

不動産流通動向月次概況

2022年10月3日作成

I. 経済動向 2022(R4)年9月 (資料：内閣府・月例経済報告 令和4年9月30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、ウィズコロナの新たな段階への移行が進められる中、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が続く中、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、供給面での制約、金融資本市場の変動等の影響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。

「物価・賃金・生活総合対策本部」で9月9日に取りまとめた追加策を早急に実行する。さらに、世界経済の減速リスクを十分視野に入れつつ、足下の物価高騰など経済情勢の変化に切れ目なく対応し、新しい資本主義を前に進めるため、物価高騰・賃上げへの取組、円安を活かした地域の「稼ぐ力」の回復・強化、「新しい資本主義」の加速、国民の安全・安心の確保を柱とする総合経済対策を10月末を目途に策定し、速やかに実行していく。

日本銀行においては、9月22日、新型コロナウイルス感染症対応金融支援特別オペを段階的に終了しつつ、幅広い資金繰りニーズに応える資金供給による対応に移行していくことを決定した。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、このところ弱含んでいる。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、7月は前月比2.4%減の年率82.5万戸となった。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、28,600円台から27,400円台まで下落した後、28,600円台まで上昇し、その後26,100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144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、-0.06%台から-0.03%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2.2%(8月)増加した。マネタリーベースは、前年比0.4%(8月)増加した。M2は、前年比3.4%(8月)増加した。(※ 8/26~9/28の動き)

Ⅱ. 住宅着工統計 2022(R4)年8月分 (資料：国土交通省 令和4年9月30日)

新設住宅着工戸数は77,712戸で前年比4.6%増、4ヶ月ぶりにプラスに転じた。年率換算値で902,508戸となる。

利用関係別では、持家は22,291戸で前年比11.2%減、9月連続してマイナスとなった。貸家は31,295戸で前年比8.9%増、18ヶ月連続してプラスとなった。

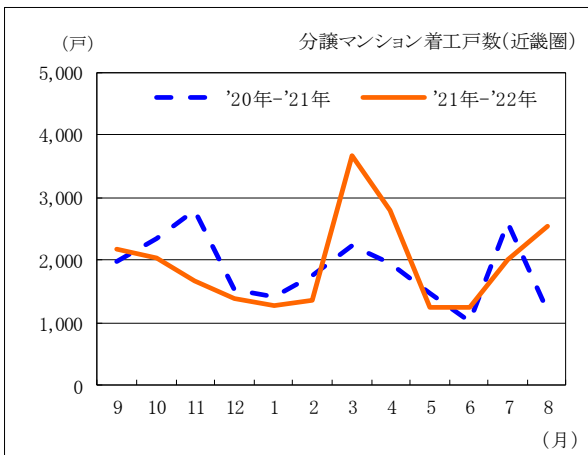
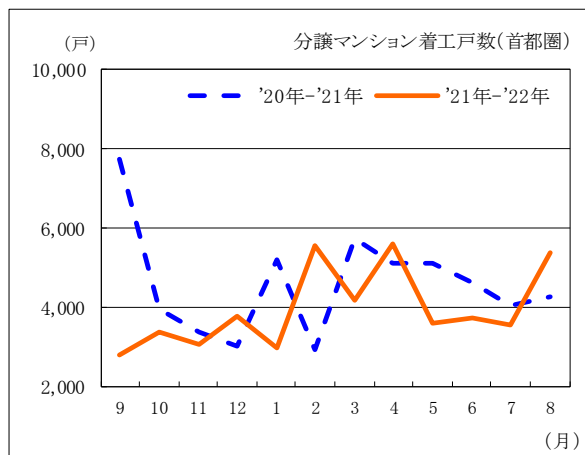
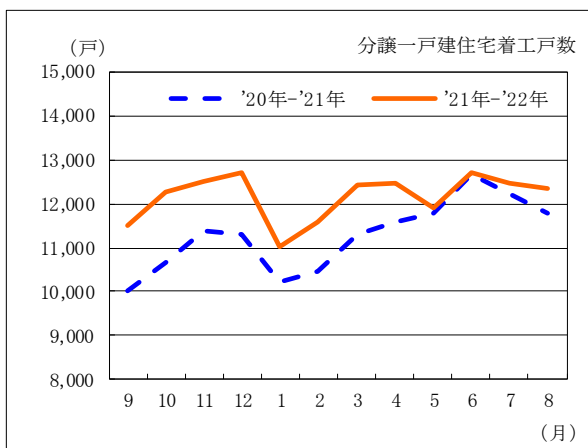
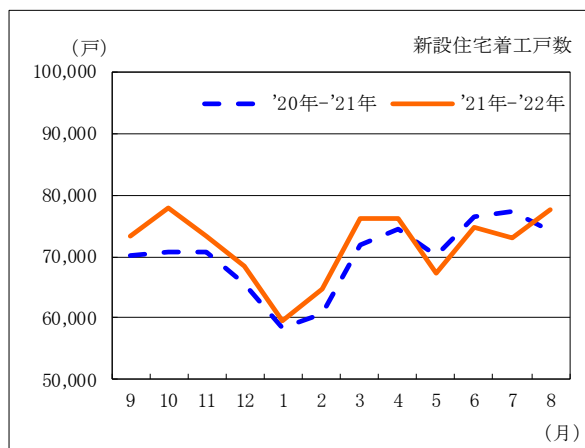
分譲住宅は23,172戸で前年比16.2%増、ふたたびプラスに転じた。うち、マンションは10,727戸で前年比34.6%増、ふたたびプラスに転じた。

圏域別に見ると、首都圏は5,381戸で前年比26.1%増、近畿圏は2,538戸で前年比114.5%増となった。

また、一戸建は12,341戸で前年比4.7%増、16ヶ月連続してプラスとなった。

以上から、2022年8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4.6%の増加となった。また、季節調整済年率換算値では前月比9.4%の増加となった。

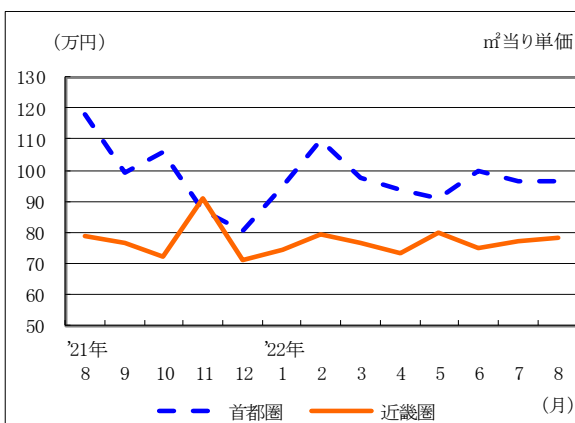
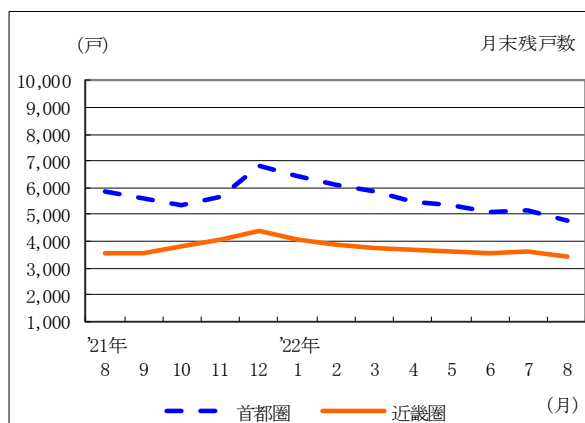
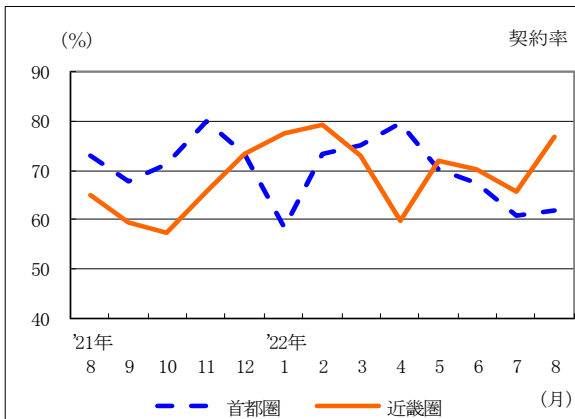
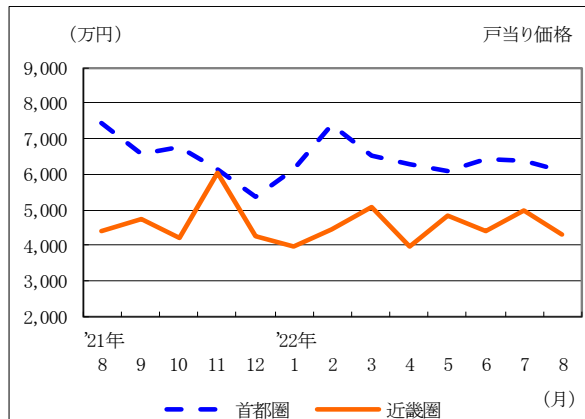
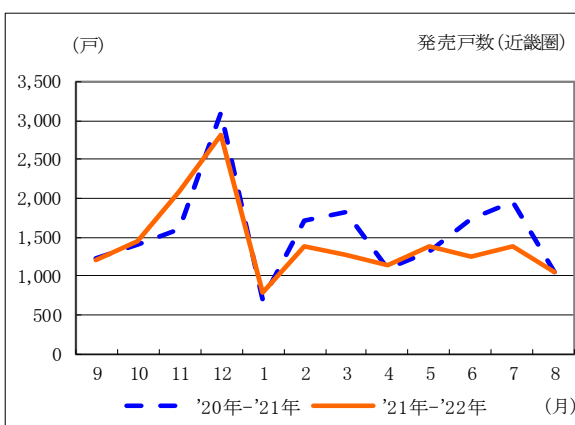
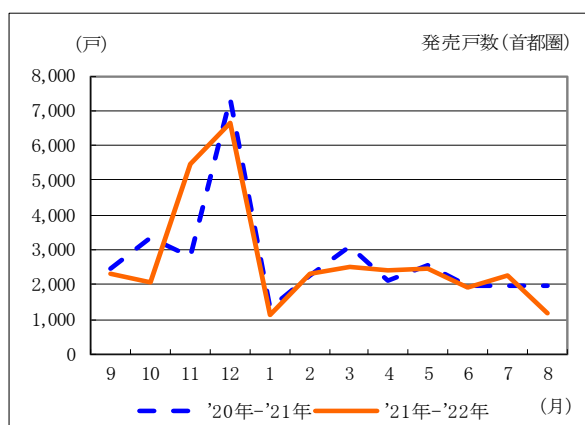
	2022 年 8 月	前 年 比
新 設 住 宅 合 計	77,712 戸	4.6 %
持 家	22,291 戸	-11.2 %
貸 家	31,295 戸	8.9 %
給 与 住 宅	954 戸	78.7 %
分 譲 住 宅	23,172 戸	16.2 %
マ ン シ ョ ン	10,727 戸	34.6 %
首 都 圏	5,381 戸	26.1 %
近 畿 圏	2,538 戸	114.5 %
一 戸 建	12,341 戸	4.7 %
季 節 調 整 値	75,209 戸	
年 率 換 算 値	902,508 戸	



Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2022(R4)年8月 (資料：不動産経済研究所 令和4年9月21日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比40.1%減でふたたびマイナスに転じた。契約率は、62.0%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24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2ヶ月連続してマイナスとなった。次月の発売戸数2,500戸（前年実績2,311戸）の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比0.9%増で3ヶ月ぶりにプラスに転じた。契約率は、77.0%と前年比で6ヶ月ぶりにプラスに転じた。月末残戸数は前年比で2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ふたたびマイナスに転じた。次月の発売戸数は1,200戸（前年実績1,210戸）の見込み。

	首都圏		近畿圏	
	2022年8月	前年比	2022年8月	前年比
発売戸数	1,162 戸	-40.1 %	1,059 戸	0.9 %
契約率	62.0 %	-11.0 P	77.0 %	12.0 P
月末残戸数	4,762 戸	-19.1 %	3,427 戸	-3.3 %
戸当たり価格	6,102 万円	-18.1 %	4,295 万円	-2.7 %
m ² 当り単価	96.3 万円	-18.3 %	78.3 万円	-0.5 %



IV. マンション流通市場動向 2022(R4)年8月 (資料：指定流通機構)

- 首都圏では、総登録件数の前年比は7ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比はふたたびマイナスに転じた。戸当たり価格は4,280万円で、前年比は27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ふたたびマイナスに転じ、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ふたたびマイナスに転じた。戸当たり価格は2,575万円で、前年比は19ヶ月連続してプラスとなった。

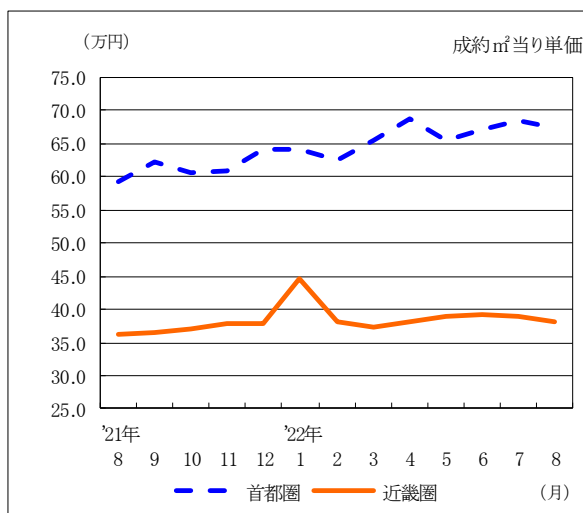
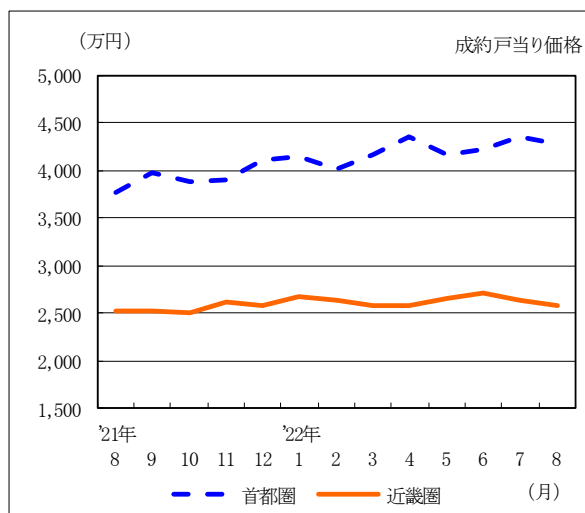
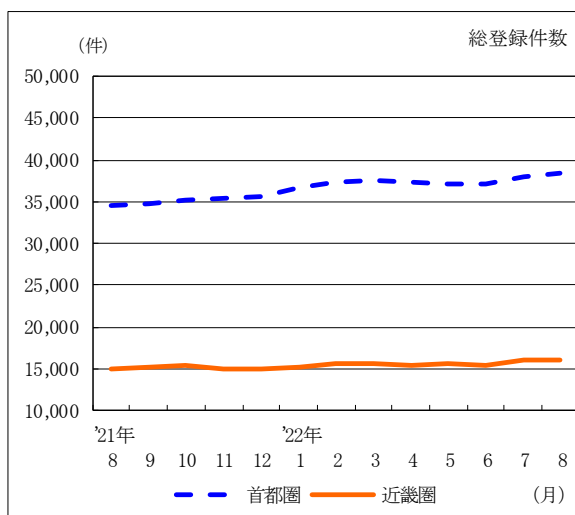
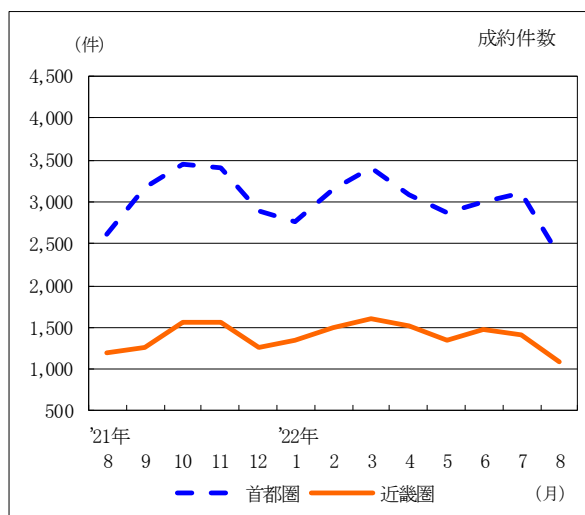
【中古マンション】

	首都圏		近畿圏	
	2022年8月	前年比	2022年8月	前年比
新規登録件数	12,795 件	—	4,144 件	-9.1 %
総登録件数	38,344 件	10.8 %	16,126 件	7.5 %
成約件数	2,346 件	-10.3 %	1,096 件	-8.4 %
成約戸当り価格	4,280 万円	13.4 %	2,575 万円	2.2 %
成約㎡当り単価	67.29 万円	4.7 %	38.15 万円	5.6 %

※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8月 (資料：指定流通機構)

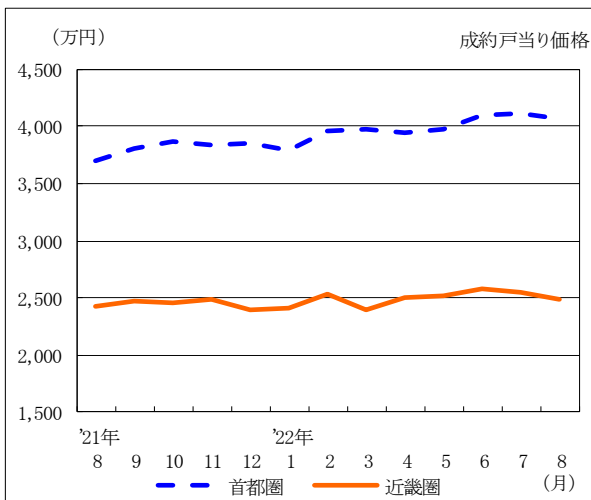
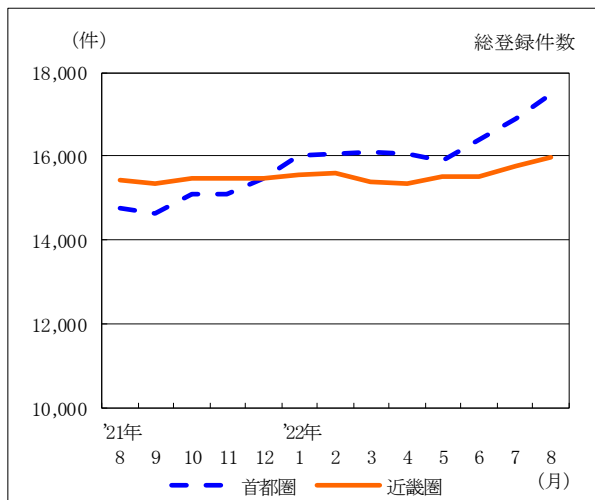
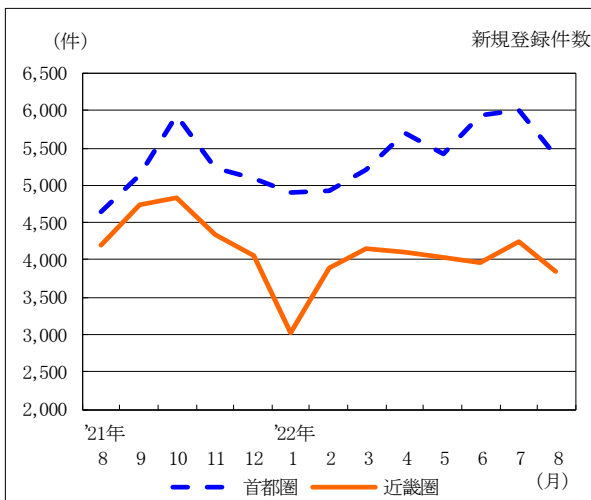
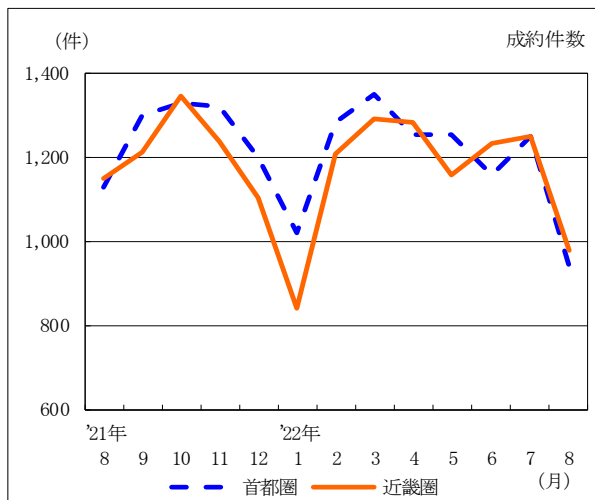
- 首都圏では、総登録件数の前年比は4ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は8ヶ月連続してマイナスとなった。戸当たり価格は4,076万円で、前年比は22ヶ月連続してプラスとなった。
- 近畿圏では、新規登録件数の前年比は28ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は2ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比はふたたびマイナスに転じた。戸当たり価格は2,489万円で、前年比は5ヶ月連続してプラスとなった。

【一戸建て】

		2022年8月	前年比	うち中古		うち新築	
				8月	前年比	8月	前年比
首都圏	新規登録件数	5,404 件	—	2,737 件	—	2,667 件	—
	総登録件数	17,483 件	18.4 %	9,578 件	-2.6 %	7,905 件	60.2 %
	成約件数	940 件	-16.8 %	721 件	-18.1 %	219 件	-12.4 %
	成約戸当たり価格	4,076 万円	10.1 %	4,076 万円	12.6 %	4,078 万円	2.1 %
近畿圏	新規登録件数	3,842 件	-8.3 %	2,612 件	-7.0 %	1,230 件	-10.9 %
	総登録件数	15,968 件	3.4 %	11,274 件	0.5 %	4,694 件	11.0 %
	成約件数	980 件	-14.8 %	663 件	-15.6 %	317 件	-12.9 %
	成約戸当たり価格	2,489 万円	2.5 %	2,166 万円	1.6 %	3,165 万円	3.3 %

※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

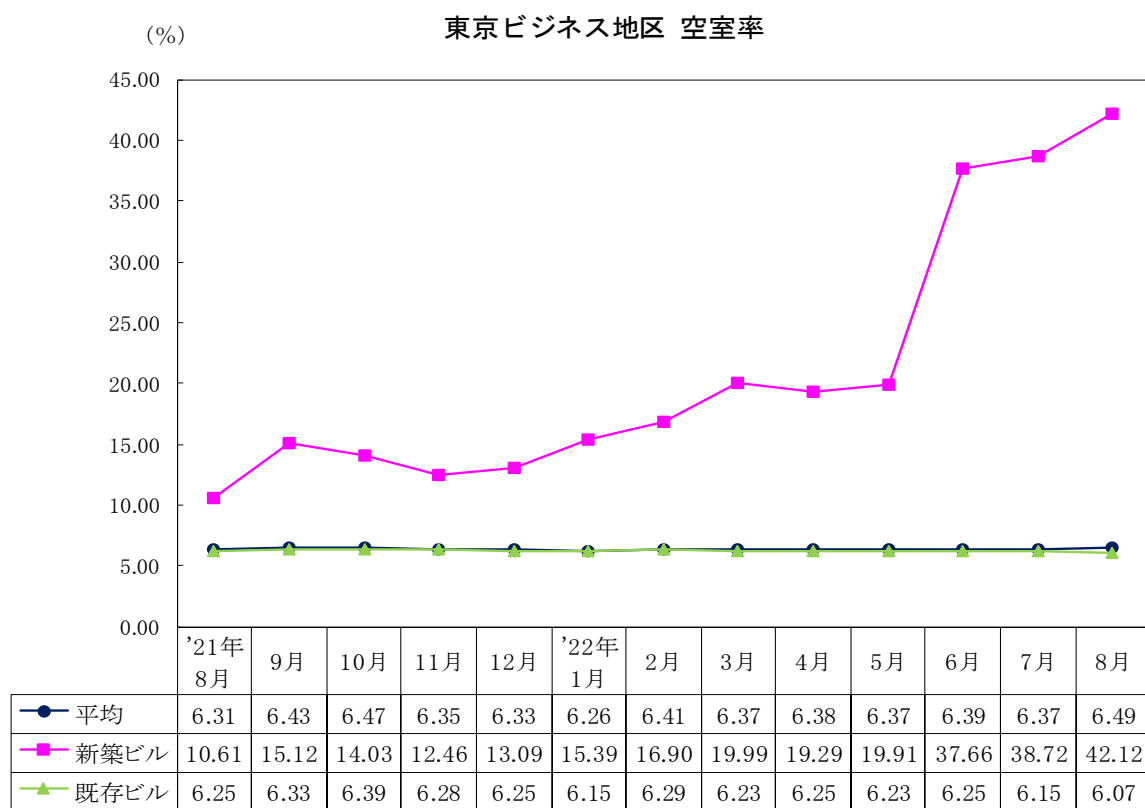


VI. オフィス市況 2022(R4)年8月 (資料：三鬼商事)

＜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9月～2022年8月に竣工した貸事務所ビル26棟、既存ビルは2021年8月以前に竣工した貸事務所ビル2,573棟の合計2,599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10,893坪増加し、平均空室率は6.49%。前月比で0.12P悪化、前年同月比では0.18P悪化している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は42.12%。前月比で3.40P悪化、前年同月比では31.51P悪化している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は6.07%。前月比で0.08P改善、前年同月比では0.18P改善している。
- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比35坪減で、空室率は29.85%（前月比0.18P改善）となった。既存ビルの募集面積は前月比2,734坪減で、空室率は4.71%（前月比0.12P改善）となった。平均空室率は4.92%（前月比0.12P改善）となった。
- 中央区は、新築ビルの募集面積は前月比16,789坪増で、空室率は33.81%（前月比24.57P悪化）となった。既存ビルの募集面積は前月比2,942坪減で、空室率は6.55%（前月比0.24P改善）となった。平均空室率は7.59%（前月比0.77P悪化）となった。
- 港区は、新築ビルの募集面積は前月比145坪増で、空室率82.78%（前月比9.22P改善）となった。既存ビルの募集面積は前月比1,480坪増で、空室率は7.88%（前月比0.12P悪化）となった。平均空室率は8.29%（前月比0.12P悪化）となった。
- 新宿区は、新築ビルの募集面積は前月比1,168坪増で、空室率は71.17%（前月比19.41P悪化）となった。既存ビルの募集面積は前月比968坪減で、空室率は5.54%（前月比0.08P改善）となった。平均空室率は5.74%（前月比0.03P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2,010坪減で、空室率は4.02%（前月比0.30P改善）となった。平均空室率は4.20%（前月比0.30P改善）となった。

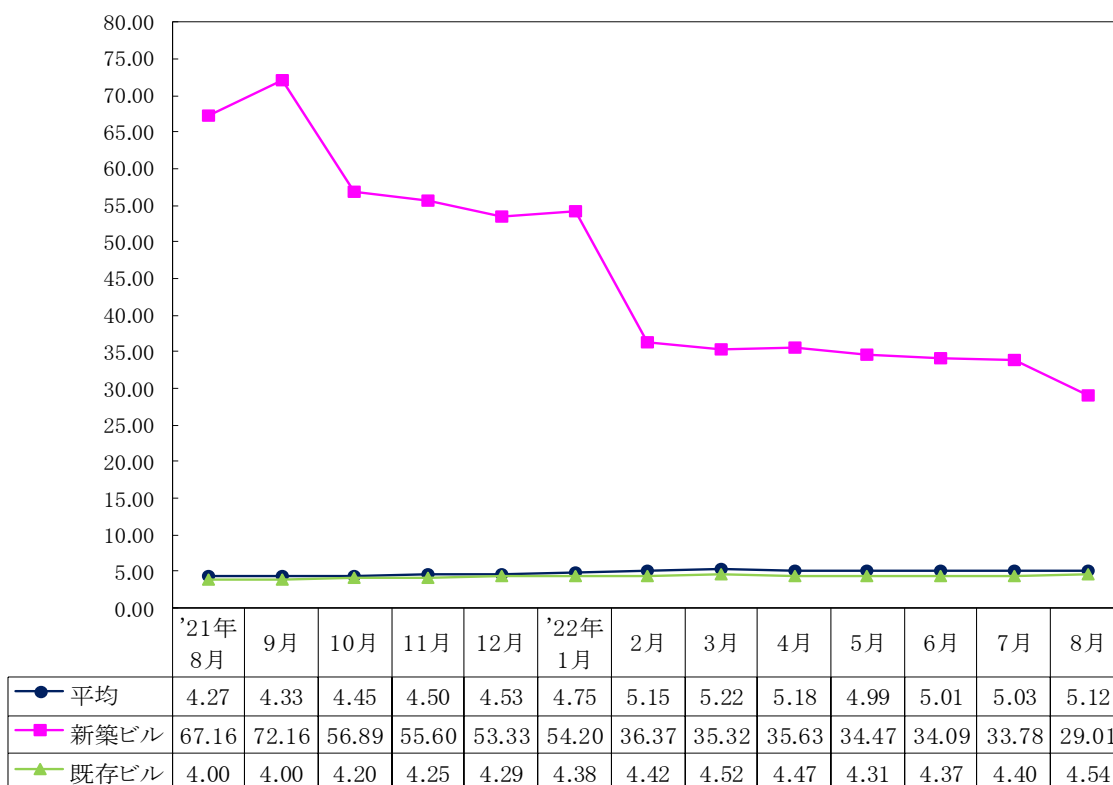


＜大阪ビジネス地区のオフィス市場＞

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2021年9月～2022年8月に竣工した貸事務所ビル7棟、既存ビルは2021年8月以前に竣工した貸事務所ビル802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2,413坪増加し、平均空室率は5.12%。前月比で0.09P悪化、前年同月比で0.85P悪化している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は29.01%。前月比で4.77P改善、前年同月比で38.15P改善している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は4.54%。前月比で0.14P悪化、前年同月比で0.54P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2,124坪増で、空室率は5.06%（前月比0.29P悪化）となった。平均空室率は5.42%（前月比0.27P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372坪増で、空室率は3.64%（前月比0.34P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653坪減で、空室率は15.79%（前月比20.35P改善）となった。既存ビルの募集面積は前月比435坪増で、空室率は3.75%（前月比0.03P悪化）となった。平均空室率は3.96%（前月比0.10P改善）となった。
- 船場地区は、既存ビルのみの募集で、募集面積は前月比552坪増で、空室率は4.79%（前月比0.17P悪化）となった。
- 心斎橋・難波地区は、既存ビルのみの募集で、募集面積は前月比352坪減で、空室率は2.87%（前月比0.31P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192坪減で、空室率は69.66%（前月比1.45P改善）となった。既存ビルの募集面積は前月比127坪増で、空室率は6.13%（前月比0.06P悪化）となった。平均空室率は9.83%（前月比0.02P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年09月分

不動産業の倒産件数は、22件（前月比4件増、前年比11件増）発生。負債総額は、45億700万円（前月比26億8,100万円増、前年比10億8,100万円増）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	22	5,185	3,426	4,507
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	150	60,430	88,281	34,874

