

# 不動産流通動向月次概況

2024年11月1日作成

## I. 経済動向 2024(R6)年10月 (資料：内閣府・月例経済報告 令和6年10月29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。
- 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。
- 生産は、このところ横ばいとなっている。
- 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>

経済財政運営に当たっては、デフレ脱却を確かなものとするため、「経済あつての財政」との考え方に立ち、「賃上げと投資が牽引する成長型経済」を実現していく。

足元で物価高に苦しむ方々への支援など「物価高の克服」、新たな地方創生施策の展開、中堅・中小企業の賃上げ環境整備、成長力に資する国内投資促進など「日本経済・地方経済の成長」、災害対応を含む「国民の安心・安全の確保」を柱とした「総合経済対策」を早急に策定する。

「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、予備費を活用した対応に加え、経済対策によって万全を期す。

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。

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。

### 【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、8月は前月比0.5%増の年率77.7万戸となった。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、このところ横ばいとなっている。〔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、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、37,100円台から37,900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、143円台から152円台まで円安方向に推移した。〔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3.1%(9月)増加した。マネタリーベースは、前年比0.1%(9月)減少した。M2は、前年比1.3%(9月)増加した。(※ 9/19~10/25の動き)

## Ⅱ. 住宅着工統計 2024(R6)年9月分 (資料:国土交通省 令和6年10月31日)

新設住宅着工戸数は68,548戸で前年比0.6%減、5ヶ月連続してマイナスとなった。年率換算値で800,244戸となる。

利用関係別では、持家は19,350戸で前年比0.9%減、34ヶ月連続してマイナスとなった。貸家は31,033戸で前年比4.4%増、ふたたびプラスに転じた。

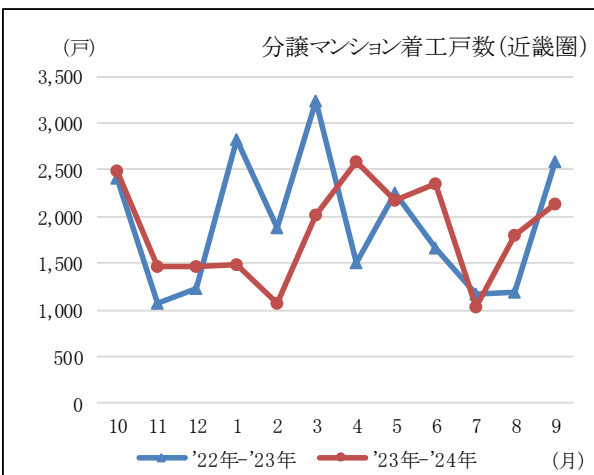
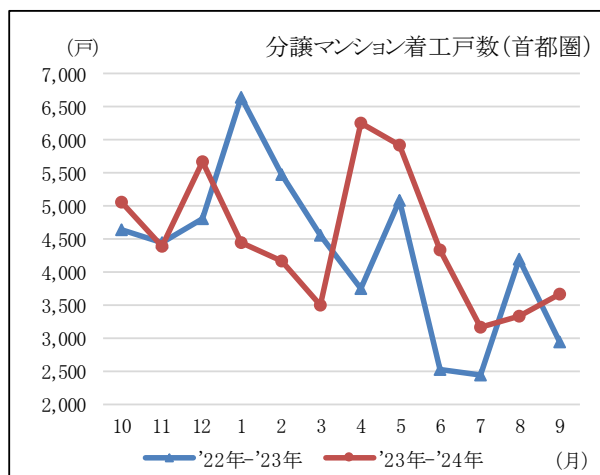
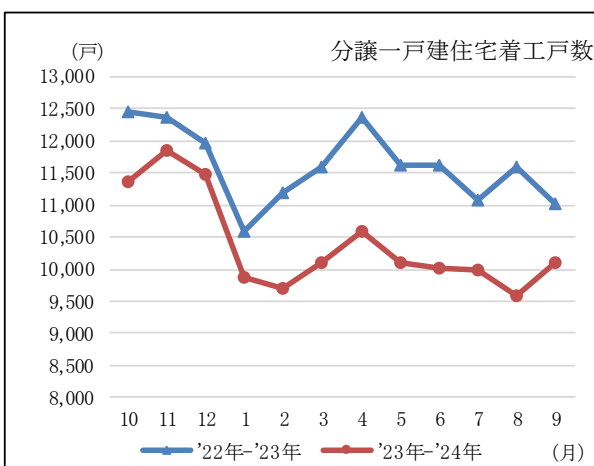
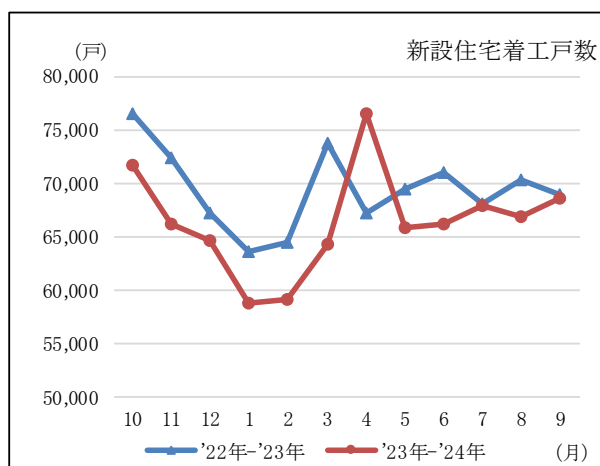
分譲住宅は17,921戸で前年比7.0%減、5ヶ月連続してマイナスとなった。うち、マンションは7,651戸で前年比6.1%減、2ヶ月連続してマイナスとなった。

圏域別に見ると、首都圏は3,657戸で前年比24.1%増、近畿圏は2,143戸で前年比17.4%減となった。

また、一戸建は10,110戸で前年比8.2%減、23ヶ月連続してマイナスとなった。

以上から、2024年9月の新設住宅着工は、貸家が増加したが、持家、分譲住宅が減少したため、全体で前年同月比0.6%の減少となった。また、季節調整済年率換算値では前月比3.0%の増加となった。

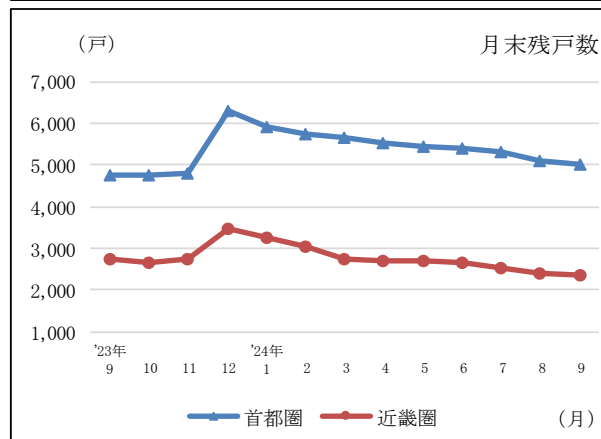
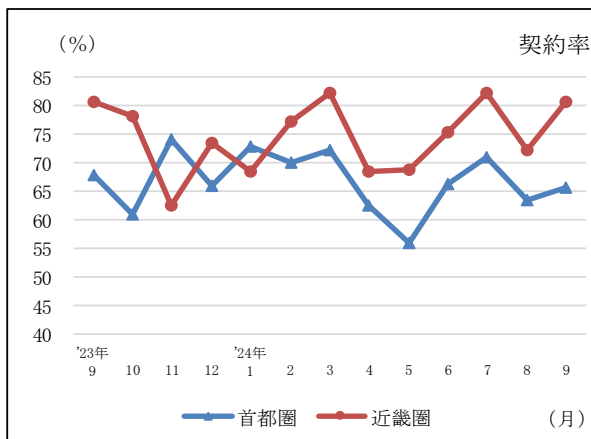
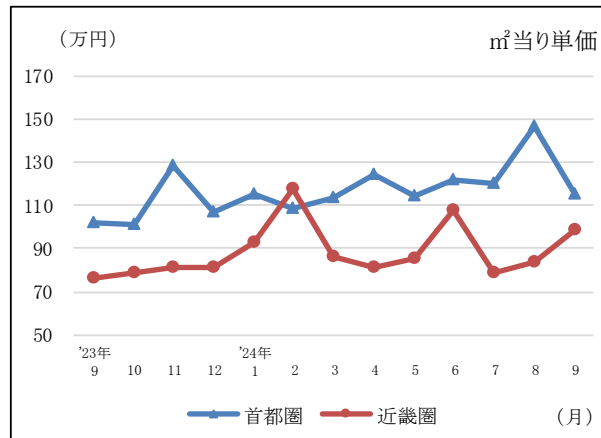
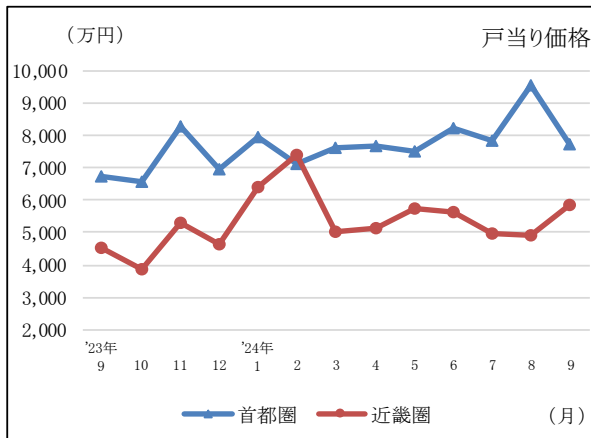
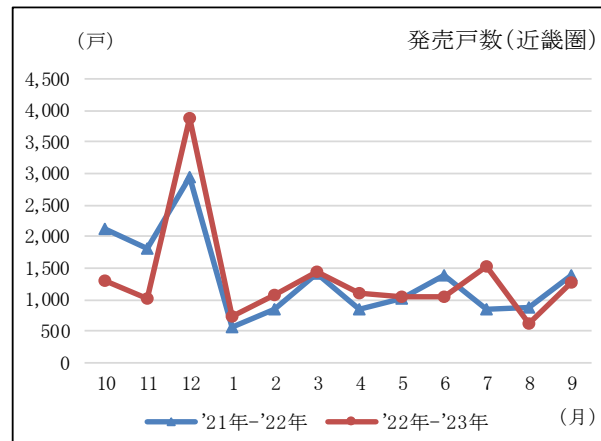
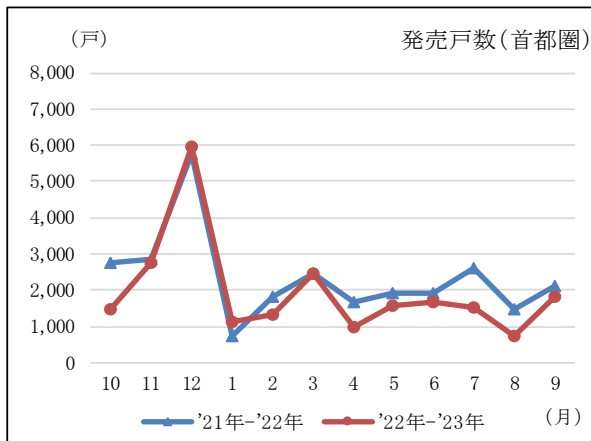
|        | 2024年9月  | 前年比    |
|--------|----------|--------|
| 新設住宅合計 | 68,548戸  | -0.6%  |
| 持家     | 19,350戸  | -0.9%  |
| 貸家     | 31,033戸  | 4.4%   |
| 給与住宅   | 244戸     | -40.9% |
| 分譲住宅   | 17,921戸  | -7.0%  |
| マンション  | 7,651戸   | -6.1%  |
| 首都圏    | 3,657戸   | 24.1%  |
| 近畿圏    | 2,143戸   | -17.4% |
| 一戸建    | 10,110戸  | -8.2%  |
| 季節調整値  | 66,687戸  |        |
| 年率換算値  | 800,244戸 |        |



### Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2024(R6)年9月 (資料：不動産経済研究所 令和6年10月21日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比13.7%減で6ヶ月連続してマイナスとなった。契約率は、65.5%と前年比で8ヶ月連続してマイナスとなった。月末残戸数は前年比で10ヶ月連続してプラスとなった。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1,486戸）の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比8.1%減で2ヶ月連続してマイナスとなった。契約率は、80.8%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27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1,200戸（前年実績1,293戸）の見込み。

|                     | 首都圏     |        | 近畿圏     |        |
|---------------------|---------|--------|---------|--------|
|                     | 2024年9月 | 前年比    | 2024年9月 | 前年比    |
| 発売戸数                | 1,830戸  | -13.7% | 1,280戸  | -8.1%  |
| 契約率                 | 65.5%   | -2.2P  | 80.8%   | 0.3P   |
| 月末残戸数               | 5,025戸  | 6.1%   | 2,367戸  | -14.3% |
| 戸当り価格               | 7,739万円 | 15.0%  | 5,841万円 | 29.0%  |
| m <sup>2</sup> 当り単価 | 114.8万円 | 12.8%  | 98.2万円  | 29.4%  |



#### IV. マンション流通市場動向 2024 (R6) 年9月 (資料：指定流通機構)

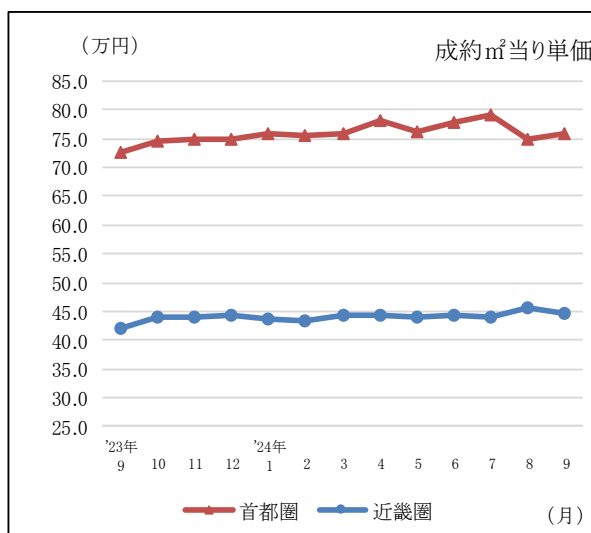
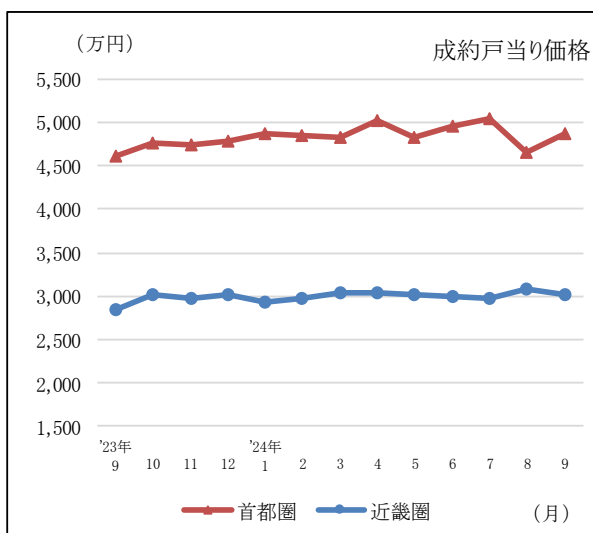
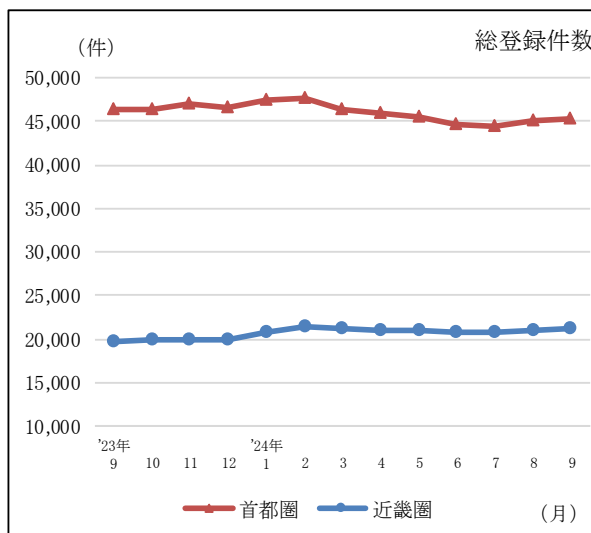
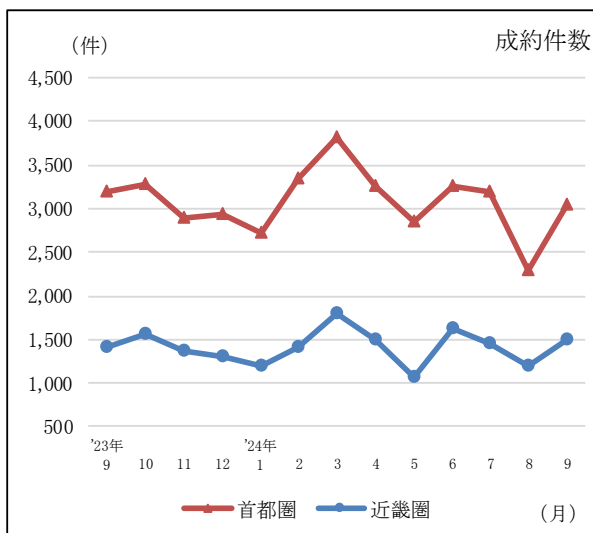
(資料：東日本不動産流通機構 2024年10月10日／近畿圏不動産流通機構 2024年10月8日)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は7ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は5ヶ月連続してマイナスとなった。成約件数の前年比は3ヶ月連続してマイナスとなった。戸当たり価格は4,861万円で、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21ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は31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3,014万円で、前年比は15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9月  | 前年比    | 2024年9月  | 前年比   |
| 新規登録件数   | 16,195 件 | -4.8 % | 5,916 件  | 8.7 % |
| 総登録件数    | 45,403 件 | -1.9 % | 21,286 件 | 8.1 % |
| 成約件数     | 3,047 件  | -4.5 % | 1,499 件  | 6.4 % |
| 成約戸当たり価格 | 4,861 万円 | 5.3 %  | 3,014 万円 | 5.8 % |
| 成約㎡当り単価  | 75.86 万円 | 4.7 %  | 44.53 万円 | 5.8 % |

※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9月 (資料：指定流通機構)

(資料：東日本不動産流通機構 2024年10月10日／近畿圏不動産流通機構 2024年10月8日)

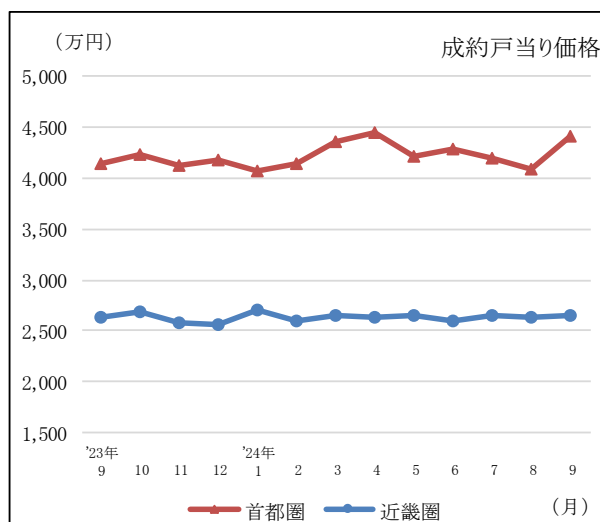
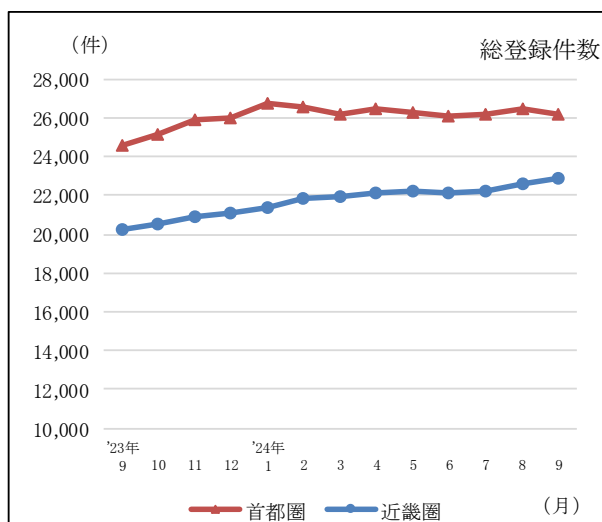
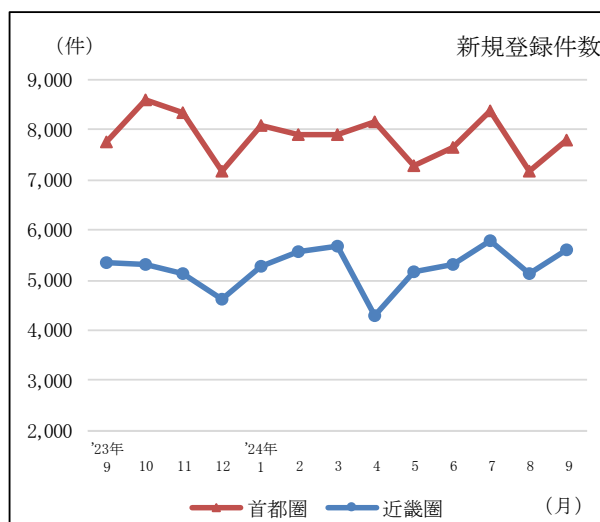
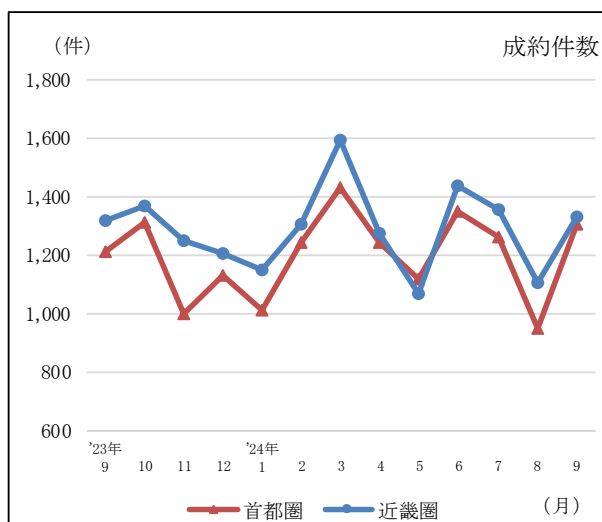
- 首都圏では、新規登録件数の前年比は21ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は29ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は2ヶ月連続してプラスとなった。戸当たり価格は4,412万円で、前年比はふ2ヶ月連続してプラスとなった。
- 近畿圏では、新規登録件数の前年比は5ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は27ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は2ヶ月連続してプラスとなった。戸当たり価格は2,654万円で、前年比は7ヶ月連続してプラスとなった。

### 【一戸建て】

|     | 2024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  | 7,780件  | 0.3%  | 4,531件  | 8.0%  | 3,249件  | -8.7%  |
|     | 総登録件数   | 26,182件 | 6.5%  | 15,993件 | 17.4% | 10,189件 | -7.0%  |
|     | 成約件数    | 1,307件  | 7.7%  | 1,046件  | 13.7% | 261件    | -10.9% |
|     | 成約戸当り価格 | 4,412万円 | 6.40% | 4,376万円 | 5.6%  | 4,557万円 | 9.5%   |
| 近畿圏 | 新規登録件数  | 5,604件  | 4.6%  | 4,266件  | 10.3% | 1,338件  | -10.3% |
|     | 総登録件数   | 22,895件 | 13.0% | 17,635件 | 19.3% | 5,260件  | -4.0%  |
|     | 成約件数    | 1,333件  | 1.1%  | 1,055件  | 11.8% | 278件    | -25.7% |
|     | 成約戸当り価格 | 2,654万円 | 0.82% | 2,379万円 | 1.5%  | 3,699万円 | 10.0%  |

※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。



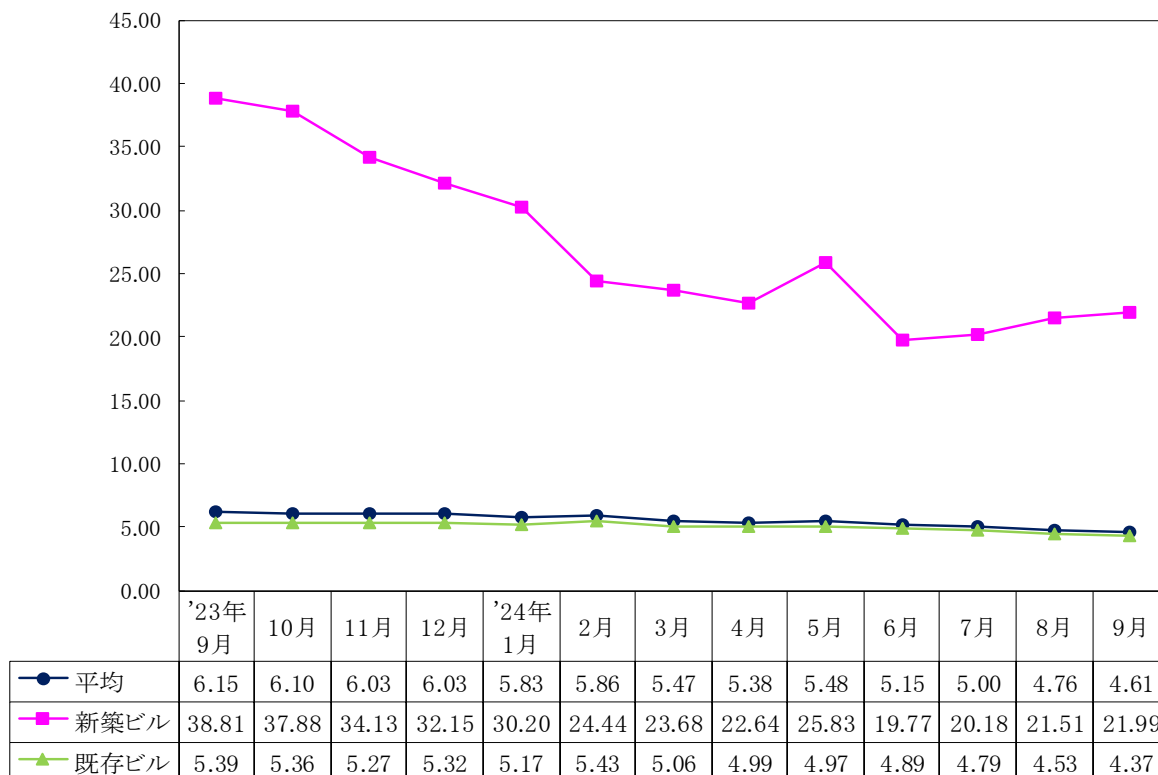
VI. オフィス市況 2024(R6)年9月 (資料：三鬼商事 2024年10月10日)

<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10月～2024年9月に竣工した貸事務所ビル29棟、既存ビルは2023年9月以前に竣工した貸事務所ビル2,556棟の合計2,585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11,346坪減少し、平均空室率は4.61%。前月比で0.15P改善、前年同月比では1.54P改善となっている。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は21.99%。前月比で0.48P悪化、前年同月比では16.82P改善している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は4.37%。前月比で0.16P改善、前年同月比では1.02P改善している。
- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比1,053坪増で、空室率は49.69% (前月比4.29P悪化) となった。既存ビルの募集面積は前月比2,069坪減で、空室率は2.45% (前月比0.09P改善) となった。平均空室率は2.62% (前月比0.04P改善) となった。
- 中央区は、新築ビルの募集面積は前月比1,490坪増で、空室率は26.19% (前月比21.11P改善) となった。既存ビルの募集面積は前月比1,679坪減で、空室率は5.62% (前月比0.12P改善) となった。平均空室率は5.85% (前月比0.06P改善) となった。
- 港区は、新築ビルの募集面積は前月比3,888坪減で、空室率34.59% (前月比4.63P悪化) となった。既存ビルの募集面積は前月比5,283坪減で、空室率は5.62% (前月比0.24P改善) となった。平均空室率は5.97% (前月比0.35P改善) となった。
- 新宿区は、新築ビルの募集面積は前月比1,994坪増で、空室率81.32% (前月比対象なし) となった。既存ビルの募集面積は前月比1,707坪減で、空室率は4.30% (前月比0.17P改善) となった。
- 渋谷区は、新築ビルの募集面積は前月比320坪減で、空室率は5.00% (前月比0.95P改善) となった。既存ビルの募集面積は前月比937坪減で、空室率は3.78% (前月比0.15P改善) となった。平均空室率は3.87% (前月比0.19P改善) となった。

(%) 東京ビジネス地区 空室率

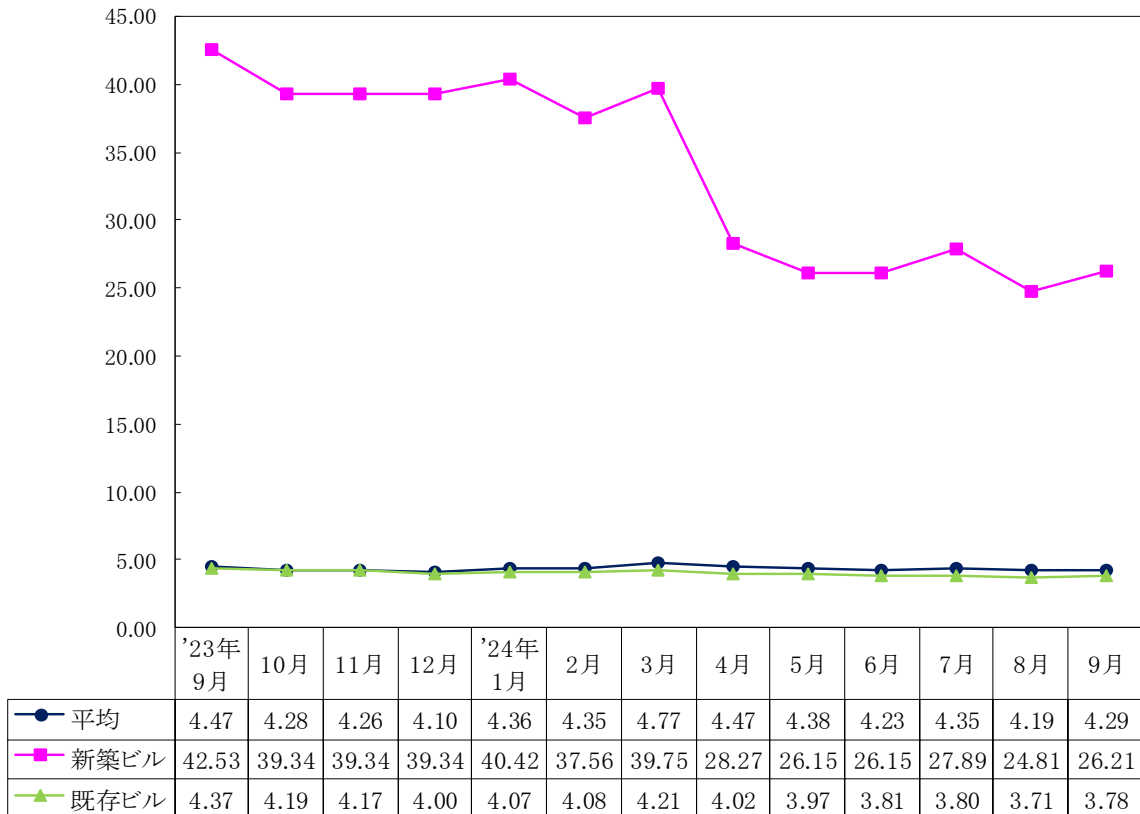


### <大阪ビジネス地区のオフィス市場>

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10月～2024年9月に竣工した貸事務所ビル8棟、既存ビルは2023年9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2,266坪増加し、平均空室率は4.29%。前月比で0.10P悪化、前年同月比で0.18P改善している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は26.21%。前月比で1.40P悪化、前年同月比で16.32P改善している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は3.78%。前月比で0.07P悪化、前年同月比で0.59P改善している。
  
- 梅田地区は、新築ビルの募集面積は前月比878坪増で、空室率は32.92%（前月比2.35P悪化）となった。既存ビルの募集面積は前月比1,302坪増で、空室率は3.40%（前月比0.17P悪化）となった。平均空室率は4.78%（前月比0.28P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453坪増で、空室率は4.31%（前月比0.41P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148坪減で、空室率は18.24%（前月比2.05P改善）となった。既存ビルの募集面積は前月比602坪減で、空室率は3.73%（前月比0.09P改善）となった。平均空室率は3.88%（前月比0.11P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918坪増で、空室率は4.88%（前月比0.30P悪化）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107坪減で、空室率は2.26%（前月比0.09P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428坪減で、空室率は4.17%（前月比0.18P改善）となった。平均空室率は4.15%（前月比0.18P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9月

（資料：帝国データバンク 2024年10月8日）

不動産業の倒産件数は、25件（前月比2件増、前年比4件増）発生。負債総額は、62億4,700万円（前月比42億2,300万円増、前年比7億6,100万円増）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    | 25    | 6,107     | 5,486   | 6,247  |
| 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   | 209   | 62,894    | 102,185 | 53,858 |

不動産業倒産件数と負債総額

