

不動産流通動向月次概況

2022年5月2日作成

I. 経済動向 2022(R4)年4月 (資料: 内閣府・月例経済報告 令和4年4月21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緩和される中で、持ち直しの動きがみられる。

- 個人消費は、このところ持ち直しの動きがみられる。
- 住宅建設は、このところ弱含んでいる。
- 公共投資は、このところ底堅い動きとなっている。
- 生産は、持ち直しの動きがみられる。
- 企業収益は、感染症の影響が残る中で、非製造業の一部に弱さがみられるものの、総じてみれば改善している。
- 業況判断は、持ち直しの動きに足踏みがみられる。
- 雇用情勢は、感染症の影響が残る中で、引き続き弱い動きとなっているものの、求人等に持ち直しの動きもみられる。
- 国内企業物価は、このところ上昇している。
- 消費者物価は、このところ緩やかに上昇している。

先行きについては、感染対策に万全を期し、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、ウクライナ情勢等による不透明感がみられる中で、原材料価格の上昇や金融資本市場の変動、供給面での制約等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。

「コロナ克服・新時代開拓のための経済対策」を具体化する令和3年度補正予算及び令和4年度予算を迅速かつ適切に執行するとともに、3月4日に取りまとめた「原油価格高騰に対する緊急対策」を着実に実行する。加えて、ウクライナ情勢などに伴う原油価格や物価の高騰等による国民生活や経済活動への影響に緊急かつ機動的に対応し、コロナ禍からの経済社会活動の回復を確かなものとするため、「原油価格・物価高騰等総合緊急対策」を4月中に取りまとめる。

日本銀行においては、中小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、金融緩和を継続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、このところ持ち直しの動きがみられる。〔設備投資〕は、持ち直しの動きがみられる。〔住宅建設〕は、このところ弱含んでいる。持家の着工は、このところ弱い動きとなっている。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、2月は前月比6.4%増の年率87.2万戸となった。なお、首都圏のマンション総販売戸数は、おおむね横ばいとなっている。先行きについては、当面、弱含みで推移していくと見込まれる。〔公共投資〕は、このところ底堅い動きとなっている。〔輸出〕は、おおむね横ばいとなっている。〔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、赤字となっている。

2. 企業活動と雇用情勢

〔生産〕は、持ち直しの動きがみられる。〔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、総じてみれば改善している。〔企業の業況判断〕は、持ち直しの動き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、引き続き弱い動きとなっているものの、求人等に持ち直しの動きもみられる。

3. 物価と金融情勢

〔国内企業物価〕は、このところ上昇している。〔消費者物価〕は、このところ緩やかに上昇している。〔株価(日経平均株価)〕は、27,900円台から26,300円台まで下落した後、26,900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、122円台から127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、-0.02%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、0.2%台で推移した。〔企業金融〕は、企業の資金繰り状況に大きな変化はみられない。ただし、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0.5%(3月)増加した。マネタリーベースは、前年比7.9%(3月)増加した。M2は、前年比3.5%(3月)増加した。(※ 3/28~4/19の動き)

Ⅱ. 住宅着工統計 2022(R4)年3月分 (資料:国土交通省 令和4年4月28日)

新設住宅着工戸数は76,120戸で前年比6.0%増、13ヶ月連続してプラスとなった。年率換算値で927,336戸となる。

利用関係別では、持家は20,246戸で前年比9.4%減、4ヶ月連続してマイナスとなった。貸家は32,305戸で前年比18.6%増、13ヶ月連続してプラスとなった。

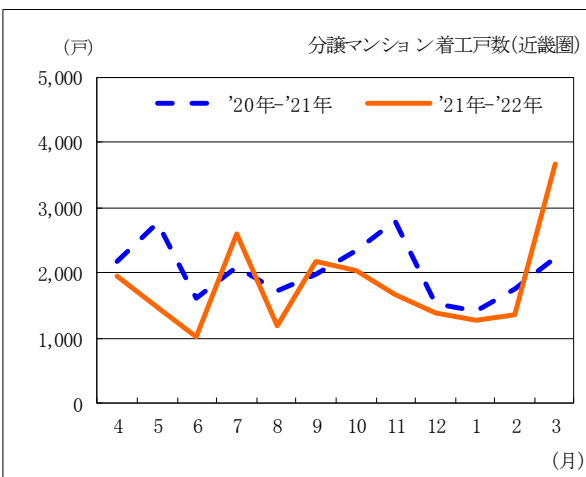
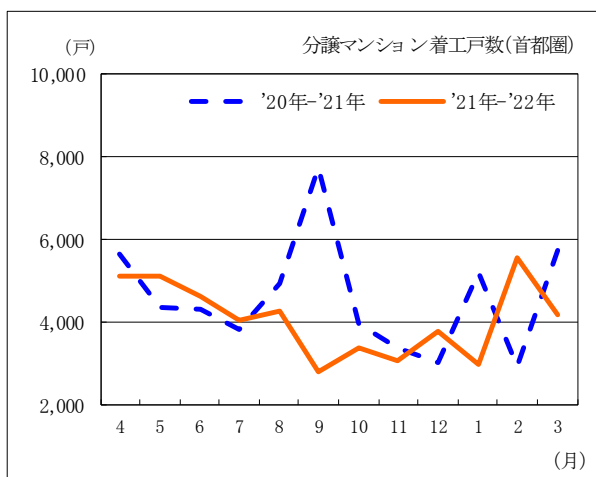
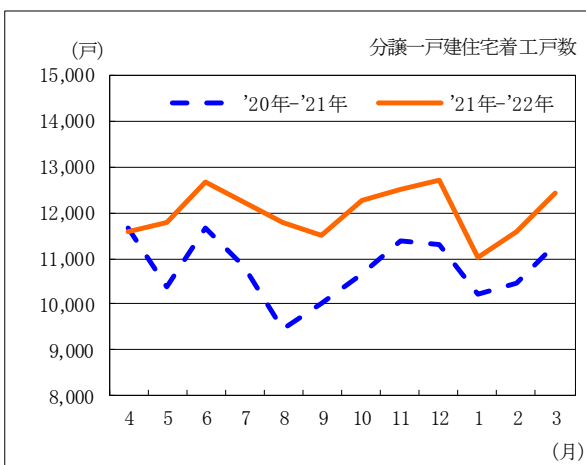
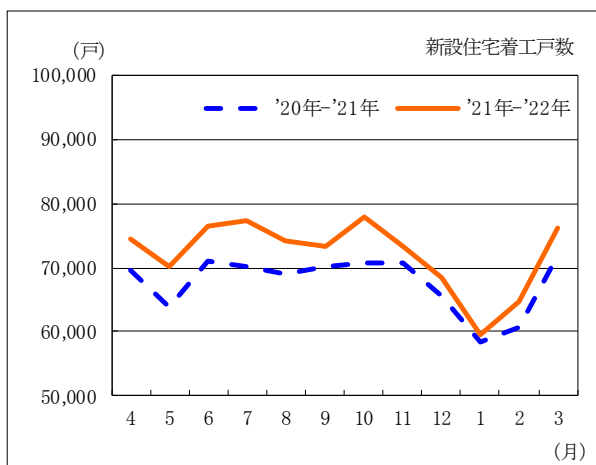
分譲住宅は23,144戸で前年比6.0%増、2ヶ月連続してプラスとなった。うち、マンションは10,618戸で前年比2.2%増、2ヶ月連続してプラスとなった。

圏域別に見ると、首都圏は4,167戸で前年比27.5%減、近畿圏は3,666戸で前年比63.7%増となった。

また、一戸建は12,439戸で前年比9.9%増、11ヶ月連続してプラスとなった。

以上から、2022年3月の新設住宅着工は、持家は減少したが、貸家及び分譲住宅が増加したため、全体で前年同月比6.0%の増加となった。また、季節調整済年率換算値では前月比6.3%の増加となった。

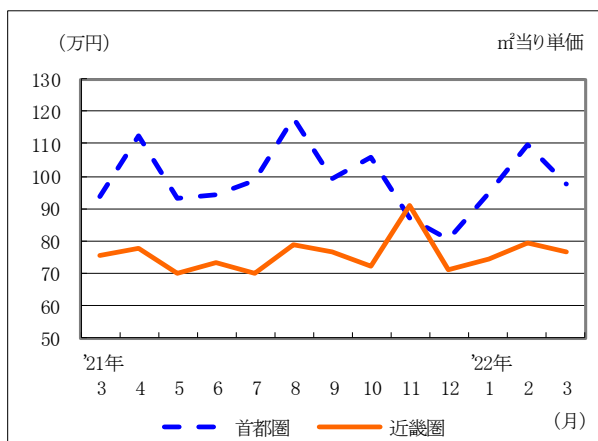
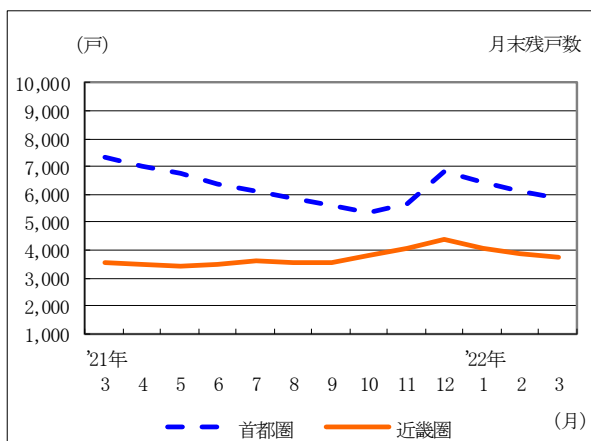
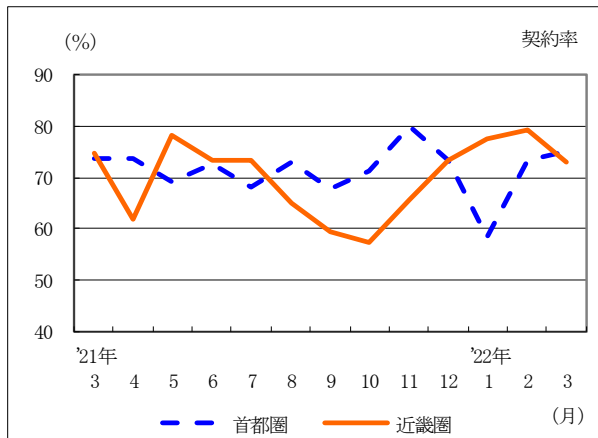
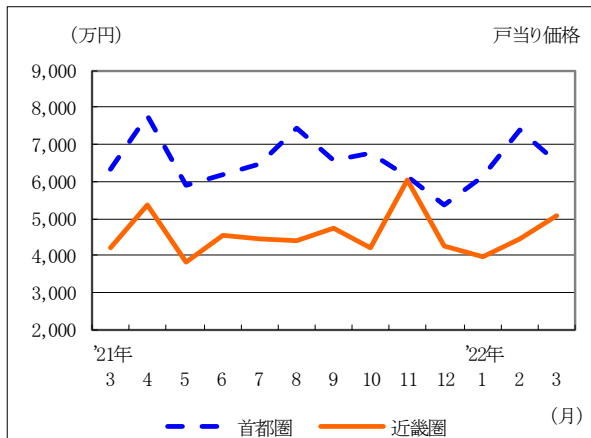
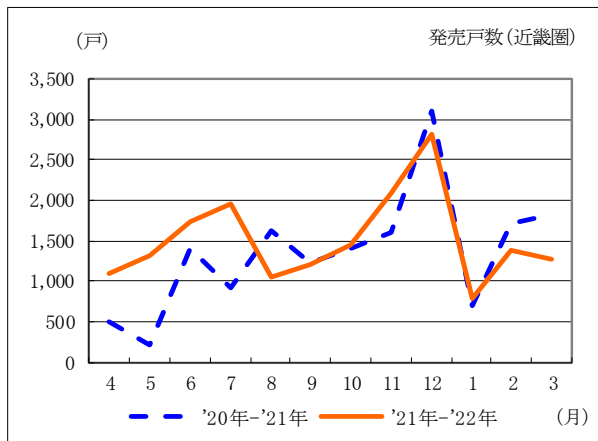
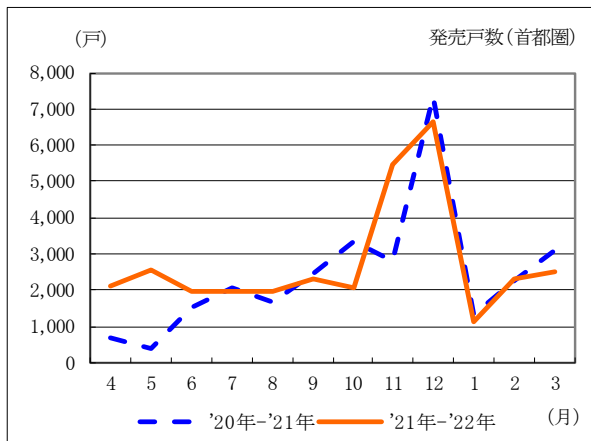
	2022年3月	前年比
新設住宅合計	76,120戸	6.0%
持家	20,246戸	-9.4%
貸家	32,305戸	18.6%
給与住宅	425戸	12.4%
分譲住宅	23,144戸	6.0%
マンション	10,618戸	2.2%
首都圏	4,167戸	-27.5%
近畿圏	3,666戸	63.7%
一戸建	12,439戸	9.9%
季節調整値	77,278戸	
年率換算値	927,336戸	



Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2022 (R4) 年3月 (資料：不動産経済研究所 令和4年4月18日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比19.7%減でふたたびマイナスに転じた。契約率は、75.2%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19月連続してマイナスとなった。戸当たり価格は前年比で3ヶ月連続してプラスとなった。次月の発売戸数3,000戸（前年実績2,089戸）の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比30.2%減で2ヶ月連続してマイナスとなった。契約率は、72.9%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26ヶ月連続してプラスとなった。戸当たり価格は前年比で2ヶ月連続してプラスとなった。次月の発売戸数は1,200戸（前年実績1,093戸）の見込み。

	首都圏		近畿圏	
	2022年3月	前年比	2022年3月	前年比
発売戸数	2,492 戸	-19.7 %	1,267 戸	-30.2 %
契約率	75.2 %	1.6 P	72.9 %	-1.9 P
月末残戸数	5,881 戸	-20.1 %	3,714 戸	5.3 %
戸当たり価格	6,518 万円	3.0 %	5,067 万円	19.9 %
m ² 当り単価	97.6 万円	4.4 %	76.3 万円	0.8 %



IV. マンション流通市場動向 2022 (R4) 年3月 (資料：指定流通機構)

- 首都圏では、総登録件数の前年比は2ヶ月連続してプラスとなった。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4,158万円で、前年比は22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5ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は18ヶ月ぶりにプラスに転じた。成約件数の前年比は2ヶ月連続してマイナスとなった。戸当たり価格は2,575万円で、前年比は14ヶ月連続してプラスとなった。

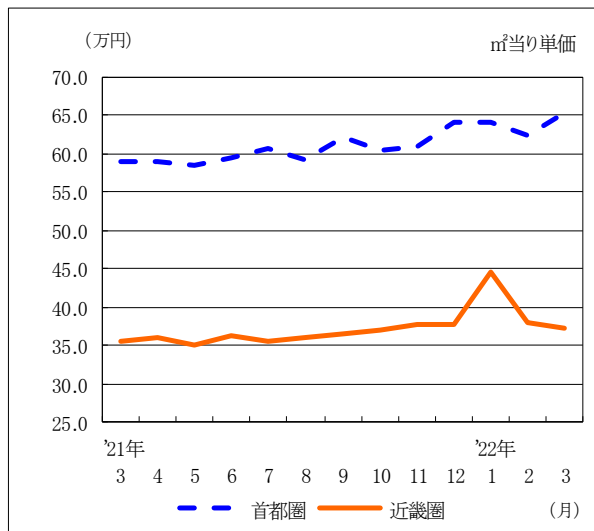
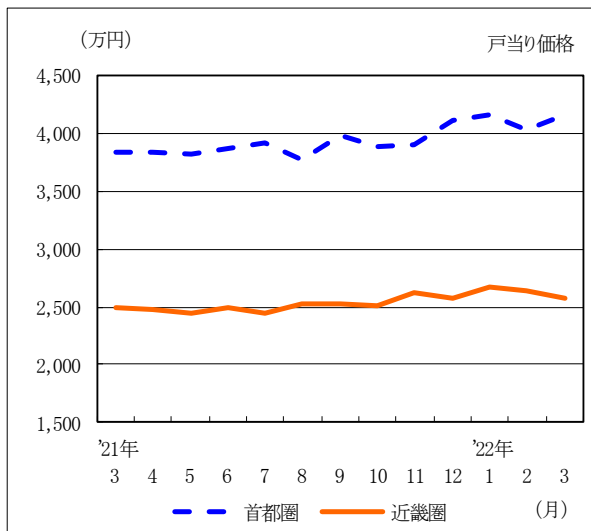
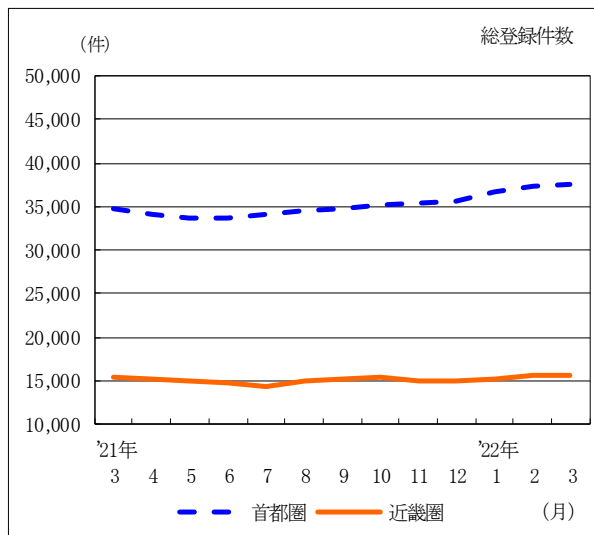
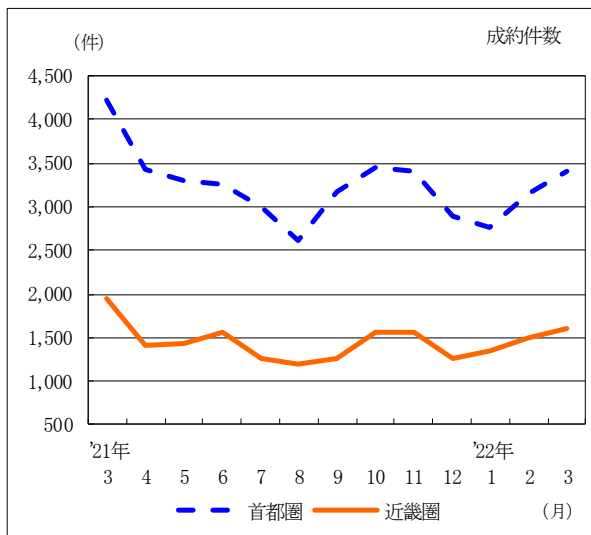
【中古マンション】

	首都圏		近畿圏	
	2022年3月	前年比	2022年3月	前年比
新規登録件数	13,852 件	—	4,857 件	-7.4 %
総登録件数	37,660 件	8.5 %	15,578 件	0.6 %
成約件数	3,405 件	-19.5 %	1,599 件	-18.1 %
成約戸当たり価格	4,158 万円	8.4 %	2,575 万円	3.2 %
成約㎡当り単価	65.40 万円	4.7 %	37.19 万円	4.7 %

※近畿圏は、専有面積～350㎡の集計

※2022年1月度より（公財）東日本不動産流通機構の新規登録件数の集計範囲が変更され、従来のデータと比較することが困難であるため、首都圏の前年比は「—」と記載しています。詳細は次のリンク先で確認してください。

http://www.reins.or.jp/pdf/trend/mw/mw_20211223.pdf



V. 一戸建て流通市場動向 2022(R4)年3月 (資料：指定流通機構)

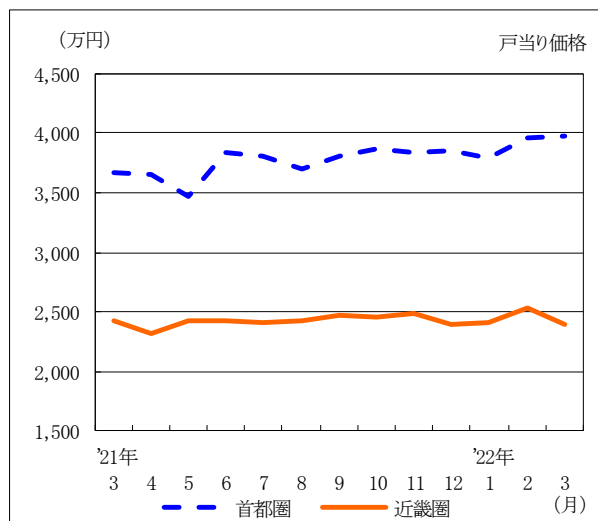
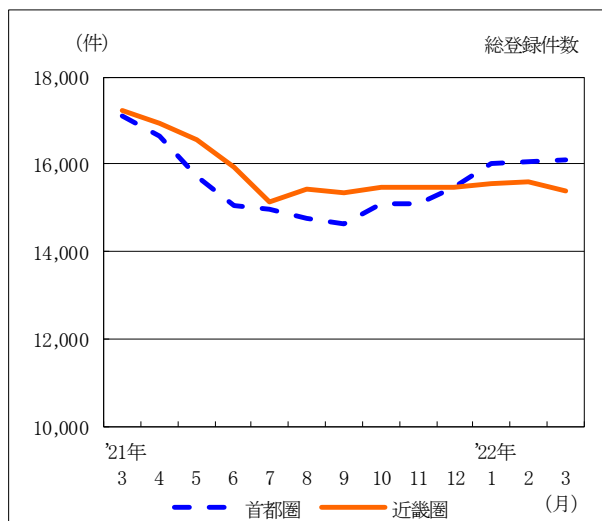
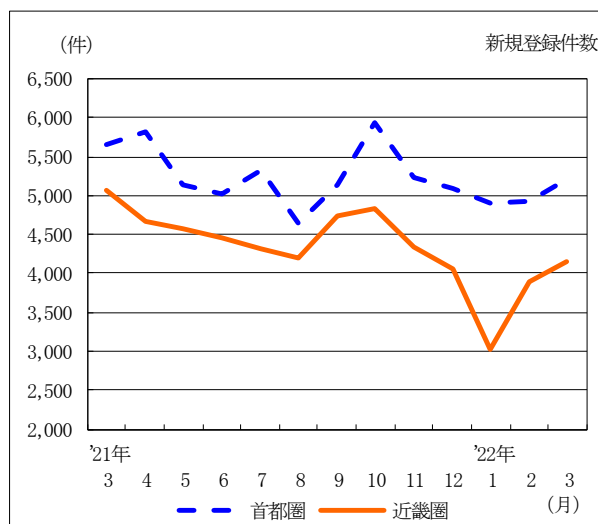
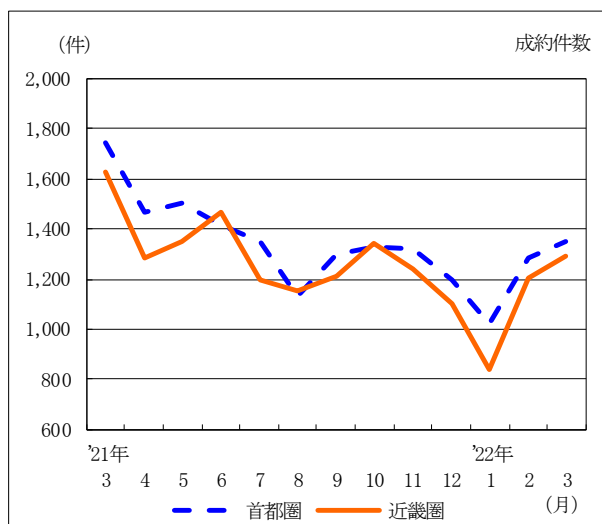
- 首都圏では、総登録件数の前年比は21ヶ月連続してマイナスとなった。成約件数の前年比は3ヶ月連続してマイナスとなった。戸当たり価格は3,978万円で、前年比は17ヶ月連続してプラスとなった。
- 近畿圏では、新規登録件数の前年比は23ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は17ヶ月連続してマイナスとなった。成約件数の前年比は5ヶ月連続してマイナスとなった。戸当たり価格は2,400万円で、前年比は14ヶ月ぶりにマイナスに転じた。

【一戸建て】

	2022年3月	前年比	うち中古		うち新築	
			3月	前年比	3月	前年比
首都圏						
新規登録件数	5,206 件	—	2,967 件	—	2,239 件	—
総登録件数	16,097 件	-5.9 %	9,498 件	-18.2 %	6,599 件	20.1 %
成約件数	1,349 件	-22.6 %	1,060 件	-23.3 %	289 件	-20.2 %
成約戸当たり価格	3,978 万円	8.3 %	3,921 万円	7.8 %	4,187 万円	9.9 %
近畿圏						
新規登録件数	4,148 件	-18.3 %	2,904 件	-16.8 %	1,244 件	-21.6 %
総登録件数	15,373 件	-10.8 %	11,191 件	-8.6 %	4,182 件	-16.3 %
成約件数	1,290 件	-20.6 %	946 件	-13.4 %	344 件	-35.3 %
成約戸当たり価格	2,400 万円	-1.2 %	2,160 万円	0.6 %	3,061 万円	1.8 %

※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。新規登録件数の前年比については前ページの注釈を参照してください。

※近畿圏は、土地面積50～350㎡の集計

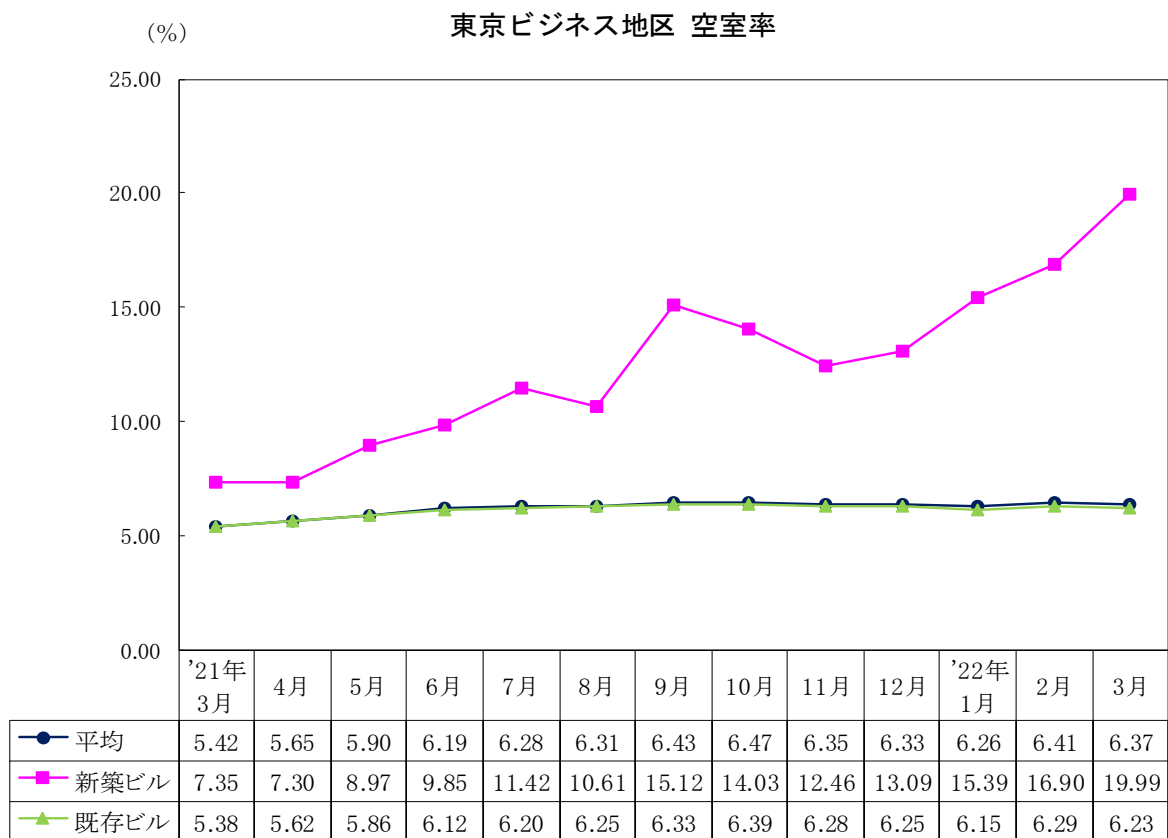


VI. オフィス市況 2022(R4)年3月 (資料：三鬼商事)

<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2021年4月～2022年3月に竣工した貸事務所ビル22棟、既存ビルは2021年3月以前に竣工した貸事務所ビル2,583棟の合計2,605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2,794坪減少し、平均空室率は6.37%。前月比で0.04P改善、前年同月比では0.95P悪化している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は19.99%。前月比で3.09P悪化、前年同月比では12.64P悪化している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は6.23%。前月比で0.06P改善、前年同月比では0.85P悪化している。
- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比48坪増で、空室率は17.66% (前月比0.39P改善) となった。既存ビルの募集面積は前月比583坪減で、空室率は4.75% (前月比0.03P改善) となった。平均空室率は4.93% (前月比0.03P改善) となった。
- 中央区は、新築ビルの募集面積は前月比182坪減で、空室率は4.27% (前月比1.23P改善) となった。既存ビルの募集面積は前月比731坪増で、空室率は6.25% (前月比0.05P悪化) となった。平均空室率は6.23% (前月比0.04P悪化) となった。
- 港区は、新築ビルの募集面積は前月比910坪増で、空室率24.57% (前月比8.52P悪化) となった。既存ビルの募集面積は前月比2,706坪減で、空室率は8.12% (前月比0.16P改善) となった。平均空室率は8.33% (前月比0.09P改善) となった。
- 新宿区は、新築ビルの募集面積は前月比で増減はなく、空室率は81.16% (前月比横ばい) となった。既存ビルの募集面積は前月比190坪減で、空室率は5.55% (前月比0.02P改善) となった。平均空室率は5.63% (前月比0.02P改善) 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100.00% (前月比横ばい) となった。既存ビルの募集面積は前月比822坪減で、空室率は5.47% (前月比0.13P改善) となった。平均空室率は5.65% (前月比0.13P改善) となった。

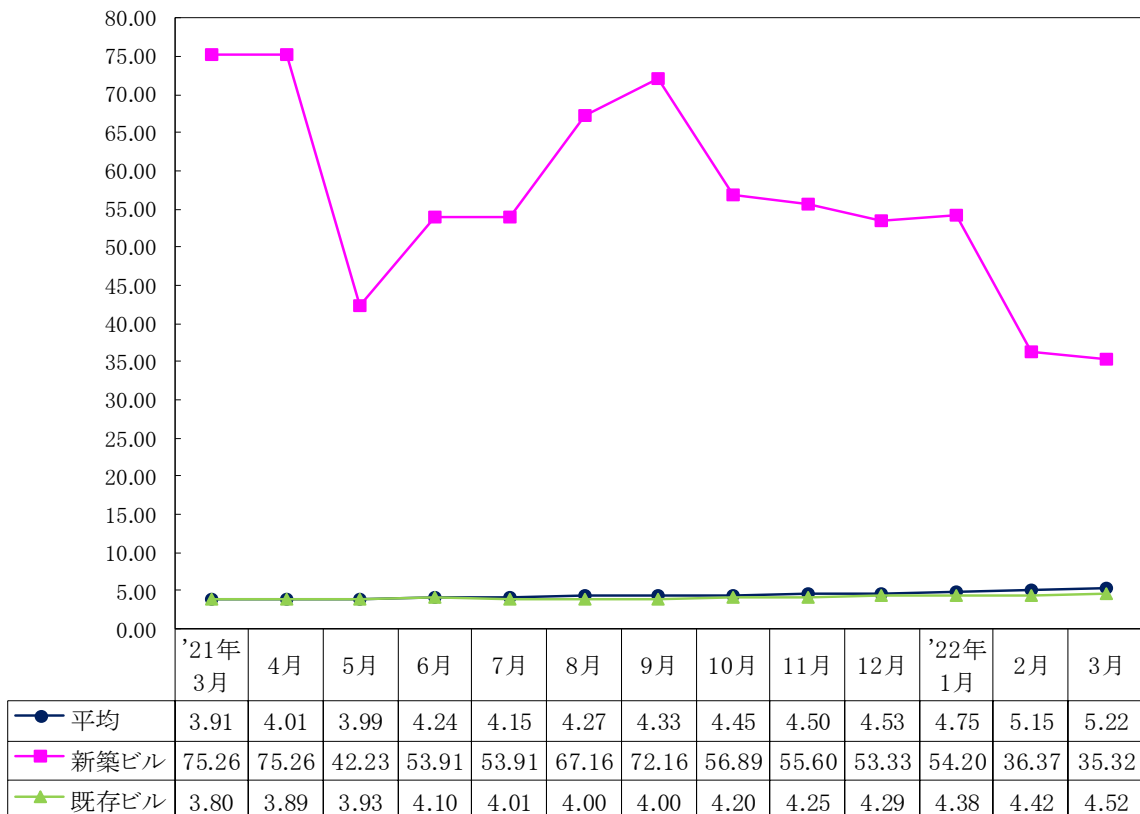


<大阪ビジネス地区のオフィス市場>

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2021年4月～2022年3月に竣工した貸事務所ビル9棟、既存ビルは2021年3月以前に竣工した貸事務所ビル800棟の合計809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1,344坪増加し、平均空室率は5.22%。前月比で0.07P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35.32%。前月比で1.05P改善、前年同月比で39.94P改善している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は4.52%。前月比で0.10P悪化、前年同月比で0.72P悪化している。
- 梅田地区は、新築ビルの募集面積は前月比で増減はなく、空室率は15.02%（前月比横ばい）となった。既存ビルの募集面積は前月比3,666坪増で、空室率は4.77%（前月比0.49P悪化）となった。平均空室率は5.14%（前月比0.48P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410坪減で、空室率は3.84%（前月比0.37P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で増減はなく、空室率は53.15%（前月比横ばい）となった。既存ビルの募集面積は前月比829坪減で、空室率は3.64%（前月比0.10P改善）となった。平均空室率は4.16%（前月比0.09P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なく、空室率は27.94%（前月比横ばい）となった。既存ビルの募集面積は前月比768坪減で、空室率は4.87%（前月比0.25P改善）となった。平均空室率は4.93%（前月比0.25P改善）となった。
- 心齋橋・難波地区は、既存ビルのみの募集で、募集面積は前月比309坪増で、空室率は4.33%（前月比0.28P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530坪減で、空室率は64.51%（前月比3.52P改善）となった。既存ビルの募集面積は前月比94坪減で、空室率は6.34%（前月比0.04P改善）となった。平均空室率は10.18%（前月比0.28P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 2022（R4）年3月（資料：帝国データバンク）

不動産業の倒産件数は、15件（前月比1件増、前年比18件減）発生。負債総額は、69億3,800万円（前月比50億8,500万円増、前年比42億1,500万円減）であった。

	件数(件)			負債総額(百万円)		
	2020年	2021年	2022年	2020年	2021年	2022年
1月	18	20	25	17,206	23,337	7,622
2月	15	17	14	1,725	3,307	1,853
3月	19	33	15	2,608	11,153	6,938
4月	16	18		2,548	2,616	
5月	5	29		981	4,728	
6月	35	20		7,901	2,920	
7月	24	14		7,475	6,523	
8月	25	11		5,185	3,426	
9月	18	17		4,975	4,537	
10月	20	20		1,525	21,506	
11月	17	14		1,140	3,410	
12月	19	12		7,161	818	
合計	231	225	54	60,430	88,281	16,413

不動産業倒産件数と負債総額

