

不動産流通動向月次概況

2023年6月1日作成

I. 経済動向 2023(R5)年5月 (資料：内閣府・月例経済報告 令和5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、緩やかに回復している。

- 個人消費は、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、底堅い動きとなっている。
- 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。
- 生産は、持ち直しの兆しがみられる。
- 企業収益は、総じてみれば改善しているが、そのテンポは緩やかになっている。
- 業況判断は、持ち直しの動きがみられる。
- 倒産件数は、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、このところ横ばいとなっている。
- 消費者物価は、上昇している。

先行きについては、雇用・所得環境が改善する下で、各種政策の効果もあって、緩やかな回復が続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、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>

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、「物価・賃金・生活総合対策本部」で取りまとめたエネルギー・食料品等に関する追加策、並びに令和5年度当初予算を迅速かつ着実に実行する。

賃上げ等の前向きな動きを拡大し、賃金と物価の安定的な好循環につなげるとともに、グリーン、イノベーションを始めとする計画的で重点的な官民連携投資の拡大を進め、「成長と分配の好循環」の実現に向けて取り組む。

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。

このため、「経済財政運営と改革の基本方針2023(仮称)」等を6月に取りまとめる。

日本銀行には、経済・物価・金融情勢を踏まえつつ、賃金の上昇を伴う形で、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、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、3月は前月比2.0%増の年率87.7万戸となった。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、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、底堅い動きとなっている。[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、持ち直しの兆しがみられる。[企業収益]は、総じてみれば改善しているが、そのテンポは緩やかになっている。[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、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、このところ横ばいとなっている。[消費者物価]は、上昇している。[株価(日経平均株価)]は、28,400円台から31,000円台まで上昇した後、30,900円台となった。対米ドル円レート(インターバンク直物中心相場)は、133円台から137円台まで円安方向に推移した後、134円台まで円高方向に推移し、その後138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、-0.07%台から-0.02%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、0.3%台から0.4%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3.5%(4月)増加した。マネタリーベースは、前年比1.7%(4月)減少した。M2は、前年比2.5%(4月)増加した。(※ 4/26~5/23の動き)

Ⅱ. 住宅着工統計 2023(R5)年4月分 (資料：国土交通省 令和5年5月31日)

新設住宅着工戸数は67,250戸で前年比11.9%減、3ヶ月連続してマイナスとなった。年率換算値で770,628戸となる。

利用関係別では、持家は18,597戸で前年比11.6%減、17月連続してマイナスとなった。貸家は28,685戸で前年比2.8%減、26ヶ月ぶりにマイナスに転じた。

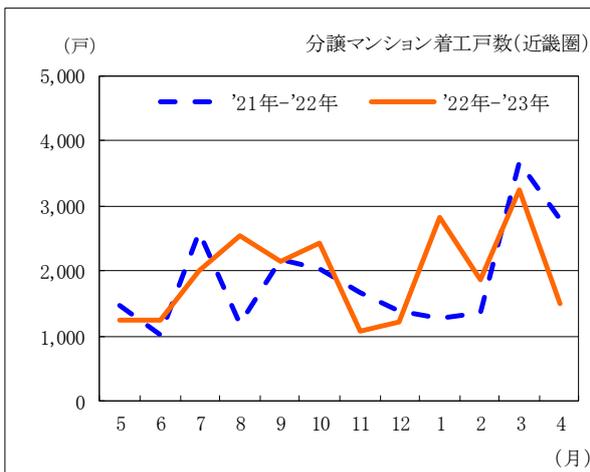
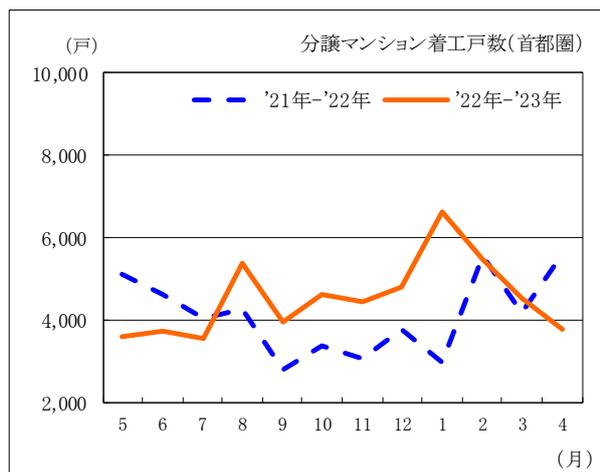
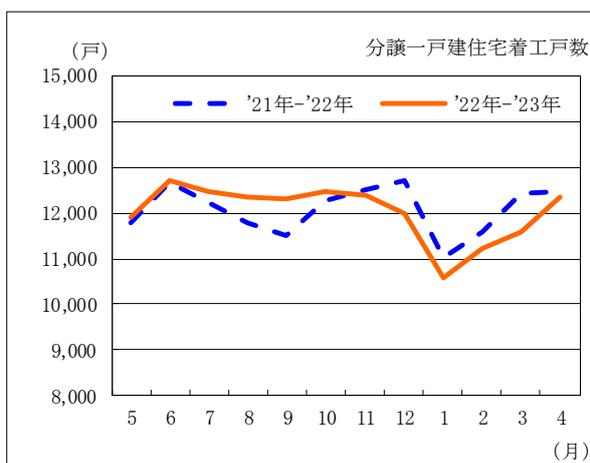
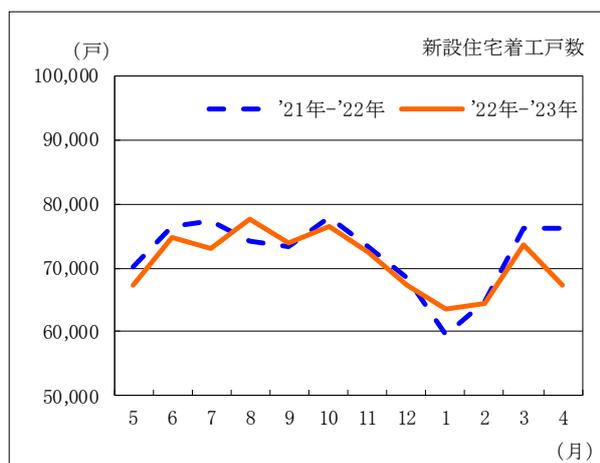
分譲住宅は19,701戸で前年比21.8%減、3ヶ月連続してマイナスとなった。うち、マンションは7,233戸で前年比43.0%減、5ヶ月ぶりにマイナスに転じた。

圏域別に見ると、首都圏は3,759戸で前年比32.7%減、近畿圏は1,495戸で前年比46.7%減となった。

また、一戸建は12,362戸で前年比0.8%減、6ヶ月連続してマイナスとなった。

以上から、2023年4月の新設住宅着工は、持家、貸家及び分譲住宅が減少したため、全体で前年同月比11.9%の減少となった。また、季節調整済年率換算値では前月比12.1%の減少となった。

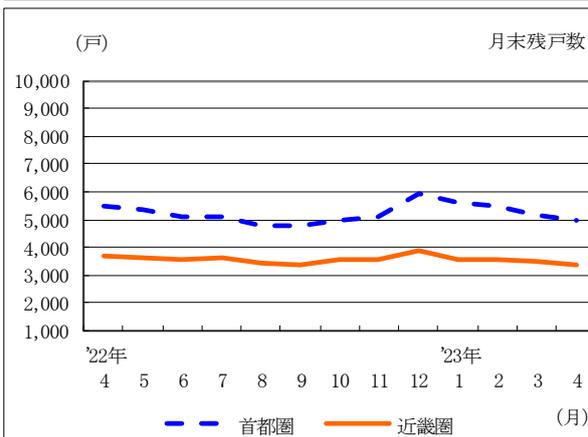
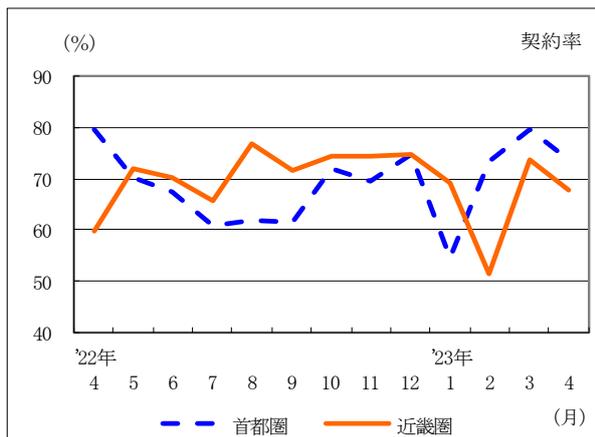
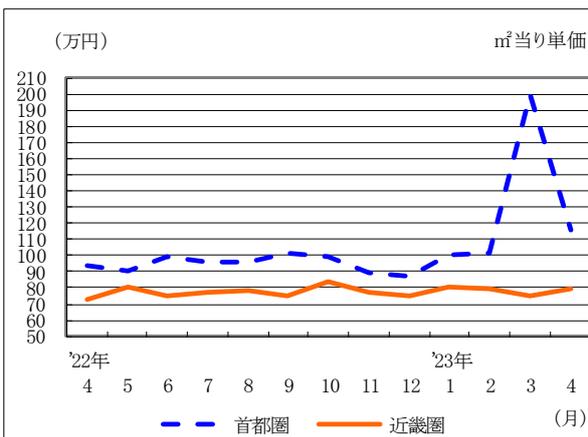
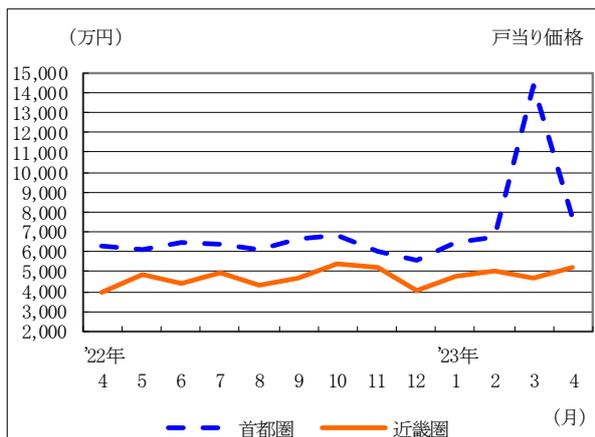
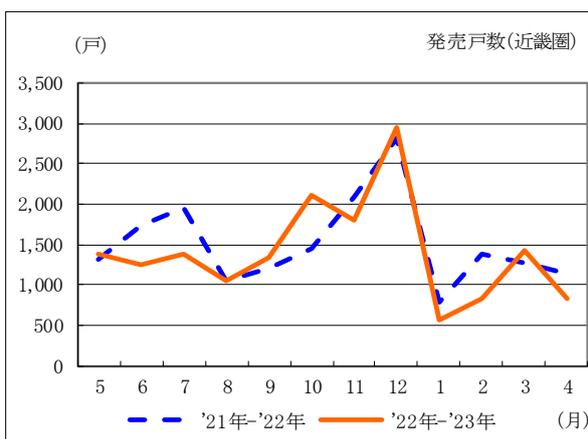
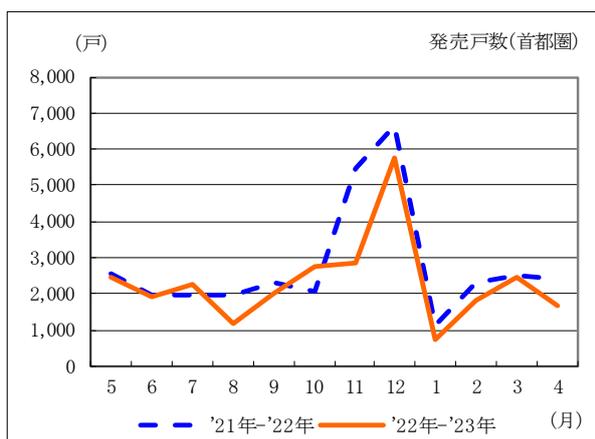
	2023 年 4 月	前 年 比
新 設 住 宅 合 計	67,250 戸	-11.9 %
持 家	18,597 戸	-11.6 %
貸 家	28,685 戸	-2.8 %
給 与 住 宅	267 戸	-48.9 %
分 譲 住 宅	19,701 戸	-21.8 %
マ ン シ ョ ン	7,233 戸	-43.0 %
首 都 圏	3,759 戸	-32.7 %
近 畿 圏	1,495 戸	-46.7 %
一 戸 建	12,362 戸	-0.8 %
季 節 調 整 値	64,219 戸	
年 率 換 算 値	770,628 戸	



Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2023 (R5) 年4月 (資料：不動産経済研究所 令和5年5月18日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比30.3%減で6ヶ月連続してマイナスとなった。契約率は、73.7%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32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ヶ月連続してプラスとなった。次月の発売戸数は2,000戸（前年実績2,466戸）の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比27.2%減でふたたびマイナスに転じた。契約率は、67.8%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10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1,379戸）の見込み。

	首都圏		近畿圏	
	2023年4月	前年比	2023年4月	前年比
発売戸数	1,690 戸	-30.3 %	836 戸	-27.2 %
契約率	73.7 %	-5.9 P	67.8 %	8.0 P
月末残戸数	4,983 戸	-9.0 %	3,359 戸	-9.0 %
戸当り価格	7,747 万円	23.1 %	5,193 万円	30.4 %
m ² 当り単価	115.9 万円	23.7 %	79.6 万円	8.7 %



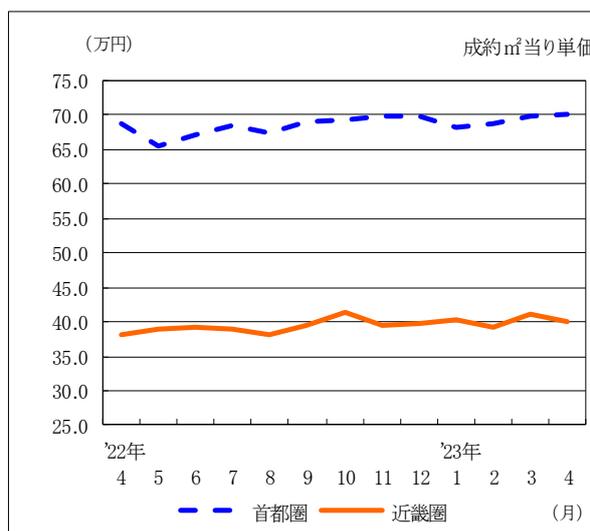
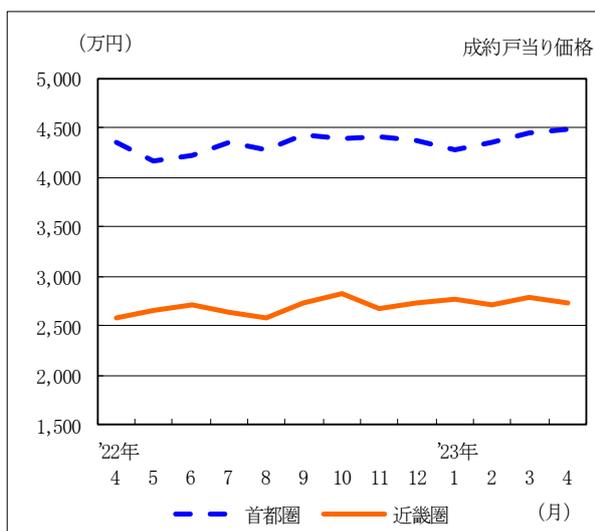
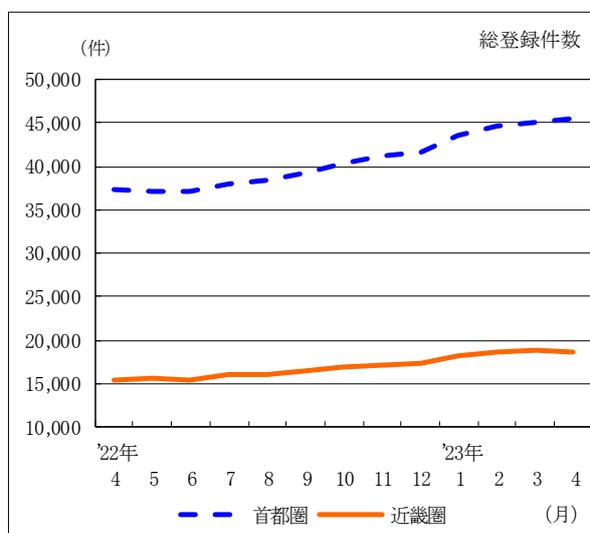
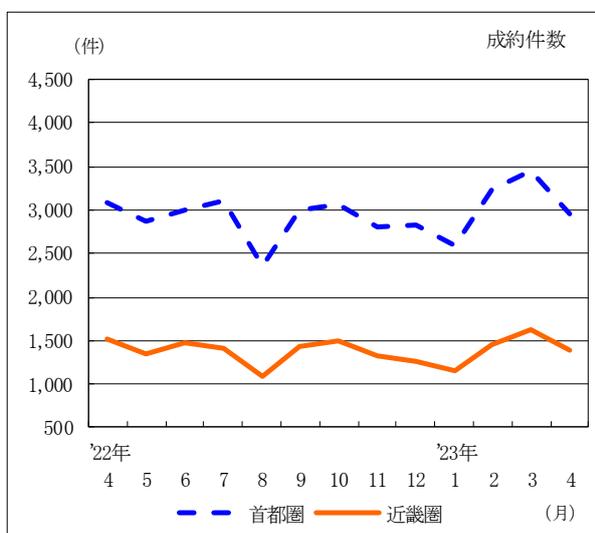
IV. マンション流通市場動向 2023 (R5) 年4月 (資料：指定流通機構)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は4ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は15ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は3ヶ月ぶりにマイナスに転じた。戸当たり価格は4,486万円、前年比は35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4ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は14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2,730万円、前年比は27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	
	2023年4月	前年比	2023年4月	前年比
新規登録件数	17,263 件	21.3 %	5,360 件	19.3 %
総登録件数	45,596 件	22.0 %	18,749 件	21.1 %
成約件数	2,954 件	-4.5 %	1,390 件	-9.0 %
成約戸当たり価格	4,486 万円	2.8 %	2,730 万円	5.9 %
成約㎡当り単価	70.17 万円	4.7 %	39.91 万円	5.0 %

※近畿圏は、専有面積～350㎡の集計。



V. 一戸建て流通市場動向 2023 (R5) 年4月 (資料：指定流通機構)

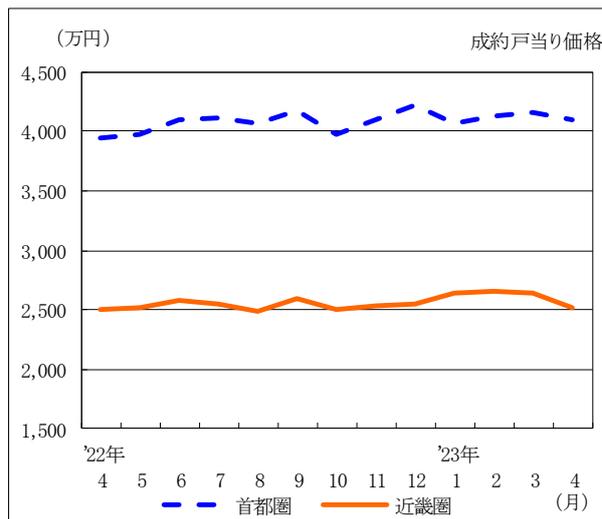
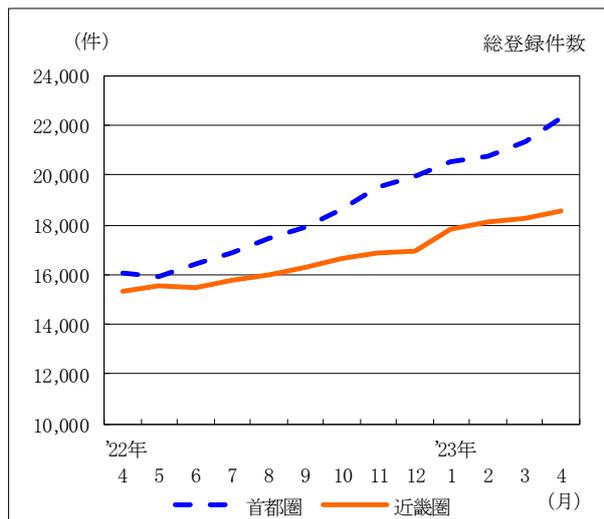
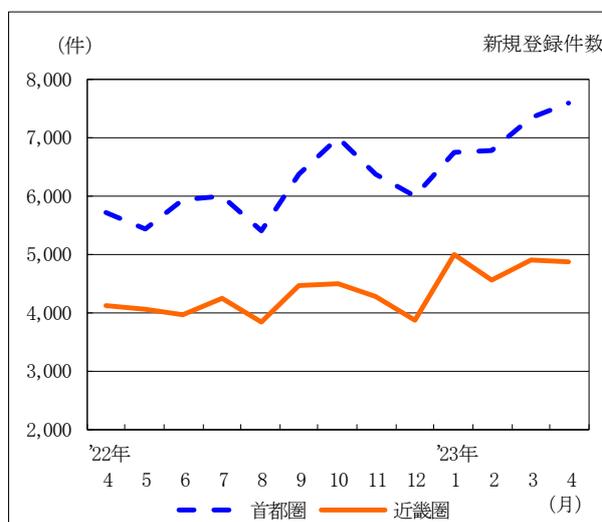
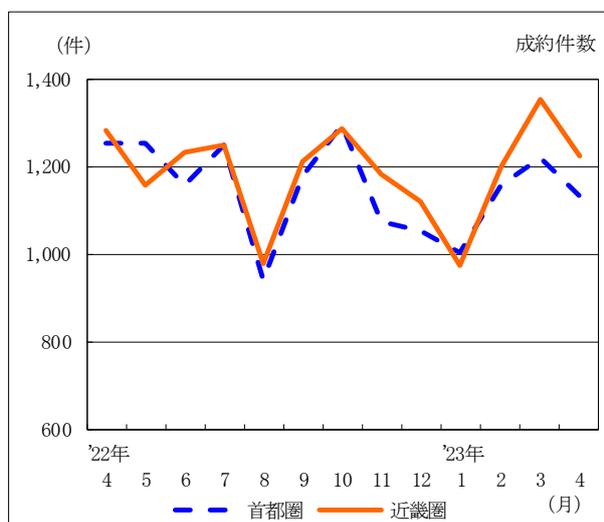
- 首都圏では、新規登録件数の前年比は4ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は12ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は16ヶ月連続してマイナスとなった。戸当たり価格は4,107万円で、前年比は30ヶ月連続してプラスとなった。
- 近畿圏では、新規登録件数の前年比は4ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は10ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比はふたたびマイナスに転じた。戸当たり価格は2,517万円で、前年比は13ヶ月連続してプラスとなった。

【一戸建て】

	2023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	7,603 件	33.3 %	4,068 件	32.7 %	3,535 件	33.9 %
	総登録件数	22,312 件	38.9 %	12,295 件	32.6 %	10,017 件	47.4 %
	成約件数	1,133 件	-9.7 %	882 件	-9.3 %	251 件	-11.3 %
	成約戸当り価格	4,107 万円	4.0 %	4,079 万円	6.4 %	4,204 万円	-3.5 %
近畿圏	新規登録件数	4,866 件	18.4 %	3,436 件	21.4 %	1,430 件	11.7 %
	総登録件数	18,576 件	21.1 %	13,368 件	20.7 %	5,208 件	22.1 %
	成約件数	1,223 件	-4.6 %	910 件	-2.9 %	313 件	-9.3 %
	成約戸当り価格	2,517 万円	0.6 %	2,214 万円	0.2 %	3,399 万円	3.0 %

※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。

※近畿圏は、土地面積50～350㎡の集計。

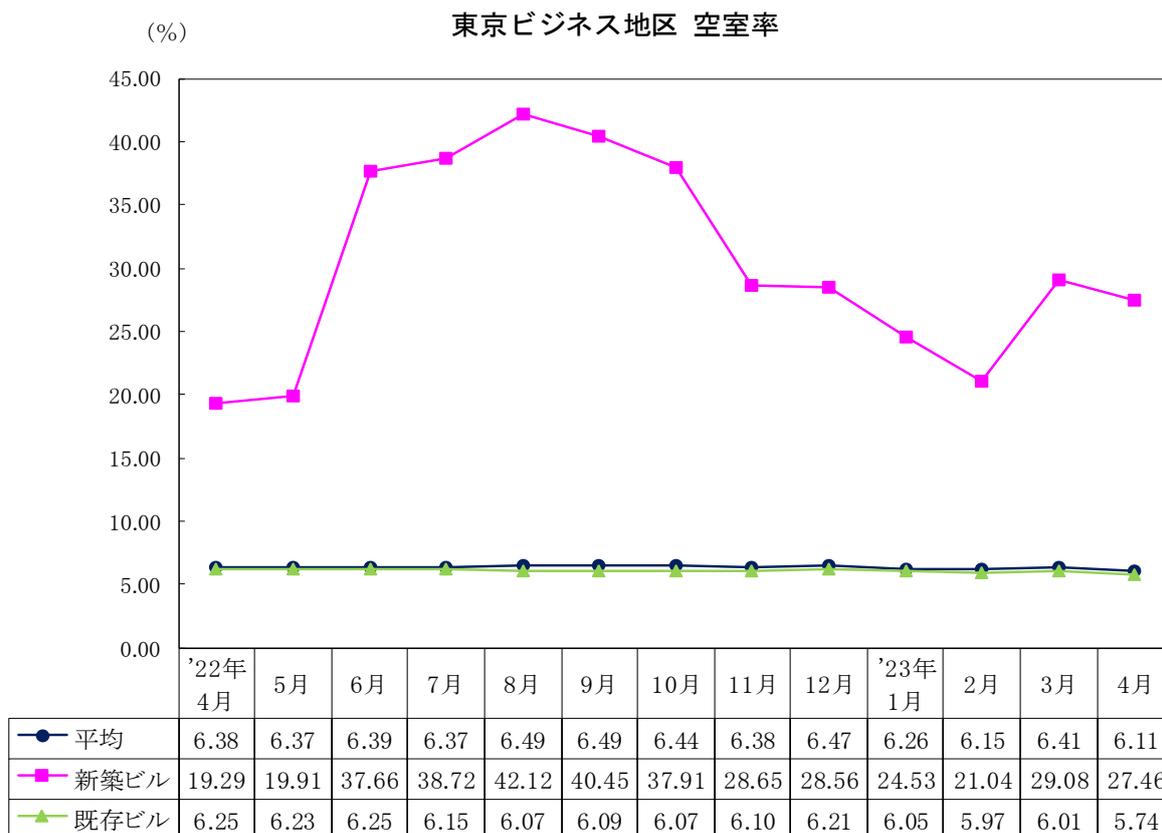


VI. オフィス市況 2023(R5)年4月 (資料：三鬼商事)

<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2022年5月～2023年4月に竣工した貸事務所ビル25棟、既存ビルは2022年4月以前に竣工した貸事務所ビル2,573棟の合計2,598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21,585坪減少し、平均空室率は6.11%。前月比で0.30P改善、前年同月比では0.27P改善となっている。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は27.46%。前月比で1.62P改善、前年同月比では8.17P悪化している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は5.74%。前月比で0.27P改善、前年同月比では0.51P改善している。
- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比283坪減で、空室率は11.06% (前月比1.62P改善) となった。既存ビルの募集面積は前月比3,998坪減で、空室率は3.92% (前月比0.17P改善) となった。平均空室率は3.97% (前月比0.19P改善) となった。
- 中央区は、新築ビルの募集面積は前月比3坪減で、空室率は5.09% (前月比0.13P改善) となった。既存ビルの募集面積は前月比2,876坪減で、空室率は6.77% (前月比0.34P改善) となった。平均空室率は6.71% (前月比0.33P改善) となった。
- 港区は、新築ビルの募集面積は前月比1,104坪減で、空室率52.85% (前月比2.24P改善) となった。既存ビルの募集面積は前月比11,642坪減、空室率は7.58% (前月比0.47P改善) となった。平均空室率は8.48% (前月比0.51P改善) となった。
- 新宿区は、新築ビルの募集面積は前月比214坪減で、空室率は27.59% (前月比1.64P改善) となった。既存ビルの募集面積は前月比4,179坪減で、空室率は5.22% (前月比0.42P改善) となった。平均空室率は5.51% (前月比0.44P改善) となった。
- 渋谷区は、新築ビルの募集面積は前月比270坪減で、空室率は55.83% (前月比4.47P改善) となった。既存ビルの募集面積は前月比2,984坪増で、空室率は3.89% (前月比0.47P悪化) となった。平均空室率は4.37% (前月比0.42P悪化) となった。

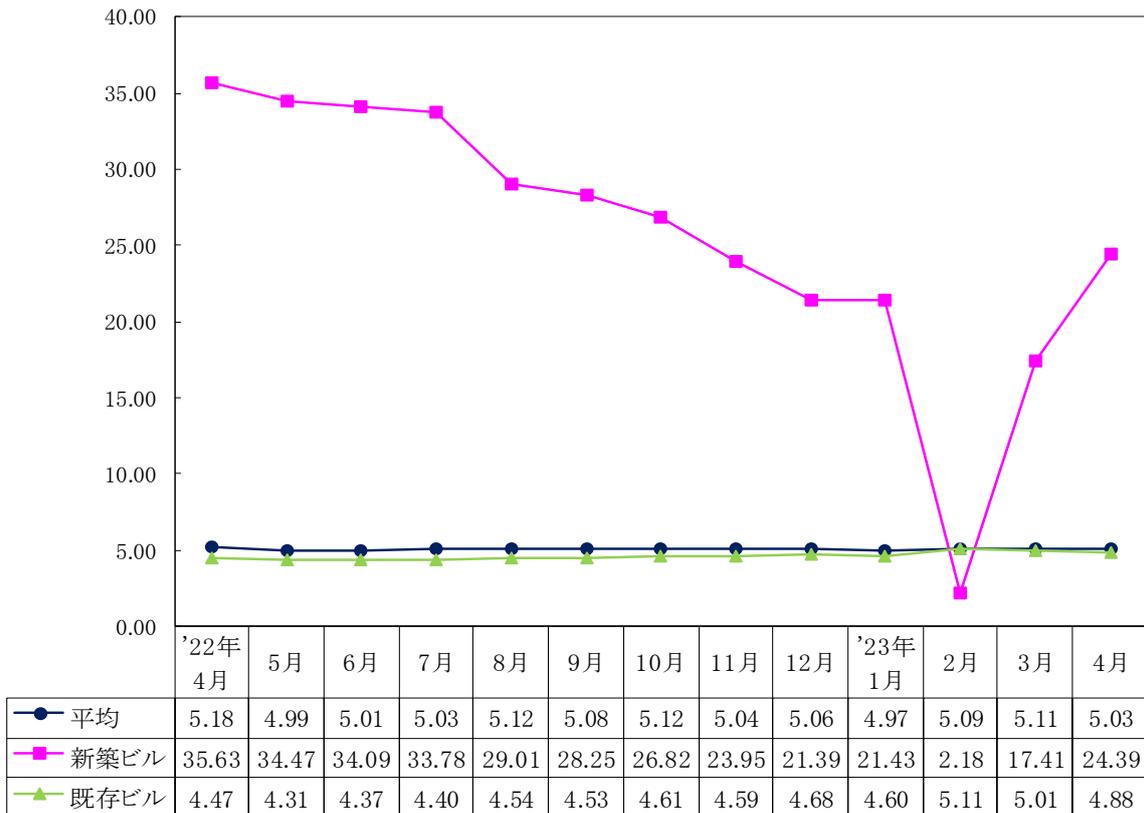


<大阪ビジネス地区のオフィス市場>

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5月～2023年4月に竣工した貸事務所ビル3棟、既存ビルは2022年4月以前に竣工した貸事務所ビル808棟の合計811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1,822坪減少し、平均空室率は5.03%。前月比で0.08P改善、前年同月比で0.15P改善している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は24.39%。前月比で6.98P悪化、前年同月比で11.24P改善している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は4.88%。前月比で0.13P改善、前年同月比で0.41P悪化している。
- 梅田地区は、既存ビルのみの募集で、募集面積は前月比2,025坪減で、空室率は5.06%（前月比0.26P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103坪増で、空室率は4.90%（前月比0.09P悪化）となった。
- 淀屋橋・本町地区は、既存ビルのみの募集で、募集面積は前月比1,197坪減で、空室率は3.80%（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18坪減で、空室率は4.63%（前月比0.01P改善）となった。
- 心齋橋・難波地区は、新築ビルの募集面積は前月比1,163坪増で、空室率は55.82%（前月比44.68P悪化）となった。既存ビルの募集面積は前月比482坪増で、空室率は3.97%（前月比0.43P悪化）となった。平均空室率は5.14%（前月比1.43P悪化）となった。
- 新大阪地区は、既存ビルのみの募集で、募集面積は前月比330坪減で、空室率は8.26%（前月比0.15P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 2023（R5）年4月（資料：帝国データバンク）

不動産業の倒産件数は、19件（前月比11件減、前年比3件増）発生。負債総額は、13億800万円（前月比62億8,900万円減、前年比31億4,000万円減）であった。

	件数(件)			負債総額(百万円)		
	2021年	2022年	2023年	2021年	2022年	2023年
1月	20	25	21	23,337	7,622	5,526
2月	17	14	33	3,307	1,853	9,289
3月	33	15	30	11,153	6,938	7,597
4月	18	16	19	2,616	4,448	1,308
5月	29	15		4,728	3,207	
6月	20	25		2,920	4,473	
7月	14	18		6,523	1,826	
8月	11	22		3,426	4,507	
9月	17	17		4,537	6,107	
10月	20	17		21,506	1,534	
11月	14	21		3,410	16,327	
12月	12	24		818	4,052	
合計	225	229	103	88,281	62,894	23,720

不動産業倒産件数と負債総額

