、人流抑制等の影響を受けた方々への経済支援を実施する。同時に、ワクチン接種証明等も活用しながら、通常に近い社会経済活動を一日も早く取り戻すことができるよう取り組む。

さらに、こうした課題に切れ目なく対応し、新型コロナウイルス対応に万全を期すとともに、「成長と分配の好循環」と「コロナ後の新しい社会の開拓」による「新しい資本主義」を起動させ、国民の安全・安心を確保するため、新たな経済対策を策定する。その間も、新型コロナウイルスの感染状況や、企業や暮らしに与える影響には十分に目配りを行い、必要な対策は、予備費なども活用して、柔軟に行う。

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、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、弱い動きとなっている。[設備投資]は、持ち直している。[住宅建設]は、このところ持ち直しの動きがみられる。持家の着工は、このところ持ち直しの動きがみられる。貸家の着工は、底堅い動きとなっている。分譲住宅の着工は、おおむね横ばいとなっている。総戸数は、8月は前月比7.7%減の年率85.5万戸となった。なお、首都圏のマンション総販売戸数は、契約率は70%前後で推移しているものの、このところ弱含んでいる。先行きについては、持ち直しの動きが続くと見込まれる。[公共投資]は、高水準にあるものの、このところ弱含んでいる。[輸出]は、増勢が鈍化している。[輸入]は、このところ持ち直しの動きに足踏みがみられる。[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、このところ一部に弱さがみられるものの、持ち直している。[企業収益]は、感染症の影響により、非製造業の一部に弱さが残るものの、持ち直している。[企業の業況判断]は、一部に厳しさは残るものの、持ち直しの動きがみられる。[倒産件数]は、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、求人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、上昇している。[消費者物価]は、このところ底堅さがみられる。[株価(日経平均株価)]は、30,500円台から27,500円台まで下落した後、28,100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、109円台から113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、-0.04%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0.4%(9月)増加した。マネタリーベースは、前年比11.7%(9月)増加した。M2は、前年比4.2%(9月)増加した。(※9/17~10/13の動き)

## Ⅱ. 住宅着工統計 2021(R3)年9月分 (資料：国土交通省 令和3年10月29日)

新設住宅着工戸数は73,178戸で前年比4.3%増、7ヶ月連続してプラスとなった。年率換算値で845,088戸となる。

利用関係別では、持家は25,659戸で前年比14.9%増、11ヶ月連続してプラスとなった。貸家は28,254戸で前年比12.8%増、7ヶ月連続してプラスとなった。

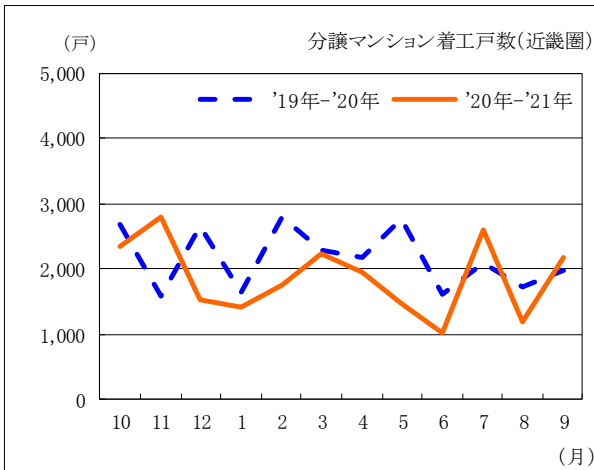
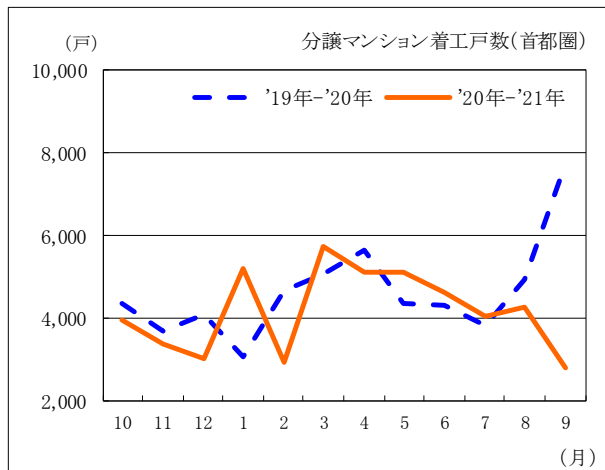
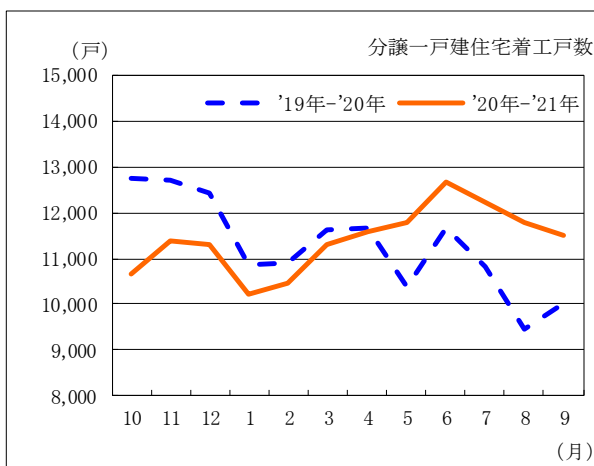
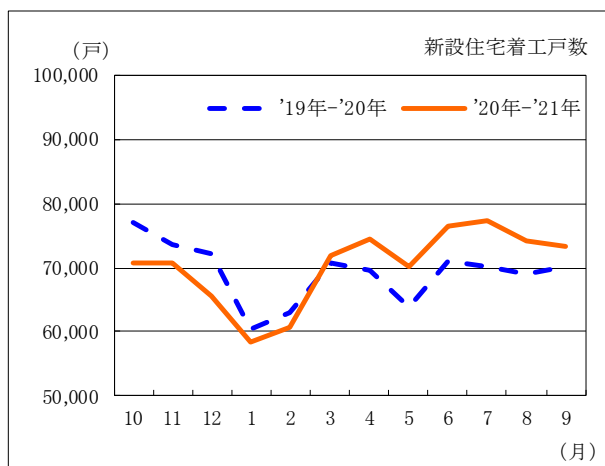
分譲住宅は18,855戸で前年比14.9%減、3ヶ月ぶりにマイナスに転じた。うち、マンションは7,251戸で前年比39.4%減、2ヶ月連続してマイナスとなった。

圏域別に見ると、首都圏は2,795戸で前年比63.8%減、近畿圏は2,177戸で前年比9.3%増となった。

また、一戸建は11,505戸で前年比14.6%増、5ヶ月連続してプラスとなった。

以上から、2021年9月の新設住宅着工は、分譲住宅は減少したが、持家及び貸家が増加したため、全体で前年同月比4.3%の増加となった。また、季節調整済年率換算値では前月比1.2%の減少となった。

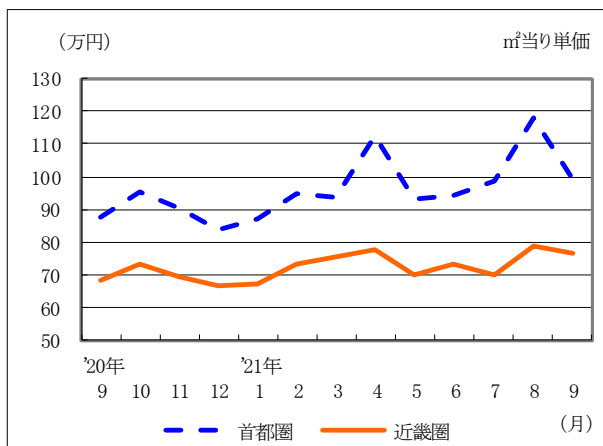
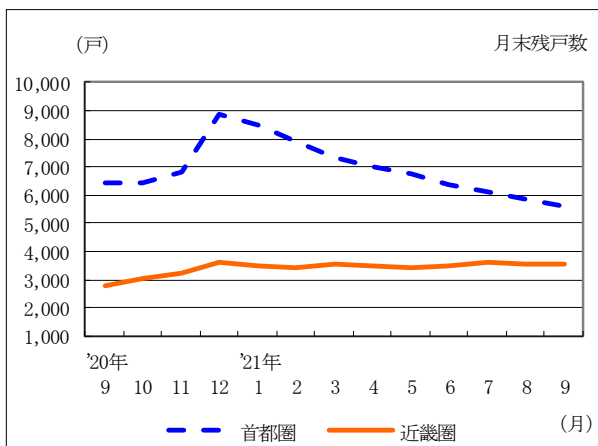
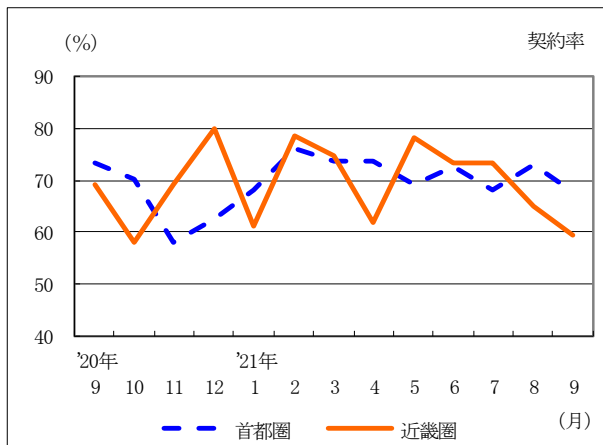
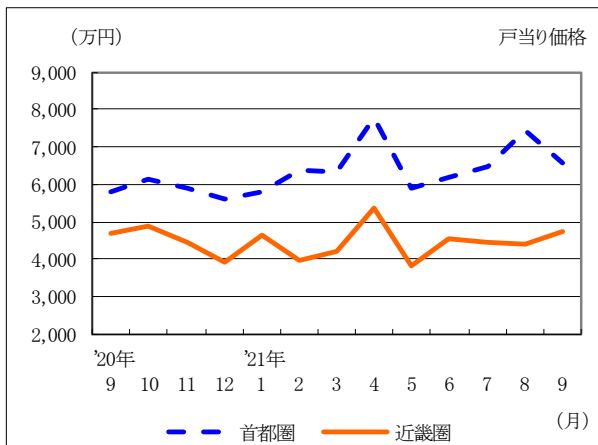
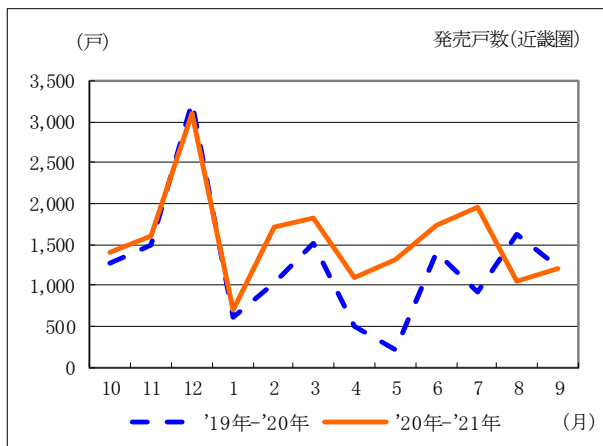
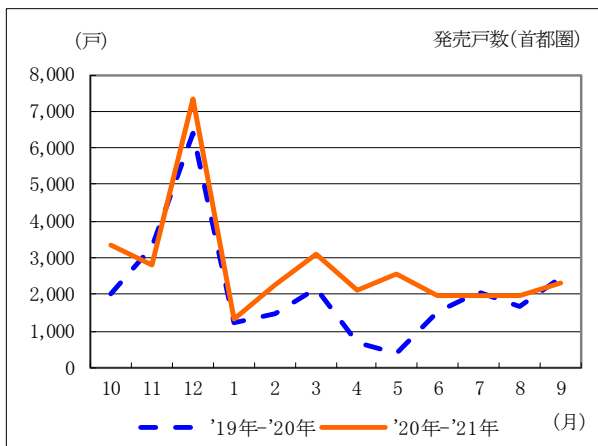
	2021年9月	前年比
新設住宅合計	73,178戸	4.3%
持家	25,659戸	14.9%
貸家	28,254戸	12.8%
給与住宅	410戸	-35.6%
分譲住宅	18,855戸	-14.9%
マンション	7,251戸	-39.4%
首都圏	2,795戸	-63.8%
近畿圏	2,177戸	9.3%
一戸建	11,505戸	14.6%
季節調整値	70,424戸	
年率換算値	845,088戸	



### Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2021 (R3) 年9月 (資料：不動産経済研究所 令和3年10月18日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比6.7%減でふたたびマイナスに転じた。契約率は、67.7%と前年比で3ヶ月ぶりにマイナスに転じた。月末残戸数は前年比で13ヶ月連続してマイナスとなった。戸当り価格は前年比で3ヶ月連続してプラスとなった。次月の発売戸数は3,500戸（前年実績3,358戸）の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比1.5%減で2ヶ月連続してマイナスとなった。契約率は、59.4%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20ヶ月連続してプラスとなった。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1,600戸（前年実績1,415戸）の見込み。

	首都圏		近畿圏	
	2021年9月	前年比	2021年9月	前年比
発売戸数	2,311戸	-6.7%	1,210戸	-1.5%
契約率	67.7%	-5.7 P	59.4%	-9.8 P
月末残戸数	5,614戸	-12.9%	3,551戸	26.2%
戸当り価格	6,584万円	13.3%	4,757万円	1.4%
m <sup>2</sup> 当り単価	98.9万円	12.8%	76.3万円	11.9%



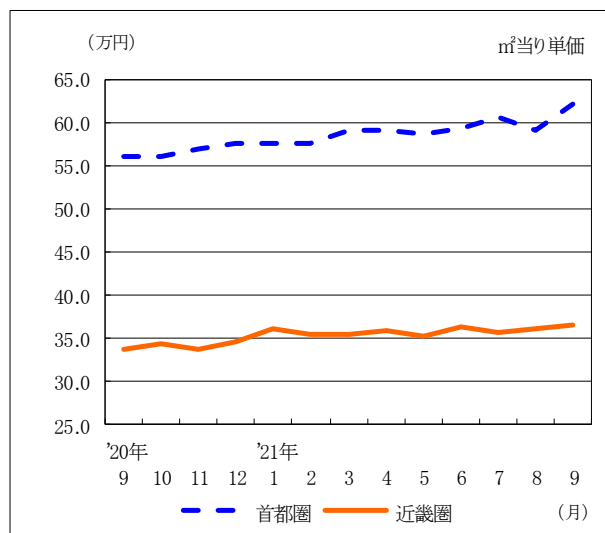
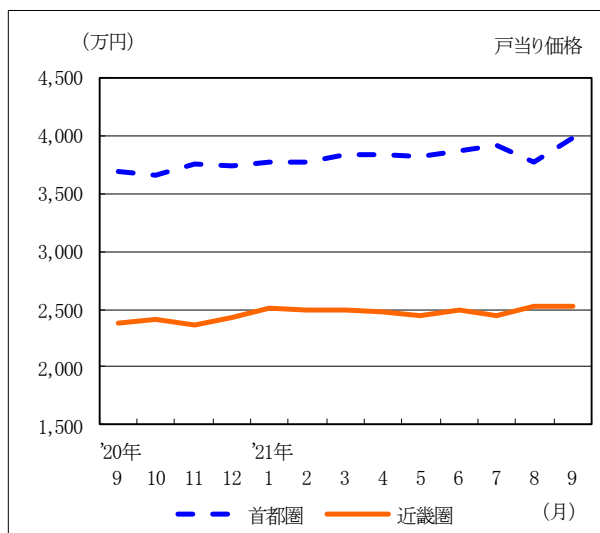
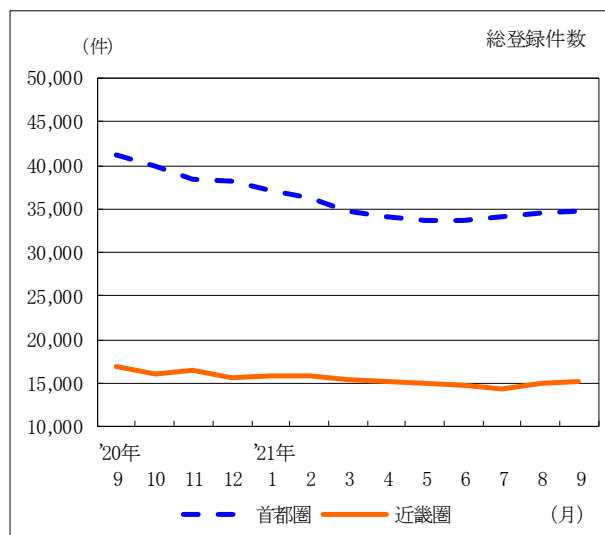
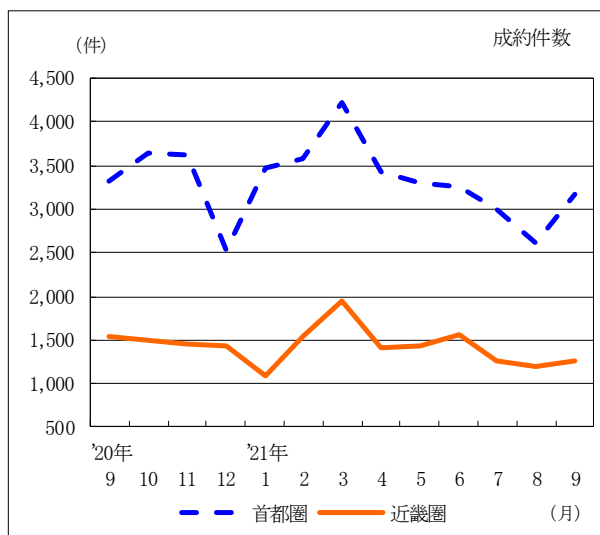
#### IV. マンション流通市場動向 2021 (R3) 年9月 (資料：指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は25ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は22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3,985万円で、前年比は16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13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3ヶ月連続してマイナスとなった。戸当たり価格は2,517万円で、前年比は8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	
	2021年9月	前年比	2021年9月	前年比
新規登録件数	13,637 件	-7.0 %	4,884 件	-7.9 %
総登録件数	34,742 件	-15.5 %	15,191 件	-10.2 %
成約件数	3,176 件	-4.6 %	1,252 件	-19.1 %
成約戸当たり価格	3,985 万円	7.9 %	2,517 万円	5.5 %
成約㎡当り単価	62.13 万円	4.7 %	36.48 万円	8.1 %

※近畿圏は、専有面積～350㎡の集計



## V. 一戸建て流通市場動向 2021 (R3) 年9月 (資料：指定流通機構)

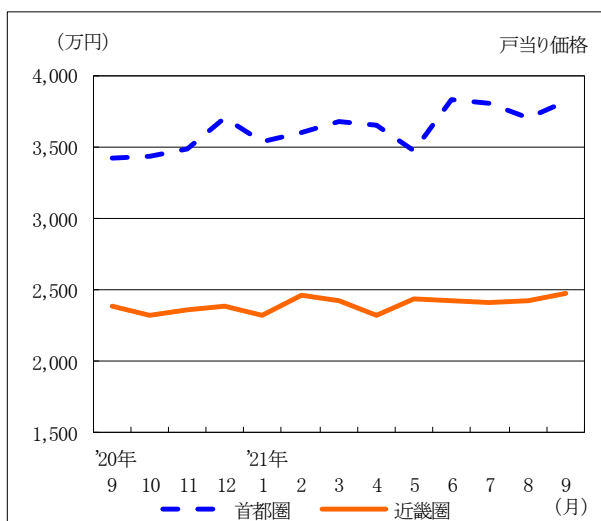
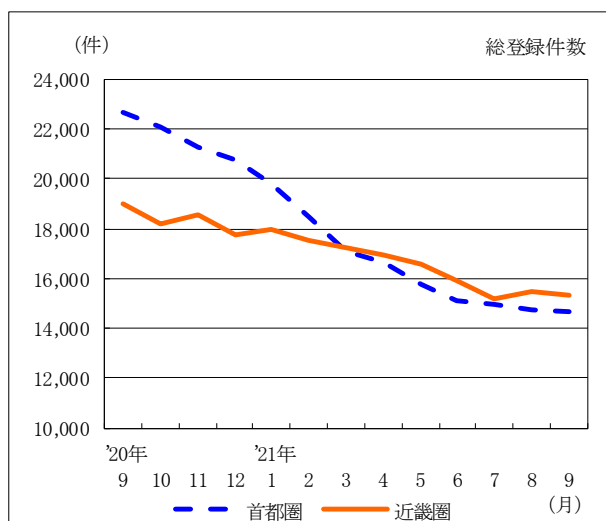
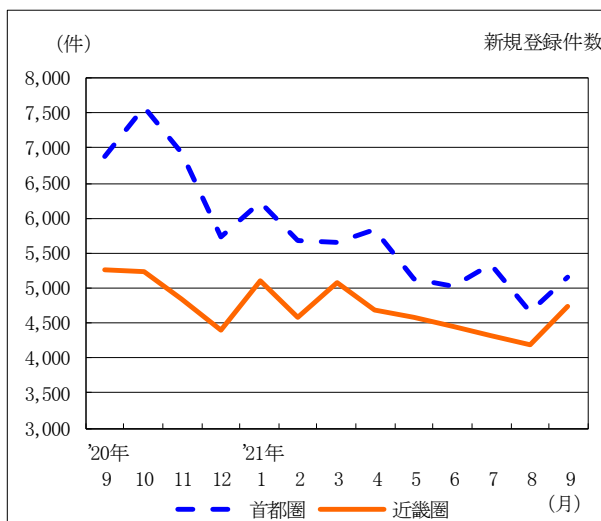
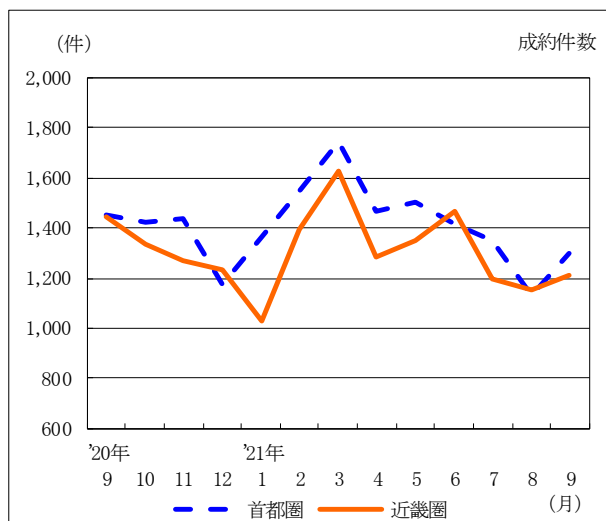
- 首都圏では、新規登録件数の前年比は19ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は15ヶ月連続してマイナスとなった。成約件数の前年比は3ヶ月連続してマイナスとなった。戸当たり価格は3,815万円で、前年比は11ヶ月連続してプラスとなった。
- 近畿圏では、新規登録件数の前年比は17ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は11ヶ月連続してマイナスとなった。成約件数の前年比は3ヶ月連続してマイナスとなった。戸当たり価格は2,471万円で、前年比は8ヶ月連続してプラスとなった。

【一戸建て】

	2021年9月	前年比	うち中古		うち新築		
			9月	前年比	9月	前年比	
首都圏	新規登録件数	5,147件	-25.3%	2,951件	-22.8%	2,196件	-28.4%
	総登録件数	14,654件	-35.3%	9,604件	-33.0%	5,050件	-39.2%
	成約件数	1,301件	-10.3%	1,005件	-7.5%	296件	-18.7%
	成約戸当り価格	3,815万円	11.3%	3,716万円	11.0%	4,151万円	13.2%
近畿圏	新規登録件数	4,732件	-10.0%	3,186件	-9.4%	1,546件	-11.4%
	総登録件数	15,354件	-19.0%	11,251件	-15.6%	4,103件	-27.2%
	成約件数	1,211件	-16.3%	821件	-12.2%	390件	-23.8%
	成約戸当り価格	2,471万円	3.6%	2,197万円	7.6%	3,048万円	1.2%

※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



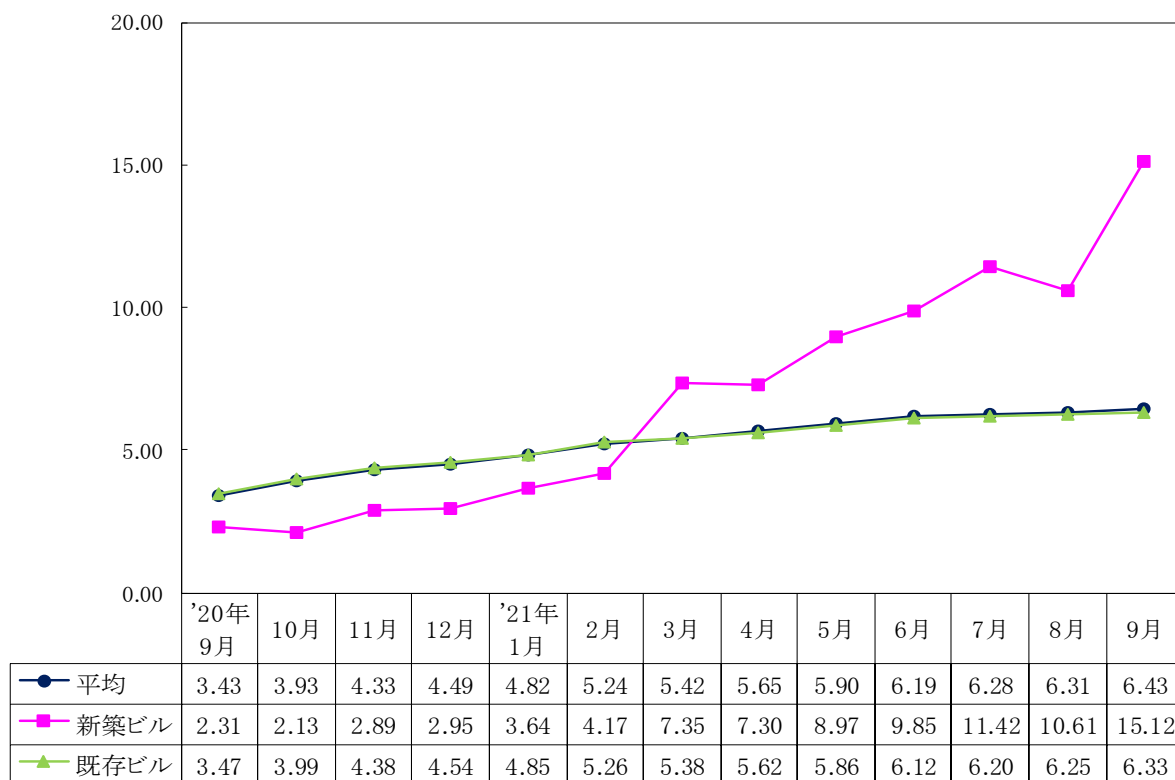
## VI. オフィス市況 2021(R3)年9月 (資料：三鬼商事)

### <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2020年10月～2021年9月に竣工した貸事務所ビル18棟、既存ビルは2020年9月以前に竣工した貸事務所ビル2,577棟の合計2,595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9,404坪増加し、平均空室率は6.43%。前月比で0.12P悪化、前年同月比では3.00P悪化している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は15.12%。前月比で4.51P悪化、前年同月比では12.81P悪化している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は6.33%。前月比で0.08P悪化、前年同月比では2.86P悪化している。
- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比902坪増で、空室率は15.61% (前月比9.04P悪化) となった。既存ビルの募集面積は前月比2,137坪増で、空室率は4.46% (前月比0.03P悪化) となった。平均空室率は4.61% (前月比0.12P悪化) となった。
- 中央区は、新築ビルの募集面積は前月比で増減はなく、空室率は11.12% (前月比横ばい) となった。既存ビルの募集面積は前月比146坪増で、空室率は5.56% (前月比0.01P悪化) となった。平均空室率は5.60% (前月比0.01P悪化) となった。
- 港区は、新築ビルの募集面積は前月比で増減はなく、空室率15.17% (前月比横ばい) となった。既存ビルの募集面積は前月比5,306坪増で、空室率は8.55% (前月比0.20P悪化) となった。平均空室率は8.68% (前月比0.19P悪化) となった。
- 新宿区は、既存ビルのみの募集で、募集面積は前月比402坪増で、空室率は6.13% (前月比0.05P悪化) となった。
- 渋谷区は、新築ビルの募集面積は前月比で増減はなく、空室率は43.32% (前月比横ばい) となった。既存ビルの募集面積は前月比511坪増で、空室率は6.71% (前月比0.08P悪化) となった。平均空室率は6.75% (前月比0.08P悪化) となった。

(%) 東京ビジネス地区 空室率

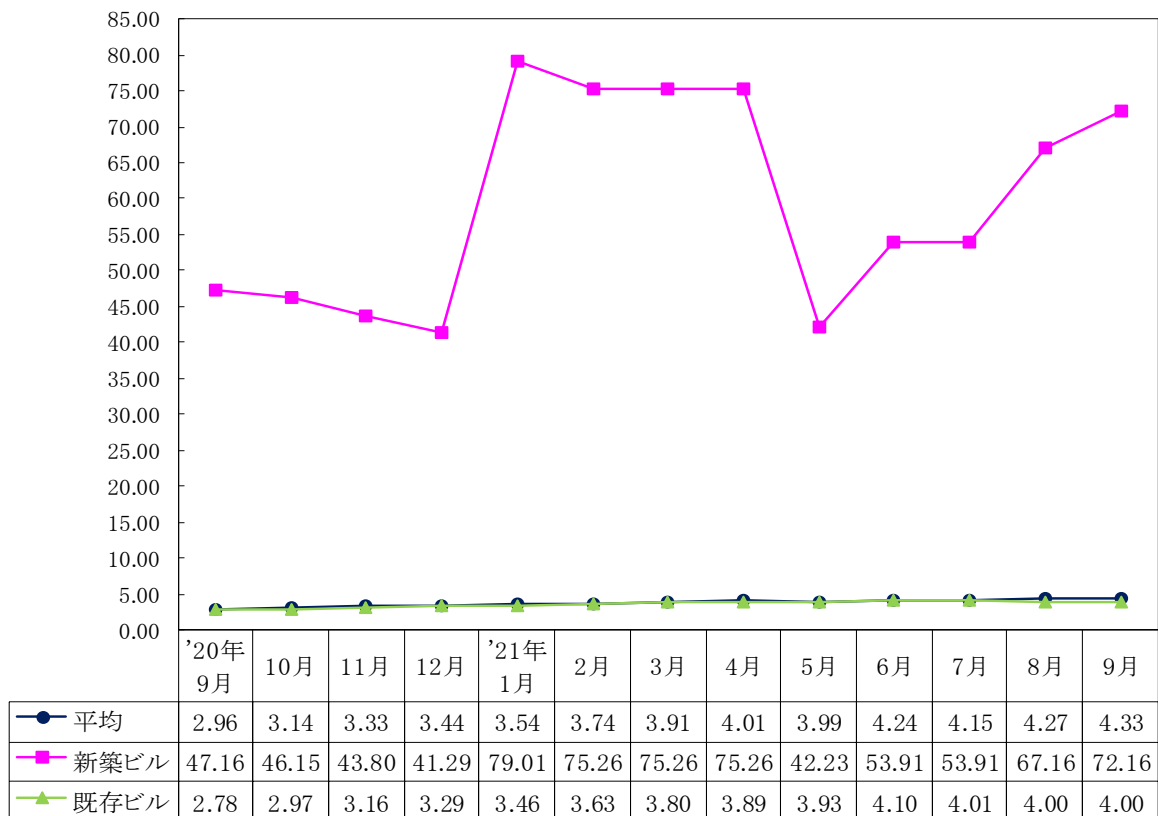


### <大阪ビジネス地区のオフィス市場>

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、心齋橋・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2020年10月～2021年9月に竣工した貸事務所ビル5棟、既存ビルは2020年9月以前に竣工した貸事務所ビル801棟の合計806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1,266坪増加し、平均空室率は4.33%。前月比で0.06P悪化、前年同月比で1.37P悪化している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は72.16%。前月比で5.00P悪化、前年同月比で25.00P悪化している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は4.00%。前月比で横ばい、前年同月比で1.22P悪化している。
- 梅田地区は、既存ビルのみでの募集で、募集面積は前月比2,232坪増で、空室率は3.49%（前月比0.31P悪化）となった。
- 南森町地区は、既存ビルのみでの募集で、募集面積は前月比331坪減で、空室率は3.77%（前月比0.30P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1,400坪増で、空室率は74.25%（前月比6.53P悪化）となった。既存ビルの募集面積は前月比752坪減で、空室率は3.79%（前月比0.11P改善）となった。平均空室率は4.62%（前月比0.09P悪化）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なく、空室率は68.14%（前月比横ばい）となった。既存ビルの募集面積は前月比689坪増で、空室率は4.96%（前月比0.22P悪化）となった。平均空室率は5.12%（前月比0.22P悪化）となった。
- 心齋橋・難波地区は、既存ビルのみでの募集で、募集面積は前月比1,287坪減で、空室率は4.17%（前月比1.14P改善）となった。
- 新大阪地区は、新築ビルの募集面積は前月比で増減はなく、空室率は64.64%（前月比横ばい）となった。既存ビルの募集面積は前月比685坪減で、空室率は5.01%（前月比0.32P改善）となった。平均空室率は5.51%（前月比0.32P改善）となった。

(%) 大阪ビジネス地区 空室率



Ⅶ. 不動産業経営／不動産業の倒産件数と負債総額 2021（R3）年9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6件増、前年比1件減）発生。負債総額は、45億3,700万円（前月比11億1,100万円増、前年比4億3,800万円減）であった。

	件数(件)			負債総額(百万円)		
	2019年	2020年	2021年	2019年	2020年	2021年
1月	19	18	20	4,007	17,206	23,337
2月	19	15	17	20,496	1,725	3,307
3月	17	19	33	4,657	2,608	11,153
4月	21	16	18	2,775	2,548	2,616
5月	19	5	29	6,725	981	4,728
6月	20	35	20	2,554	7,901	2,920
7月	25	24	14	2,015	7,475	6,523
8月	22	25	11	5,096	5,185	3,426
9月	15	18	17	2,303	4,975	4,537
10月	28	20		2,073	1,525	
11月	27	17		9,064	1,140	
12月	23	19		7,675	7,161	
合計	255	231	179	69,440	60,430	62,547

不動産業倒産件数と負債総額

