

不動産流通動向月次概況

2023年2月1日作成

I. 経済動向 2023(R5)年1月 (資料：内閣府・月例経済報告 令和5年1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、このところ一部に弱さがみられるものの、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、持ち直している。
- 住宅建設は、底堅い動きとなっている。
- 公共投資は、底堅く推移している。
- 輸出は、このところ弱含んでいる。
- 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、持ち直しの動きに足踏みがみられる。
- 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、持ち直しの動きがみられる。
- 倒産件数は、低い水準ではあるものの、このところ増加がみられる。
- 雇用情勢は、持ち直している。
- 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。

先行きについては、ウィズコロナの下で、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や中国における感染拡大の影響に十分注意する必要がある。

<政策の基本的態度>

足下の物価高などの難局を乗り越え、日本経済を本格的な経済回復、そして新たな経済成長の軌道に乗せていくべく、「物価高克服・経済再生実現のための総合経済対策」及びそれを具体化する令和4年度第2次補正予算について、進捗管理を徹底し、迅速かつ着実に実行するとともに、令和5年度予算及び関連法案の早期成立に努める。

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。

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、持ち直している。〔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。貸家の着工は、このところ持ち直しの動きがみられる。分譲住宅の着工は、底堅い動きとなっている。総戸数は、11月は前月比3.7%減の年率83.8万戸となった。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、底堅く推移している。〔輸出〕は、このところ弱含んでいる。〔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、持ち直しの動きに足踏みがみられる。〔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。〔企業の業況判断〕は、持ち直しの動きがみられる。〔倒産件数〕は、低い水準ではあるものの、このところ増加がみられる。〔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、26,500円台から25,700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、131円台から134円台まで円安方向に推移した後、127円台まで円高方向に推移し、その後129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-0.01%台で推移した。〔ユーロ円金利(3ヶ月物)〕は、-0.0%から0.0%台で推移した。〔長期金利(10年物国債利回り)〕は、0.3%台から0.5%台で推移した。〔企業金融〕は、企業の資金繰り状況におおむね変化はみられない。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3.0%(12月)増加した。マネタリーベースは、前年比6.1%(12月)減少した。M2は、前年比2.9%(12月)増加した。(※ 12/22~1/23の動き)

Ⅱ. 住宅着工統計 2022(R4)年12月分 (資料:国土交通省 令和5年1月31日)

新設住宅着工戸数は67,249戸で前年比1.7%減、3ヶ月連続してマイナスとなった。年率換算値で845,832戸となる。

利用関係別では、持家は19,768戸で前年比13.0%減、13月連続してマイナスとなった。貸家は26,845戸で前年比6.4%増、22ヶ月連続してプラスとなった。

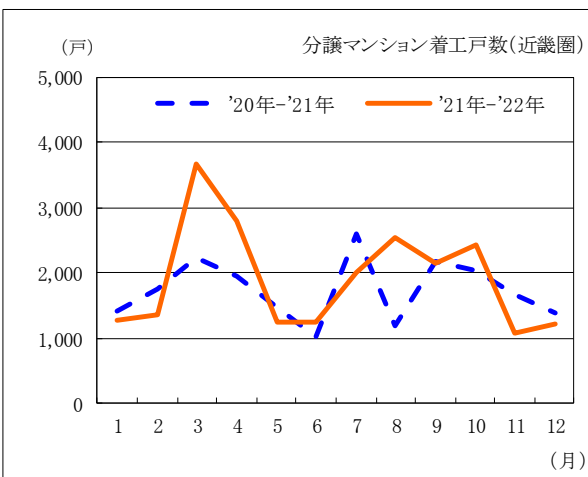
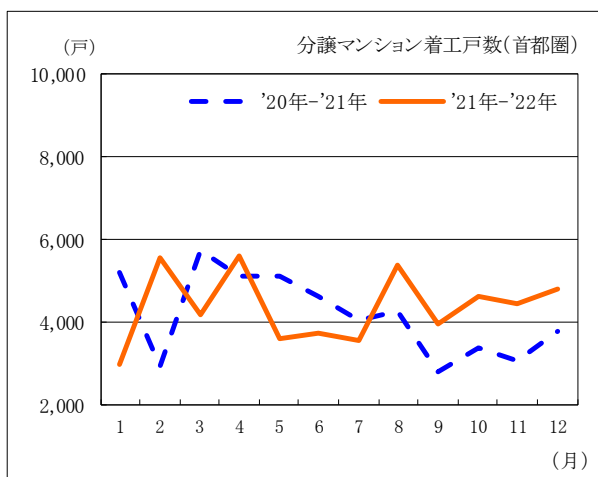
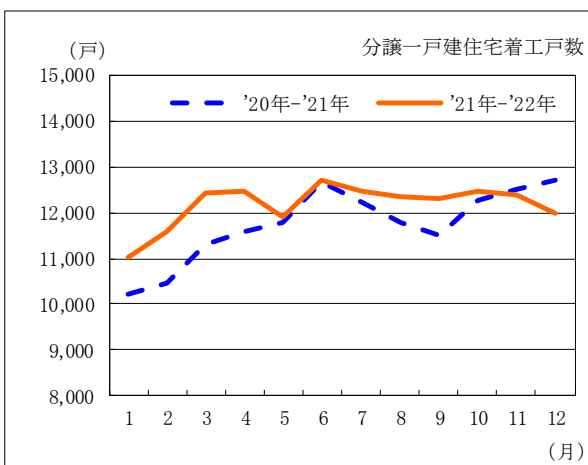
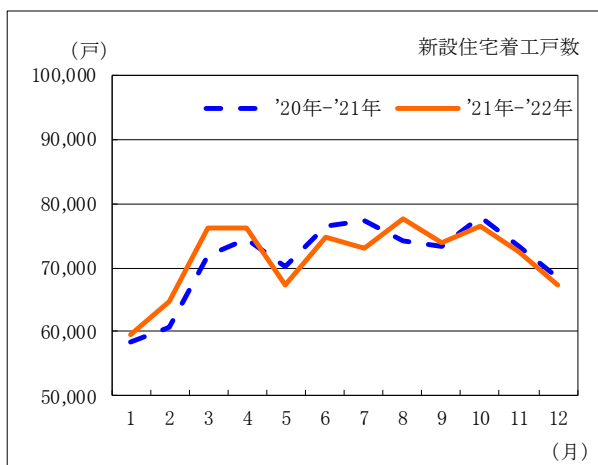
分譲住宅は20,200戸で前年比1.4%増、ふたたびプラスに転じた。うち、マンションは8,117戸で前年比14.5%増、ふたたびプラスに転じた。

圏域別に見ると、首都圏は4,799戸で前年比27.0%増、近畿圏は1,223戸で前年比12.6%減となった。

また、一戸建は11,977戸で前年比5.9%減、2ヶ月連続してマイナスとなった。

以上から、2022年12月の新設住宅着工は、貸家及び分譲住宅は増加したが、持家が減少したため、全体で前年同月比1.7%の減少となった。また、季節調整済年率換算値では前月比0.5%の増加となった。

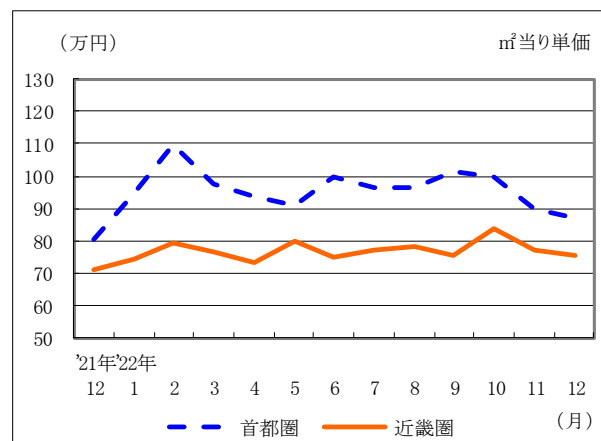
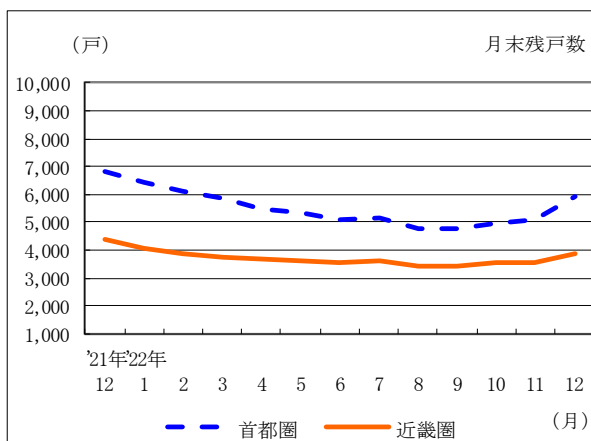
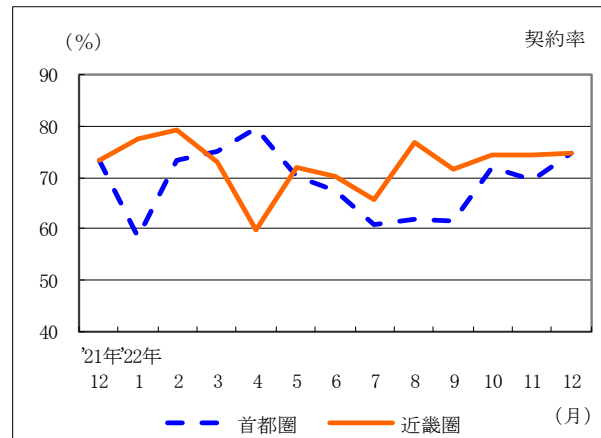
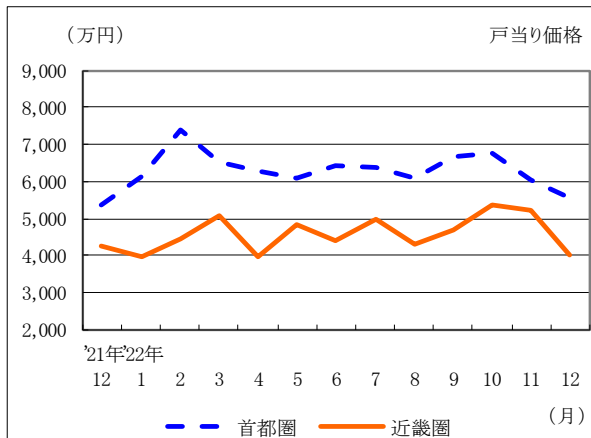
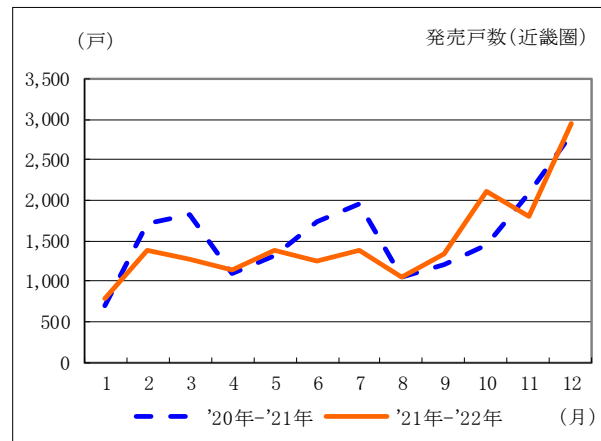
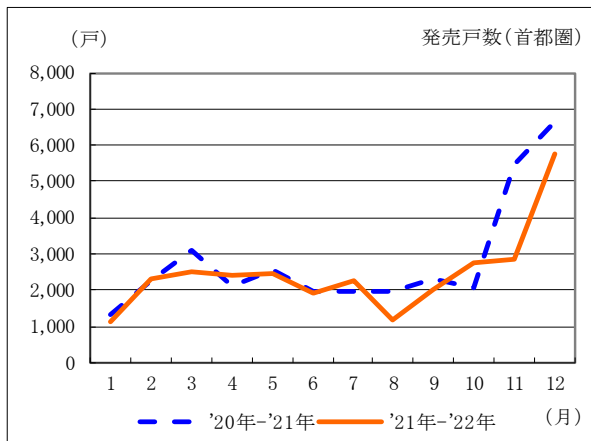
	2022年12月	前年比
新設住宅合計	67,249戸	-1.7%
持家	19,768戸	-13.0%
貸家	26,845戸	6.4%
給与住宅	436戸	-15.0%
分譲住宅	20,200戸	1.4%
マンション	8,117戸	14.5%
首都圏	4,799戸	27.0%
近畿圏	1,223戸	-12.6%
一戸建	11,977戸	-5.9%
季節調整値	70,486戸	
年率換算値	845,832戸	



Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2022 (R4) 年12月 (資料：不動産経済研究所 令和5年1月26日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比13.4%減で2ヶ月連続してマイナスとなった。契約率は、74.8%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28ヶ月連続してマイナスとなった。戸当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1,200戸（前年実績1,128戸）の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比5.0%増でふたたびプラスに転じた。契約率は、74.8%と前年比で5ヶ月連続してプラスとなった。月末残戸数は前年比で6ヶ月連続してマイナスとなった。戸当り価格は前年比で2ヶ月連続してマイナスとなった。次月の発売戸数は700戸（前年実績792戸）の見込み。

	首都圏		近畿圏	
	2022年12月	前年比	2022年12月	前年比
発売戸数	5,757戸	-13.4%	2,952戸	5.0%
契約率	74.8%	1.3 P	74.8%	1.3 P
月末残戸数	5,919戸	-13.6%	3,905戸	-11.3%
戸当り価格	5,556万円	3.2%	4,006万円	-6.3%
m ² 当り単価	86.8万円	7.7%	75.4万円	6.0%



IV. マンション流通市場動向 2022 (R4) 年12月 (資料：指定流通機構)

- 首都圏では、総登録件数の前年比は11ヶ月連続してプラスとなった。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4,373万円で、前年比は31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3ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は10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2,731万円で、前年比は23ヶ月連続してプラスとなった。

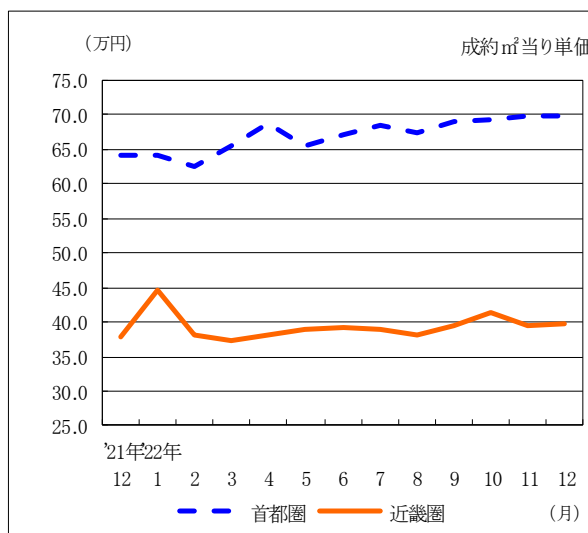
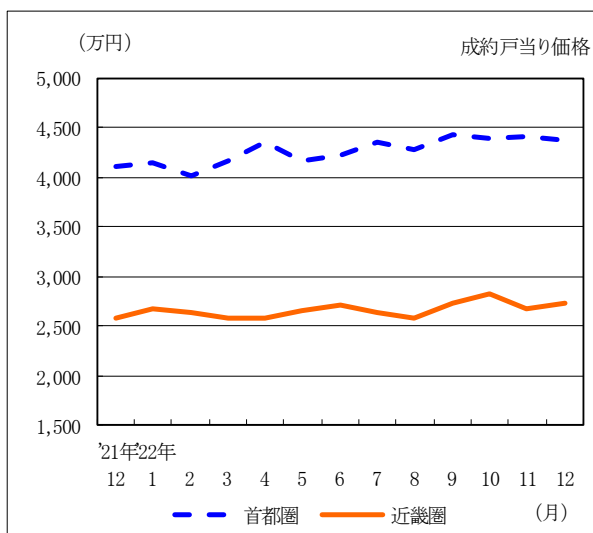
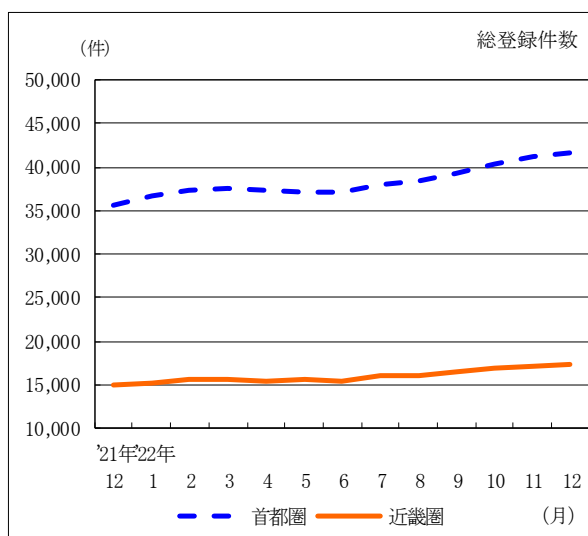
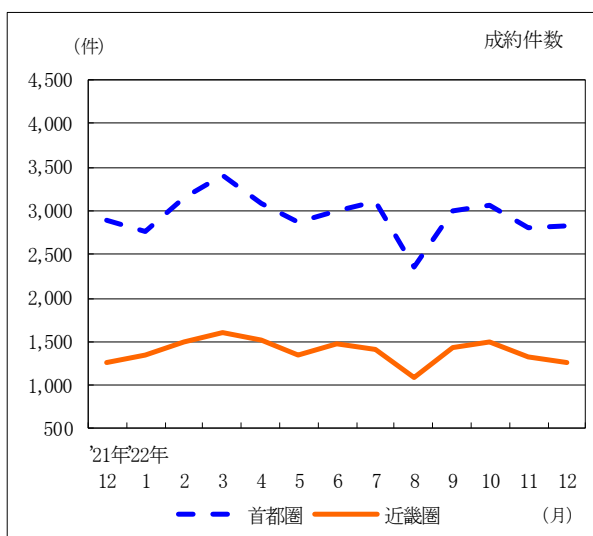
【中古マンション】

	首都圏		近畿圏	
	2022年12月	前年比	2022年12月	前年比
新規登録件数	14,570 件	—	4,492 件	-1.0 %
総登録件数	41,665 件	16.6 %	17,334 件	15.3 %
成約件数	2,835 件	-1.6 %	1,267 件	0.5 %
成約戸当たり価格	4,373 万円	6.2 %	2,731 万円	6.1 %
成約㎡当り単価	69.94 万円	4.7 %	39.69 万円	5.1 %

※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12月 (資料：指定流通機構)

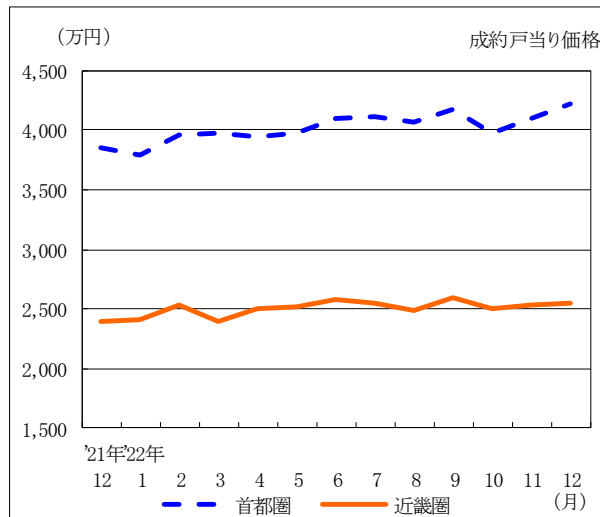
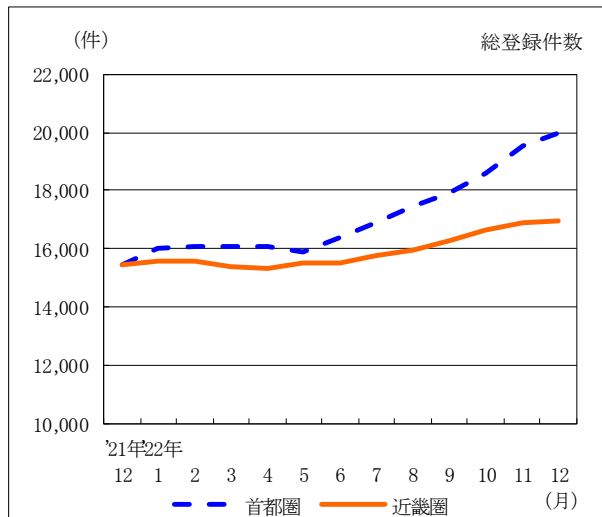
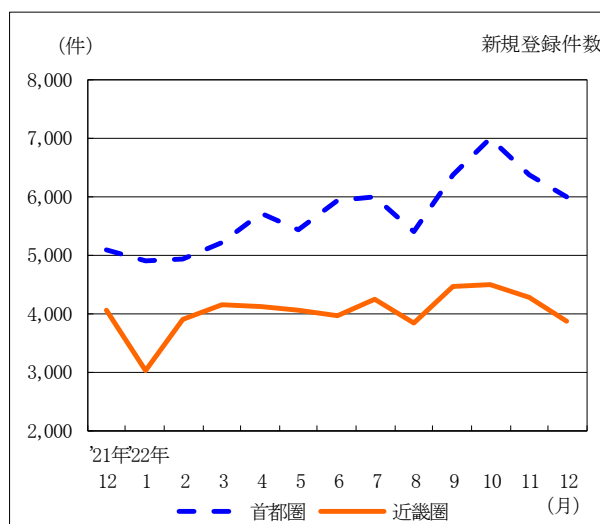
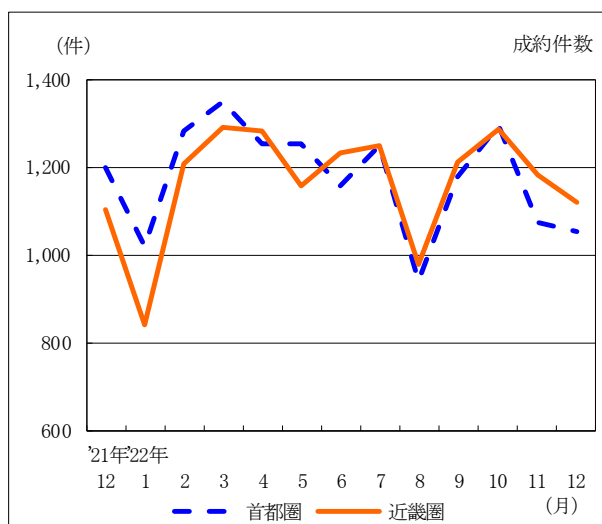
- 首都圏では、総登録件数の前年比は8ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は12ヶ月連続してマイナスとなった。戸当たり価格は4,219万円で、前年比は26ヶ月連続してプラスとなった。
- 近畿圏では、新規登録件数の前年比は32ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は6ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は3ヶ月ぶりにプラスに転じた。戸当たり価格は2,551万円で、前年比は9ヶ月連続してプラスとなった。

【一戸建て】

	2022年12月	前年比	うち中古		うち新築		
			12月	前年比	12月	前年比	
首都圏	新規登録件数	5,999件	—	3,068件	—	2,931件	—
	総登録件数	19,952件	29.0%	10,706件	13.7%	9,246件	53.0%
	成約件数	1,052件	-12.3%	827件	-14.8%	225件	-1.3%
	成約戸当たり価格	4,219万円	9.5%	4,104万円	9.8%	4,644万円	7.0%
近畿圏	新規登録件数	3,876件	-4.3%	2,765件	-3.8%	1,111件	-5.7%
	総登録件数	16,949件	9.6%	11,988件	4.8%	4,961件	23.3%
	成約件数	1,122件	1.6%	804件	-2.8%	318件	14.8%
	成約戸当たり価格	2,551万円	6.5%	2,279万円	6.5%	3,237万円	2.5%

※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

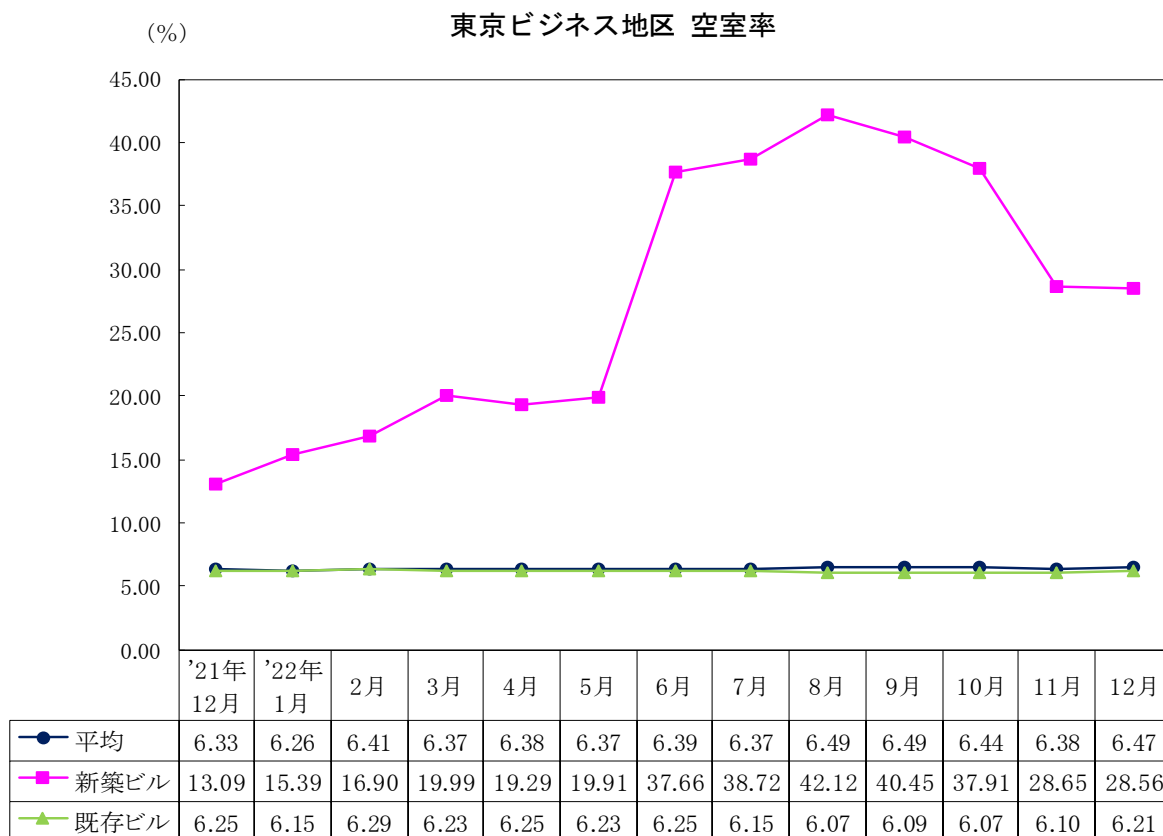


VI. オフィス市況 2022(R4)年12月 (資料：三鬼商事)

<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2022年1月～2022年12月に竣工した貸事務所ビル27棟、既存ビルは2021年12月以前に竣工した貸事務所ビル2,568棟の合計2,595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、新築・既存ビルの総募集面積は前月比で7,099坪増加し、平均空室率は6.47%。前月比で0.09P悪化、前年同月比では0.14P悪化している。
 - ◎ 大型新築ビルの空室率は28.56%。前月比で0.09P改善、前年同月比では15.47P悪化している。
 - ◎ 大型既存ビルの空室率は6.21%。前月比で0.11P悪化、前年同月比では0.04P改善している。
- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比125坪減で、空室率は26.58% (前月比0.66P改善) となった。既存ビルの募集面積は前月比243坪増で、空室率は4.50% (前月比0.01P悪化) となった。平均空室率は4.68% (前月比横ばい) となった。
 - 中央区は、新築ビルの募集面積は前月比1,500坪減で、空室率は23.39% (前月比0.91P改善) となった。既存ビルの募集面積は前月比971坪増で、空室率は7.50% (前月比0.05P悪化) となった。平均空室率は8.07% (前月比0.04P改善) となった。
 - 港区は、新築ビルの募集面積は前月比663坪増で、空室率38.19% (前月比4.31P悪化) となった。既存ビルの募集面積は前月比7,528坪増で、空室率は8.03% (前月比0.31P悪化) となった。平均空室率は8.22% (前月比0.33P悪化) となった。
 - 新宿区は、新築ビルの募集面積は前月比333坪減で、空室率は51.73% (前月比9.42P改善) となった。既存ビルの募集面積は前月比757坪増で、空室率は5.71% (前月比0.08P悪化) となった。平均空室率は5.87% (前月比0.04P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89.32% (前月比横ばい) となった。既存ビルの募集面積は前月比1,105坪減で、空室率は3.49% (前月比0.16P改善) となった。平均空室率は3.65% (前月比0.17P改善) となった。

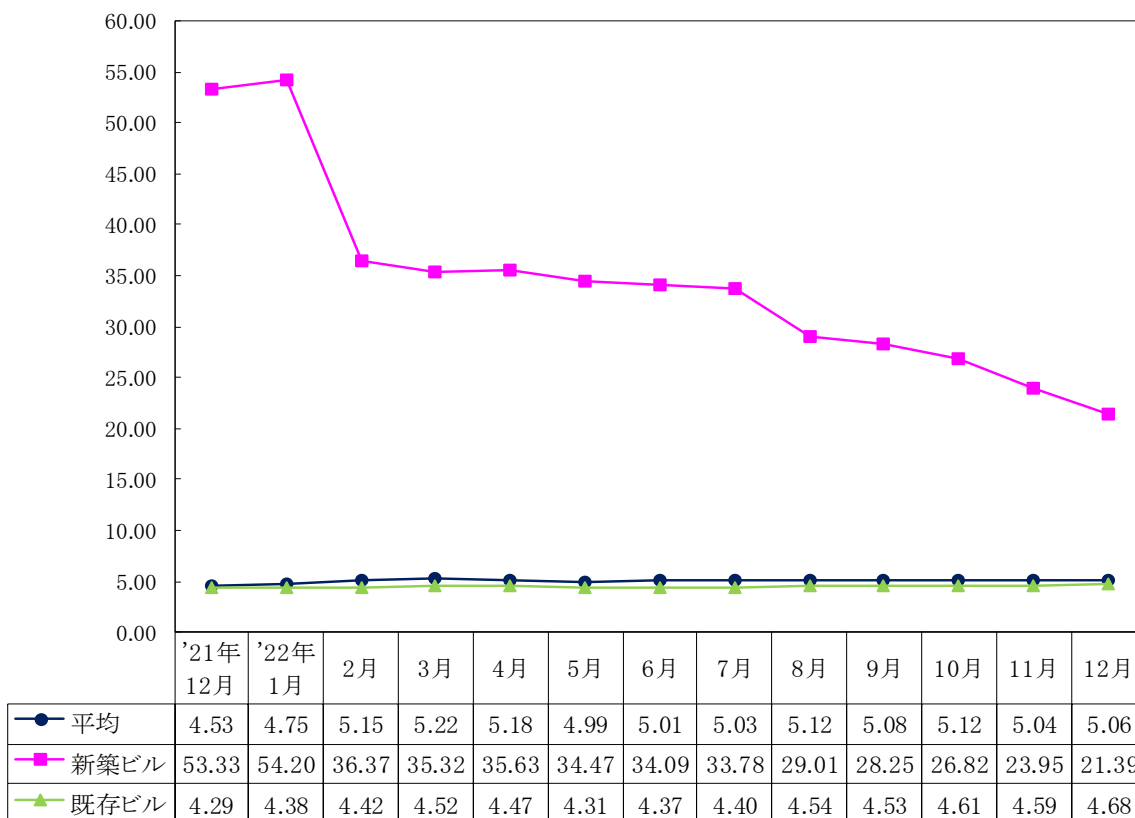


<大阪ビジネス地区のオフィス市場>

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2022年1月～2022年12月に竣工した貸事務所ビル6棟、既存ビルは2021年12月以前に竣工した貸事務所ビル803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610坪増加し、平均空室率は5.06%。前月比で0.02P悪化、前年同月比で0.53P悪化している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は21.39%。前月比で2.56P改善、前年同月比で31.94P改善している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は4.68%。前月比で0.09P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13.95%（前月比横ばい）となった。既存ビルの募集面積は前月比4,233坪増で、空室率は5.14%（前月比0.57P悪化）となった。平均空室率は5.45%（前月比0.55P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16坪増で、空室率は4.43%（前月比0.01P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96坪減で、空室率は1.06%（前月比0.89P改善）となった。既存ビルの募集面積は前月比1,084坪減で、空室率は4.01%（前月比0.16P改善）となった。平均空室率は3.96%（前月比0.18P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612坪減で、空室率は4.65%（前月比0.19P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8坪減で、空室率は3.07%（前月比横ばい）となった。
- 新大阪地区は、新築ビルの募集面積は前月比1,222坪減で、空室率は53.27%（前月比9.22P改善）となった。既存ビルの募集面積は前月比617坪減で、空室率は6.19%（前月比0.29P改善）となった。平均空室率は8.93%（前月比0.81P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12月（資料：帝国データバンク）

不動産業の倒産件数は、24件（前月比3件増、前年比12件増）発生。負債総額は、40億5,200万円（前月比122億7,500万円減、前年比32億3,400万円増）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	17	4,975	4,537	6,107
10月	20	20	17	1,525	21,506	1,534
11月	17	14	21	1,140	3,410	16,327
12月	19	12	24	7,161	818	4,052
合計	231	225	229	60,430	88,281	62,894

不動産業倒産件数と負債総額

