

不動産流通動向月次概況

2024年10月1日作成

I. 経済動向 2024(R6)年9月 (資料：内閣府・月例経済報告 令和6年9月18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、一部に足踏みが残るものの、緩やかに回復している。

- 個人消費は、一部に足踏みが残るものの、このところ持ち直しの動きがみられる。
- 設備投資は、持ち直しの動きがみられる。
- 住宅建設は、おおむね横ばいとなっている。
- 公共投資は、堅調に推移している。
- 生産は、持ち直しの動きがみられる。
- 企業収益は、総じてみれば改善している。
- 倒産件数は、このところ増勢が鈍化している。
- 雇用情勢は、改善の動きがみられる。
- 国内企業物価は、このところ上昇テンポが鈍化している。
- 消費者物価は、緩やかに上昇している。

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、欧米における高い金利水準の継続や中国における不動産市場の停滞の継続に伴う影響など、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>

「経済財政運営と改革の基本方針2024～賃上げと投資がけん引する成長型経済の実現～」等に基づき、物価上昇を上回る賃金上昇の実現や官民連携投資による社会課題解決と生産性向上に取り組む。

「デフレ完全脱却のための総合経済対策」及びその裏付けとなる令和5年度補正予算並びに令和6年度予算を迅速かつ着実に執行する。また、足元の物価動向の中、年金生活世帯や中小企業にとっては厳しい状況が続いており、まずは、早急に着手可能で即効性のある対策を講じるなど、二段構えでの対応を行っていく。

「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・金融情勢に応じて適切な金融政策運営を行うことにより、賃金と物価の好循環を確認しつつ、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。

政府と日本銀行は、引き続き緊密に連携し、経済・物価動向に応じて機動的な政策運営を行っていく。

こうした取組により、デフレからの完全脱却、成長型の新たな経済ステージへの移行を実現していく。

【各論】

1. 消費・投資などの需要動向

〔個人消費〕は、一部に足踏みが残るものの、このところ持ち直しの動きがみられる。〔設備投資〕は、持ち直しの動きがみられる。〔住宅建設〕は、おおむね横ばいとなっている。持家の着工は、このところ底堅い動きとなっている。貸家の着工は、横ばいとなっている。分譲住宅の着工は、弱含んでいる。総戸数は、7月は前月比1.0%増の年率77.3万戸となった。なお、首都圏のマンション総販売戸数は、弱含んでいる。先行きについては、当面、横ばいで推移していくと見込まれる。〔公共投資〕は、堅調に推移している。〔輸出〕は、おおむね横ばいとなっている。〔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、持ち直しの動きがみられる。〔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、改善している。〔倒産件数〕は、このところ増勢が鈍化している。〔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、このところ上昇テンポが鈍化している。〔消費者物価〕は、緩やかに上昇している。〔株価(日経平均株価)〕は、38,600円台から36,500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、144円台から147円台まで円安方向に推移した後、141円台まで円高方向に推移した。〔短期金利〕では、0.22%台で推移した。〔ユーロ円金利(3ヶ月物)〕は、0.2%台で推移した。〔長期金利(10年物国債利回り)〕は、0.8%台から0.9%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3.4%(8月)増加した。マネタリーベースは、前年比0.6%(8月)増加した。M2は、前年比1.3%(8月)増加した。(※ 8/30～9/13の動き)

Ⅱ. 住宅着工統計 2024(R6)年8月分 (資料：国土交通省 令和6年9月30日)

新設住宅着工戸数は66,819戸で前年比5.1%減、4ヶ月連続してマイナスとなった。年率換算値で776,604戸となる。

利用関係別では、持家は19,597戸で前年比6.6%減、33月連続してマイナスとなった。貸家は28,939戸で前年比1.4%減、ふたたびマイナスに転じた。

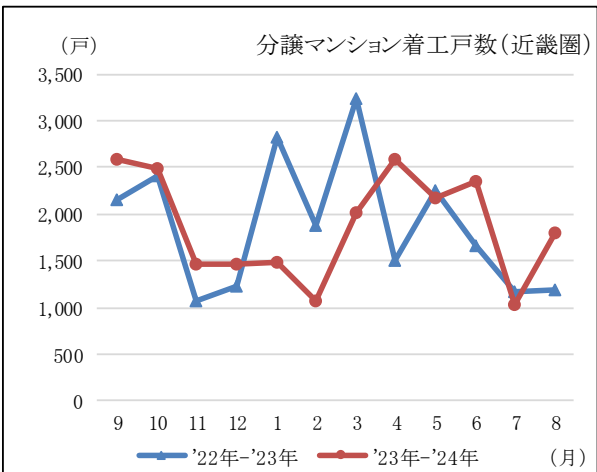
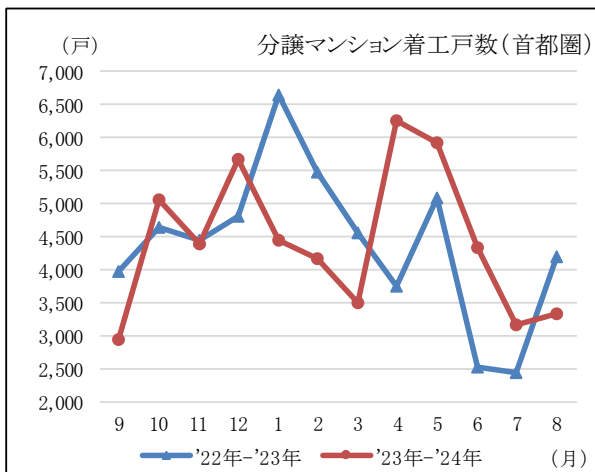
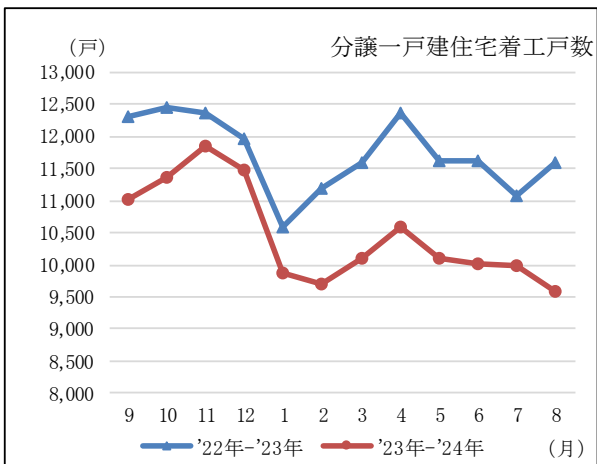
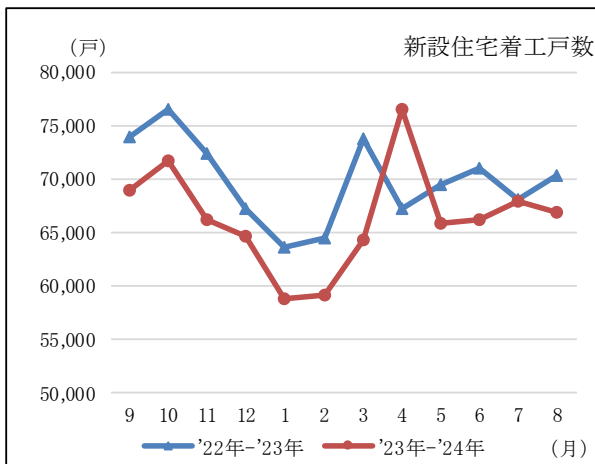
分譲住宅は17,240戸で前年比12.0%減、4ヶ月連続してマイナスとなった。うち、マンションは7,501戸で前年比5.0%減、ふたたびマイナスに転じた。

圏域別に見ると、首都圏は3,330戸で前年比20.8%減、近畿圏は1,790戸で前年比51.3%増となった。

また、一戸建は9,578戸で前年比17.4%減、22ヶ月連続してマイナスとなった。

以上から、2024年8月の新設住宅着工は、持家、貸家、分譲住宅が減少したため、全体で前年同月比5.1%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。

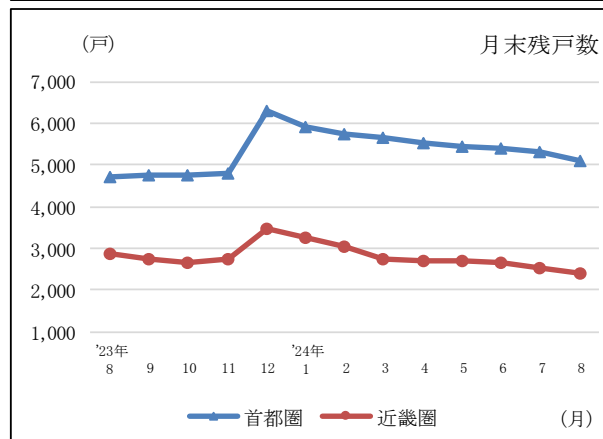
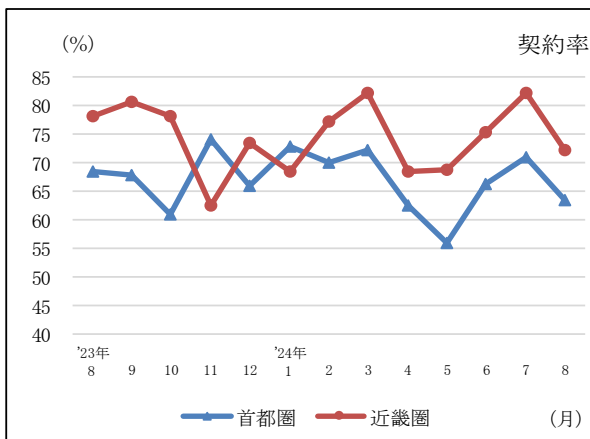
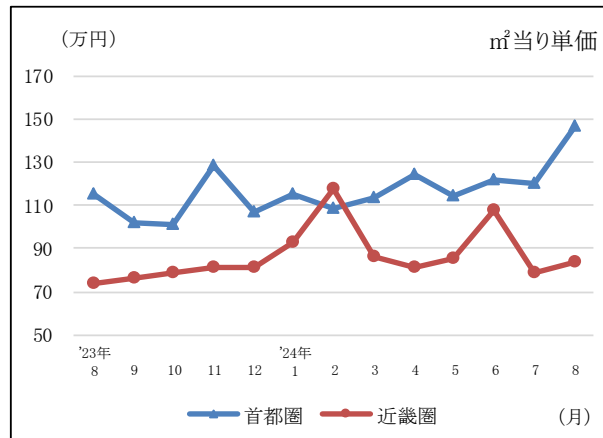
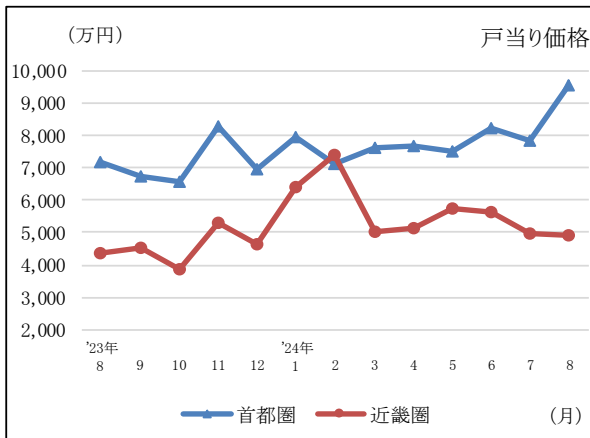
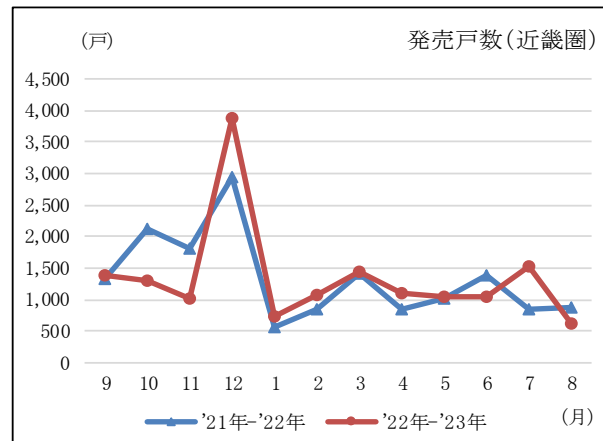
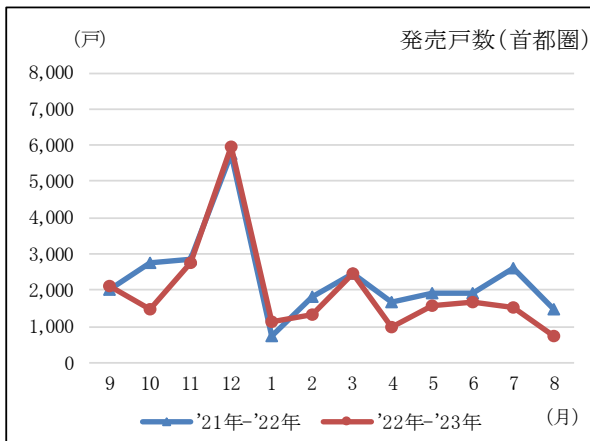
| | 2024年8月 | 前年比 |
|--------|----------|--------|
| 新設住宅合計 | 66,819戸 | -5.1% |
| 持家 | 19,597戸 | -6.6% |
| 貸家 | 28,939戸 | -1.4% |
| 給与住宅 | 1,043戸 | 129.7% |
| 分譲住宅 | 17,240戸 | -12.0% |
| マンション | 7,501戸 | -5.0% |
| 首都圏 | 3,330戸 | -20.8% |
| 近畿圏 | 1,790戸 | 51.3% |
| 一戸建 | 9,578戸 | -17.4% |
| 季節調整値 | 64,717戸 | |
| 年率換算値 | 776,604戸 | |



Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2024(R6)年8月 (資料：不動産経済研究所 令和6年9月19日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比50.4%減で5ヶ月連続してマイナスとなった。契約率は、63.5%と前年比で7ヶ月連続してマイナスとなった。月末残戸数は前年比で9ヶ月連続してプラスとなった。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2,000戸(前年実績2,120戸)の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比28.0%減でふたたびマイナスに転じた。契約率は、72.2%と前年比でふたたびマイナスに転じた。月末残戸数は前年比で26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1,300戸(前年実績1,393戸)の見込み。

| | 首都圏 | | 近畿圏 | |
|---------------------|---------|--------|---------|--------|
| | 2024年8月 | 前年比 | 2024年8月 | 前年比 |
| 発売戸数 | 728戸 | -50.4% | 632戸 | -28.0% |
| 契約率 | 63.5% | -5.1P | 72.2% | -6.0P |
| 月末残戸数 | 5,110戸 | 8.4% | 2,390戸 | -17.2% |
| 戸当り価格 | 9,532万円 | 32.5% | 4,926万円 | 13.4% |
| m ² 当り単価 | 146.8万円 | 27.8% | 83.9万円 | 13.4% |



IV. マンション流通市場動向 2024 (R6) 年8月 (資料：指定流通機構)

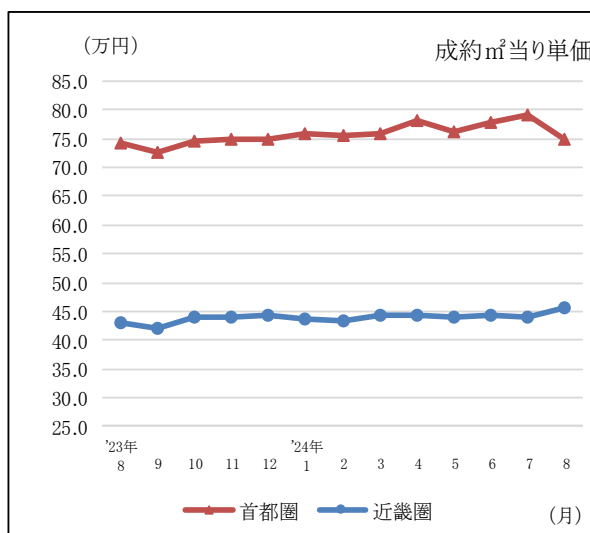
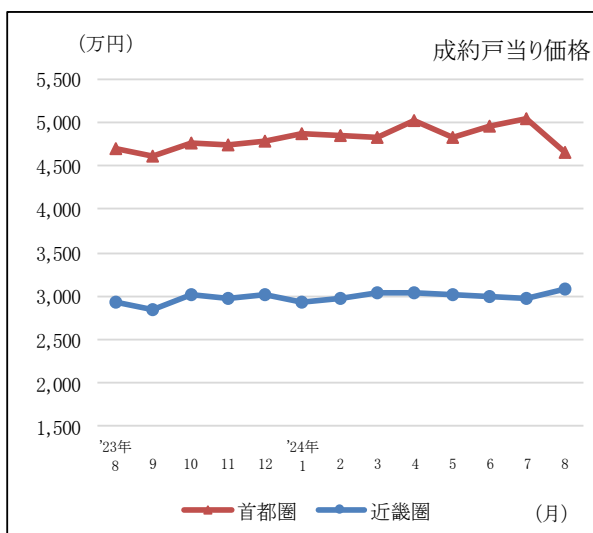
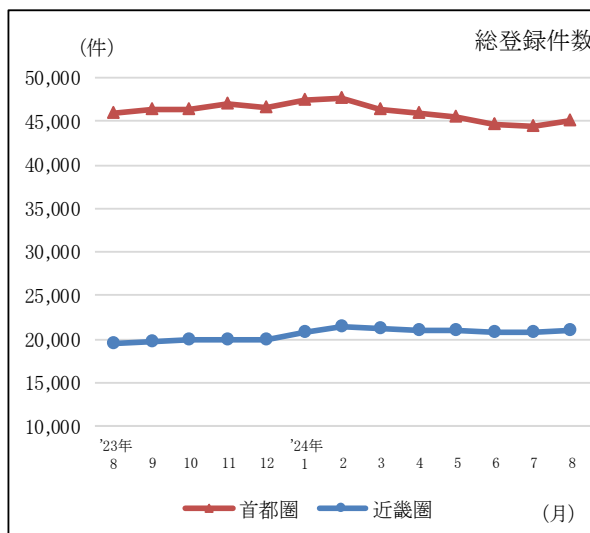
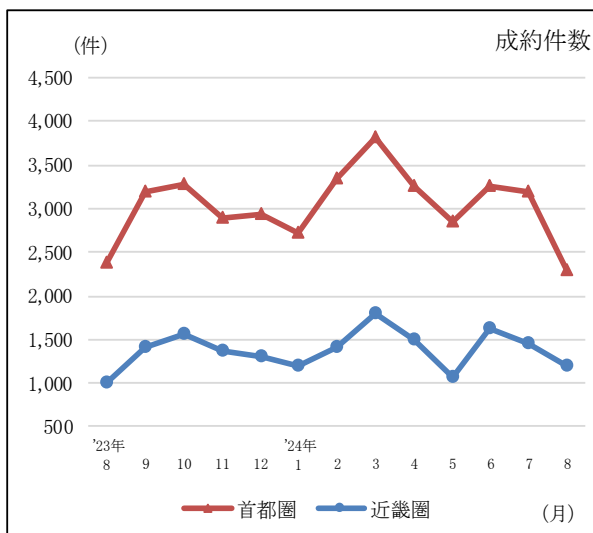
(資料：東日本不動産流通機構 2024年9月10日／近畿圏不動産流通機構 2024年9月9日)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は6ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は4ヶ月連続してマイナスとなった。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4,651万円で、前年比は51ヶ月ぶりにマイナスに転じた。
- 近畿圏では、新規登録件数の前年比は20ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は30ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は3ヶ月連続してプラスとなった。戸当たり価格は3,084万円で、前年比は14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8月 | 前年比 | 2024年8月 | 前年比 |
| 新規登録件数 | 14,572 件 | -0.9 % | 5,248 件 | 12.3 % |
| 総登録件数 | 45,192 件 | -1.7 % | 20,965 件 | 7.2 % |
| 成約件数 | 2,299 件 | -2.9 % | 1,190 件 | 18.9 % |
| 成約戸当たり価格 | 4,651 万円 | -1.1 % | 3,084 万円 | 4.8 % |
| 成約㎡当り単価 | 74.77 万円 | 4.7 % | 45.49 万円 | 5.9 % |

※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8月 (資料：指定流通機構)

(資料：東日本不動産流通機構 2024年9月10日／近畿圏不動産流通機構 2024年9月9日)

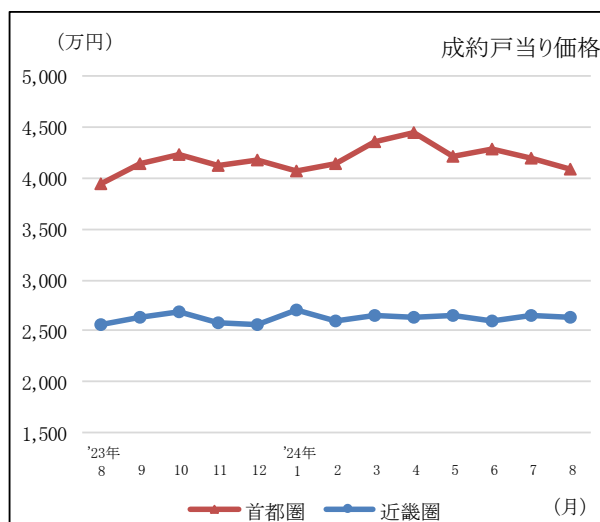
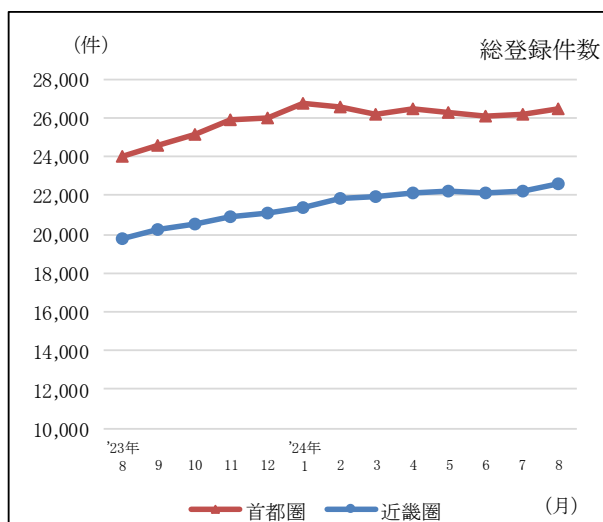
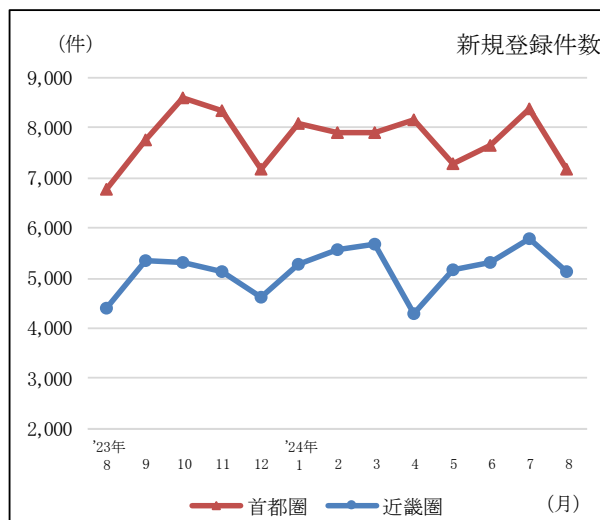
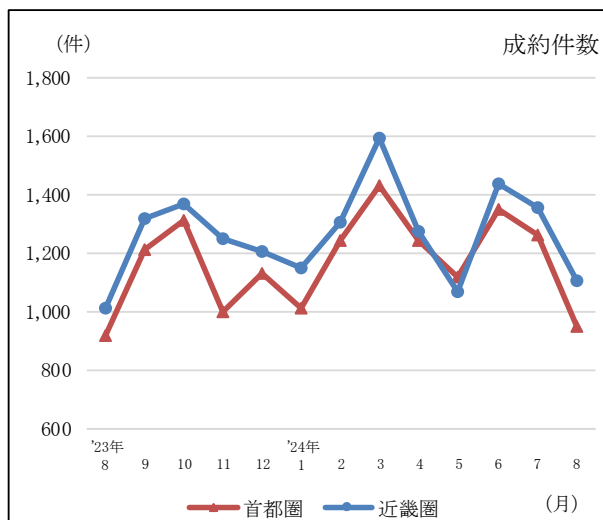
- 首都圏では、新規登録件数の前年比は20ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は28ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比はふたたびプラスに転じた。戸当たり価格は4,088万円で、前年比はふたたびプラスに転じた。
- 近畿圏では、新規登録件数の前年比は4ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は26ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比はふたたびプラスに転じた。戸当たり価格は2,632万円で、前年比は6ヶ月連続してプラスとなった。

【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 | 7,175件 | 5.9% | 3,916件 | 14.2% | 3,259件 | -2.5% |
| | 総登録件数 | 26,431件 | 10.2% | 15,904件 | 21.4% | 10,527件 | -3.4% |
| | 成約件数 | 949件 | 3.6% | 762件 | 11.1% | 187件 | -18.7% |
| | 成約戸当り価格 | 4,088万円 | 3.92% | 4,031万円 | 2.9% | 4,321万円 | 8.5% |
| 近畿圏 | 新規登録件数 | 5,136件 | 16.4% | 3,907件 | 23.9% | 1,229件 | -2.5% |
| | 総登録件数 | 22,612件 | 14.5% | 17,310件 | 20.3% | 5,302件 | -1.2% |
| | 成約件数 | 1,102件 | 9.1% | 872件 | 21.6% | 230件 | -21.5% |
| | 成約戸当り価格 | 2,632万円 | 2.84% | 2,392万円 | 6.9% | 3,544万円 | 5.9% |

※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。



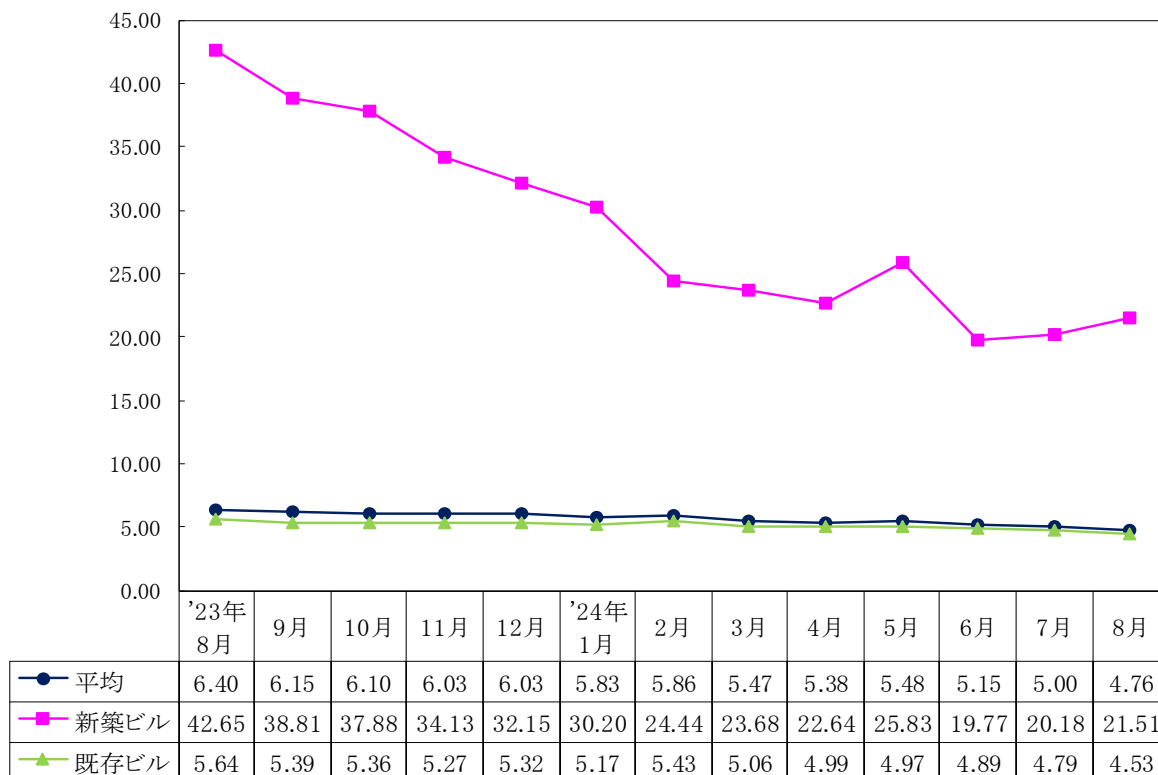
VI. オフィス市況 2024(R6)年8月 (資料：三鬼商事 2024年9月12日)

<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2023年9月～2024年8月に竣工した貸事務所ビル26棟、既存ビルは2023年8月以前に竣工した貸事務所ビル2,555棟の合計2,581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18,547坪減少し、平均空室率は4.76%。前月比で0.24P改善、前年同月比では1.64P改善となっている。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は21.51%。前月比で1.33P悪化、前年同月比では21.14P改善している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は4.53%。前月比で0.26P改善、前年同月比では1.11P改善している。
- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比1,942坪増で、空室率は45.40% (前月比23.64P悪化)となった。既存ビルの募集面積は前月比5,099坪減で、空室率は2.54% (前月比0.22P改善)となった。平均空室率は2.66% (前月比0.14P改善)となった。
- 中央区は、新築ビルの募集面積は前月比966坪増で、空室率は47.30% (前月比16.50P悪化)となった。既存ビルの募集面積は前月比1,232坪減で、空室率は5.74% (前月比0.09P改善)となった。平均空室率は5.91% (前月比0.02P改善)となった。
- 港区は、新築ビルの募集面積は前月比844坪減で、空室率29.96% (前月比1.71P改善)となった。既存ビルの募集面積は前月比14,147坪減で、空室率は5.86% (前月比0.56P改善)となった。平均空室率は6.32% (前月比0.58P改善)となった。
- 新宿区は、既存ビルのみでの募集で、募集面積は前月比759坪増で、空室率は4.47% (前月比0.07P悪化)となった。
- 渋谷区は、新築ビルの募集面積は前月比323坪減で、空室率は5.95 (前月比0.69P改善)となった。既存ビルの募集面積は前月比542坪減で、空室率は3.93% (前月比0.08P改善)となった。平均空室率は4.06% (前月比0.13P改善)となった。

(%) 東京ビジネス地区 空室率

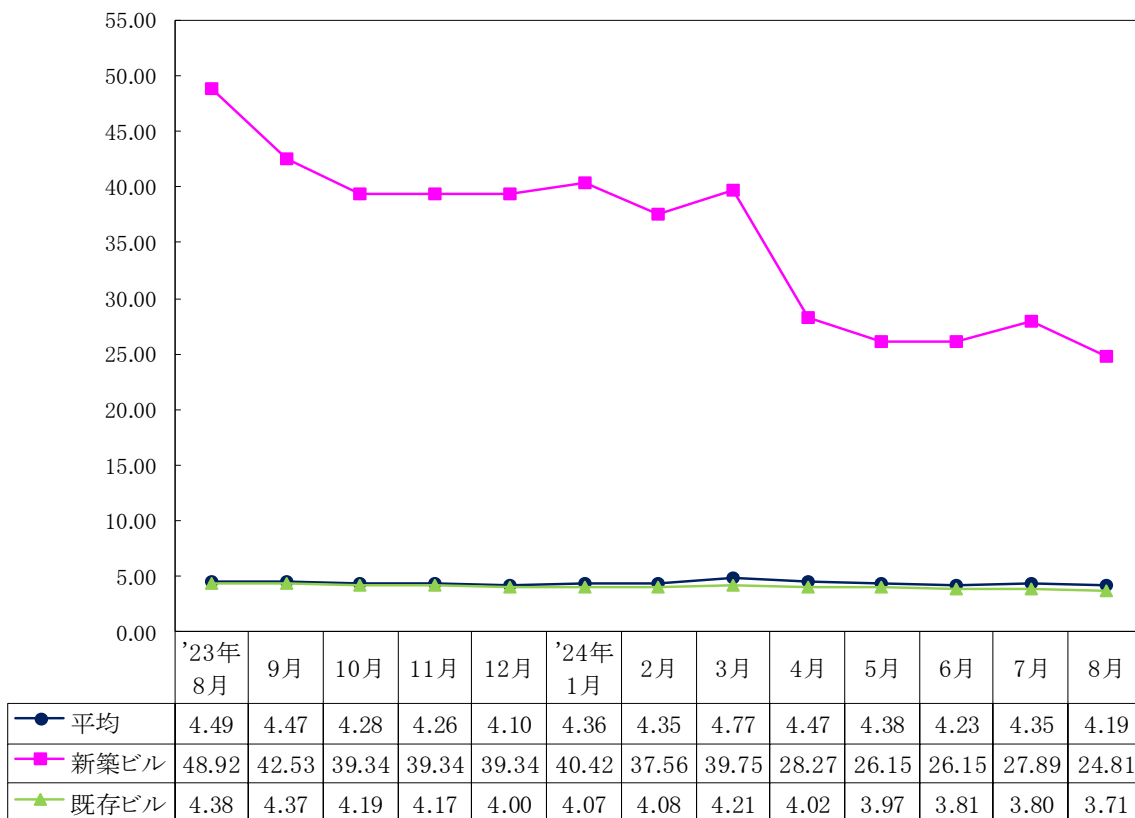


<大阪ビジネス地区のオフィス市場>

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2023年9月～2024年8月に竣工した貸事務所ビル8棟、既存ビルは2023年8月以前に竣工した貸事務所ビル807棟の合計815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3,707坪減少し、平均空室率は4.19%。前月比で0.16P改善、前年同月比で0.30P改善している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は24.81%。前月比で3.08P改善、前年同月比で24.11P改善している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は3.71%。前月比で0.09P改善、前年同月比で0.67P改善している。
- 梅田地区は、新築ビルの募集面積は前月比1,604坪減で、空室率は30.57%（前月比4.29P改善）となった。既存ビルの募集面積は前月比360坪減で、空室率は3.23%（前月比0.03P改善）となった。平均空室率は4.50%（前月比0.23P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30坪増で、空室率は3.90%（前月比0.03P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で増減はなく、空室率は20.29%（前月比横ばい）となった。既存ビルの募集面積は前月比414坪減で、空室率は3.82%（前月比0.07P改善）となった。平均空室率は3.99%（前月比0.07P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1,433坪減で、空室率は4.58%（前月比0.46P改善）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286坪減で、空室率は2.35%（前月比0.25P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で増減はなく、空室率は2.48%（前月比横ばい）となった。既存ビルの募集面積は前月比360坪増で、空室率は4.35%（前月比0.15P悪化）となった。平均空室率は4.33%（前月比0.15P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 2024 (R6) 年8月

(資料：帝国データバンク 2024年9月9日)

不動産業の倒産件数は、23件（前月比4件減、前年比4件減）発生。負債総額は、20億2,400万円（前月比85億5,100万円減、前年比16億2,300万円減）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 | 14 | 1,853 | 9,289 | 16,948 |
| 3月 | 15 | 30 | 28 | 6,938 | 7,597 | 6,555 |
| 4月 | 16 | 19 | 19 | 4,448 | 1,308 | 1,646 |
| 5月 | 15 | 21 | 28 | 3,207 | 8,345 | 3,318 |
| 6月 | 25 | 21 | 19 | 4,473 | 12,505 | 4,391 |
| 7月 | 18 | 23 | 27 | 1,826 | 19,531 | 10,575 |
| 8月 | 22 | 27 | 23 | 4,507 | 3,647 | 2,024 |
| 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 | 184 | 62,894 | 102,185 | 47,611 |

不動産業倒産件数と負債総額

