

# 不動産流通動向月次概況

2021年12月1日作成

## I. 経済動向 2021 (R3) 年11月 (資料: 内閣府・月例経済報告 令和3年11月25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による厳しい状況が徐々に緩和されつつあるものの、引き続き持ち直しの動きに弱さがみられる。

- 個人消費は、一部に弱さが残るものの、持ち直しの動きがみられる。
- 住宅建設は、このところ持ち直しの動きがみられる。
- 貿易・サービス収支は、赤字となっている。
- 生産は、持ち直しに足踏みがみられる。
- 倒産件数は、おおむね横ばいとなっている。
- 雇用情勢は、感染症の影響が残る中で、弱い動きとなっているものの、求人等の動きに底堅さもみられる。

先行きについては、経済社会活動が正常化に向かう中で、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、供給面での制約や原材料価格の動向による下振れリスクに十分注意する必要がある。また、感染症による内外経済への影響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、「次の感染拡大に向けた安心確保のための取組の全体像」(11月12日新型コロナウイルス感染症対策本部決定)に基づき、ワクチン接種、検査、治療薬等の普及による予防、発見から早期治療までの流れを更に強化するとともに、最悪の事態を想定した対応を行う。ワクチン・検査パッケージ等を活用し、感染拡大を防止しながら、日常生活や経済社会活動を継続できるように取り組む。

さらに、景気下振れリスクに十分に注意しつつ、足元の経済の下支えを図るとともに、感染が再拡大した場合にも国民の暮らし、雇用や事業を守り抜き、経済の底割れを防ぐ。また、「新しい資本主義」を起動し、成長と分配の好循環を実現して、経済を自律的な成長軌道に乗せる。そのため、「コロナ克服・新時代開拓のための経済対策」(11月19日閣議決定)を円滑かつ着実に実行する。令和3年度補正予算を早急に国会に提出し、その早期成立に努める。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、一部に弱さが残るものの、持ち直しの動きがみられる。〔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、持ち直している。貸家及び分譲住宅の着工は、おおむね横ばいとなっている。総戸数は、9月は前月比1.2%減の年率84.5万戸となった。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、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、おおむね横ばいとなっている。〔輸入〕は、このところ弱含んでいる。〔貿易・サービス収支〕は、赤字となっている。

#### 2. 企業活動と雇用情勢

〔生産〕は、持ち直しに足踏みがみられる。〔企業収益〕は、感染症の影響が残る中で、非製造業の一部に弱さがみられるものの、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、おおむね横ばいとなっている。〔雇用情勢〕は、感染症の影響が残る中で、弱い動きとなっているものの、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、底堅さがみられる。〔株価(日経平均株価)〕は、29,000円台から28,600円台まで下落した後、29,700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、114円台から112円台まで円高方向に推移した後、114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、-0.05%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%台から0.1%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0.8%(10月)増加した。マネタリーベースは、前年比9.9%(10月)増加した。M2は、前年比4.2%(10月)増加した。(※ 10/18~11/22の動き)

## Ⅱ. 住宅着工統計 2021(R3)年10月分 (資料:国土交通省 令和3年11月30日)

新設住宅着工戸数は78,004戸で前年比10.4%増、8ヶ月連続してプラスとなった。年率換算値で892,032戸となる。

利用関係別では、持家は26,840戸で前年比16.6%増、12ヶ月連続してプラスとなった。貸家は29,822戸で前年比14.5%増、8ヶ月連続してプラスとなった。

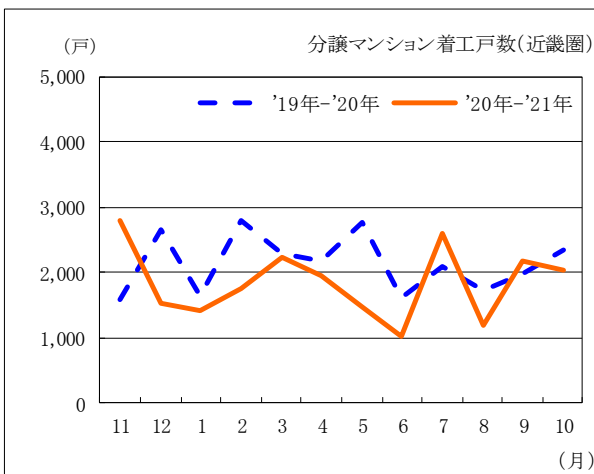
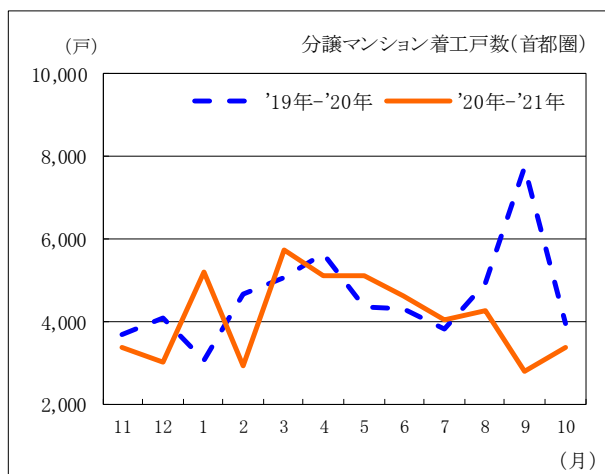
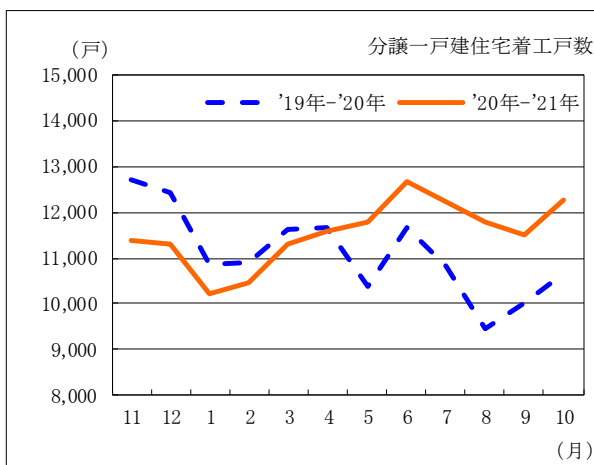
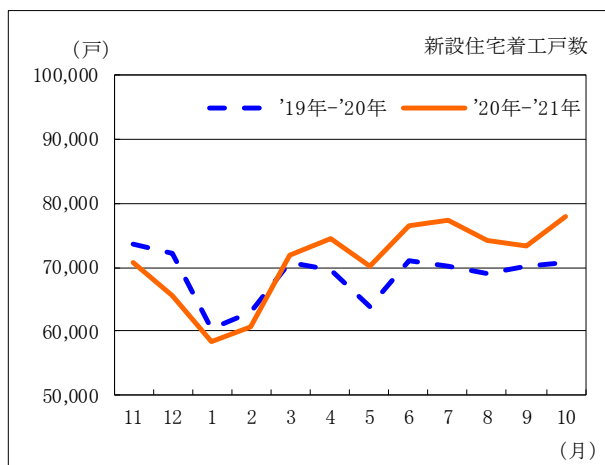
分譲住宅は20,836戸で前年比0.6%増、ふたたびプラスに転じた。うち、マンションは8,436戸で前年比14.9%減、3ヶ月連続してマイナスとなった。

圏域別に見ると、首都圏は3,360戸で前年比15.2%減、近畿圏は2,036戸で前年比13.6%減となった。

また、一戸建は12,284戸で前年比15.4%増、6ヶ月連続してプラスとなった。

以上から、2021年10月の新設住宅着工は、持家、貸家及び分譲住宅が増加したため、全体で前年同月比10.4%の増加となった。また、季節調整済年率換算値では前月比5.6%の増加となった。

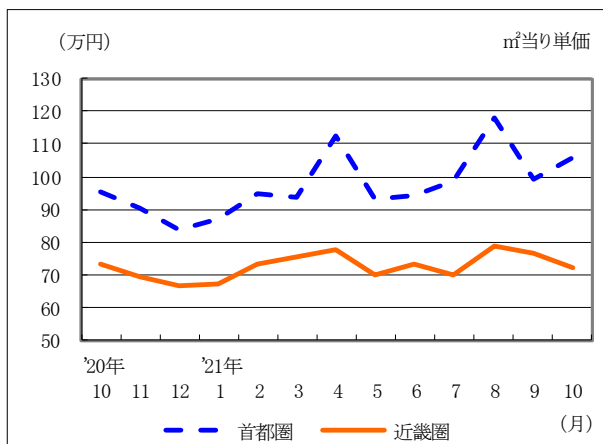
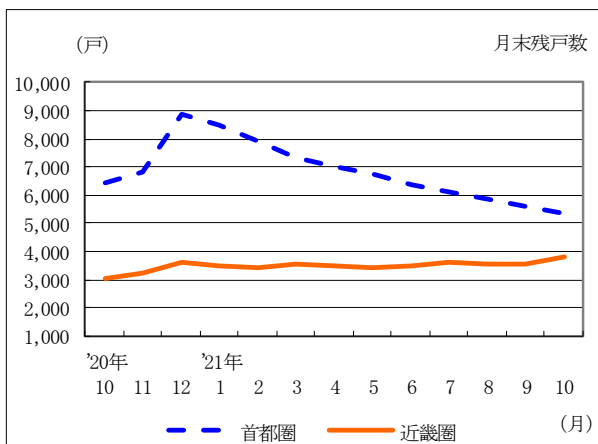
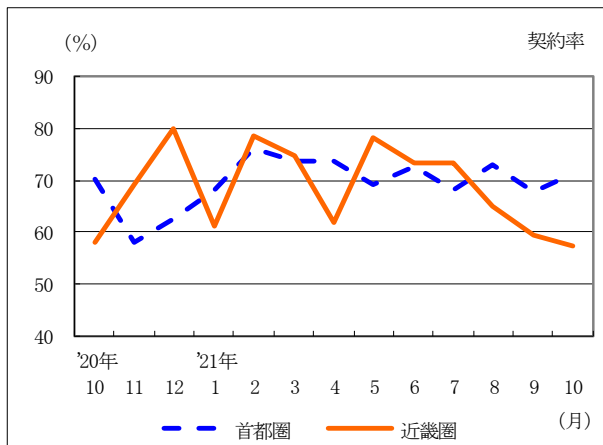
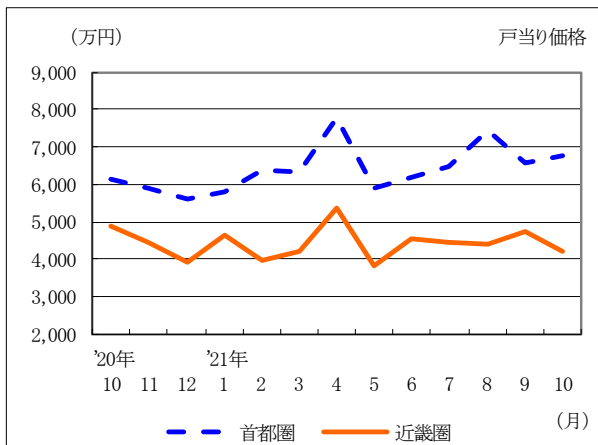
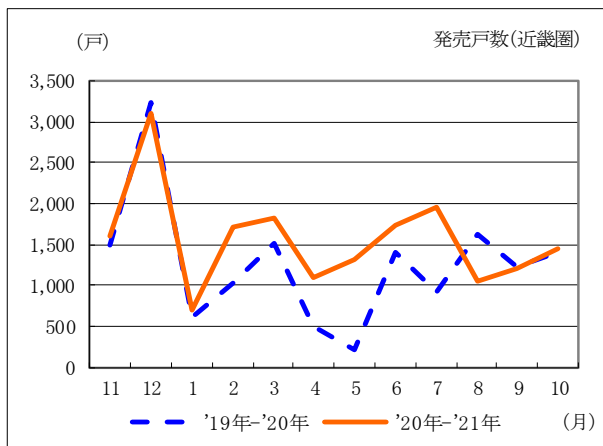
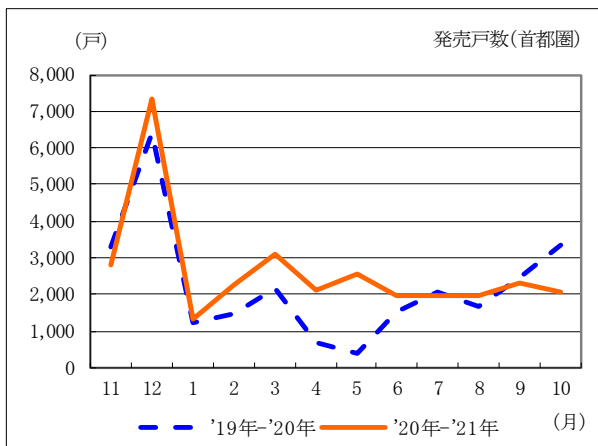
	2021年10月	前年比
新設住宅合計	78,004戸	10.4%
持家	26,840戸	16.6%
貸家	29,822戸	14.5%
給与住宅	506戸	-45.2%
分譲住宅	20,836戸	0.6%
マンション	8,436戸	-14.9%
首都圏	3,360戸	-15.2%
近畿圏	2,036戸	-13.6%
一戸建	12,284戸	15.4%
季節調整値	74,336戸	
年率換算値	892,032戸	



Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2021 (R3) 年10月 (資料：不動産経済研究所 令和3年11月18日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比38.8%減で2ヶ月連続してマイナスとなった。契約率は、71.4%と前年比でふたたびプラスに転じた。月末残戸数は前年比で14ヶ月連続してマイナスとなった。戸当り価格は前年比で4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2,790戸)の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比3.0%増で3ヶ月ぶりにプラスに転じた。契約率は、57.3%と前年比で3ヶ月連続してマイナスとなった。月末残戸数は前年比で21ヶ月連続してプラスとなった。戸当り価格は前年比で3ヶ月ぶりにマイナスに転じた。次月の発売戸数は1,500戸(前年実績1,610戸)の見込み。

	首都圏		近畿圏	
	2021年10月	前年比	2021年10月	前年比
発売戸数	2,055 戸	-38.8 %	1,457 戸	3.0 %
契約率	71.4 %	1.0 P	57.3 %	-0.7 P
月末残戸数	5,376 戸	-16.9 %	3,801 戸	23.9 %
戸当り価格	6,750 万円	10.1 %	4,222 万円	-13.9 %
m <sup>2</sup> 当り単価	105.7 万円	10.9 %	72.0 万円	-1.5 %



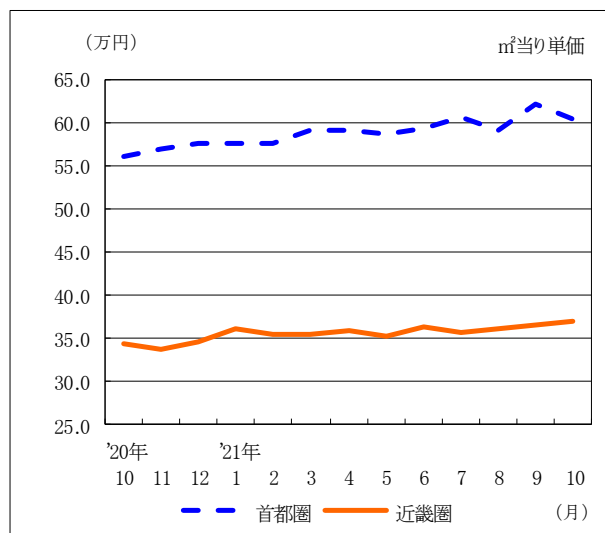
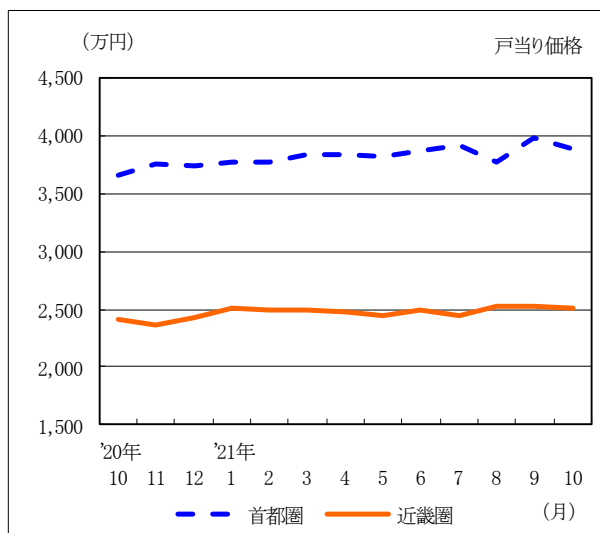
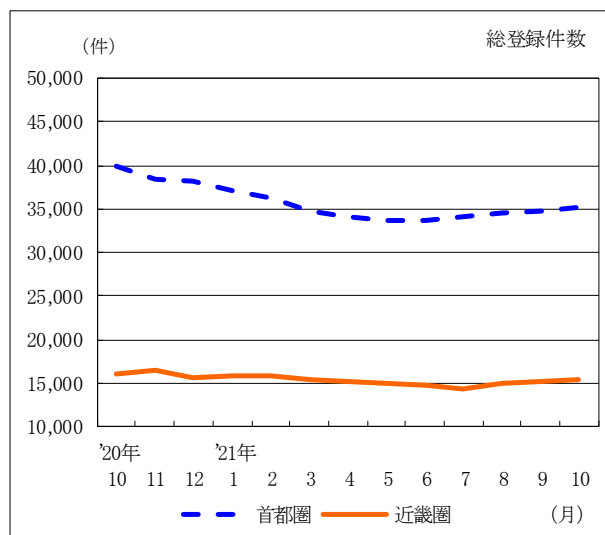
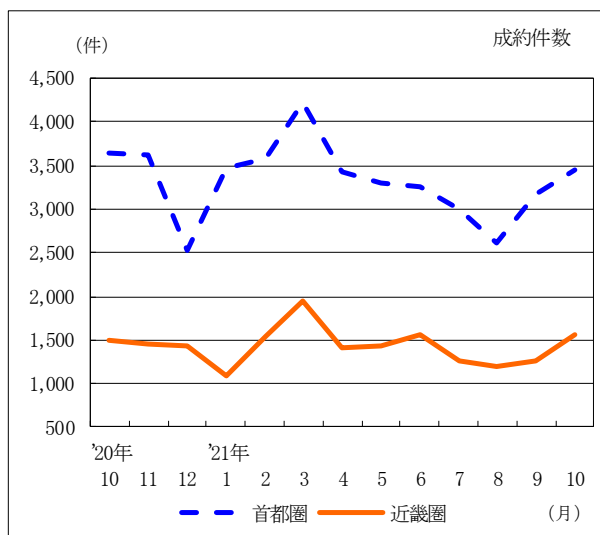
#### IV. マンション流通市場動向 2021 (R3) 年10月 (資料：指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は26ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は23ヶ月連続してマイナスとなった。成約件数の前年比は4ヶ月連続してマイナスとなった。戸当たり価格は3,886万円で、前年比は17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14ヶ月ぶりにプラスに転じ、総登録件数の前年比は13ヶ月連続してマイナスとなった。成約件数の前年比は4ヶ月ぶりにプラスに転じた。戸当たり価格は2,515万円で、前年比は9ヶ月連続してプラスとなった。

##### 【中古マンション】

	首都圏		近畿圏	
	2021年10月	前年比	2021年10月	前年比
新規登録件数	14,842 件	-1.7 %	5,320 件	8.0 %
総登録件数	35,216 件	-11.6 %	15,347 件	-4.9 %
成約件数	3,440 件	-5.4 %	1,556 件	3.3 %
成約戸当たり価格	3,886 万円	6.5 %	2,515 万円	4.6 %
成約㎡当り単価	60.49 万円	4.7 %	37.12 万円	8.0 %

※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10月 (資料：指定流通機構)

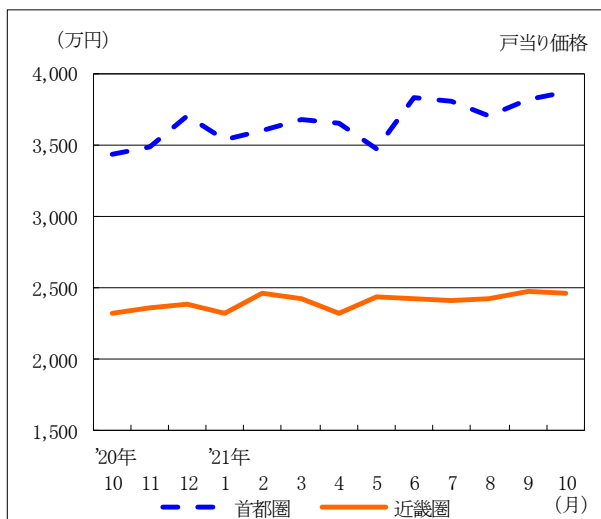
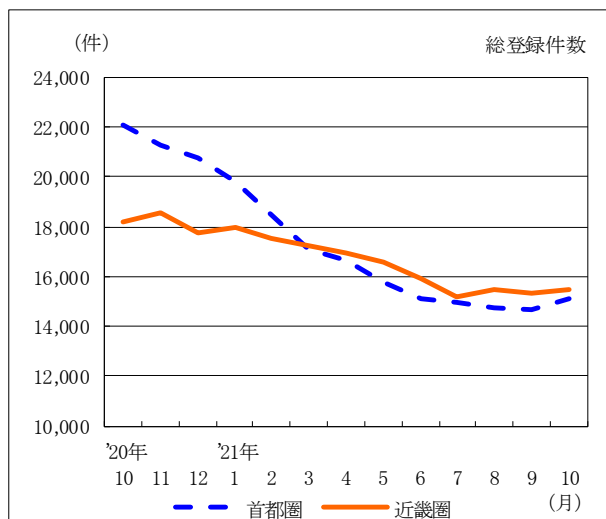
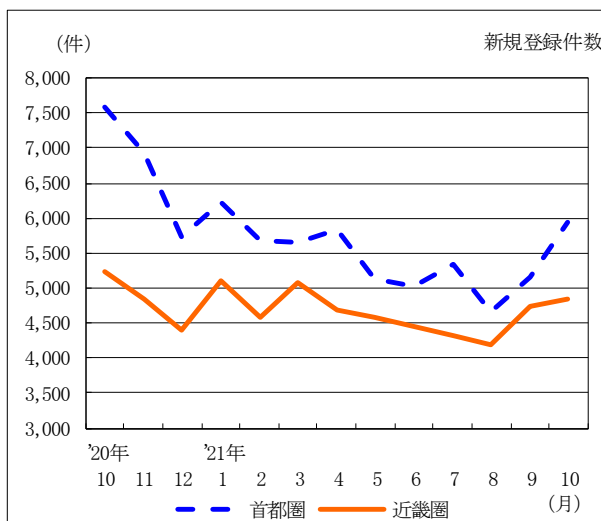
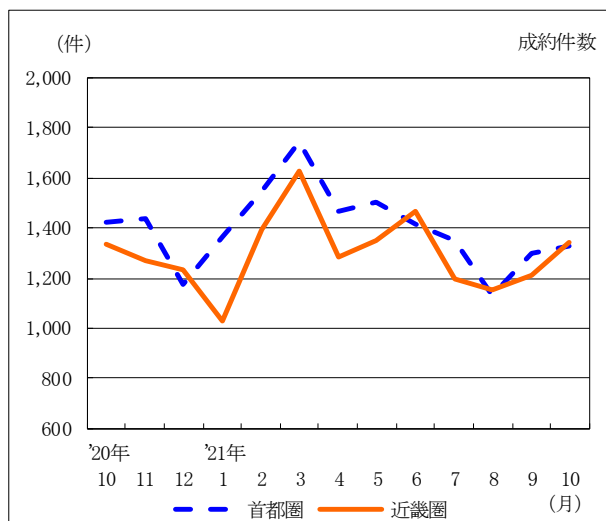
- 首都圏では、新規登録件数の前年比は20ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は16ヶ月連続してマイナスとなった。成約件数の前年比は4ヶ月連続してマイナスとなった。戸当たり価格は3,873万円で、前年比は12ヶ月連続してプラスとなった。
- 近畿圏では、新規登録件数の前年比は18ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は12ヶ月連続してマイナスとなった。成約件数の前年比は4ヶ月ぶりにプラスに転じた。戸当たり価格は2,462万円で、前年比は9ヶ月連続してプラスとなった。

【一戸建て】

	2021年10月	前年比	うち中古		うち新築		
			10月	前年比	10月	前年比	
首都圏	新規登録件数	5,930件	-21.9%	3,301件	-19.0%	2,629件	-25.2%
	総登録件数	15,077件	-31.7%	9,522件	-32.6%	5,555件	-30.0%
	成約件数	1,330件	-6.4%	1,046件	-2.8%	284件	-17.7%
	成約戸当り価格	3,873万円	12.5%	3,769万円	11.7%	4,256万円	16.6%
近畿圏	新規登録件数	4,833件	-7.6%	3,484件	5.7%	1,349件	-30.3%
	総登録件数	15,455件	-15.1%	11,455件	-10.6%	4,000件	-25.8%
	成約件数	1,344件	0.6%	925件	3.8%	419件	-5.8%
	成約戸当り価格	2,462万円	6.2%	2,184万円	9.9%	3,076万円	3.2%

※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10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11月～2021年10月に竣工した貸事務所ビル18棟、既存ビルは2020年10月以前に竣工した貸事務所ビル2,575棟の合計2,593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3,295坪増加し、平均空室率は6.47%。前月比で0.04P悪化、前年同月比では2.54P悪化している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は14.03%。前月比で1.09P改善、前年同月比では11.90P悪化している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は6.39%。前月比で0.06P悪化、前年同月比では2.40P悪化している。
- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比139坪減で、空室率は15.17% (前月比0.44P改善) となった。既存ビルの募集面積は前月比4,033坪増で、空室率は4.64% (前月比0.18P悪化) となった。平均空室率は4.78% (前月比0.17P悪化) となった。
- 中央区は、新築ビルの募集面積は前月比840坪減で、空室率は2.75% (前月比8.37P改善) となった。既存ビルの募集面積は前月比407坪増で、空室率は5.59% (前月比0.03P悪化) となった。平均空室率は5.57% (前月比0.03P改善) 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998坪減で、空室率は8.51% (前月比0.04P改善) となった。平均空室率は8.64% (前月比0.04P改善) となった。
- 新宿区は、既存ビルのみでの募集で、募集面積は前月比6,522坪増で、空室率は6.79% (前月比0.66P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5,690坪減で、空室率は5.85% (前月比0.86P改善) となった。平均空室率は5.89% (前月比0.86P改善) となった。

(%) 東京ビジネス地区 空室率

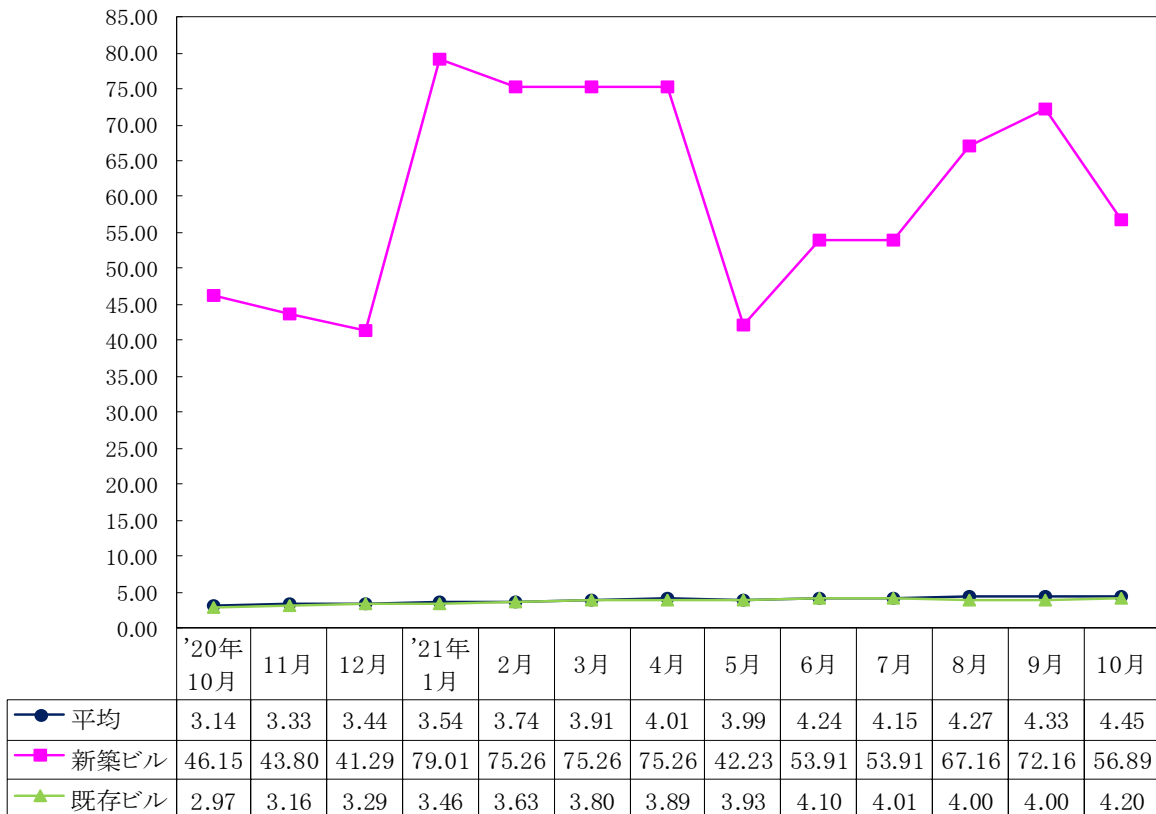


### <大阪ビジネス地区のオフィス市場>

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2020年11月～2021年10月に竣工した貸事務所ビル5棟、既存ビルは2020年10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2,746坪増加し、平均空室率は4.45%。前月比で0.12P悪化、前年同月比で1.31P悪化している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は56.89%。前月比で15.27P改善、前年同月比で10.74P悪化している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は4.20%。前月比で0.20P悪化、前年同月比で1.23P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2,924坪増で、空室率は3.88%（前月比0.39P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463坪増で、空室率は4.19%（前月比0.42P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487坪減で、空室率は68.17%（前月比6.08P改善）となった。既存ビルの募集面積は前月比677坪減で、空室率は3.69%（前月比0.10P改善）となった。平均空室率は4.45%（前月比0.17P改善）となった。
- 船場地区は、新築ビルの募集面積は前月比86坪減で、空室率は57.60%（前月比10.54P改善）となった。既存ビルの募集面積は前月比280坪減で、空室率は4.87%（前月比0.09P改善）となった。平均空室率は5.00%（前月比0.12P改善）となった。
- 心斎橋・難波地区は、既存ビルのみでの募集で、募集面積は前月比546坪増で、空室率は4.66%（前月比0.49P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1,048坪減で、空室率は6.19%（前月比58.45P改善）となった。既存ビルの募集面積は前月比1,391坪増で、空室率は5.67%（前月比0.66P悪化）となった。平均空室率は5.67%（前月比0.16P悪化）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10月（資料：帝国データバンク）

不動産業の倒産件数は、20件（前月比3件増、前年比横ばい）発生。負債総額は、215億600万円（前月比169億6,900万円増、前年比199億8,100万円増）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	20	2,073	1,525	21,506
11月	27	17		9,064	1,140	
12月	23	19		7,675	7,161	
合計	255	231	199	69,440	60,430	84,053

不動産業倒産件数と負債総額

