

不動産流通動向月次概況

2023年11月1日作成

I. 経済動向 2023(R5)年10月 (資料：内閣府・月例経済報告 令和5年10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、このところ弱含んでいる。
- 公共投資は、底堅く推移している。
- 輸出は、このところ持ち直しの動きがみられる。
- 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。
- 業況判断は、総じてみれば緩やかに改善している。
- 倒産件数は、増加がみられる。
- 雇用情勢は、改善の動きがみられる。
- 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に伴う影響や中国経済の先行き懸念など、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、中東地域をめぐる情勢、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>

30年来続いてきたコストカット型経済から持続的な賃上げや活発な投資がけん引する成長型経済へ変革するため、新しい資本主義の取組を加速させる。

このため、変革を力強く進める供給力の強化策と不安定な足元を固め物価高を乗り越える生活実感の改善策により、投資と消費の力強い循環につなげるべく総合経済対策を策定する。その裏付けとなる補正予算を今国会に提出し、早期成立に全力で取り組む。

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。

こうした取組を通じ、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つつ、デフレに後戻りしないとの認識を広く醸成し、デフレ脱却につなげる。

【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、このところ弱含んでいる。持家及び貸家の着工は、このところ横ばいとなっている。分譲住宅の着工は、このところ弱含んでいる。総戸数は、8月は前月比4.5%増の年率81.2万戸となった。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、弱含みで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、このところ持ち直しの動きがみられる。[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。[企業の業況判断]は、総じてみれば緩やかに改善している。[倒産件数]は、増加がみられる。[雇用情勢]は、改善の動きがみられる。

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、32,300円台から30,500円台まで下落した後、32,400円台まで上昇し、その後30,600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、149円台から148円台まで円高方向に推移した後、150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%台から0.0%台で推移した。[長期金利(10年物国債利回り)]は、0.7%台から0.8%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3.2%(9月)増加した。マネタリーベースは、前年比5.6%(9月)増加した。M2は、前年比2.4%(9月)増加した。(※ 9/27~10/26の動き)

II. 住宅着工統計 2023(R5)年9月分 (資料：国土交通省 令和5年10月31日)

新設住宅着工戸数は68,941戸で前年比6.8%減、4ヶ月連続してマイナスとなった。年率換算値で799,896戸となる。

利用関係別では、持家は19,527戸で前年比12.3%減、22ヶ月連続してマイナスとなった。貸家は29,735戸で前年比2.9%減、2ヶ月連続してマイナスとなった。

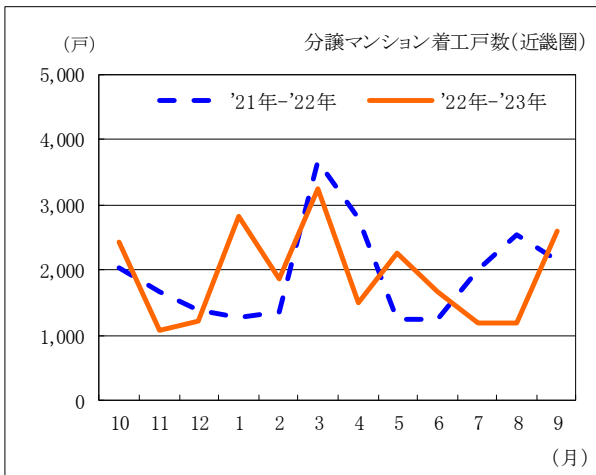
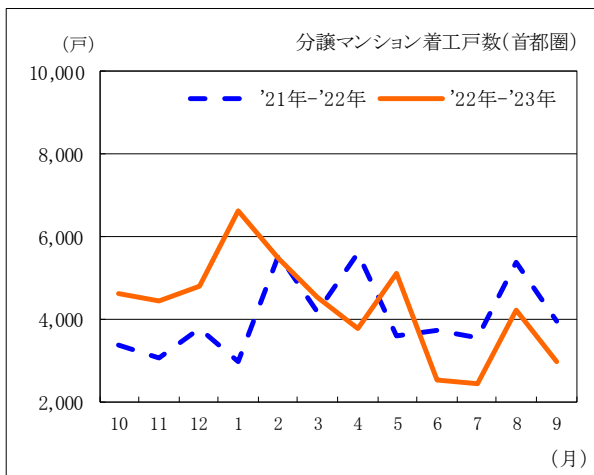
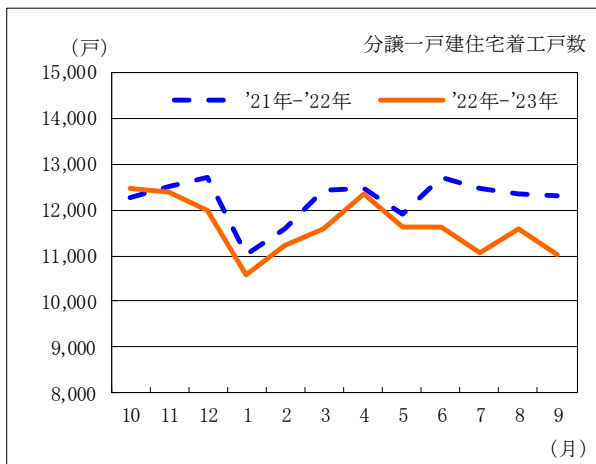
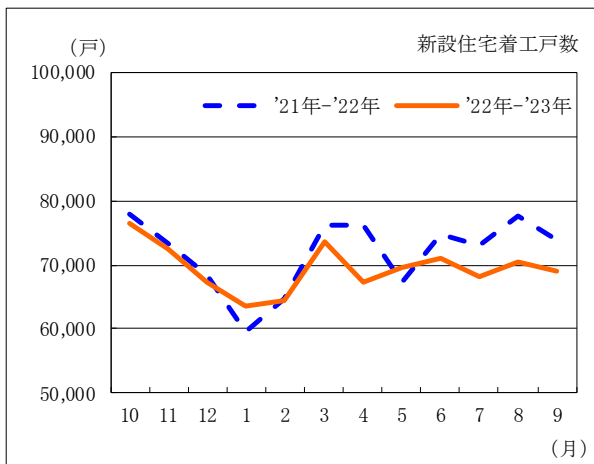
分譲住宅は19,266戸で前年比7.3%減、4ヶ月連続してマイナスとなった。うち、マンションは8,148戸で前年比2.8%減、3ヶ月連続してマイナスとなった。

圏域別に見ると、首都圏は2,947戸で前年比25.6%減、近畿圏は2,595戸で前年比20.6%増となった。

また、一戸建は11,014戸で前年比10.4%減、11ヶ月連続してマイナスとなった。

以上から、2023年9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6.8%の減少となった。また、季節調整済年率換算値では前月比1.5%の減少となった。

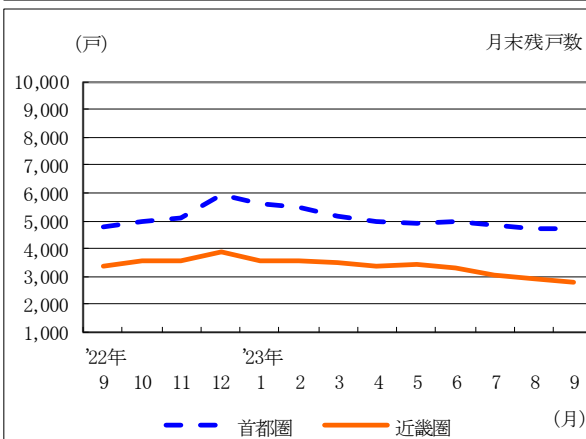
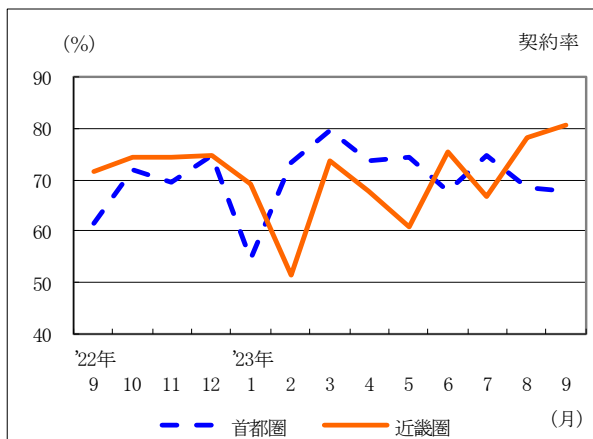
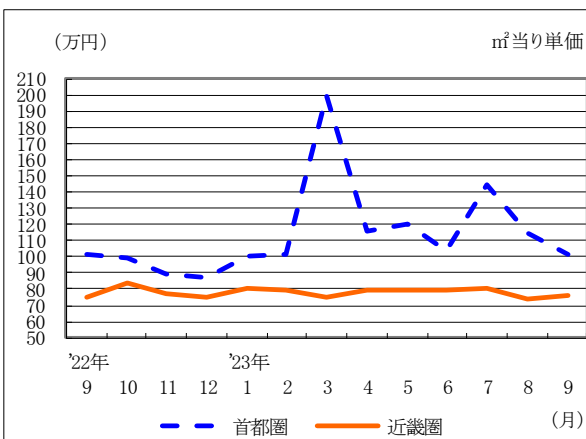
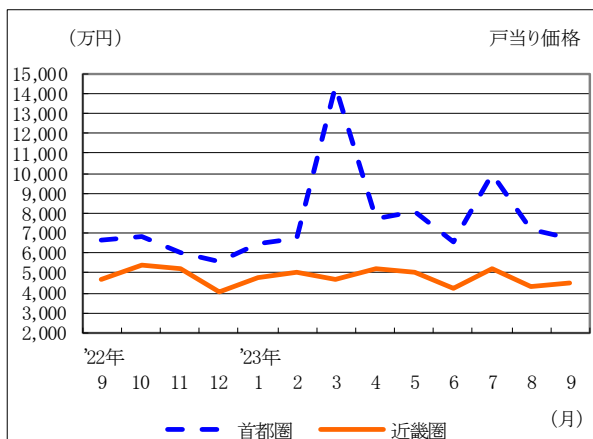
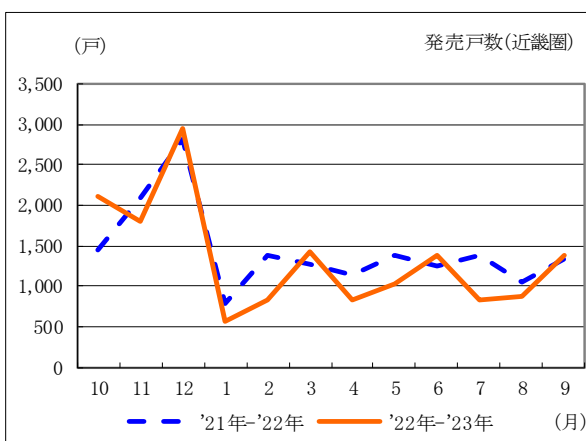
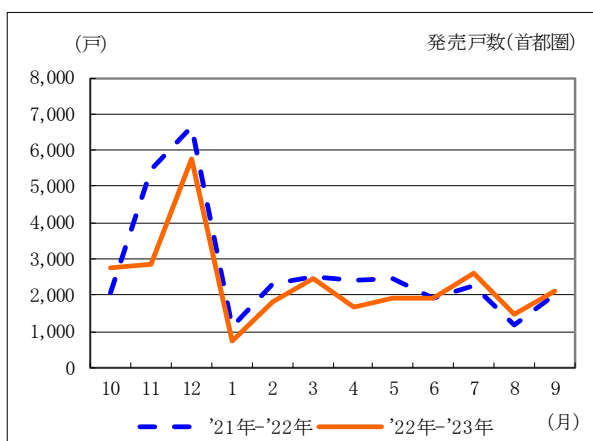
	2023 年 9 月	前 年 比
新 設 住 宅 合 計	68,941 戸	-6.8 %
持 家	19,527 戸	-12.3 %
貸 家	29,735 戸	-2.9 %
給 与 住 宅	413 戸	17.7 %
分 譲 住 宅	19,266 戸	-7.3 %
マ ン シ ョ ン	8,148 戸	-2.8 %
首 都 圏	2,947 戸	-25.6 %
近 畿 圏	2,595 戸	20.6 %
一 戸 建	11,014 戸	-10.4 %
季 節 調 整 値	66,658 戸	
年 率 換 算 値	799,896 戸	



Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2023 (R5) 年9月 (資料：不動産経済研究所 令和5年10月18日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比4.1%増で3ヶ月連続してプラスとなった。契約率は、67.7%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37ヶ月連続してマイナスとなった。戸当り価格は前年比で7ヶ月連続してプラスとなった。次月の発売戸数は3,000戸（前年実績2,768戸）の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比4.6%増で3ヶ月ぶりにプラスに転じた。契約率は、80.5%と前年比で4ヶ月連続してプラスとなった。月末残戸数は前年比で15ヶ月連続してマイナスとなった。戸当り価格は前年比で3ヶ月ぶりにマイナスに転じた。次月の発売戸数は1,400戸（前年実績2,120戸）の見込み。

	首都圏		近畿圏	
	2023年9月	前年比	2023年9月	前年比
発売戸数	2,120 戸	4.1 %	1,393 戸	4.6 %
契約率	67.7 %	6.1 P	80.5 %	9.0 P
月末残戸数	4,737 戸	-1.3 %	2,762 戸	-18.7 %
戸当り価格	6,727 万円	1.1 %	4,527 万円	-3.6 %
m ² 当り単価	101.8 万円	0.6 %	75.9 万円	0.7 %



IV. マンション流通市場動向 2023 (R5) 年9月 (資料：指定流通機構)

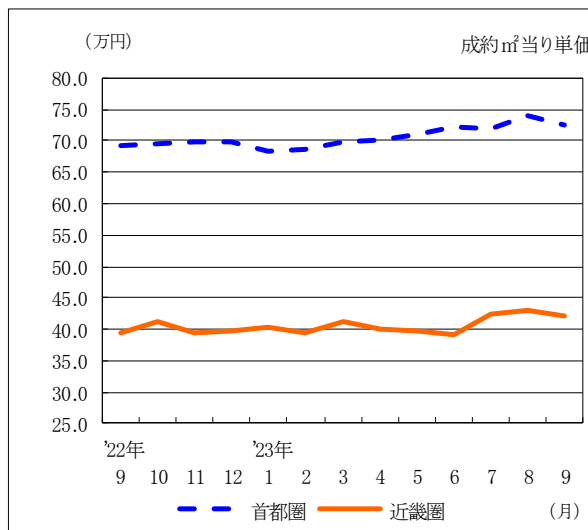
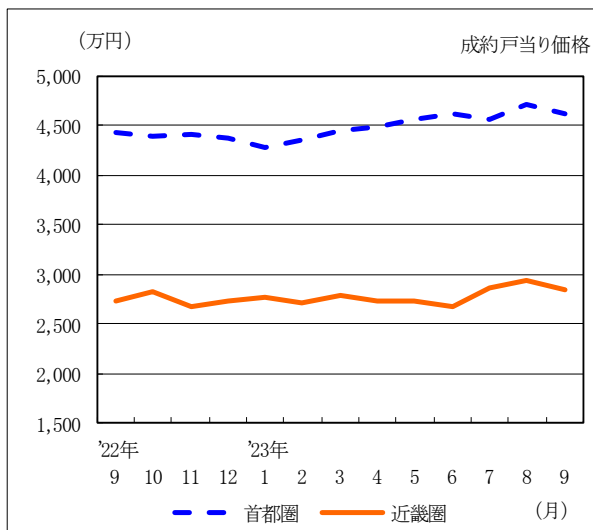
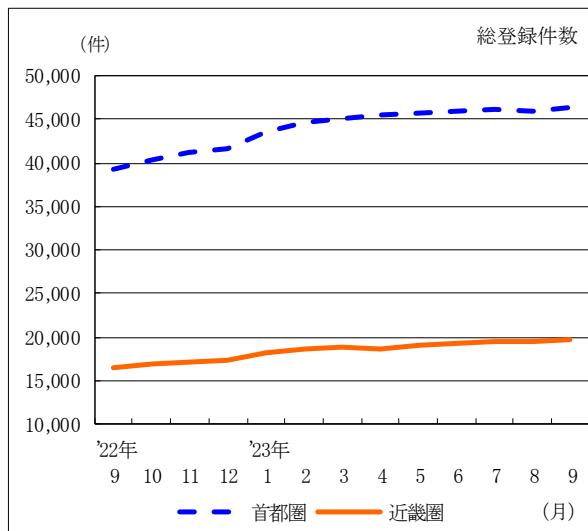
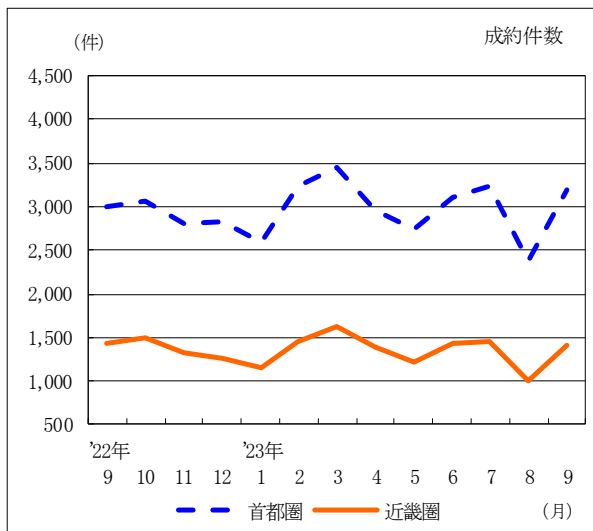
(資料：東日本不動産流通機構 2023年10月10日／近畿圏不動産流通機構 2023年10月10日)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は9ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は20ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は4ヶ月連続してプラスとなった。戸当たり価格は4,618万円で、前年比は40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ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は19ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は2ヶ月連続してマイナスとなった。戸当たり価格は2,848万円で、前年比は3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9月	前年比	2023年9月	前年比
新規登録件数	17,006 件	9.6 %	5,445 件	9.1 %
総登録件数	46,291 件	17.9 %	19,695 件	19.0 %
成約件数	3,191 件	6.7 %	1,409 件	-1.5 %
成約戸当たり価格	4,618 万円	4.5 %	2,848 万円	4.4 %
成約㎡当り単価	72.44 万円	4.7 %	42.07 万円	6.4 %

※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9月 (資料: 指定流通機構)

(資料: 東日本不動産流通機構 2023年10月10日 / 近畿圏不動産流通機構 2023年10月10日)

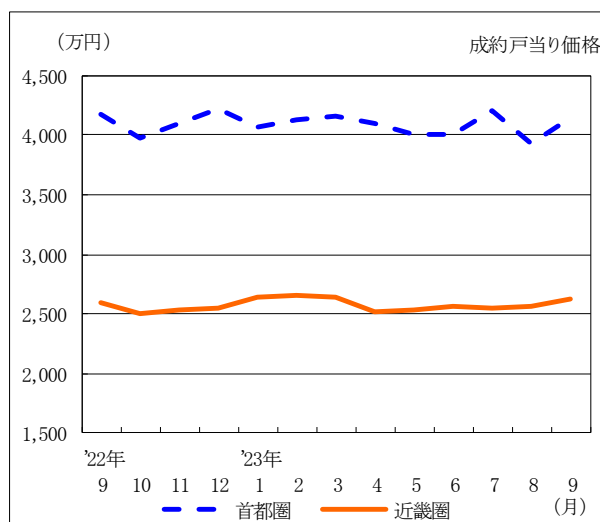
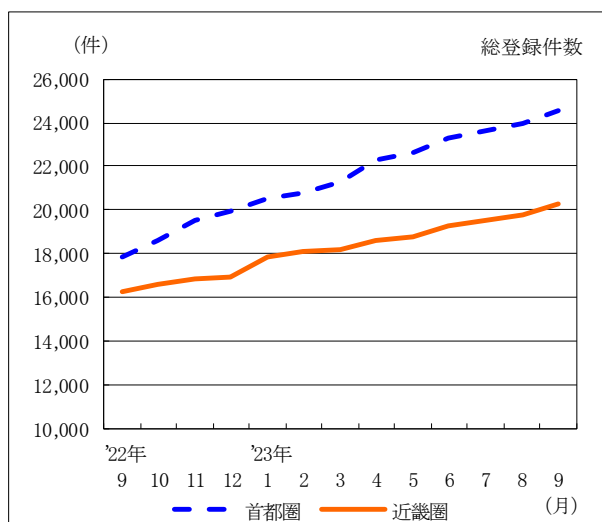
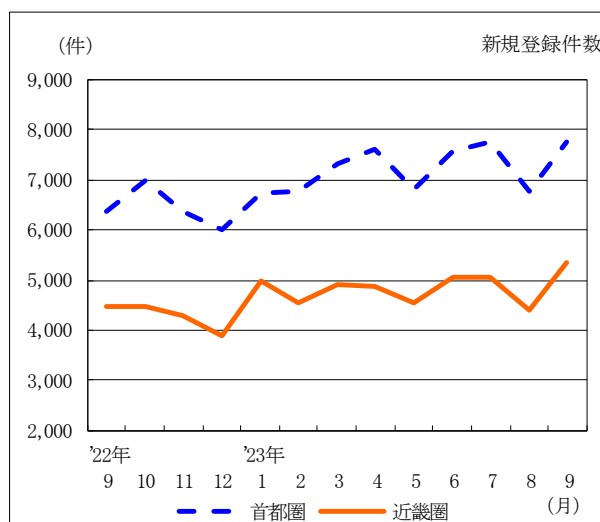
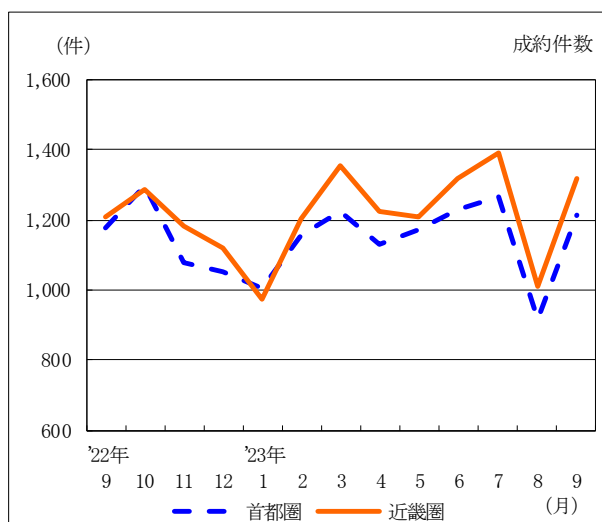
- 首都圏では、新規登録件数の前年比は9ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は17ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比はふたたびプラスに転じた。戸当たり価格は4,147万円で、前年比は2ヶ月連続してマイナスとなった。
- 近畿圏では、新規登録件数の前年比は9ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は15ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は5ヶ月連続してプラスとなった。戸当たり価格は2,633万円で、前年比は2ヶ月連続してプラスとなった。

【一戸建て】

	2023年9月	前年比	うち中古		うち新築		
			9月	前年比	9月	前年比	
首都圏	新規登録件数	7,755 件	21.8 %	4,197 件	25.4 %	3,558 件	17.8 %
	総登録件数	24,579 件	37.5 %	13,623 件	37.8 %	10,956 件	37.1 %
	成約件数	1,213 件	3.1 %	920 件	1.0 %	293 件	10.2 %
	成約戸当り価格	4,147 万円	-0.6 %	4,142 万円	1.2 %	4,161 万円	-6.3 %
近畿圏	新規登録件数	5,360 件	19.7 %	3,868 件	29.7 %	1,492 件	-0.1 %
	総登録件数	20,266 件	24.4 %	14,786 件	28.5 %	5,480 件	14.6 %
	成約件数	1,318 件	8.8 %	944 件	6.5 %	374 件	15.1 %
	成約戸当り価格	2,633 万円	1.72 %	2,343 万円	1.9 %	3,364 万円	-0.3 %

※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。

※近畿圏は、土地面積50～350㎡の集計。



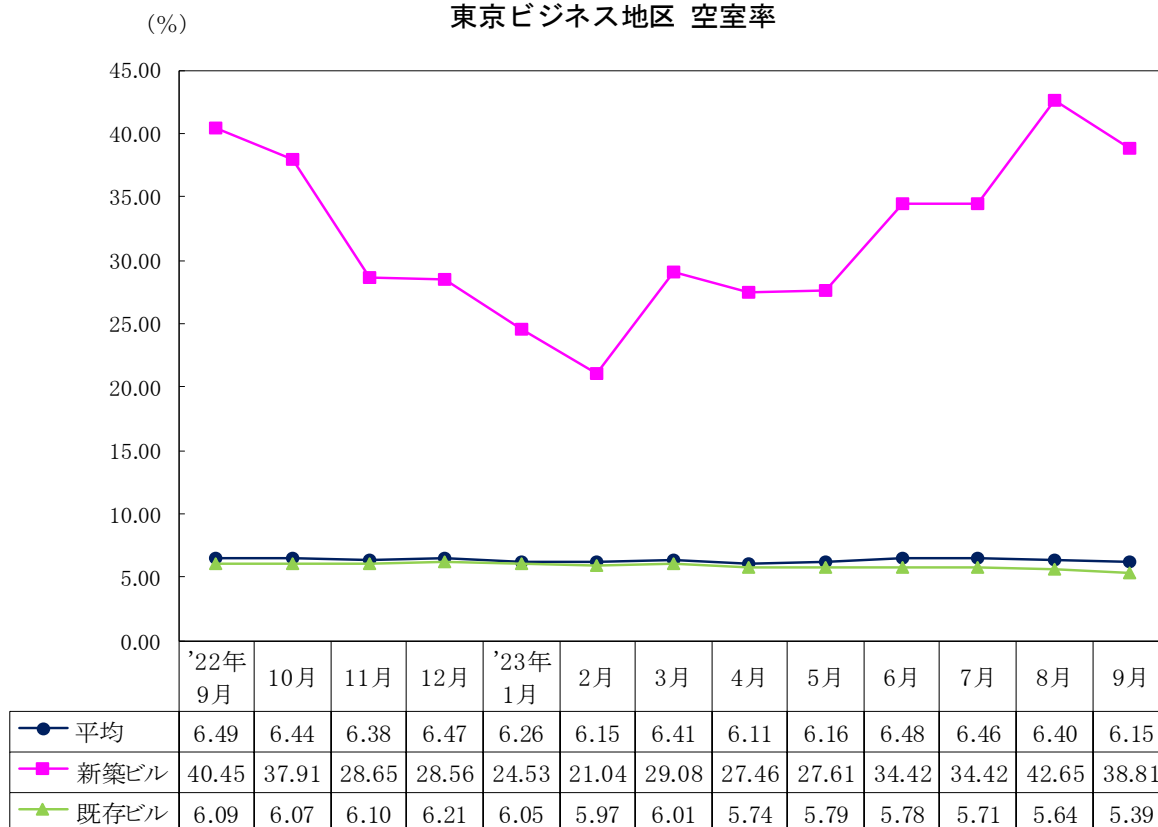
VI. オフィス市況 2023(R5)年8月 (資料：三鬼商事 2023年10月12日)

<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10月～2023年9月に竣工した貸事務所ビル19棟、既存ビルは2022年9月以前に竣工した貸事務所ビル2,563棟の合計2,582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19,204坪減少し、平均空室率は6.15%。前月比で0.25P改善、前年同月比では0.34P改善となっている。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は38.81%。前月比で3.84P改善、前年同月比では1.64P改善している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は5.39%。前月比で0.25P改善、前年同月比では0.70P改善している。
- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比111坪減で、空室率は39.64% (前月比1.61P改善) となった。既存ビルの募集面積は前月比4,880坪減で、空室率は3.38% (前月比0.21P改善) となった。平均空室率は3.49% (前月比0.22P改善) 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38.01% (前月比横ばい) となった。既存ビルの募集面積は前月比5,285坪減で、空室率は6.61% (前月比0.37P改善) となった。平均空室率は6.69% (前月比0.37P改善) となった。
- 港区は、新築ビルの募集面積は前月比716坪増で、空室率39.62% (前月比4.63P改善) となった。既存ビルの募集面積は前月比8,950坪減、空室率は7.15% (前月比0.37P改善) となった。平均空室率は9.10% (前月比0.38P改善) となった。
- 新宿区は、新築ビルの募集面積は前月比で増減はなく、空室率は20.90% (前月比横ばい) となった。既存ビルの募集面積は前月比398坪減で、空室率は5.11% (前月比0.04P改善) となった。平均空室率は5.28% (前月比0.04P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50.64% (前月比横ばい) となった。既存ビルの募集面積は前月比296坪減で、空室率は3.69% (前月比0.05P改善) となった。平均空室率は4.12% (前月比0.06P改善) となった。

東京ビジネス地区 空室率

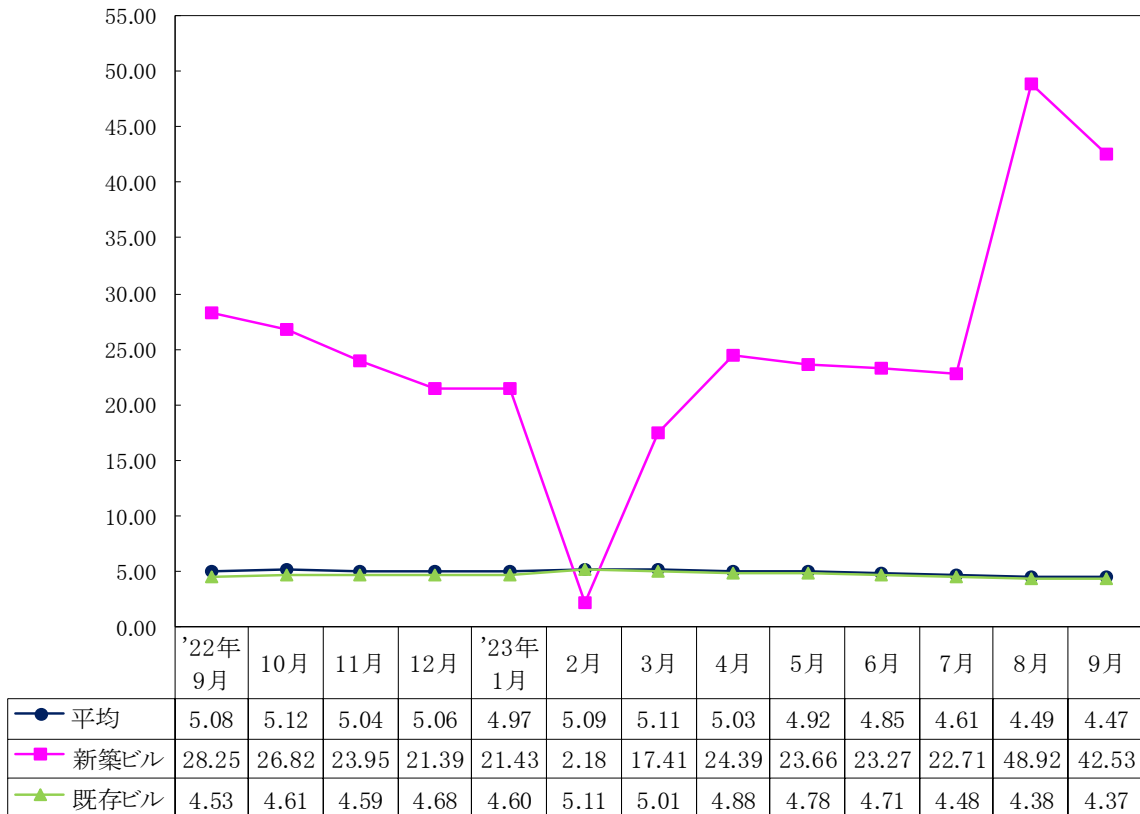


<大阪ビジネス地区のオフィス市場>

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2022年10月～2023年9月に竣工した貸事務所ビル2棟、既存ビルは2022年9月以前に竣工した貸事務所ビル808棟の合計810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483坪減少し、平均空室率は4.47%。前月比で0.02P改善、前年同月比で0.61P改善している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は42.53%。前月比で6.39P改善、前年同月比で14.28P悪化している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は4.37%。前月比で0.01P改善、前年同月比で0.16P改善している。
- 梅田地区は、既存ビルのみの募集で、募集面積は前月比707坪減で、空室率は4.47%（前月比0.09P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406坪減で、空室率は4.33%（前月比0.37P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380坪減で、空室率は58.24%（前月比11.35P改善）となった。既存ビルの募集面積は前月比154坪増で、空室率は3.42%（前月比0.02P悪化）となった。平均空室率は3.69%（前月比0.03P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752坪増で、空室率は4.47%（前月比0.24P悪化）となった。
- 心斎橋・難波地区は、新築ビルの募集面積は前月比で増減はなく、空室率は22.32%（前月比横ばい）となった。既存ビルの募集面積は前月比4坪減で、空室率は3.48%（前月比0.01P改善）となった。平均空室率は3.91%（前月比横ばい）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108坪増で、空室率は7.21%（前月比0.05P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 2023（R5）年9月

（資料：帝国データバンク 2023年10月10日）

不動産業の倒産件数は、21件（前月比6件減、前年比4件増）発生。負債総額は、54億8,600万円（前月比18億3,900万円増、前年比6億2,100万円減）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	21	4,728	3,207	8,345
6月	20	25	21	2,920	4,473	12,505
7月	14	18	23	6,523	1,826	19,531
8月	11	22	27	3,426	4,507	3,647
9月	17	17	21	4,537	6,107	5,486
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	216	88,281	62,894	73,234

不動産業倒産件数と負債総額

