

不動産流通動向月次概況

2022年6月1日作成

I. 経済動向 2022(R4)年5月 (資料: 内閣府・月例経済報告 令和4年5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、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。
- 設備投資は、持ち直しの動きがみられる。
- 住宅建設は、おおむね横ばいとなっている。
- 輸出は、おおむね横ばいとなっている。
- 輸入は、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。
- 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。
- 雇用情勢は、持ち直しの動きがみられる。

先行きについては、感染対策に万全を期し、経済社会活動の正常化が進む中で、各種政策の効果もあって、景気が持ち直していくことが期待される。ただし、中国における感染再拡大の影響やウクライナ情勢の長期化などが懸念される中で、供給面での制約や原材料価格の上昇、金融資本市場の変動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。4月26日に取りまとめた「コロナ禍における「原油価格・物価高騰等総合緊急対策」を実行し、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。新型コロナウイルス感染症の再拡大や原油価格・物価の更なる高騰等による予期せぬ財政需要に対応するため、予備費の確保等を内容とする令和4年度補正予算の早期成立に努める。

その上で、新しい資本主義のグランドデザインや実行計画、そして骨太方針2022を6月までに取りまとめ、これらを前に進めるための総合的な方策を具体化する。

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%の物価安定目標を持続的・安定的に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、おおむね横ばいとなっている。持家の着工は、弱い動きとなっている。貸家の着工は、おおむね横ばいとなっている。分譲住宅の着工は、底堅い動きとなっている。総戸数は、3月は前月比6.3%増の年率92.7万戸となった。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、横ばい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、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、持ち直しの動きがみられる。〔企業収益〕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、持ち直しの動きがみられる。

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、このところ上昇している。〔株価(日経平均株価)〕は、27,100円台から25,700円台まで下落した後、27,000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、128円台から127円台まで円高方向に推移した後、130円台まで円安方向に推移し、その後127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、-0.02%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1.1%(4月)増加した。マネタリーベースは、前年比6.6%(4月)増加した。M2は、前年比3.6%(4月)増加した。(※ 4/22~5/23の動き)

Ⅱ. 住宅着工統計 2022(R4)年4月分 (資料:国土交通省 令和4年5月31日)

新設住宅着工戸数は76,179戸で前年比2.2%増、14ヶ月連続してプラスとなった。年率換算値で883,464戸となる。

利用関係別では、持家は21,014戸で前年比8.1%減、5ヶ月連続してマイナスとなった。貸家は29,444戸で前年比2.1%増、14ヶ月連続してプラスとなった。

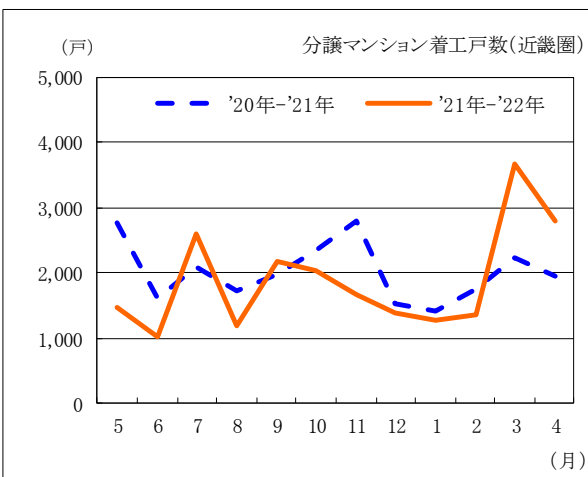
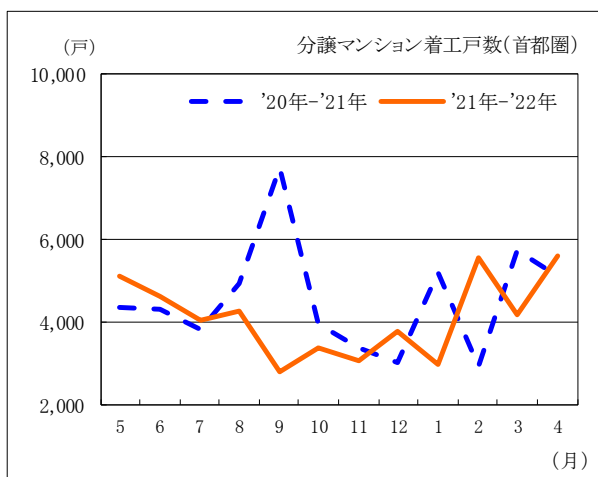
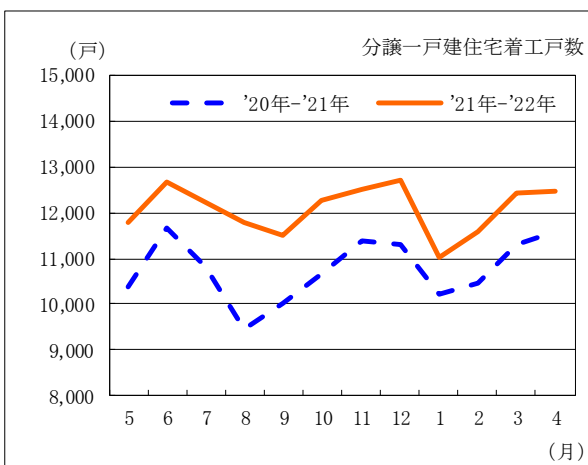
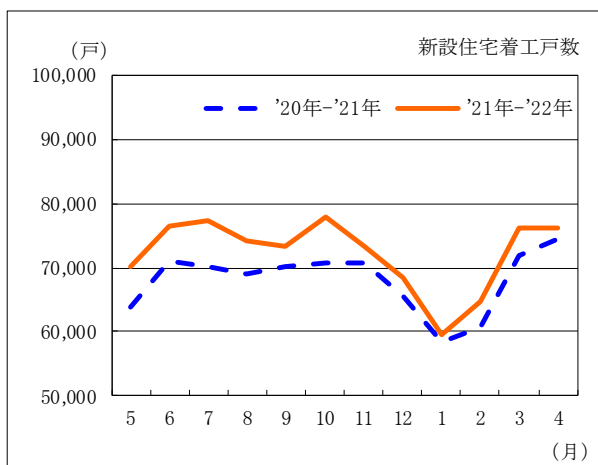
分譲住宅は25,199戸で前年比12.1%増、3ヶ月連続してプラスとなった。うち、マンションは12,685戸で前年比17.7%増、3ヶ月連続してプラスとなった。

圏域別に見ると、首都圏は5,585戸で前年比9.1%増、近畿圏は2,806戸で前年比42.9%増となった。

また、一戸建は12,448戸で前年比7.4%増、12ヶ月連続してプラスとなった。

以上から、2022年4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2.2%の増加となった。また、季節調整済年率換算値では前月比4.7%の減少となった。

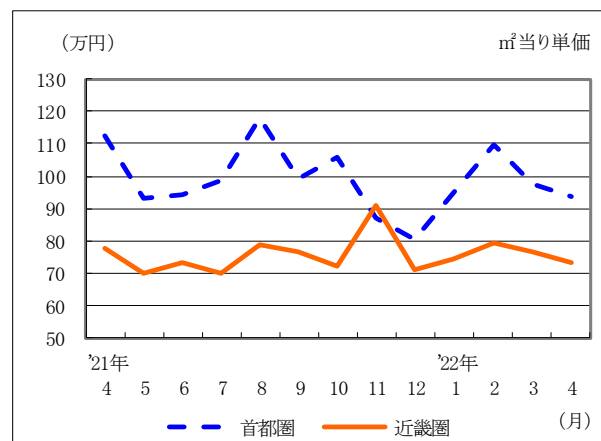
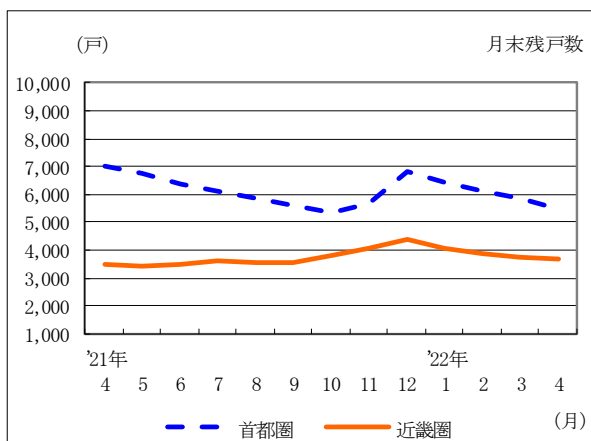
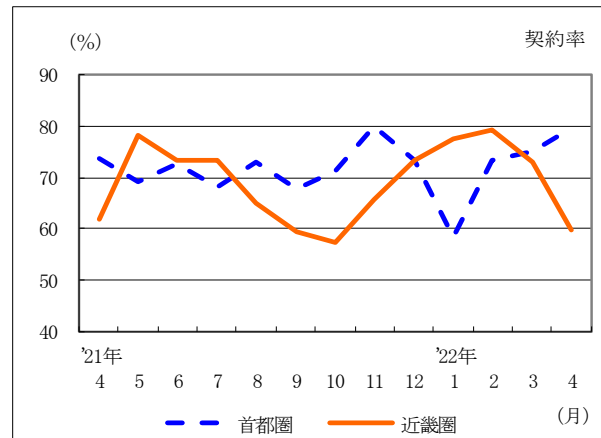
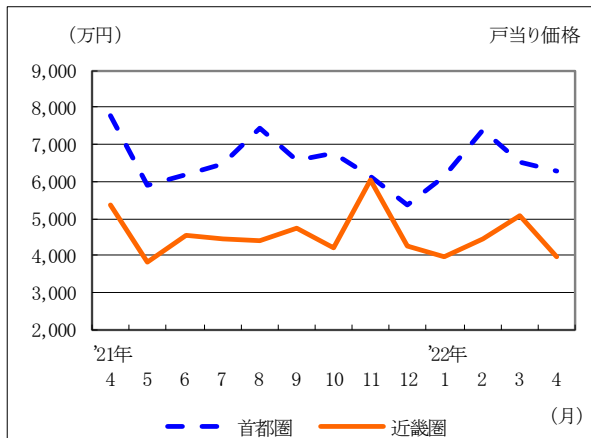
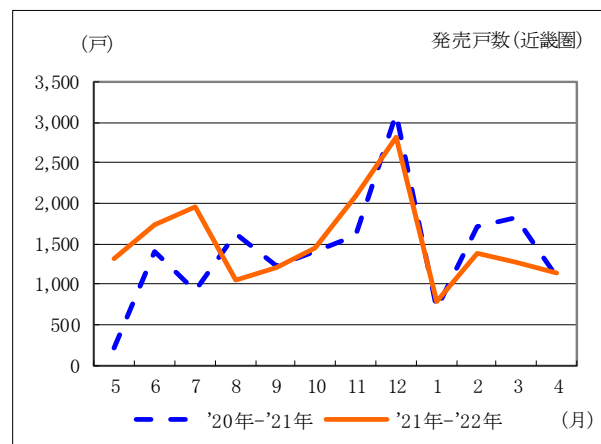
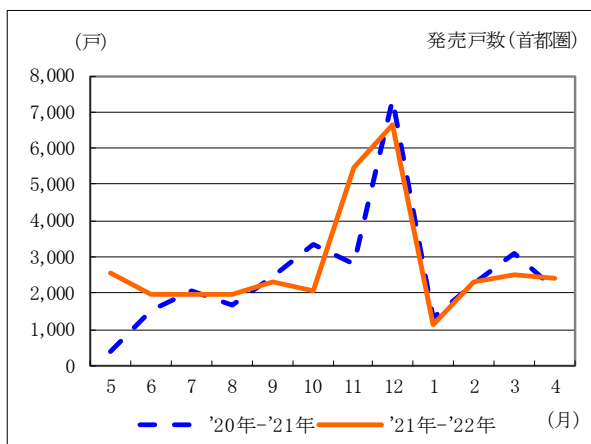
	2022年4月	前年比
新設住宅合計	76,179戸	2.2%
持家	21,014戸	-8.1%
貸家	29,444戸	2.1%
給与住宅	522戸	55.4%
分譲住宅	25,199戸	12.1%
マンション	12,685戸	17.7%
首都圏	5,585戸	9.1%
近畿圏	2,806戸	42.9%
一戸建	12,448戸	7.4%
季節調整値	73,622戸	
年率換算値	883,464戸	



Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2022 (R4) 年4月 (資料：不動産経済研究所 令和4年5月23日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比16.1%増でふたたびプラスに転じた。契約率は、79.6%と前年比で2ヶ月連続してプラスとなった。月末残戸数は前年比で20ヶ月連続してマイナスとなった。戸当たり価格は前年比で4ヶ月ぶりにマイナスに転じた。次月の発売戸数2,500戸（前年実績2,578戸）の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比5.0%増で3ヶ月ぶりにプラスに転じた。契約率は、59.8%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27ヶ月連続してプラスとなった。戸当たり価格は前年比で3ヶ月ぶりにマイナスに転じた。次月の発売戸数は1,100戸（前年実績1,321戸）の見込み。

	首都圏		近畿圏	
	2022年4月	前年比	2022年4月	前年比
発売戸数	2,426 戸	16.1 %	1,148 戸	5.0 %
契約率	79.6 %	6.0 P	59.8 %	-2.2 P
月末残戸数	5,475 戸	-22.0 %	3,691 戸	5.2 %
戸当たり価格	6,291 万円	-19.0 %	3,983 万円	-25.6 %
m ² 当たり単価	93.7 万円	-16.7 %	73.2 万円	-5.5 %



IV. マンション流通市場動向 2022 (R4) 年4月 (資料：指定流通機構)

- 首都圏では、総登録件数の前年比は3ヶ月連続してプラスとなった。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4,363万円で、前年比は23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6ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は2ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は3ヶ月ぶりにプラスに転じた。戸当たり価格は2,578万円で、前年比は15ヶ月連続してプラスとなった。

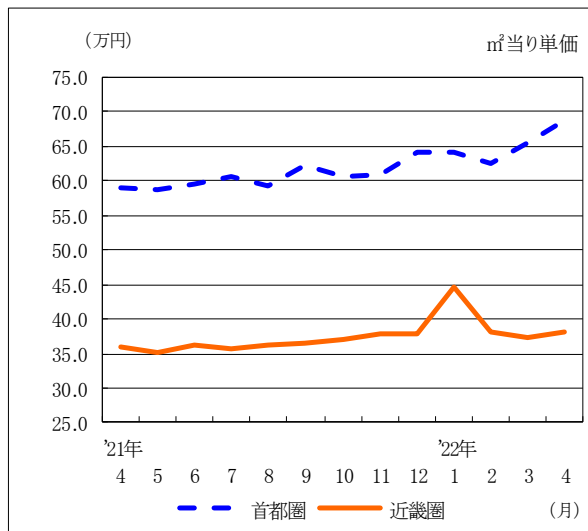
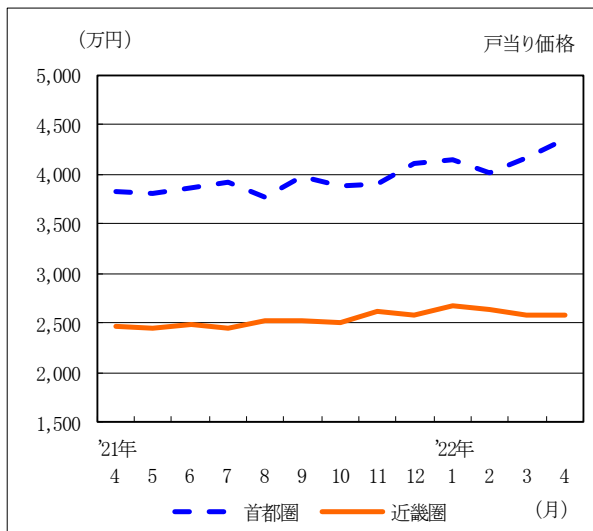
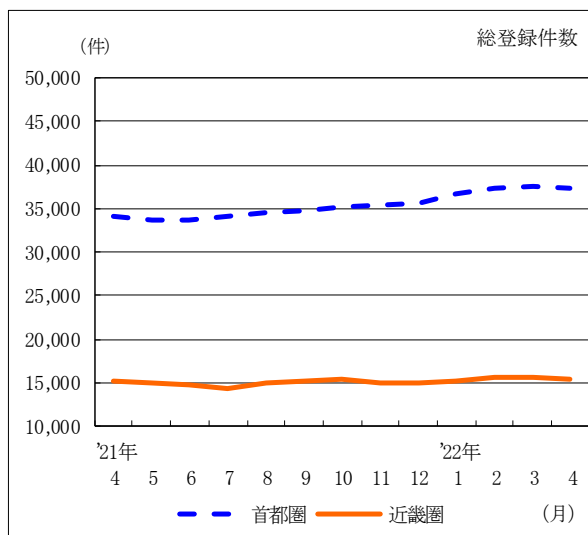
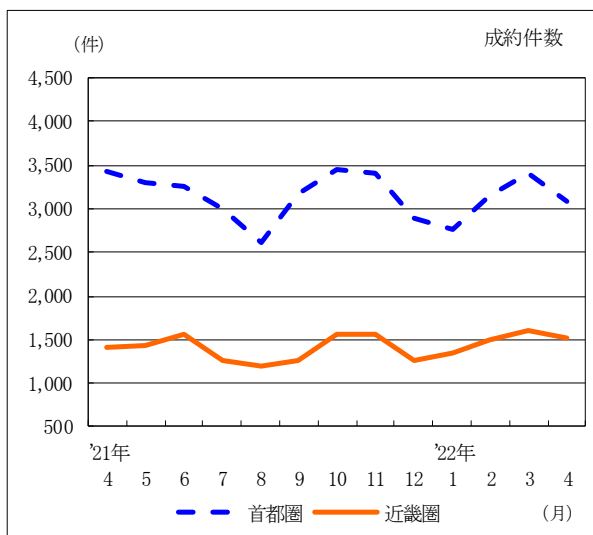
【中古マンション】

	首都圏		近畿圏	
	2022年4月	前年比	2022年4月	前年比
新規登録件数	14,226 件	—	4,493 件	-3.8 %
総登録件数	37,360 件	9.3 %	15,476 件	1.5 %
成約件数	3,094 件	-9.7 %	1,527 件	8.1 %
成約戸当り価格	4,363 万円	14.0 %	2,578 万円	4.0 %
成約㎡当り単価	68.72 万円	4.7 %	38.02 万円	5.5 %

※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4月 (資料：指定流通機構)

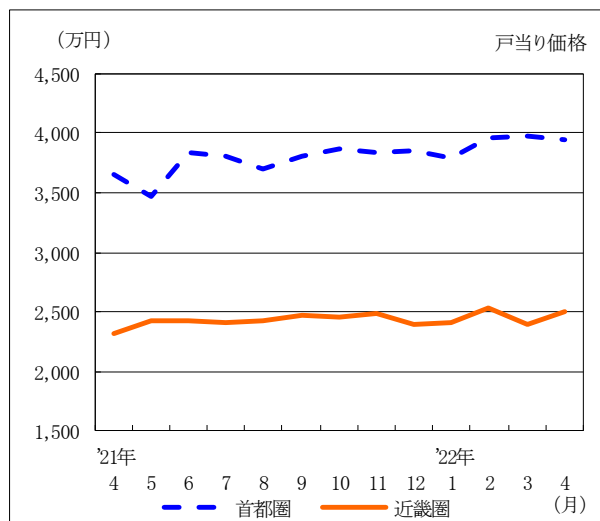
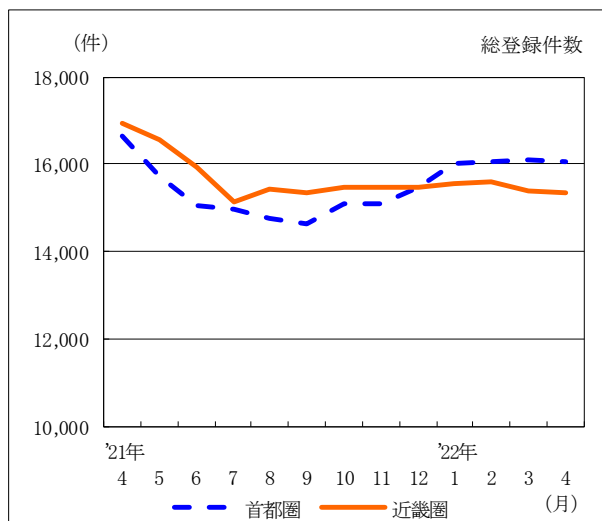
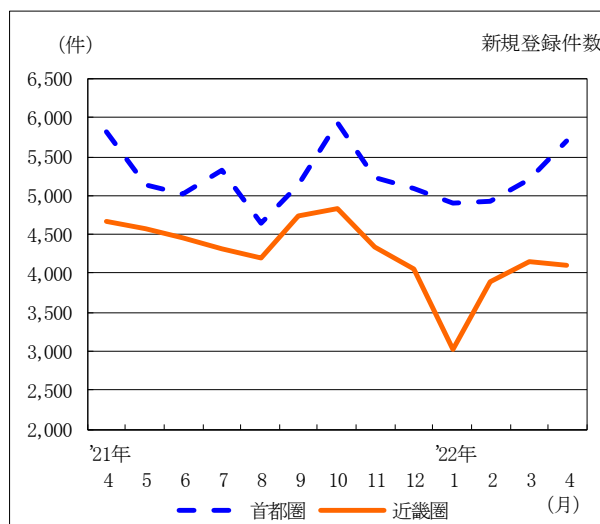
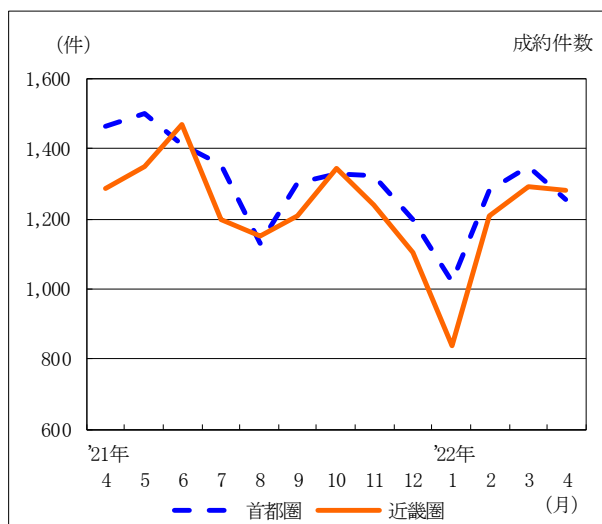
- 首都圏では、総登録件数の前年比は22ヶ月連続してマイナスとなった。成約件数の前年比は4ヶ月連続してマイナスとなった。戸当たり価格は3,950万円で、前年比は18ヶ月連続してプラスとなった。
- 近畿圏では、新規登録件数の前年比は24ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は18ヶ月連続してマイナスとなった。成約件数の前年比は6ヶ月連続してマイナスとなった。戸当たり価格は2,503万円で、前年比はふたたびプラスに転じた。

【一戸建て】

	2022年4月	前年比	うち中古		うち新築		
			4月	前年比	4月	前年比	
首都圏	新規登録件数	5,705件	—	3,065件	—	2,640件	—
	総登録件数	16,067件	-3.6%	9,273件	-17.7%	6,794件	26.0%
	成約件数	1,255件	-14.5%	972件	-13.4%	283件	-18.0%
	成約戸当たり価格	3,950万円	8.2%	3,832万円	8.5%	4,355万円	8.0%
近畿圏	新規登録件数	4,110件	-12.1%	2,830件	-8.5%	1,280件	-19.3%
	総登録件数	15,343件	-9.3%	11,076件	-8.1%	4,267件	-12.2%
	成約件数	1,282件	-0.4%	937件	3.8%	345件	-10.2%
	成約戸当たり価格	2,503万円	8.0%	2,210万円	10.4%	3,300万円	7.8%

※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



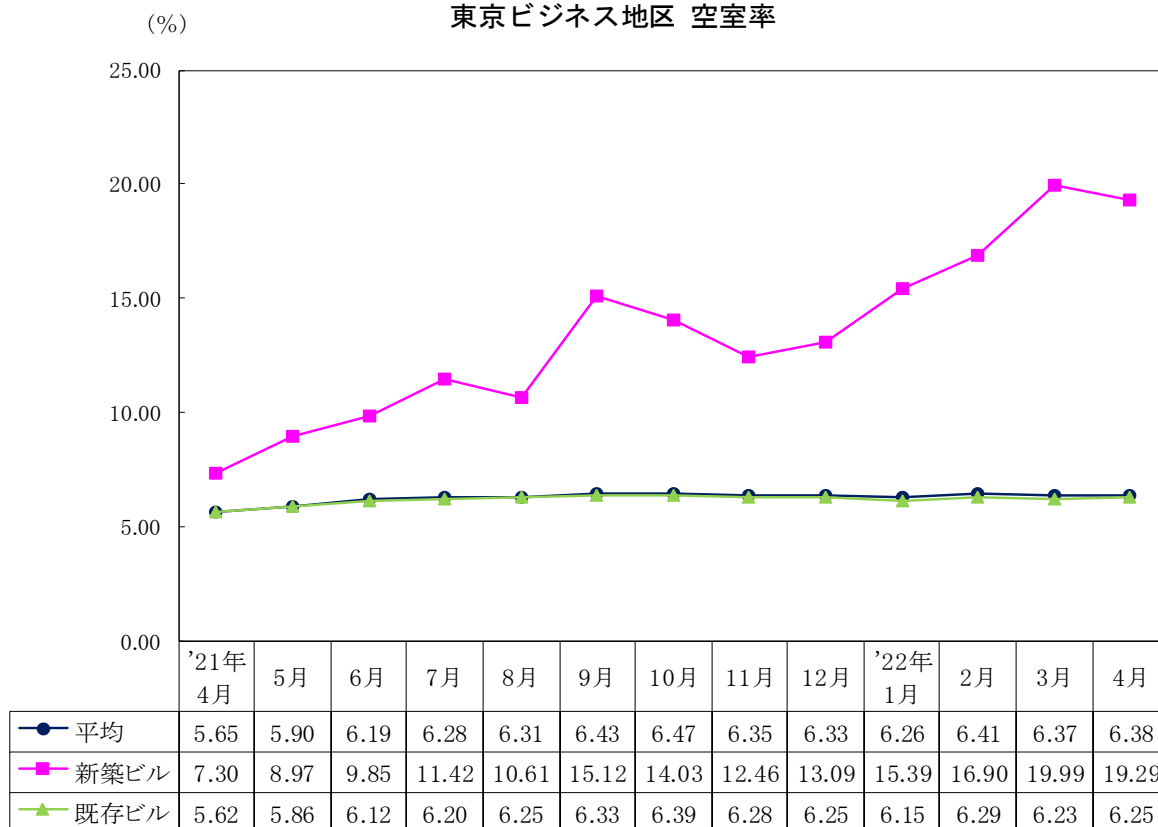
VI. オフィス市況 2022(R4)年4月 (資料：三鬼商事)

<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5月～2022年4月に竣工した貸事務所ビル21棟、既存ビルは2021年4月以前に竣工した貸事務所ビル2,582棟の合計2,603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565坪増加し、平均空室率は6.38%。前月比で0.01P悪化、前年同月比では0.73P悪化している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は19.29%。前月比で0.70P改善、前年同月比では11.99P悪化している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は6.25%。前月比で0.02P悪化、前年同月比では0.63P悪化している。
- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比951坪減で、空室率は14.80% (前月比2.86P改善) となった。既存ビルの募集面積は前月比2,891坪増で、空室率は4.87% (前月比0.12P悪化) となった。平均空室率は5.01% (前月比0.08P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4.27% (前月比横ばい) となった。既存ビルの募集面積は前月比2,073坪増で、空室率は6.40% (前月比0.15P悪化) となった。平均空室率は6.38% (前月比0.15P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26.74% (前月比2.71P悪化) となった。既存ビルの募集面積は前月比409坪減で、空室率は8.11% (前月比0.01P改善) となった。平均空室率は8.33% (前月比横ばい) となった。
- 新宿区は、新築ビルの募集面積は前月比145坪減で、空室率は66.86% (前月比14.30P改善) となった。既存ビルの募集面積は前月比621坪減で、空室率は5.49% (前月比0.06P改善) となった。平均空室率は5.55% (前月比0.08P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2,273坪減で、空室率は5.12% (前月比0.35P改善) となった。平均空室率は5.30% (前月比0.35P改善) となった。

東京ビジネス地区 空室率

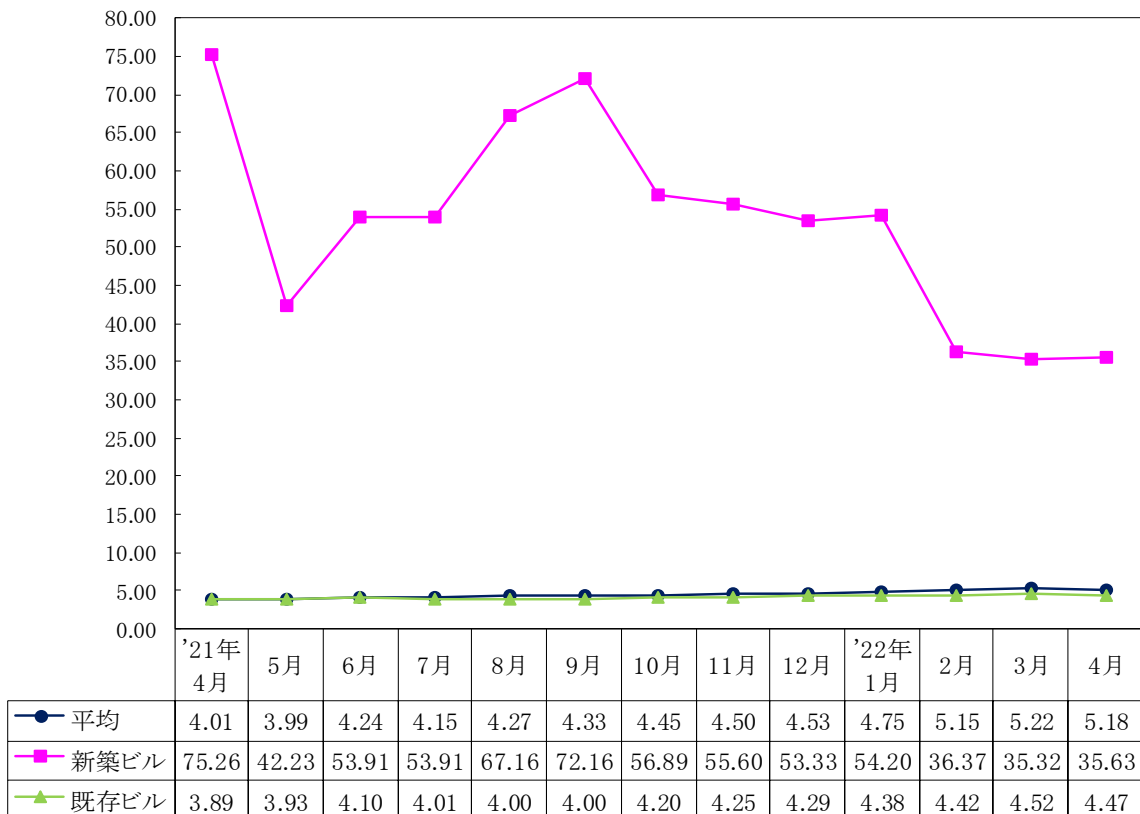


<大阪ビジネス地区のオフィス市場>

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5月～2022年4月に竣工した貸事務所ビル9棟、既存ビルは2021年4月以前に竣工した貸事務所ビル799棟の合計808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1,038坪減少し、平均空室率は5.18%。前月比で0.04P改善、前年同月比で1.17P悪化している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は35.63%。前月比で0.31P悪化、前年同月比で39.63P改善している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は4.47%。前月比で0.05P改善、前年同月比で0.58P悪化している。
- 梅田地区は、新築ビルの募集面積は前月比49坪増で、空室率は15.20%（前月比0.18P悪化）となった。既存ビルの募集面積は前月比292坪減で、空室率は4.73%（前月比0.04P改善）となった。平均空室率は5.11%（前月比0.03P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185坪減で、空室率は3.67%（前月比0.17P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1,140坪増で、空室率は3.83%（前月比0.19P悪化）となった。平均空室率は4.34%（前月比0.18P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1,185坪減で、空室率は4.50%（前月比0.37P改善）となった。平均空室率は4.56%（前月比0.37P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57坪減で、空室率は4.28%（前月比0.05P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105坪増で、空室率は65.21%（前月比0.70P悪化）となった。既存ビルの募集面積は前月比613坪減で、空室率は6.05%（前月比0.29P改善）となった。平均空室率は9.96%（前月比0.22P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4月（資料：帝国データバンク）

不動産業の倒産件数は、16件（前月比1件増、前年比2件減）発生。負債総額は、44億4,800万円（前月比24億9,000万円増、前年比18億3,200万円減）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	16	2,548	2,616	4,448
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	70	60,430	88,281	20,861

不動産業倒産件数と負債総額

