

不動産流通動向月次概況

2024年12月2日作成

I. 経済動向 2024(R6)年11月 (資料：内閣府・月例経済報告 令和6年11月26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、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、底堅く推移している。
- 輸出は、おおむね横ばいとなっている。
- 輸入は、このところ持ち直しの動きがみられる。
- 貿易・サービス収支は、赤字となっている。
- 企業収益は、総じてみれば改善している。
- 倒産件数は、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、このところ緩やかに上昇している。
- 消費者物価は、このところ上昇している。

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、アメリカの今後の政策動向、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。

このため、全ての世代の現在及び将来にわたる賃金・所得を増やすための「日本経済・地方経済の成長」、誰一人取り残されない形で、成長型経済への移行に道筋をつけるための「物価高の克服」、成長型経済への移行の礎を築くための「国民の安心・安全の確保」を柱とする「国民の安心・安全と持続的な成長に向けた総合経済対策～全ての世代の現在・将来の賃金・所得を増やす～」(11月22日閣議決定)をとりまとめた。その裏付けとなる令和6年度補正予算の早期成立を図り、その成立後には、関連する施策を速やかに実行する。

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。

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、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、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、おおむね横ばいとなっている。総戸数は、9月は前月比3.0%増の年率80.0万戸となった。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、横ばい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、おおむね横ばいとなっている。

〔輸入〕は、このところ持ち直しの動きがみられる。〔貿易・サービス収支〕は、赤字となってい

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、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、このところ緩やかに上昇している。〔消費者物価〕は、このところ上昇している。〔株価(日経平均株価)〕は、39,200円台から38,200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、153円台から156円台まで円安方向に推移した後、154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%台から0.3%台で推移した。〔長期金利(10年物国債利回り)〕は、0.9%台から1.0%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3.0%(10月)増加した。マネタリーベースは、前年比0.3%(10月)減少した。M2は、前年比1.2%(10月)増加した。(※ 10/30～11/22の動き)

Ⅱ. 住宅着工統計 2024(R6)年10月分 (資料: 国土交通省 令和6年11月29日)

新設住宅着工戸数は69,669戸で前年比2.9%減、6ヶ月連続してマイナスとなった。年率換算値で778,716戸となる。

利用関係別では、持家は19,705戸で前年比9.0%増、35ヶ月ぶりにプラスに転じた。貸家は29,541戸で前年比6.7%減、ふたたびマイナスに転じた。

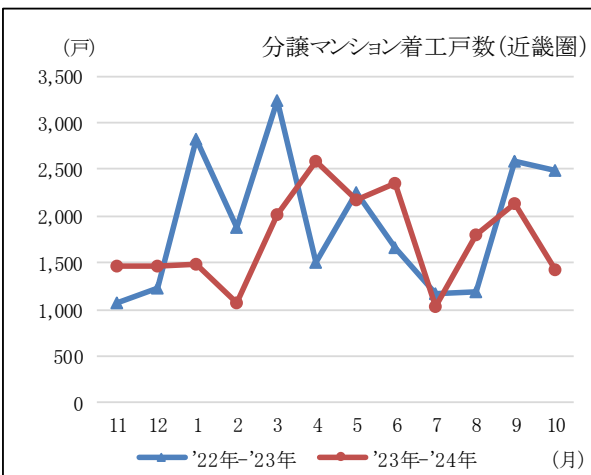
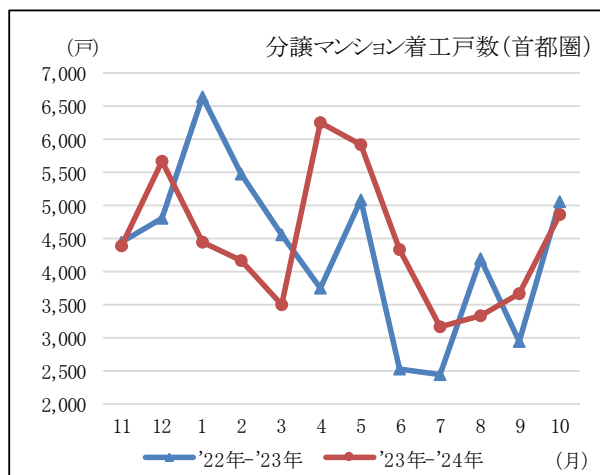
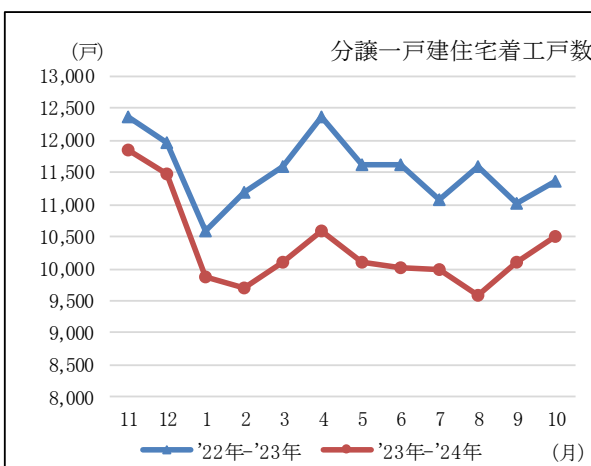
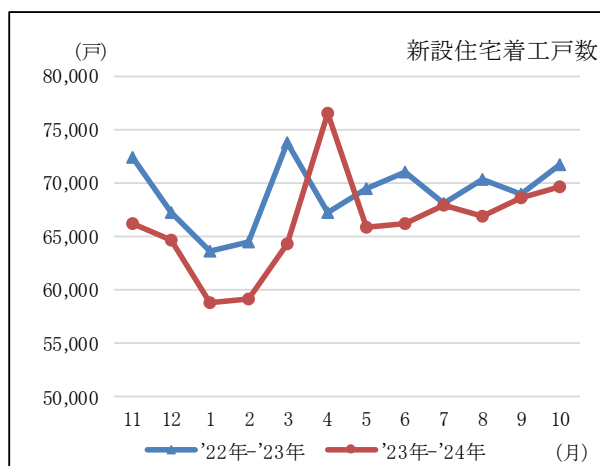
分譲住宅は19,577戸で前年比9.3%減、6ヶ月連続してマイナスとなった。うち、マンションは8,837戸で前年比13.1%減、3ヶ月連続してマイナスとなった。

圏域別に見ると、首都圏は4,863戸で前年比4.0%減、近畿圏は1,423戸で前年比43.0%減となった。

また、一戸建は10,511戸で前年比7.5%減、24ヶ月連続してマイナスとなった。

以上から、10月の新設住宅着工は、持家が増加したが、貸家、分譲住宅が減少したため、全体で前年同月比2.9%の減少となった。また、季節調整済年率換算値では前月比2.7%の減少となった。

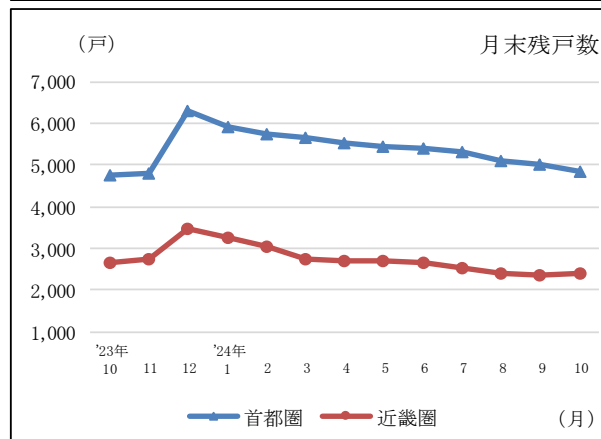
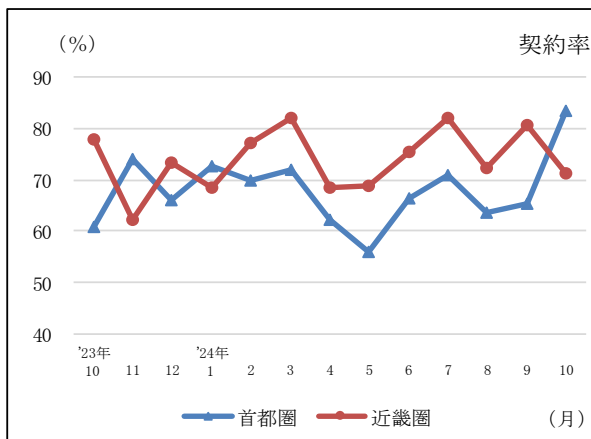
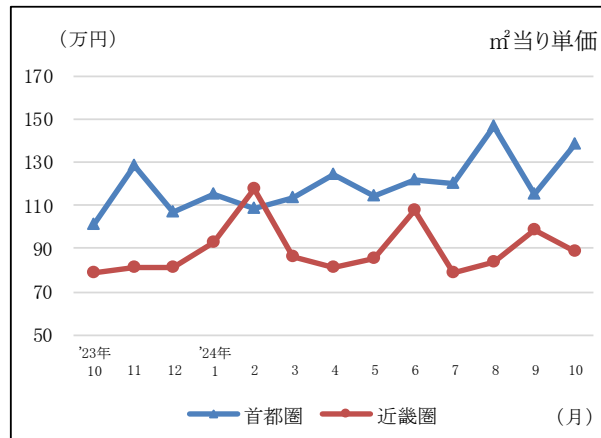
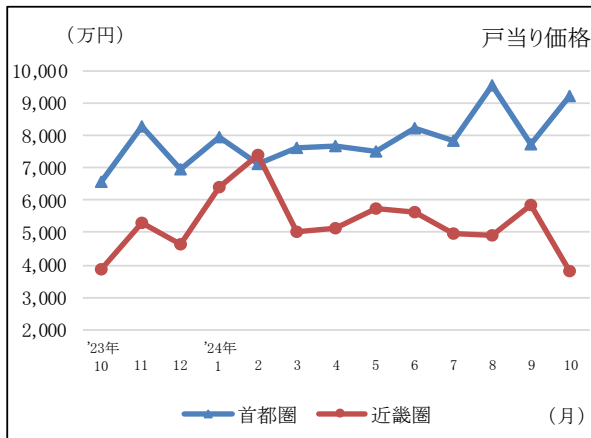
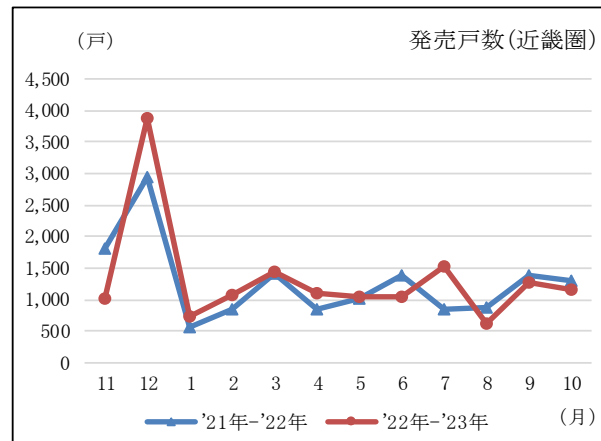
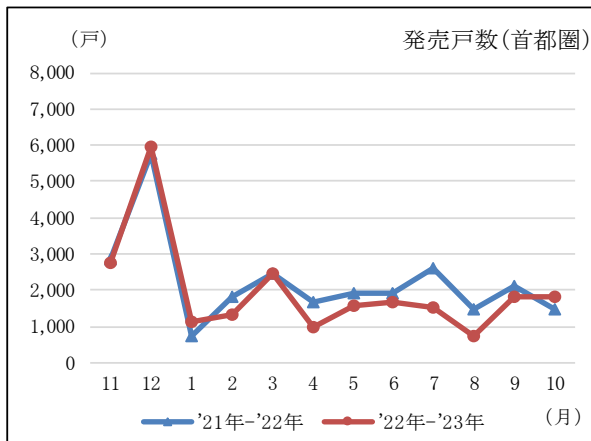
	2024年10月	前年比
新設住宅合計	69,669戸	-2.9%
持家	19,705戸	9.0%
貸家	29,541戸	-6.7%
給与住宅	846戸	93.2%
分譲住宅	19,577戸	-9.3%
マンション	8,837戸	-13.1%
首都圏	4,863戸	-4.0%
近畿圏	1,423戸	-43.0%
一戸建	10,511戸	-7.5%
季節調整値	64,893戸	
年率換算値	778,716戸	



Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2024 (R6) 年10月 (資料：不動産経済研究所 令和6年11月20日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比23.4%増で7ヶ月ぶりのプラスとなった。契約率は、83.3%と前年比で9ヶ月ぶりのプラスとなった。月末残戸数は前年比で11ヶ月連続してプラスとなった。戸当たり価格は前年比で3ヶ月連続してプラスとなった。次月の発売戸数は2,500戸（前年実績2,743戸）の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比10.5%減で3ヶ月連続してマイナスとなった。契約率は、71.4%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28ヶ月連続してマイナスとなった。戸当たり価格は前年比で3ヶ月ぶりにマイナスに転じた。次月の発売戸数は1,300戸（前年実績1,021戸）の見込み。

	首都圏		近畿圏	
	2024年10月	前年比	2024年10月	前年比
発売戸数	1,833戸	23.4%	1,157戸	-10.5%
契約率	83.3%	22.4 P	71.4%	-6.6 P
月末残戸数	4,829戸	1.5%	2,420戸	-9.2%
戸当たり価格	9,239万円	40.7%	3,789万円	-1.6%
m ² 当り単価	137.9万円	36.5%	88.7万円	12.3%



IV. マンション流通市場動向 2024 (R6) 年10月 (資料：指定流通機構)

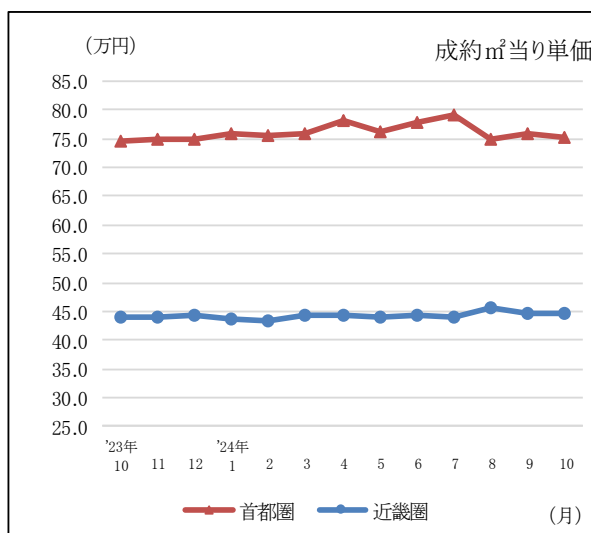
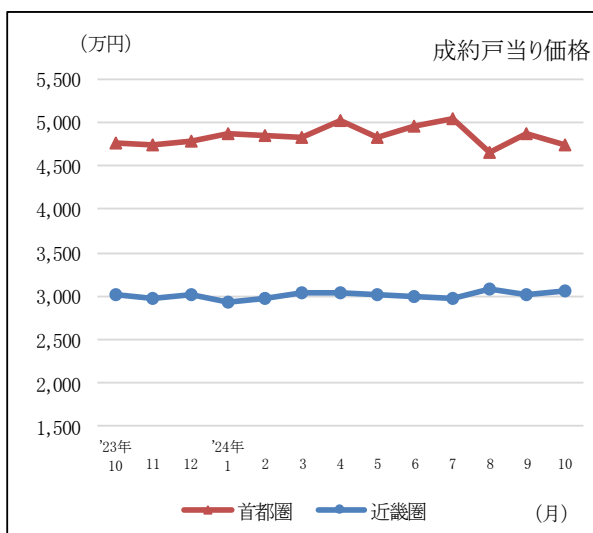
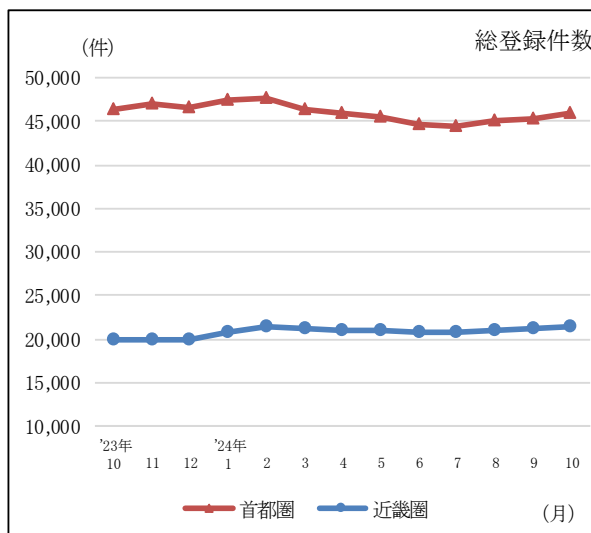
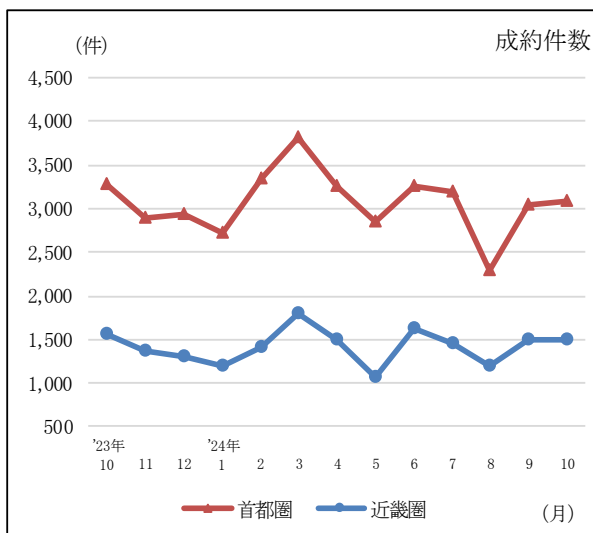
(資料：東日本不動産流通機構 2024年11月11日／近畿圏不動産流通機構 2024年11月11日)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は8ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は6ヶ月連続してマイナスとなった。成約件数の前年比は4ヶ月連続してマイナスとなった。戸当たり価格は4,739万円で、前年比はふたたびマイナスに転じた。
- 近畿圏では、新規登録件数の前年比は22ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は32ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は5ヶ月ぶりにマイナスに転じた。戸当たり価格は3,050万円で、前年比は16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10月	前年比	2024年10月	前年比
新規登録件数	16,698 件	-2.0 %	5,740 件	2.0 %
総登録件数	45,888 件	-0.9 %	21,451 件	8.2 %
成約件数	3,092 件	-5.9 %	1,489 件	-5.1 %
成約戸当たり価格	4,739 万円	-0.5 %	3,050 万円	1.0 %
成約㎡当り単価	75.16 万円	4.7 %	44.72 万円	1.9 %

※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10月 (資料：指定流通機構)

(資料：東日本不動産流通機構 2024年11月11日／近畿圏不動産流通機構 2024年11月11日)

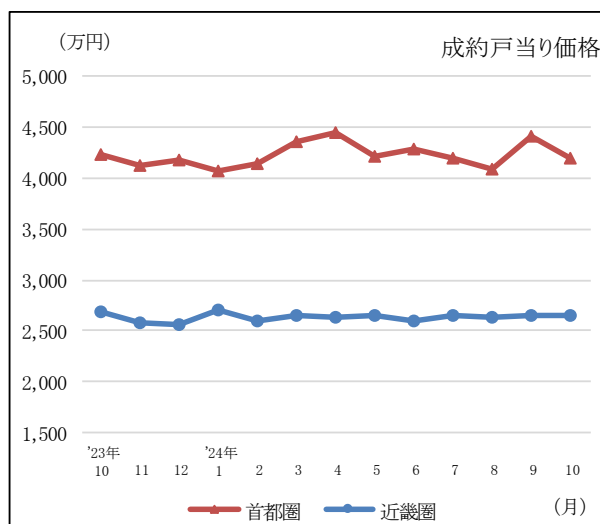
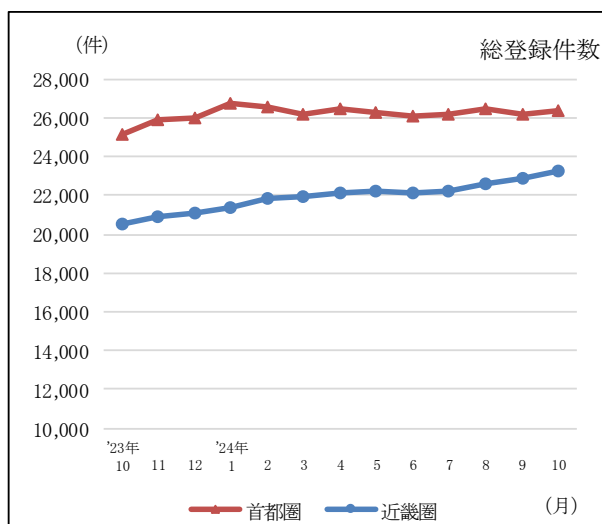
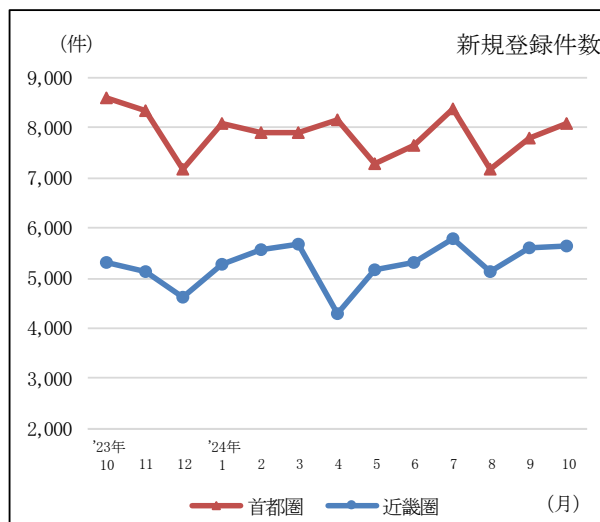
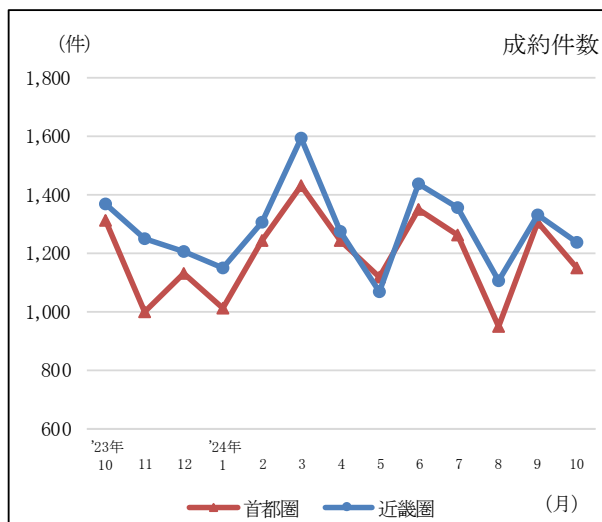
- 首都圏では、新規登録件数の前年比は22ヶ月ぶりにマイナスに転じた。総登録件数の前年比は30ヶ月連続してプラスとなり、成約件数の前年比は3ヶ月ぶりにマイナスに転じた。戸当たり価格は4,190万円で、前年比は3ヶ月ぶりにマイナスに転じた。
- 近畿圏では、新規登録件数の前年比は6ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は28ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比は3ヶ月ぶりにマイナスに転じた。戸当たり価格は2,660万円で、前年比は8ヶ月ぶりにマイナスに転じた。

【一戸建て】

	2024年10月	前年比	うち中古		うち新築		
			10月	前年比	10月	前年比	
首都圏	新規登録件数	8,073 件	-6.0 %	4,626 件	3.5 %	3,447 件	-16.3 %
	総登録件数	26,362 件	4.8 %	16,212 件	16.1 %	10,150 件	-9.2 %
	成約件数	1,149 件	-12.3 %	943 件	-6.4 %	206 件	-32.0 %
	成約戸当り価格	4,190 万円	-0.81 %	4,019 万円	-4.6 %	4,975 万円	16.7 %
近畿圏	新規登録件数	5,629 件	5.8 %	4,307 件	9.2 %	1,322 件	-4.1 %
	総登録件数	23,230 件	13.2 %	17,892 件	18.7 %	5,338 件	-2.2 %
	成約件数	1,238 件	-9.5 %	986 件	0.5 %	252 件	-34.9 %
	成約戸当り価格	2,660 万円	-1.21 %	2,396 万円	-0.8 %	3,694 万円	8.7 %

※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。



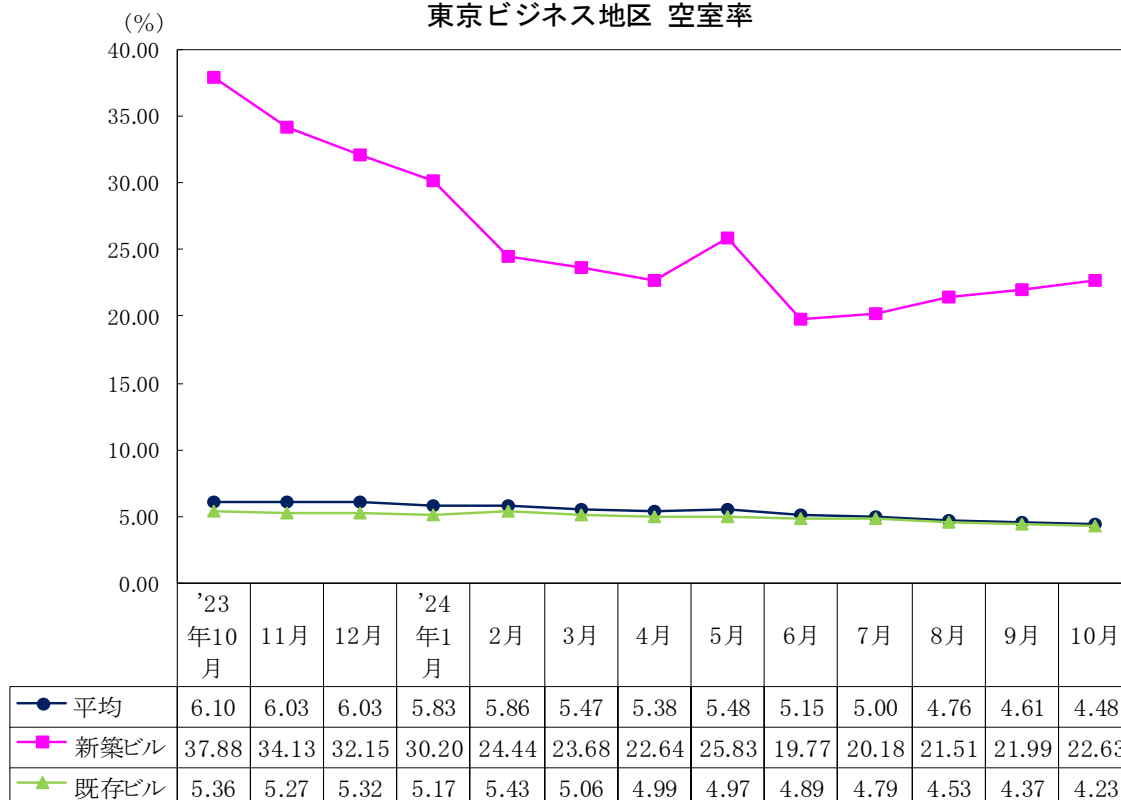
VI. オフィス市況 2024(R6)年10月 (資料：三鬼商事 2024年11月7日)

<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11月～2024年10月に竣工した貸事務所ビル30棟、既存ビルは2023年10月以前に竣工した貸事務所ビル2,554の合計2,584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10,832坪減少し、平均空室率は4.48%。前月比で0.13P改善、前年同月比では1.62P改善となっている。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は22.63%。前月比で0.64P悪化、前年同月比では15.25P改善している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は4.23%。前月比で0.14P改善、前年同月比では1.13P改善している。
- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比160坪増で、空室率は47.42% (前月比2.27P改善) となった。既存ビルの募集面積は前月比3,332坪減で、空室率は2.30% (前月比0.15P改善) となった。平均空室率は2.48% (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1,027坪減で、空室率は21.61% (前月比4.58P改善) となった。既存ビルの募集面積は前月比271坪増で、空室率は5.63% (前月比0.01P悪化) となった。平均空室率は5.80% (前月比0.05P改善) となった。
- 港区は、新築ビルの募集面積は前月比1,118坪増で、空室率38.07% (前月比3.48P悪化) となった。既存ビルの募集面積は前月比7,947坪減で、空室率は5.31% (前月比0.31P改善) となった。平均空室率は5.71% (前月比0.26P改善) となった。
- 新宿区は、新築ビルの募集面積は前月比増減なしで、空室率81.32% (前月比横ばい) となった。既存ビルの募集面積は前月比563坪減で、空室率は4.25% (前月比0.05P改善) となった。平均空室率は4.44% (前月比0.05P改善) となった。
- 渋谷区は、新築ビルの募集面積は前月比467坪増で、空室率は5.87% (前月比0.87P悪化) となった。既存ビルの募集面積は前月比21坪増で、空室率は3.79% (前月比0.01悪化) となった。平均空室率は3.94% (前月比0.07P悪化) となった。

東京ビジネス地区 空室率

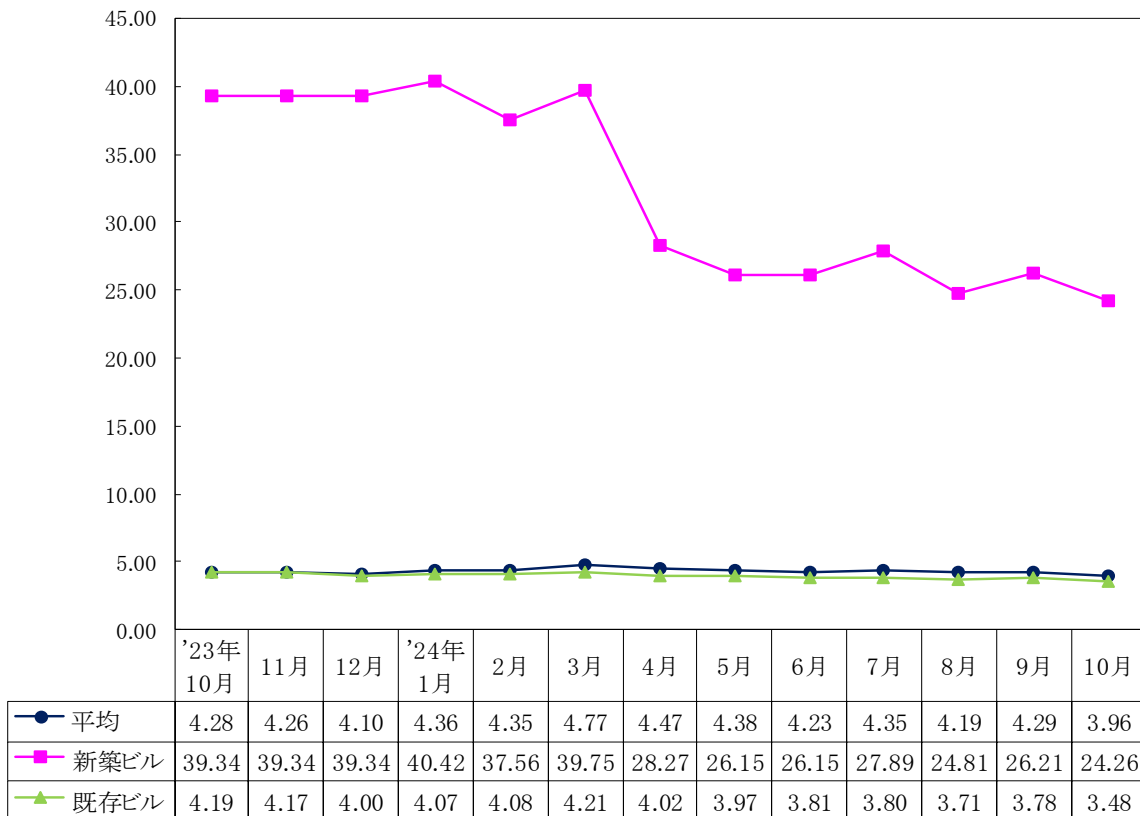


<大阪ビジネス地区のオフィス市場>

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11月～2024年10月に竣工した貸事務所ビル8棟、既存ビルは2023年10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7,639坪減少し、平均空室率は3.96%。前月比で0.33P改善、前年同月比で0.32P改善している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は24.26%。前月比で1.95P改善、前年同月比で15.08P改善している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は3.48%。前月比で0.30P改善、前年同月比で0.71P改善している。
- 梅田地区は、新築ビルの募集面積は前月比714坪減で、空室率は31.00%（前月比1.92P改善）となった。既存ビルの募集面積は前月比5,977坪減で、空室率は2.61%（前月比0.79P改善）となった。平均空室率は3.94%（前月比0.84P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162坪減で、空室率は4.16%（前月比0.15P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240坪減で、空室率は14.92%（前月比3.32P改善）となった。既存ビルの募集面積は前月比1,053坪増で、空室率は3.89%（前月比0.16P悪化）となった。平均空室率は4.00%（前月比0.12P悪化）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94坪増で、空室率は4.91%（前月比0.03P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44坪増で、空室率は2.30%（前月比0.04P悪化）となった。
- 新大阪地区は、新築ビルの募集面積は前月比66坪減で、空室率はゼロ（前月比2.48P改善）となった。既存ビルの募集面積は前月比1,671坪減で、空室率は3.43%（前月比0.74P改善）となった。平均空室率は3.39%（前月比0.76P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10月

（資料：帝国データバンク 2024年11月11日）

不動産業の倒産件数は、28件（前月比3件増、前年比2件減）発生。負債総額は、48億8,300万円（前月比13億6,400万円減、前年比178億1,700万円減）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	25	6,107	5,486	6,247
10月	17	30	28	1,534	22,700	4,883
11月	21	20		16,327	2,629	
12月	24	21		4,052	3,622	
合計	229	287	237	62,894	102,185	58,741

不動産業倒産件数と負債総額

