

I. 経済動向 2024(R6)年2月 (資料：内閣府・月例経済報告 令和6年2月21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、このところ足踏みもみられるが、緩やかに回復している。

- 個人消費は、持ち直しに足踏みがみられる。
- 設備投資は、持ち直しに足踏みがみられる。
- 住宅建設は、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に足踏みがみられる。
- 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、持ち直しに向かっていたものの、一部自動車メーカーの生産・出荷停止の影響により、このところ生産活動が低下している。
- 企業収益は、総じてみれば改善している。
- 業況判断は、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、横ばいとなっている。
- 消費者物価は、このところ緩やかに上昇している。

先行きについては、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。さらに、令和6年能登半島地震の経済に与える影響に十分留意する必要がある。

<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、「デフレ完全脱却のための総合経済対策～日本経済の新たなステージにむけて～」

(11月2日閣議決定)及びその裏付けとなる令和5年度補正予算を迅速かつ着実に執行するとともに、令和6年度予算及び関連法案の早期成立に努める。また、「被災者の生活と生業(なりわい)支援のためのパッケージ」に基づき、令和6年能登半島地震の被災者の生活、生業の再建をはじめ、被災地の復旧・復興に至るまで、予備費を活用し切れ目なく対応する。

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。

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、持ち直しに足踏みがみられる。〔設備投資〕は、持ち直しに足踏みがみられる。〔住宅建設〕は、弱含んでいる。持家及び分譲住宅の着工は、弱含んでいる。貸家の着工は、横ばいとなっている。総戸数は、12月は前月比3.1%増の年率81.4万戸となった。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に足踏みがみられる。〔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、持ち直しに向かっていたものの、一部自動車メーカーの生産・出荷停止の影響により、このところ生産活動が低下している。〔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、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、横ばいとなっている。〔消費者物価〕は、このところ緩やかに上昇している。〔株価(日経平均株価)〕は、35,700円台から38,400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、147円台から146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、-0.01%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、0.6%台から0.7%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%(1月)増加した。マネタリーベースは、前年比4.8%(1月)増加した。M2は、前年比2.4%(1月)増加した。(※ 1/26～2/19の動き)

## Ⅱ. 住宅着工統計 2024(R6)年1月分 (資料:国土交通省 令和6年2月29日)

新設住宅着工戸数は58,849戸で前年比7.5%減、8ヶ月連続してマイナスとなった。年率換算値で801,960戸となる。

利用関係別では、持家は14,805戸で前年比11.0%減、26ヶ月連続してマイナスとなった。貸家は24,681戸で前年比2.7%増、6ヶ月ぶりにプラスに転じた。

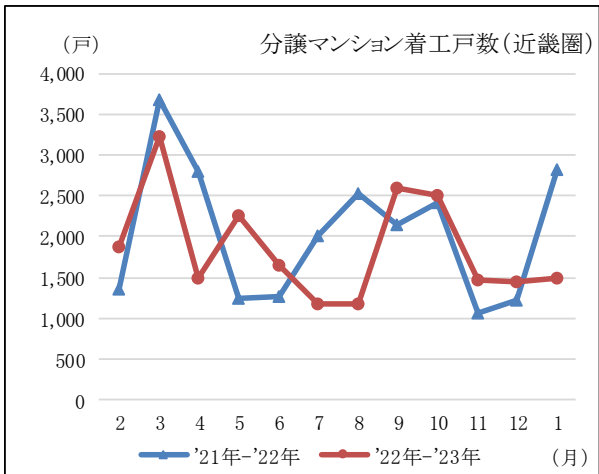
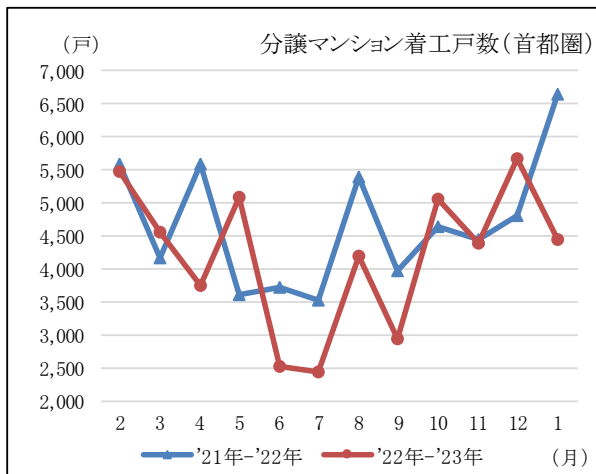
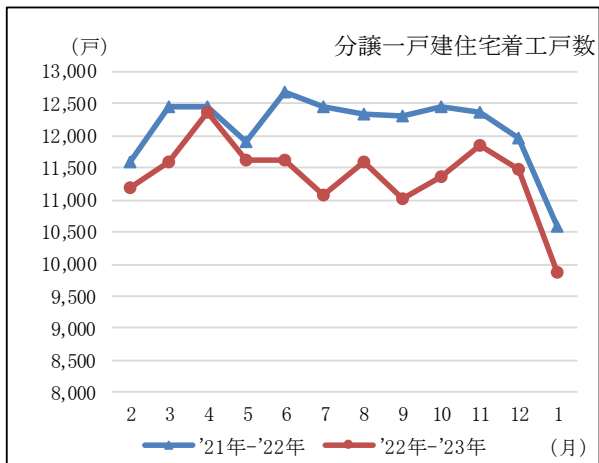
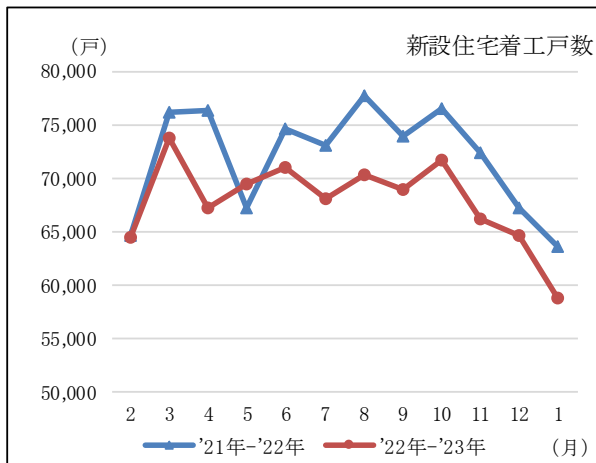
分譲住宅は19,039戸で前年比16.1%減、ふたたびマイナスに転じた。うち、マンションは9,020戸で前年比24.8%減、ふたたびマイナスに転じた。

圏域別に見ると、首都圏は4,442戸で前年比33.1%減、近畿圏は1,485戸で前年比47.4%減となった。

また、一戸建は9,867戸で前年比6.7%減、15ヶ月連続してマイナスとなった。

以上から、2023年1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7.5%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。

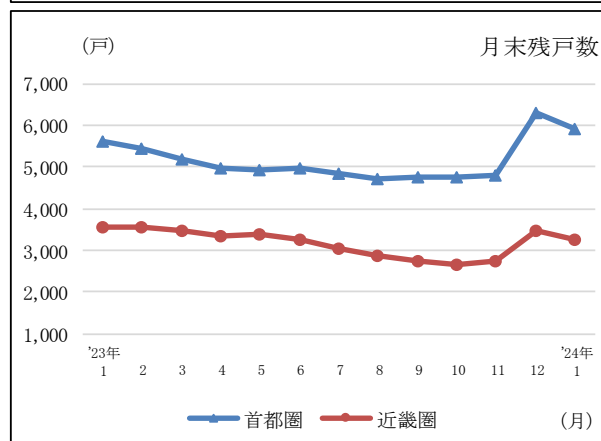
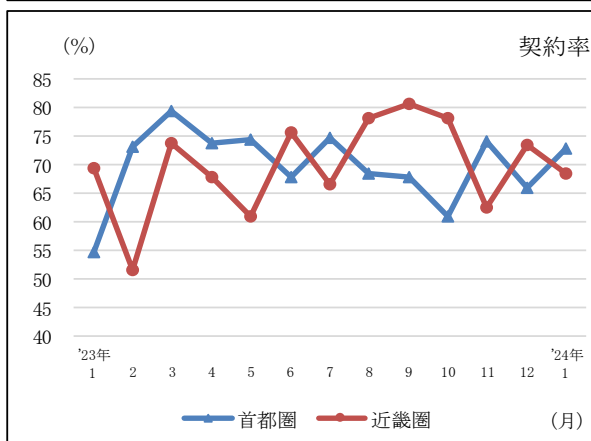
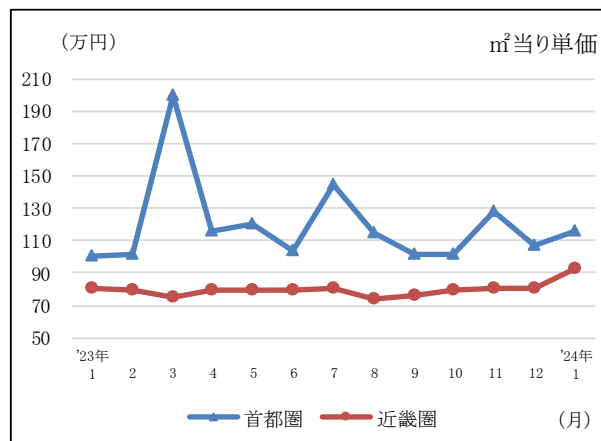
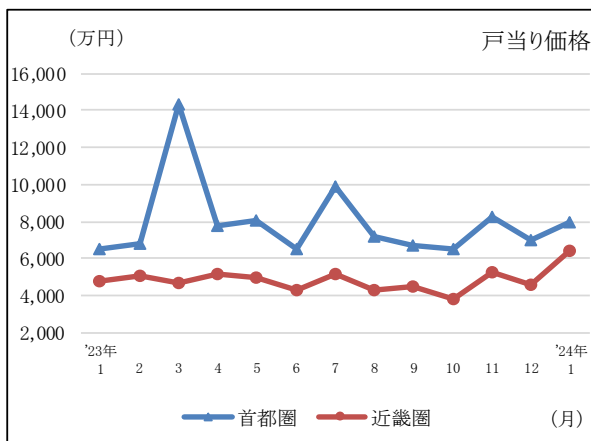
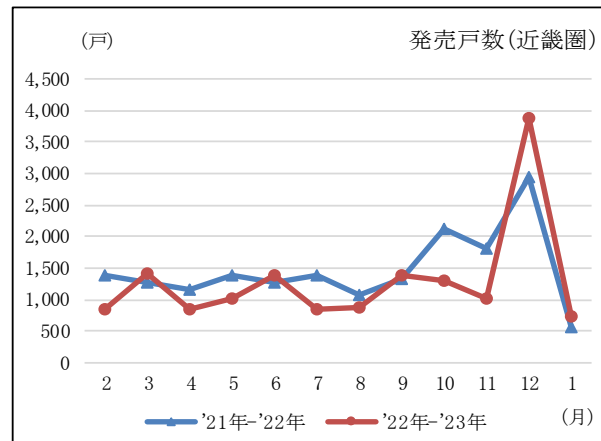
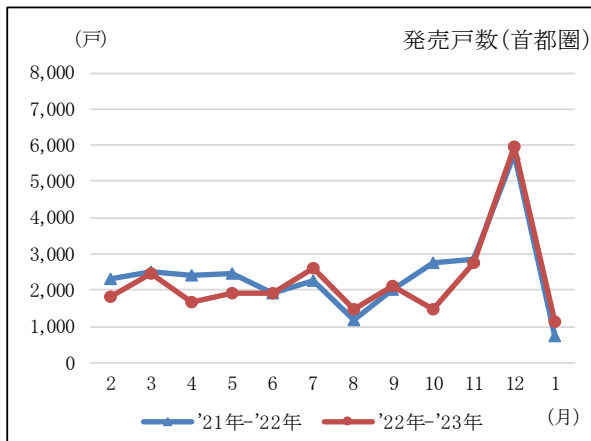
	2024年1月	前年比
新設住宅合計	58,849戸	-7.5%
持家	14,805戸	-11.0%
貸家	24,681戸	2.7%
給与住宅	324戸	36.1%
分譲住宅	19,039戸	-16.1%
マンション	9,020戸	-24.8%
首都圏	4,442戸	-33.1%
近畿圏	1,485戸	-47.4%
一戸建	9,867戸	-6.7%
季節調整値	66,830戸	
年率換算値	801,960戸	



Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2024(R6)年1月 (資料：不動産経済研究所 令和6年2月20日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比56.6%増で2ヶ月連続してプラスとなった。契約率は、72.8%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2ヶ月連続してプラスとなった。戸当り価格は前年比で3ヶ月連続してプラスとなった。次月の発売戸数は1,500戸（前年実績1,821戸）の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比26.7%増で2ヶ月連続してプラスとなった。契約率は、68.5%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19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ヶ月連続してプラスとなった。次月の発売戸数は1,000戸（前年実績833戸）の見込み。

	首都圏		近畿圏	
	2024年1月	前年比	2024年1月	前年比
発売戸数	1,112戸	56.6%	727戸	26.7%
契約率	72.8%	18.2 P	68.5%	-0.8 P
月末残戸数	5,921戸	5.5%	3,265戸	-8.4%
戸当り価格	7,956万円	22.2%	6,390万円	34.6%
m <sup>2</sup> 当り単価	115.4万円	15.3%	92.4万円	15.5%



#### IV. マンション流通市場動向 2024 (R6) 年1月 (資料：指定流通機構)

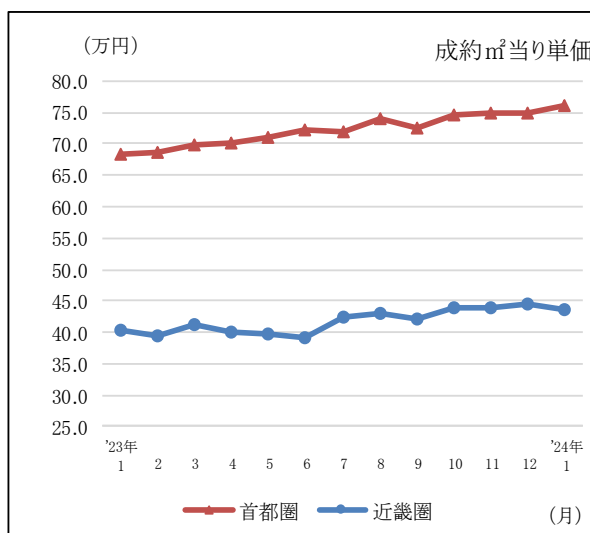
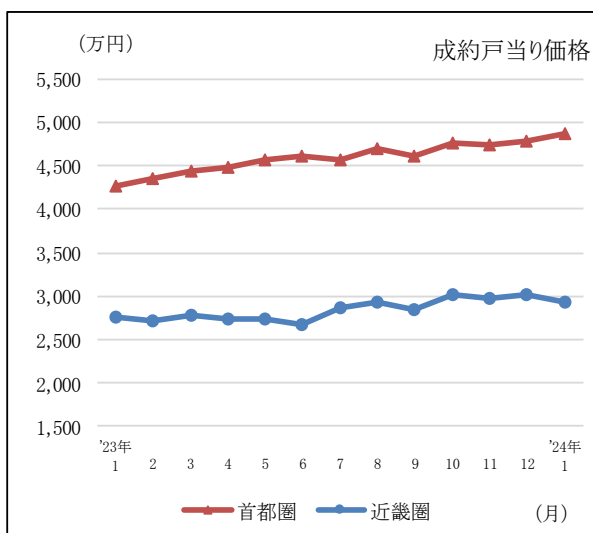
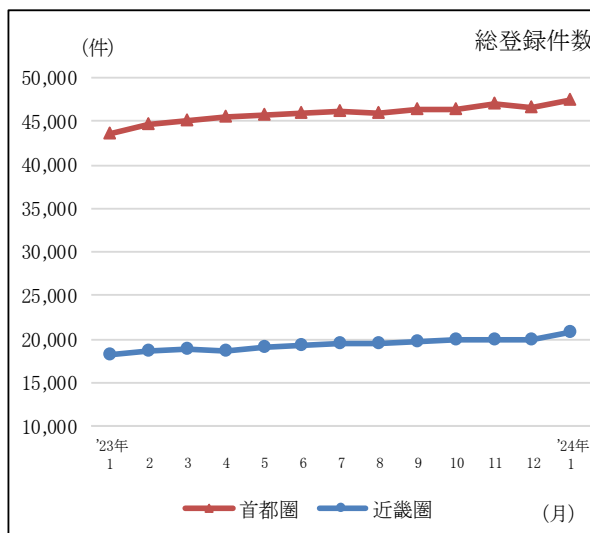
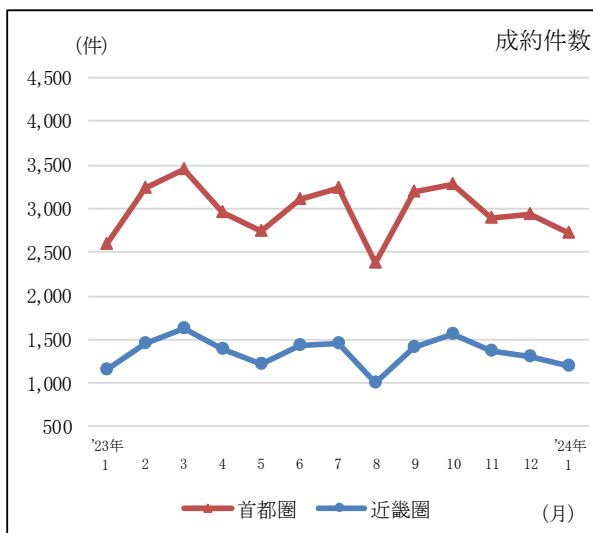
(資料：東日本不動産流通機構 2024年2月13日／近畿圏不動産流通機構 2024年2月13日)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は13ヶ月ぶりにマイナスに転じ、総登録件数の前年比は24ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は8ヶ月連続してプラスとなった。戸当たり価格は4,860万円で、前年比は44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13ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は23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2,933万円で、前年比は7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	
	2024年1月	前年比	2024年1月	前年比
新規登録件数	16,526 件	-0.4 %	5,877 件	16.9 %
総登録件数	47,449 件	8.6 %	20,734 件	14.3 %
成約件数	2,711 件	5.0 %	1,187 件	2.2 %
成約戸当り価格	4,860 万円	13.7 %	2,933 万円	6.0 %
成約㎡当り単価	75.98 万円	4.7 %	43.60 万円	8.1 %

※近畿圏は、専有面積～350㎡の集計。



## V. 一戸建て流通市場動向 2024(R6)年1月 (資料：指定流通機構)

(資料：東日本不動産流通機構 2024年2月13日／近畿圏不動産流通機構 2024年2月13日)

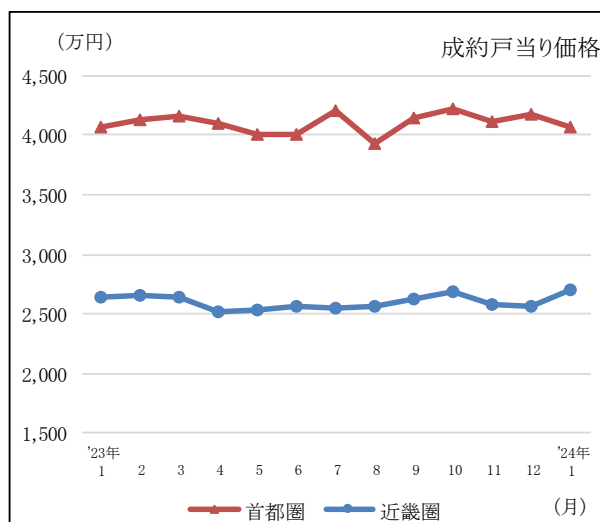
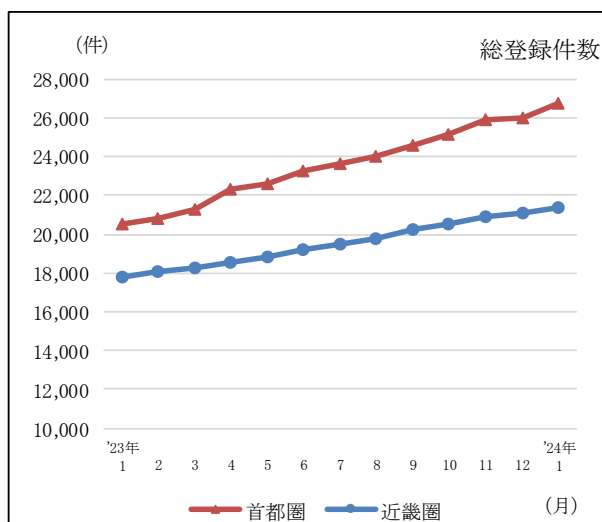
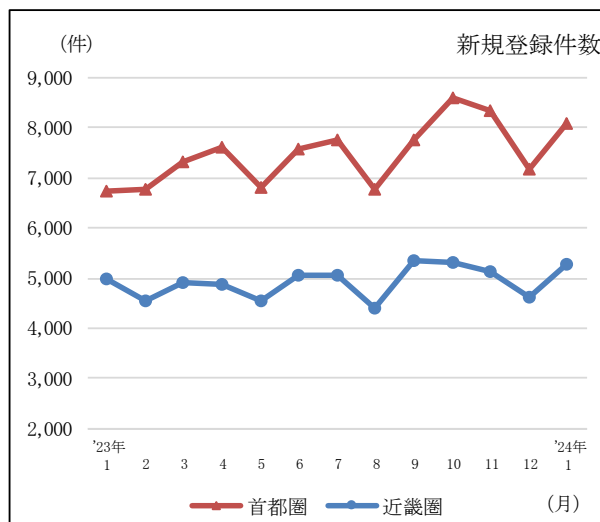
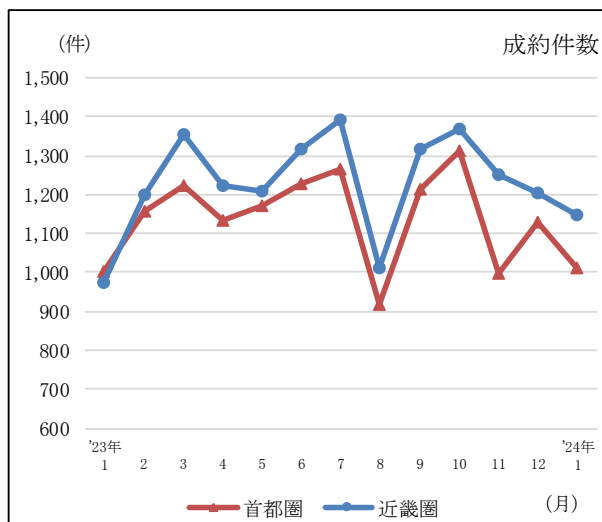
- 首都圏では、新規登録件数の前年比は13ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は21ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は2ヶ月連続してプラスとなった。戸当たり価格は4,069万円で、前年比はふたたびプラスに転じた。
- 近畿圏では、新規登録件数の前年比は13ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は19ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は9ヶ月連続してプラスとなった。戸当たり価格は2,701万円で、前年比は6ヶ月連続してプラスとなった。

### 【一戸建て】

	2024年1月	前年比	うち中古		うち新築		
			1月	前年比	1月	前年比	
首都圏	新規登録件数	8,089件	20.0%	4,305件	25.3%	3,784件	14.5%
	総登録件数	26,711件	30.1%	15,033件	36.0%	11,678件	23.2%
	成約件数	1,013件	1.0%	793件	0.4%	220件	3.3%
	成約戸当り価格	4,069万円	0.1%	4,074万円	1.1%	4,049万円	-3.5%
近畿圏	新規登録件数	5,289件	6.1%	3,889件	19.8%	1,400件	-19.6%
	総登録件数	21,385件	19.9%	15,760件	24.7%	5,625件	8.4%
	成約件数	1,149件	18.0%	832件	22.2%	317件	8.2%
	成約戸当り価格	2,701万円	1.95%	2,447万円	1.7%	3,366万円	4.8%

※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。



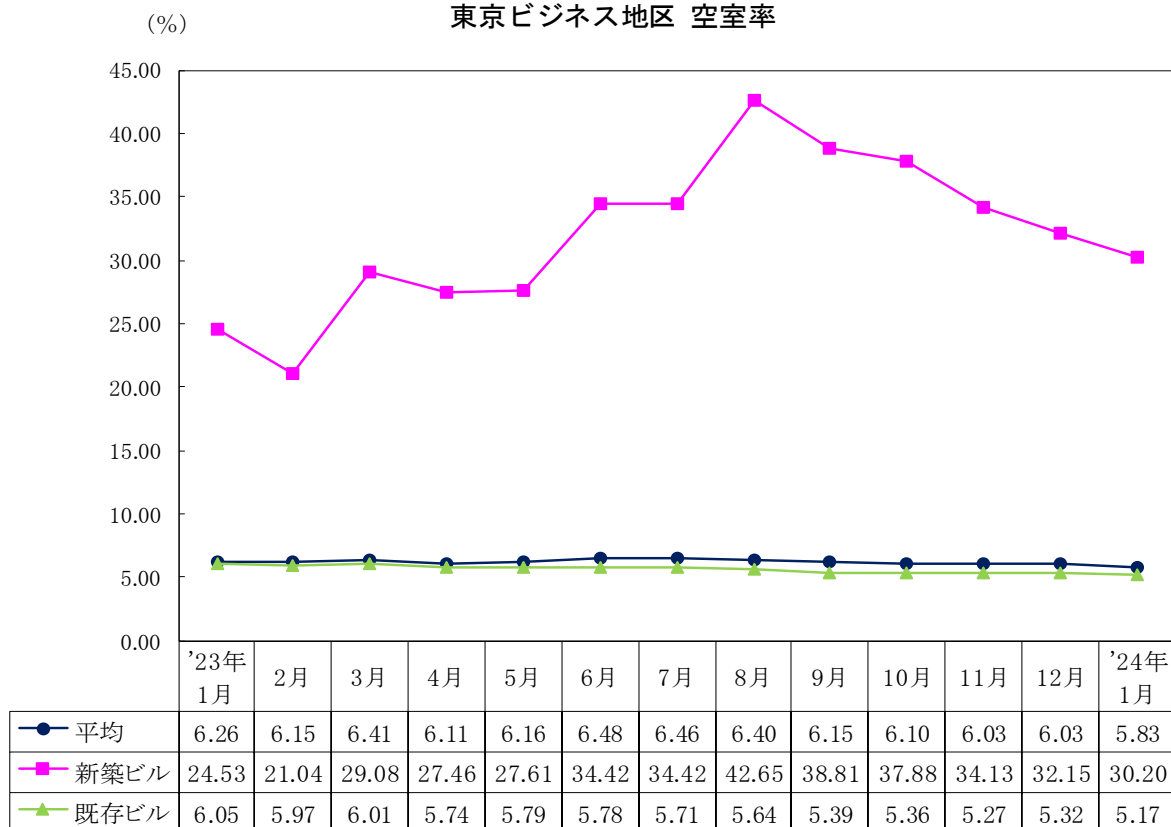
VI. オフィス市況 2024(R6)年1月 (資料：三鬼商事 2024年2月8日)

<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2023年2月～2024年1月に竣工した貸事務所ビル21棟、既存ビルは2023年1月以前に竣工した貸事務所ビル2,559棟の合計2,580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16,583坪減少し、平均空室率は5.83%。前月比で0.20P改善、前年同月比では0.43P改善となっている。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は30.20%。前月比で1.95P改善、前年同月比では5.67P悪化している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は5.17%。前月比で0.15P改善、前年同月比では0.88P改善している。
- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比157坪減で、空室率は19.52% (前月比2.60P改善) となった。既存ビルの募集面積は前月比114坪増で、空室率は3.12% (前月比横ばい) となった。平均空室率は3.16% (前月比0.01P改善) となった。
- 中央区は、新築ビルの募集面積は前月比591坪減で、空室率は60.61% (前月比10.29P改善) となった。既存ビルの募集面積は前月比5,448坪減で、空室率は6.45% (前月比0.33P改善) となった。平均空室率は6.66% (前月比0.38P改善) となった。
- 港区は、新築ビルの募集面積は前月比1,980坪減で、空室率34.15% (前月比1.60P改善) となった。既存ビルの募集面積は前月比7,901坪減で、空室率は6.85% (前月比0.33P改善) となった。平均空室率は8.49% (前月比0.39P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22.14% (前月比横ばい) となった。既存ビルの募集面積は前月比2,174坪減で、空室率は4.66% (前月比0.22P改善) となった。平均空室率は4.85% (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1,528坪減で、空室率は12.10% (前月比3.55P改善) となった。既存ビルの募集面積は前月比3,082坪増で、空室率は4.15% (前月比0.46P悪化) となった。平均空室率は4.56% (前月比0.22P悪化) となった。

東京ビジネス地区 空室率

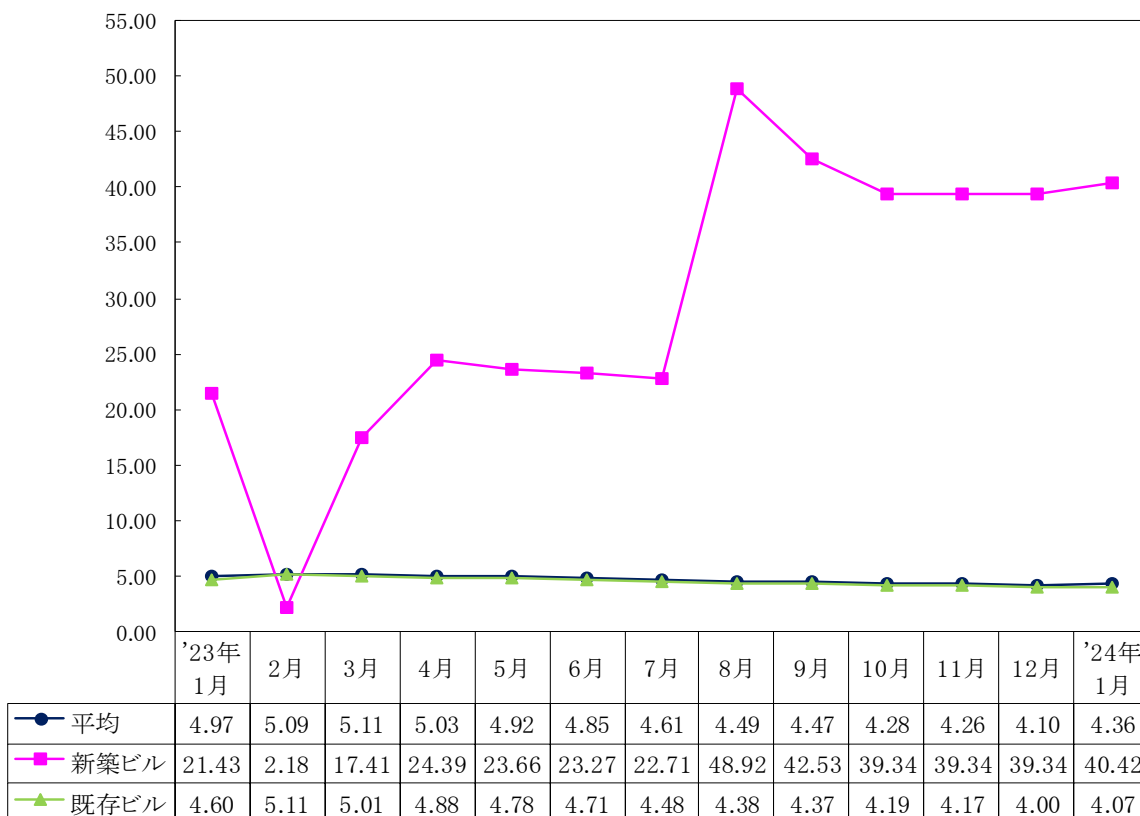


### <大阪ビジネス地区のオフィス市場>

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2023年2月～2024年1月に竣工した貸事務所ビル5棟、既存ビルは2023年1月以前に竣工した貸事務所ビル807棟の合計812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6,551坪増加し、平均空室率は4.36%。前月比で0.26P悪化、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40.42%。前月比で1.08%悪化、前年同月比で18.99P悪化している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は4.07%。前月比で0.07P悪化、前年同月比で0.53P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1,231坪増で、空室率は4.18%（前月比0.16P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118坪増で、空室率は4.45%（前月比0.11P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2,722坪増で、空室率は42.41%（前月比10.16P改善）となった。既存ビルの募集面積は前月比320坪増で、空室率は3.50%（前月比0.05P悪化）となった。平均空室率は4.09%（前月比0.40P悪化）となった。
- 船場地区は、新築ビルの募集面積は前月比203坪増で、空室率は5.97%（前月比対象なし）となった。既存ビルの募集面積は前月317坪減で、空室率は4.85%（前月比0.10P改善）となった。平均空室率は4.86%（前月比0.09P改善）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581坪減で、空室率は0.00%（前月比22.32%改善）となった。既存ビルの募集面積は前月比628坪増で、空室率は3.03%（前月比0.48P悪化）となった。平均空室率は0.00%（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2,659坪増で、空室率は100.00%（前月比対象なし）となった。既存ビルの募集面積は前月比432坪減で、空室率は4.63%（前月比0.19P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 2024 (R6) 年1月

(資料：帝国データバンク 2024年2月8日)

不動産業の倒産件数は、26件（前月比5件増、前年比5件増）発生。負債総額は、21億5,400万円（前月比14億6,800万円減、前年比33億7,200万円減）であった。

	件数(件)			負債総額(百万円)		
	2022年	2023年	2024年	2022年	2023年	2024年
1月	25	21	26	7,622	5,526	2,154
2月	14	33		1,853	9,289	
3月	15	30		6,938	7,597	
4月	16	19		4,448	1,308	
5月	15	21		3,207	8,345	
6月	25	21		4,473	12,505	
7月	18	23		1,826	19,531	
8月	22	27		4,507	3,647	
9月	17	21		6,107	5,486	
10月	17	30		1,534	22,700	
11月	21	20		16,327	2,629	
12月	24	21		4,052	3,622	
合計	229	287	26	62,894	102,185	2,154

不動産業倒産件数と負債総額

