

不動産流通動向月次概況

2022年9月1日作成

I. 経済動向 2022(R4)年8月 (資料：内閣府・月例経済報告 令和4年8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、緩やかに持ち直している。

- 個人消費は、緩やかに持ち直している。
- 設備投資は、持ち直しの動きがみられる。
- 住宅建設は、底堅い動きとなっている。
- 公共投資は、底堅さが増している。
- 輸出は、おおむね横ばいとなっている。
- 輸入は、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、持ち直しの動きがみられる。
- 企業収益は、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。

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、世界的な金融引締め等を背景とした海外景気の下振れが我が国の景気を下押しするリスクとなっている。また、物価上昇による家計や企業への影響や供給面での制約等に十分注意する必要がある。

<政策の基本的態度>

新型コロナウイルス感染症や世界的な物価高騰への対応、エネルギーの安定供給確保など様々な課題に直面する中、政府は、あらゆる政策を総動員し、国民生活と我が国経済を守り抜く。

今後とも、大胆な金融政策、機動的な財政政策、民間投資を喚起する成長戦略を一体的に進める経済財政運営の枠組みを堅持し、民需主導の自律的な成長とデフレからの脱却に向け、経済状況等を注視し、躊躇なく機動的なマクロ経済運営を行っていく。

「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。「コロナ禍における「原油価格・物価高騰等総合緊急対策」」を実行するとともに、「物価・賃金・生活総合対策本部」において、足下の物価・景気の状態に速やかに対応すべく、9月上旬を目途に追加策を取りまとめ、予備費を機動的に活用し、迅速に実行していく。その上で、状況に応じて、前例にとらわれることなく、切れ目なく大胆な対策を講じていく。

骨太方針2022及び新しい資本主義のグランドデザインや実行計画に盛り込まれた施策を着実に実施するとともに、これらを前に進めるための総合的な方策を早急に具体化し、実行に移す。

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、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、緩やかに持ち直している。〔設備投資〕は、持ち直しの動きがみられる。〔住宅建設〕は、底堅い動きとなっている。持家の着工は、横ばいとなっている。貸家及び分譲住宅の着工は、底堅い動きとなっている。総戸数は、6月は前月比2.1%増の年率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、おおむね横ばいとなっている。先行きについては、底堅く推移していくと見込まれる。〔公共投資〕は、底堅さが増している。〔輸出〕は、おおむね横ばいとなっている。〔輸入〕は、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。

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〕、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、持ち直している。

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、上昇している。〔株価(日経平均株価)〕は、27,700円台から29,200円台まで上昇した後、28,400円台まで下落した。対米ドル円レート(インターバンク直物中心相場)は、136円台から130円台まで円高方向に推移した後、137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、0.1%台から0.2%台で推移した。〔企業金融〕は、企業の資金繰り状況は改善傾向にある。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2.1%(7月)増加した。マネタリーベースは、前年比2.8%(7月)増加した。M2は、前年比3.4%(7月)増加した。(※ 7/27~8/23の動き)

Ⅱ. 住宅着工統計 2022(R4)年7月分 (資料:国土交通省 令和4年8月31日)

新設住宅着工戸数は72,981戸で前年比5.4%減、3ヶ月連続してマイナスとなった。年率換算値で824,832戸となる。

利用関係別では、持家は22,406戸で前年比14.1%減、8月連続してマイナスとなった。貸家は29,668戸で前年比1.5%増、17ヶ月連続してプラスとなった。

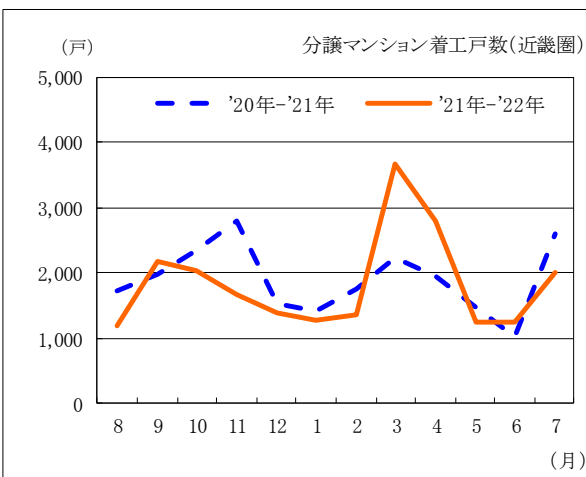
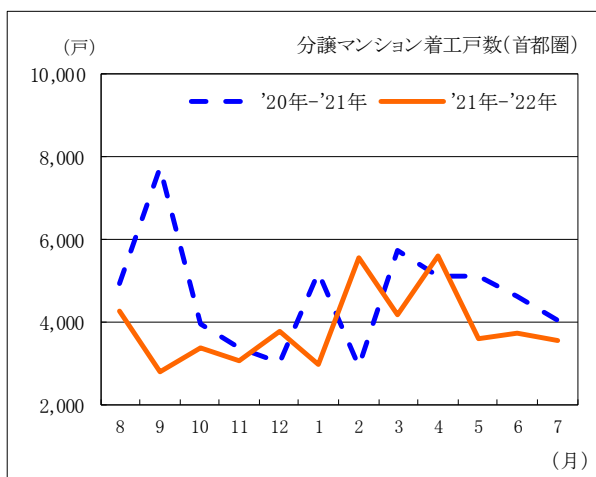
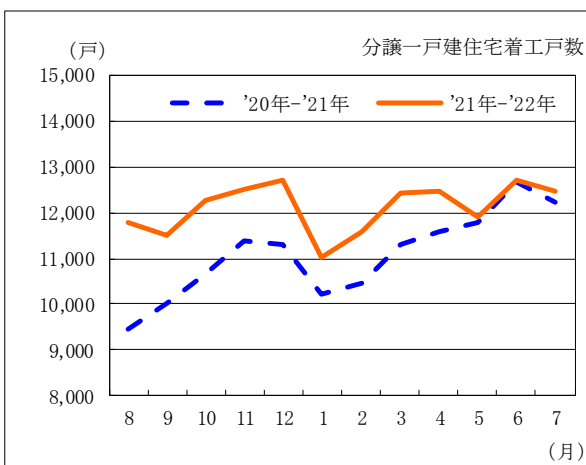
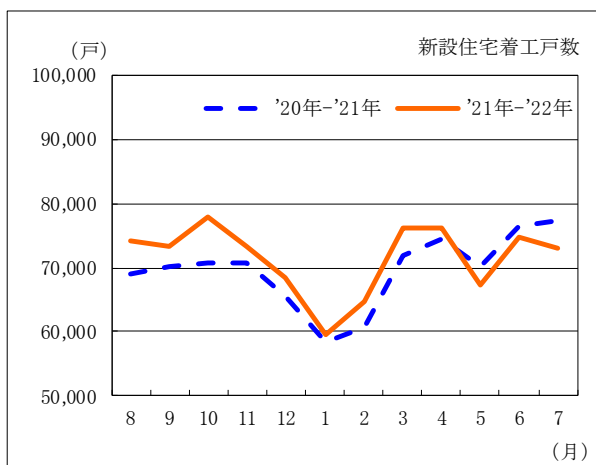
分譲住宅は20,612戸で前年比4.0%減、ふたたびマイナスに転じた。うち、マンションは8,053戸で前年比11.7%減、ふたたびマイナスに転じた。

圏域別に見ると、首都圏は3,532戸で前年比12.8%減、近畿圏は2,016戸で前年比22.0%減となった。

また、一戸建は12,461戸で前年比1.8%増、15ヶ月連続してプラスとなった。

以上から、2022年7月の新設住宅着工は、貸家は増加したが、持家及び分譲住宅が減少したため、全体で前年同月比5.4%の減少となった。また、季節調整済年率換算値では前月比2.4%の減少となった。

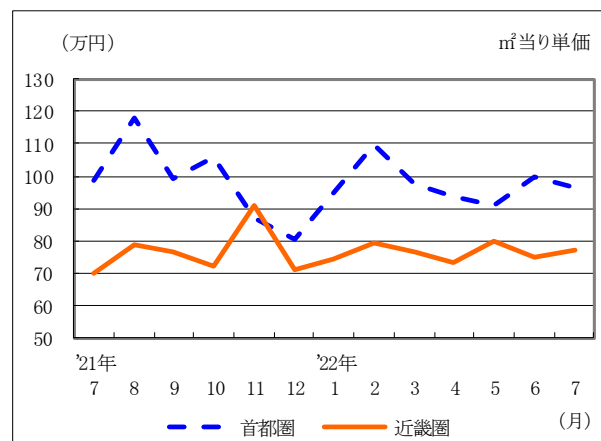
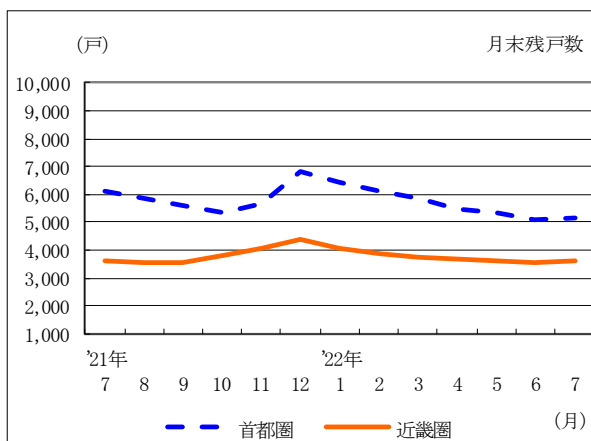
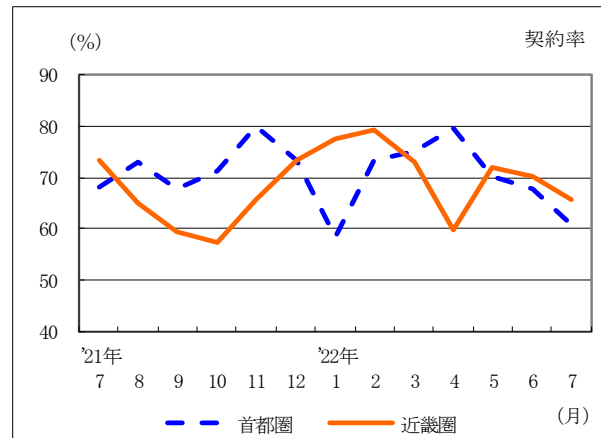
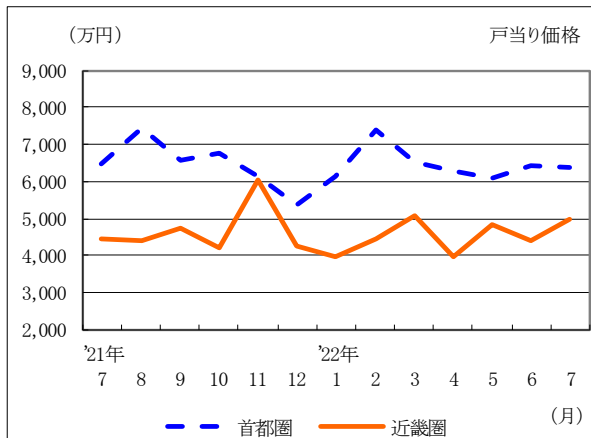
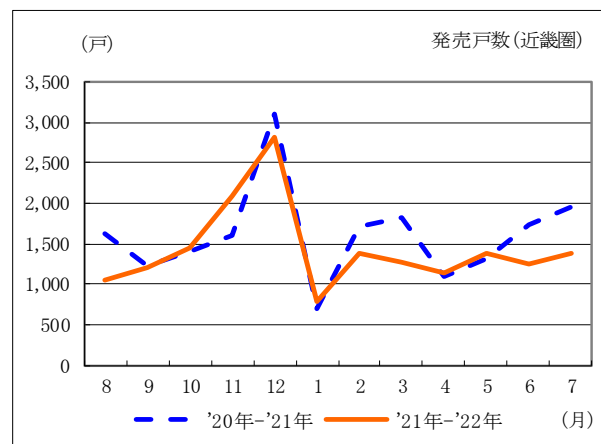
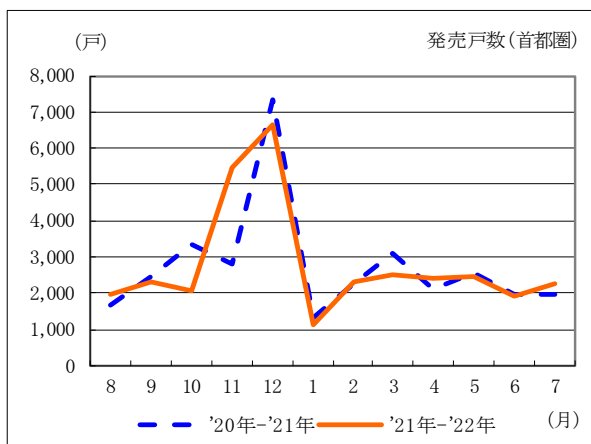
	2022年7月	前年比
新設住宅合計	72,981戸	-5.4%
持家	22,406戸	-14.1%
貸家	29,668戸	1.5%
給与住宅	295戸	-26.4%
分譲住宅	20,612戸	-4.0%
マンション	8,053戸	-11.7%
首都圏	3,532戸	-12.8%
近畿圏	2,016戸	-22.0%
一戸建	12,461戸	1.8%
季節調整値	68,736戸	
年率換算値	824,832戸	



Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2022 (R4) 年7月 (資料：不動産経済研究所 令和4年8月22日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比16.2%増で3ヶ月ぶりにプラスに転じた。契約率は、60.7%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23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3ヶ月ぶりにマイナスに転じた。次月の発売戸数1,500戸（前年実績1,940戸）の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比29.5%減で2ヶ月連続してマイナスとなった。契約率は、65.8%と前年比で5ヶ月連続してマイナスとなった。月末残戸数は前年比で30ヶ月ぶりにマイナスに転じた。戸当たり価格は前年比でふたたびプラスに転じた。次月の発売戸数は1,000戸（前年実績1,050戸）の見込み。

	首都圏		近畿圏	
	2022年7月	前年比	2022年7月	前年比
発売戸数	2,268 戸	16.2 %	1,374 戸	-29.5 %
契約率	60.7 %	-7.6 P	65.8 %	-7.6 P
月末残戸数	5,126 戸	-15.8 %	3,595 戸	-1.1 %
戸当たり価格	6,379 万円	-1.8 %	4,984 万円	11.7 %
m ² 当り単価	96.2 万円	-2.2 %	77.0 万円	10.0 %



IV. マンション流通市場動向 2022 (R4) 年7月 (資料：指定流通機構)

- 首都圏では、総登録件数の前年比は6ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は7ヶ月ぶりにプラスに転じた。戸当たり価格は4,348万円で、前年比は26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9ヶ月ぶりにプラスに転じ、総登録件数の前年比は5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2,645万円で、前年比は18ヶ月連続してプラスとなった。

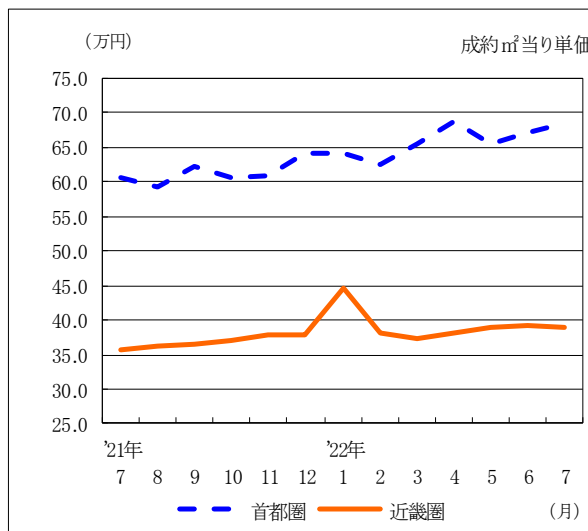
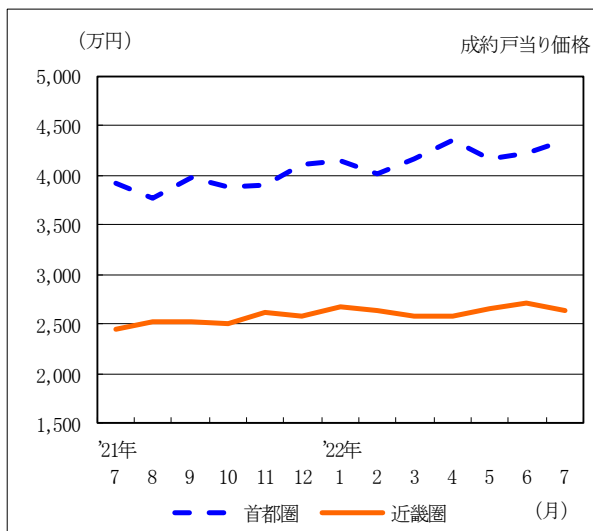
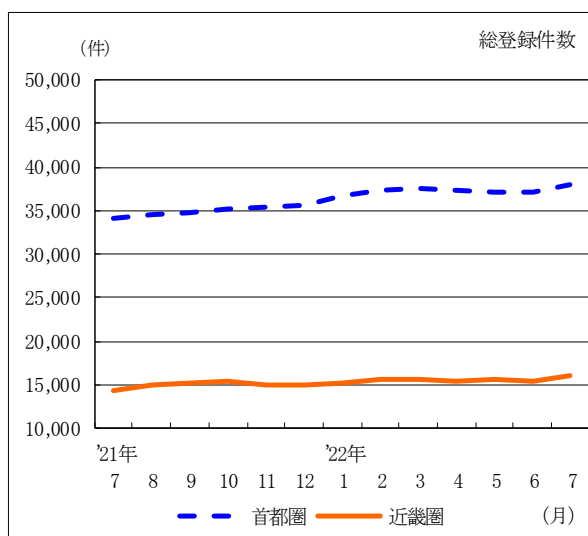
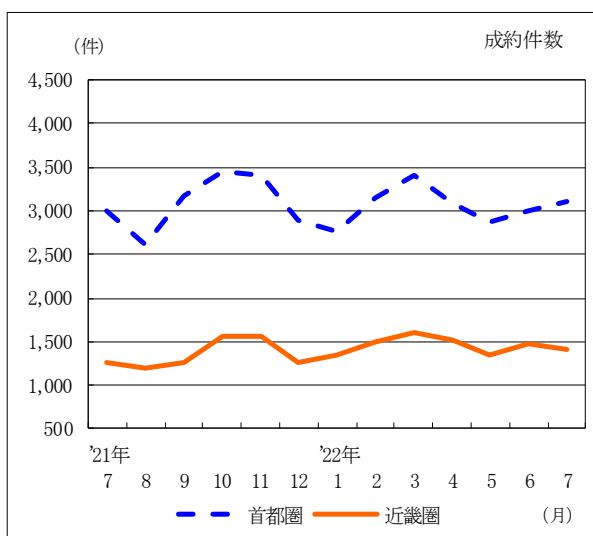
【中古マンション】

	首都圏		近畿圏	
	2022年7月	前年比	2022年7月	前年比
新規登録件数	14,982 件	—	4,695 件	2.1 %
総登録件数	38,062 件	11.4 %	15,965 件	11.5 %
成約件数	3,104 件	3.4 %	1,404 件	10.6 %
成約戸当り価格	4,348 万円	11.1 %	2,645 万円	8.3 %
成約㎡当り単価	68.51 万円	4.7 %	38.86 万円	9.0 %

※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「—」と記載していません。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7月 (資料：指定流通機構)

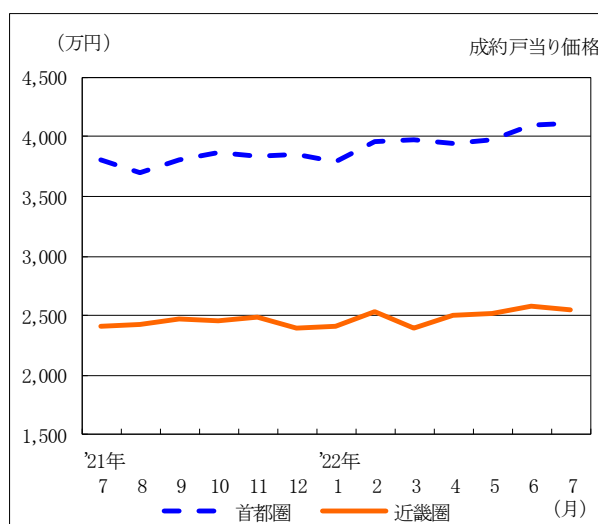
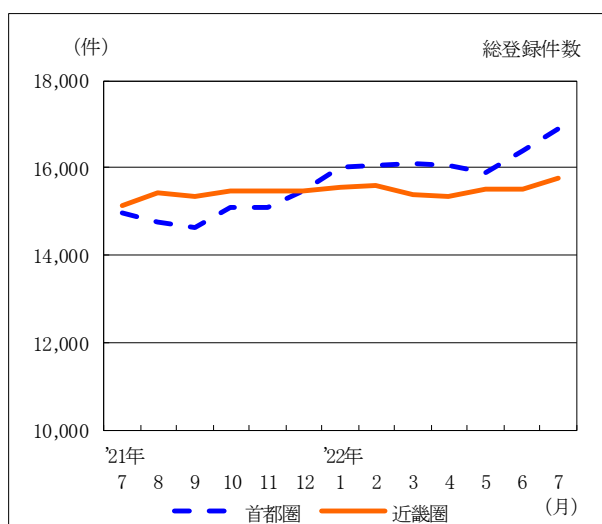
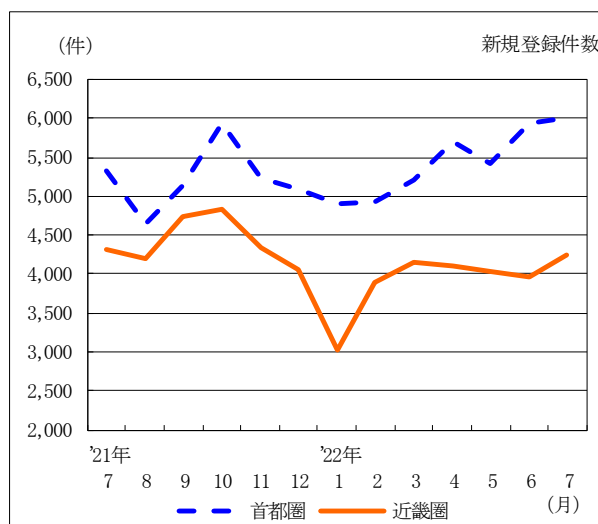
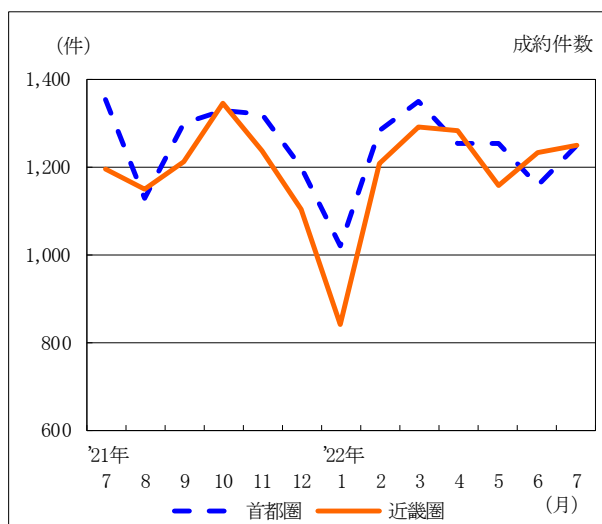
- 首都圏では、総登録件数の前年比は3ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は7ヶ月連続してマイナスとなった。戸当たり価格は4,118万円で、前年比は21ヶ月連続してプラスとなった。
- 近畿圏では、新規登録件数の前年比は27ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は21ヶ月ぶりにプラスに転じた。成約件数の前年比は9ヶ月ぶりにプラスに転じた。戸当たり価格は2,553万円で、前年比は4ヶ月連続してプラスとなった。

【一戸建て】

	2022年7月	前年比	うち中古		うち新築	
			7月	前年比	7月	前年比
首都圏	新規登録件数	6,010件	3,143件	—	2,867件	—
	総登録件数	16,891件	9,331件	-7.2%	7,560件	54.4%
	成約件数	1,251件	952件	-10.4%	299件	2.7%
	成約戸当り価格	4,118万円	4,061万円	9.6%	4,301万円	3.0%
近畿圏	新規登録件数	4,236件	2,927件	1.4%	1,309件	-8.3%
	総登録件数	15,749件	11,126件	0.6%	4,623件	12.9%
	成約件数	1,248件	877件	6.8%	371件	-1.1%
	成約戸当り価格	2,553万円	2,239万円	7.3%	3,295万円	5.3%

※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

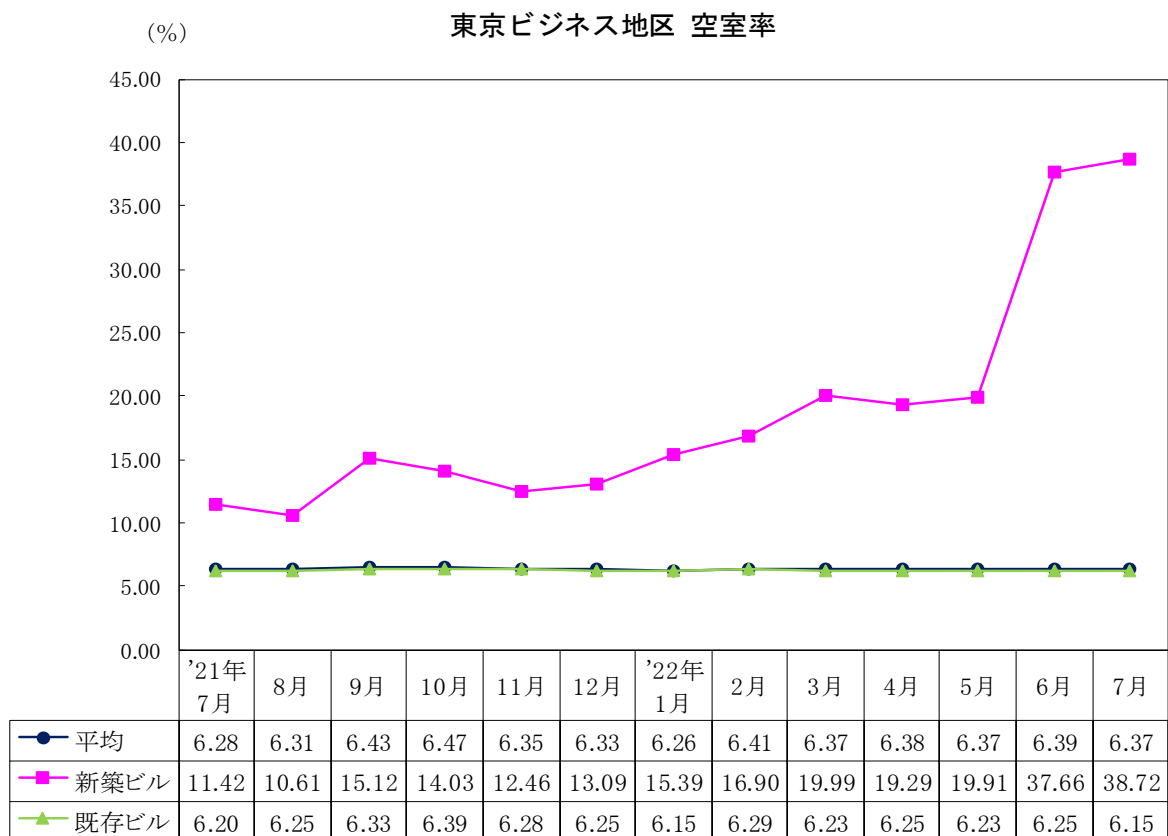


VI. オフィス市況 2022(R4)年7月 (資料：三鬼商事)

<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8月～2022年7月に竣工した貸事務所ビル22棟、既存ビルは2021年7月以前に竣工した貸事務所ビル2,580棟の合計2,602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765坪減少し、平均空室率は6.37%。前月比で0.02P改善、前年同月比では0.09P悪化している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は38.72%。前月比で1.06P悪化、前年同月比では27.30P悪化している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は6.15%。前月比で0.10P改善、前年同月比では0.05P改善している。
- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比1,563坪増で、空室率は30.03% (前月比26.04P改善)となった。既存ビルの募集面積は前月比1,664坪減で、空室率は4.83% (前月比0.07P改善)となった。平均空室率は5.04% (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1,351坪増で、空室率は9.24% (前月比6.99P悪化)となった。既存ビルの募集面積は前月比1,864坪増で、空室率は6.79% (前月比0.18P悪化)となった。平均空室率は6.82% (前月比0.27P悪化)となった。
- 港区は、新築ビルの募集面積は前月比4,812坪増で、空室率92.00% (前月比3.57P悪化)となった。既存ビルの募集面積は前月比3,354坪減で、空室率は7.76% (前月比0.14P改善)となった。平均空室率は8.17% (前月比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330坪減で、空室率は51.76% (前月比19.02P改善)となった。既存ビルの募集面積は前月比1,888坪減で、空室率は5.62% (前月比0.20P改善)となった。平均空室率は5.71% (前月比0.22P改善)となった。
- 渋谷区は、新築ビルの募集面積は前月比10坪減で、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3,109坪減で、空室率は4.32% (前月比0.48P改善)となった。平均空室率は4.50% (前月比0.48P改善)となった。

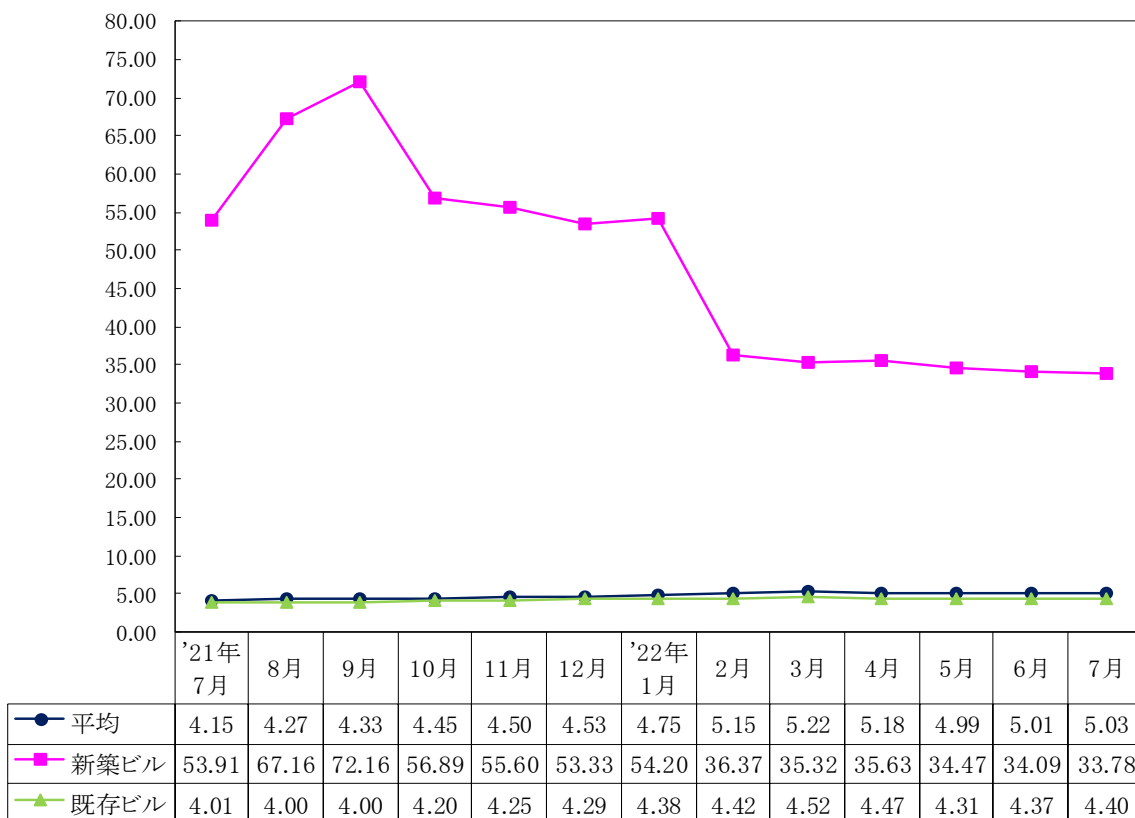


<大阪ビジネス地区のオフィス市場>

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8月～2022年7月に竣工した貸事務所ビル7棟、既存ビルは2021年7月以前に竣工した貸事務所ビル801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496坪増加し、平均空室率は5.03%。前月比で0.02P悪化、前年同月比で0.88P悪化している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は33.78%。前月比で0.31P改善、前年同月比で20.13P改善している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は4.40%。前月比で0.03P悪化、前年同月比で0.39P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15.20%（前月比横ばい）となった。既存ビルの募集面積は前月比5坪増で、空室率は4.77%（前月比横ばい）となった。平均空室率は5.15%（前月比横ばい）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67坪増で、空室率は3.30%（前月比0.06P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26坪減で、空室率は36.14%（前月比0.37P改善）となった。既存ビルの募集面積は前月比303坪減で、空室率は3.72%（前月比0.04P改善）となった。平均空室率は4.06%（前月比0.05P改善）となった。
- 船場地区は、既存ビルのみでの募集で、募集面積は前月比794坪増で、空室率は4.62%（前月比0.25P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729坪減で、空室率は3.18%（前月比0.65P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123坪減で、空室率は71.11%（前月比0.93P改善）となった。既存ビルの募集面積は前月比811坪増で、空室率は6.07%（前月比0.38P悪化）となった。平均空室率は9.85%（前月比0.30P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 2022（R4）年7月（資料：帝国データバンク）

不動産業の倒産件数は、18件（前月比7件減、前年比4件増）発生。負債総額は、18億2,600万円（前月比26億4,700万円減、前年比46億9,700万円減）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	15	981	4,728	3,207
6月	35	20	25	7,901	2,920	4,473
7月	24	14	18	7,475	6,523	1,826
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	128	60,430	88,281	30,367

不動産業倒産件数と負債総額

