

不動産流通動向月次概況

2025年1月6日作成

I. 経済動向 2024(R6)年12月 (資料：内閣府・月例経済報告 令和6年12月20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。
- 生産は、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が、そのテンポは緩やかになっている。
- 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。
- 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、「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)及びその裏付けとなる令和6年度補正予算を速やかに執行する。また、「令和7年度予算編成の基本方針」(12月6日閣議決定)や今後策定する「令和7年度の経済見通しと経済財政運営の基本的態度」も踏まえ、令和7年度政府予算案を取りまとめる。

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、10月は前月比2.7%減の年率77.9万戸となった。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、赤字となっている。

2. 企業活動と雇用情勢

〔生産〕は、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が、そのテンポは緩やかになっている。〔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、38,100円台から39,000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、152円台から149円台まで円高方向に推移した後、153円台まで円安方向に推移した。〔短期金利〕では、0.22%台から0.23%台で推移した。〔ユーロ円金利(3ヶ月物)〕は、0.3%台で推移した。〔長期金利(10年物国債利回り)〕は、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3.3%(11月)増加した。マネタリーベースは、前年比0.3%(11月)減少した。M2は、前年比1.2%(11月)増加した。(※ 11/27～12/18の動き)

Ⅱ. 住宅着工統計 2024(R6)年11月分 (資料:国土交通省 令和6年12月27日)

新設住宅着工戸数は65,037戸で前年比1.8%減、7ヶ月連続してマイナスとなった。年率換算値で774,852戸となる。

利用関係別では、持家は19,768戸で前年比11.1%増、2ヶ月連続してプラスとなった。貸家は26,717戸で前年比5.5%減、2ヶ月連続してマイナスとなった。

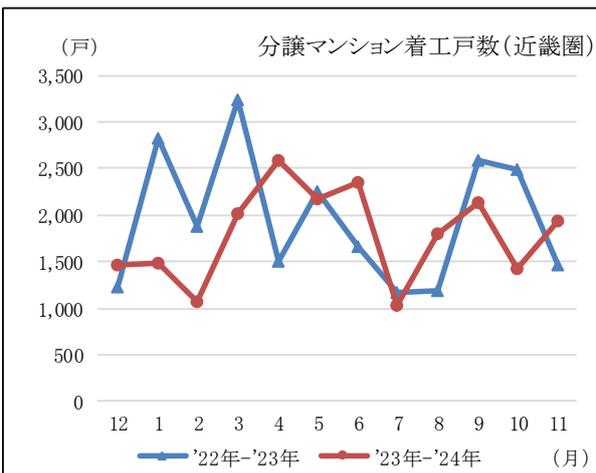
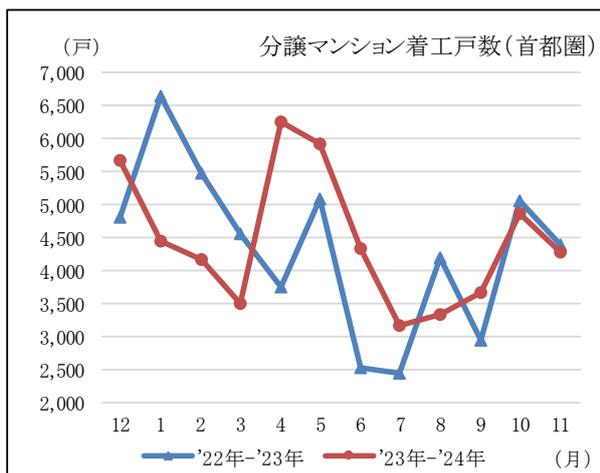
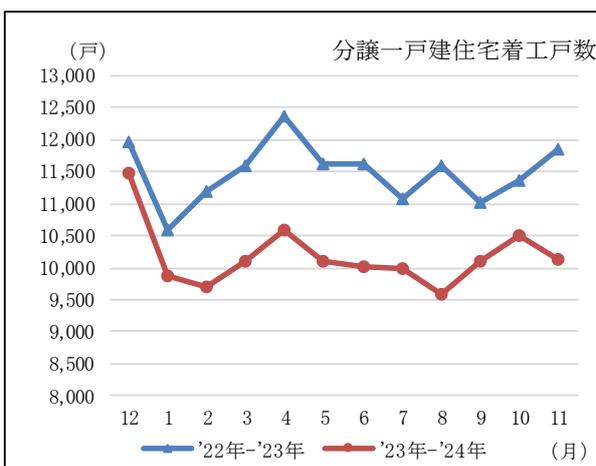
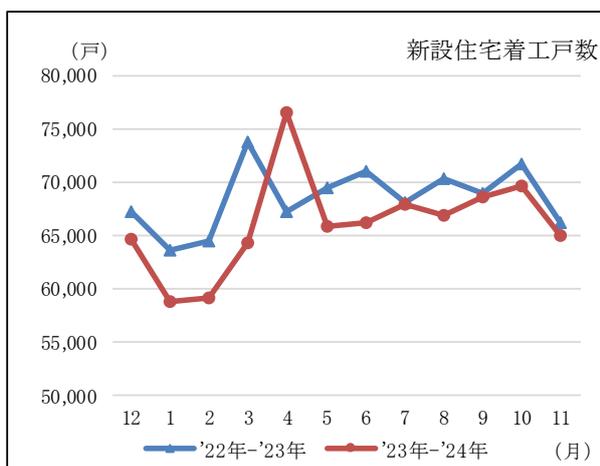
分譲住宅は18,146戸で前年比7.3%減、7ヶ月連続してマイナスとなった。うち、マンションは7,895戸で前年比2.9%増、4ヶ月ぶりにプラスに転じた。

圏域別に見ると、首都圏は4,276戸で前年比2.5%減、近畿圏は1,945戸で前年比32.3%増となった。

また、一戸建は10,124戸で前年比14.5%減、25ヶ月連続してマイナスとなった。

以上から、11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1.8%の減少となった。また、季節調整済年率換算値では前月比0.5%の減少となった。

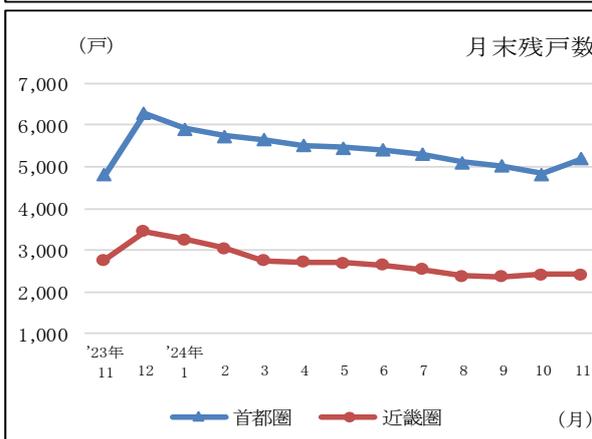
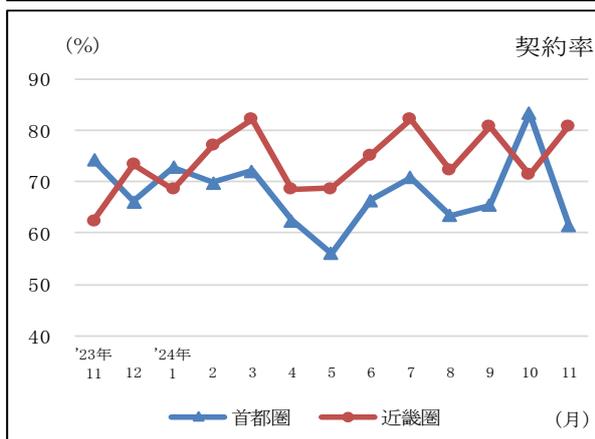
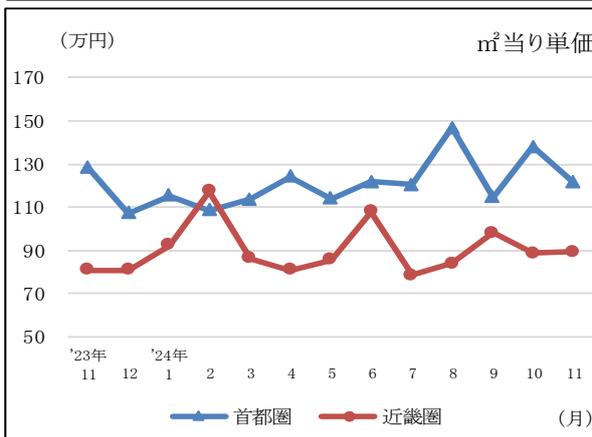
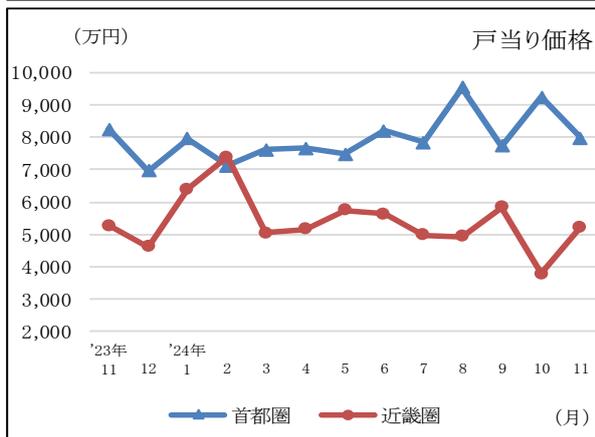
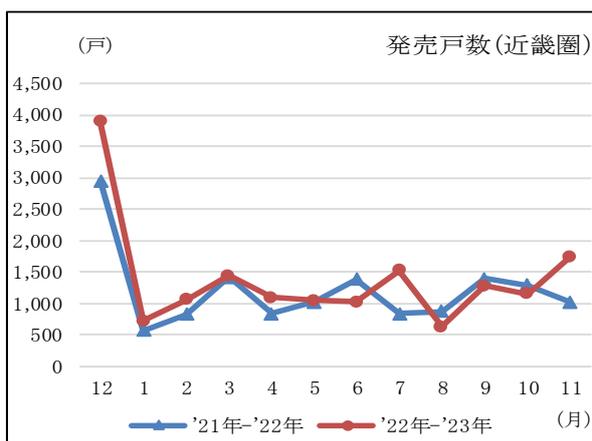
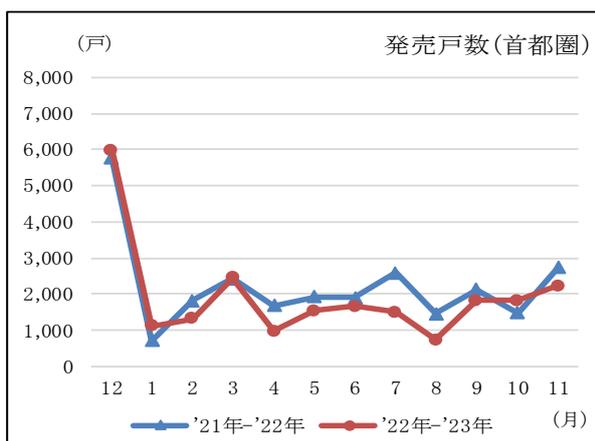
	2024年11月	前年比
新設住宅合計	65,037戸	-1.8%
持家	19,768戸	11.1%
貸家	26,717戸	-5.5%
給与住宅	406戸	-31.9%
分譲住宅	18,146戸	-7.3%
マンション	7,895戸	2.9%
首都圏	4,276戸	-2.5%
近畿圏	1,945戸	32.3%
一戸建	10,124戸	-14.5%
季節調整値	64,571戸	
年率換算値	774,852戸	



Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2024(R6)年11月 (資料：不動産経済研究所 令和6年12月19日)

- 首都圏では、発売戸数は前年比18.7%減でふたたびマイナスに転じた。契約率は、61.5%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12ヶ月連続してプラスとなった。戸当たり価格は前年比で4ヶ月ぶりにマイナスに転じた。次月の発売戸数は6,000戸（前年実績5,962戸）の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年比69.4%増で4ヶ月ぶりにプラスに転じた。契約率は、80.9%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29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2ヶ月連続してマイナスとなった。次月の発売戸数は2,800戸（前年実績3,888戸）の見込み。

	首都圏		近畿圏	
	2024年11月	前年比	2024年11月	前年比
発売戸数	2,231戸	-18.7%	1,730戸	69.4%
契約率	61.5%	-12.7P	80.9%	18.5P
月末残戸数	5,205戸	8.1%	2,421戸	-12.4%
戸当たり価格	7,988万円	-3.2%	5,225万円	-1.1%
m ² 当り単価	121.4万円	-5.2%	89.2万円	10.4%



IV. マンション流通市場動向 2024 (R6) 年11月 (資料：指定流通機構)

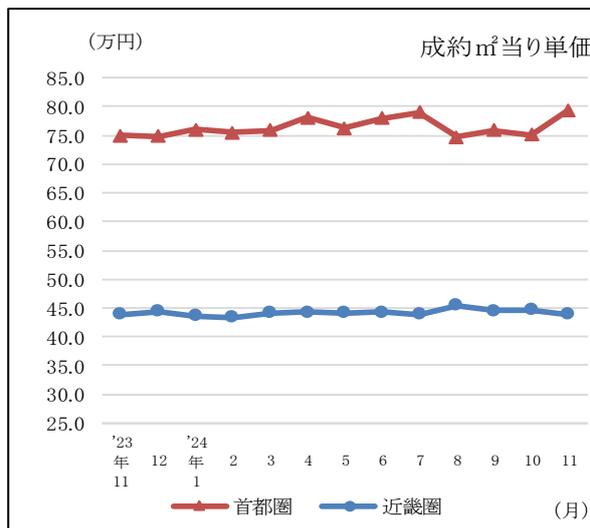
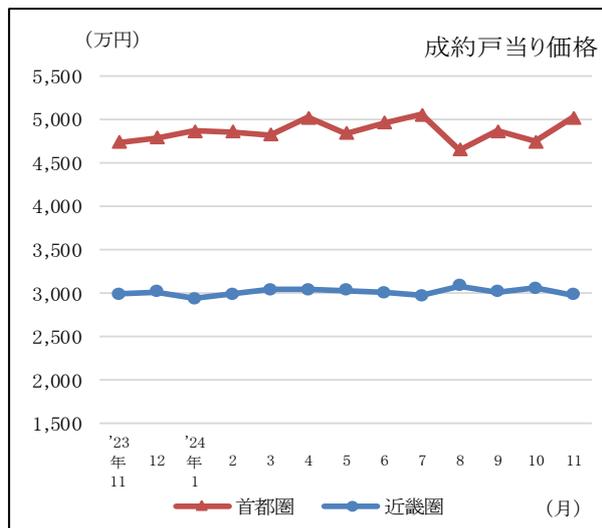
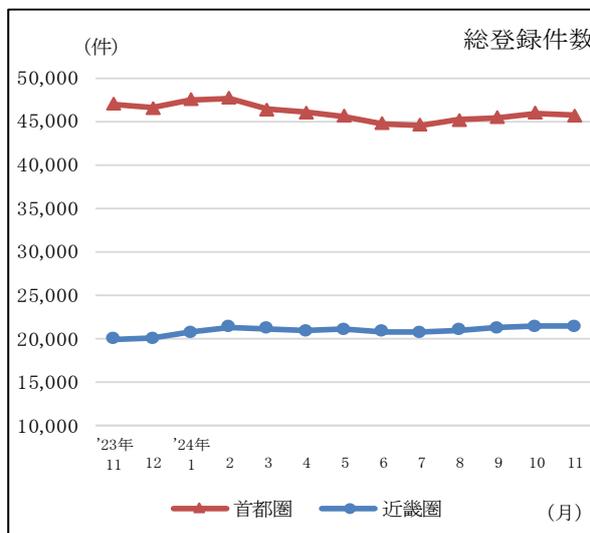
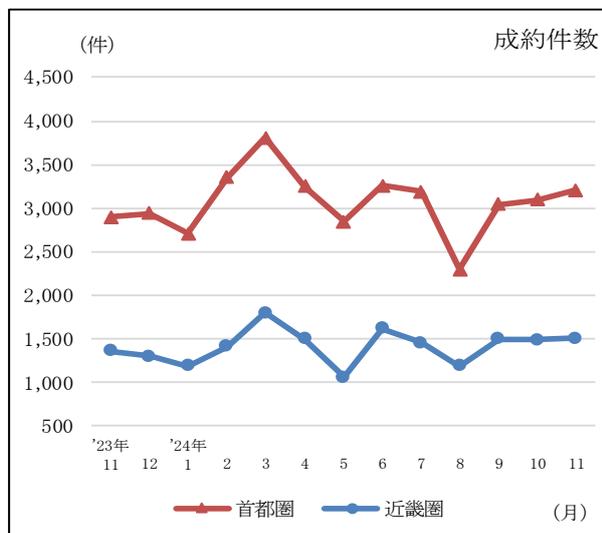
(資料：東日本不動産流通機構 2024年12月10日／近畿圏不動産流通機構 2024年12月12日)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は9ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は7ヶ月連続してマイナスとなった。成約件数の前年比は5ヶ月ぶりにプラスに転じた。戸当たり価格は5,022万円で、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23ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は33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2,975万円で、前年比は17ヶ月ぶりにマイナスに転じた。

【中古マンション】

	首都圏		近畿圏	
	2024年11月	前年比	2024年11月	前年比
新規登録件数	15,506 件	-4.8 %	5,746 件	8.2 %
総登録件数	45,646 件	-2.9 %	21,400 件	7.3 %
成約件数	3,207 件	10.6 %	1,510 件	11.0 %
成約戸当たり価格	5,022 万円	6.2 %	2,975 万円	-0.3 %
成約㎡当り単価	79.41 万円	4.7 %	43.96 万円	0.0 %

※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11月 (資料：指定流通機構)

(資料：東日本不動産流通機構 2024年12月10日／近畿圏不動産流通機構 2024年12月12日)

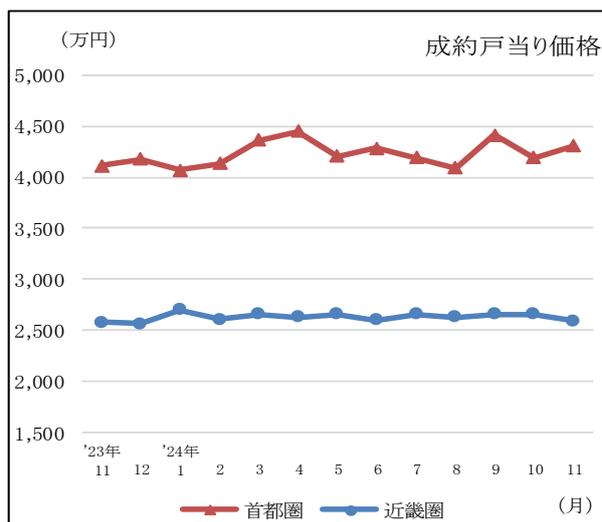
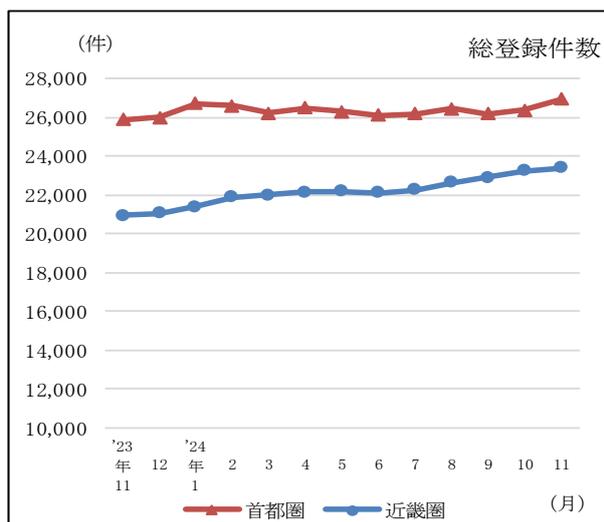
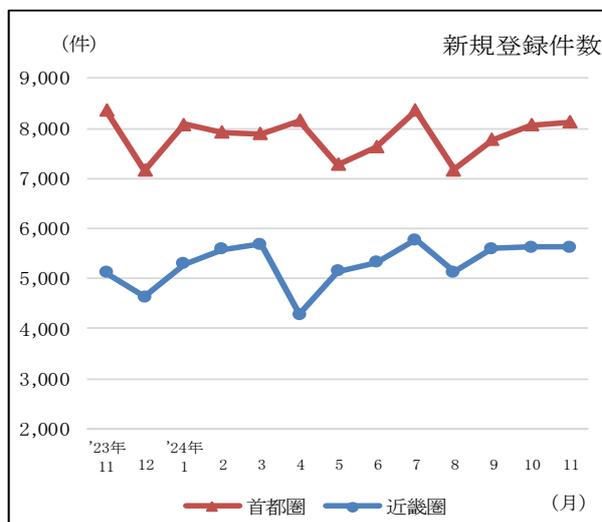
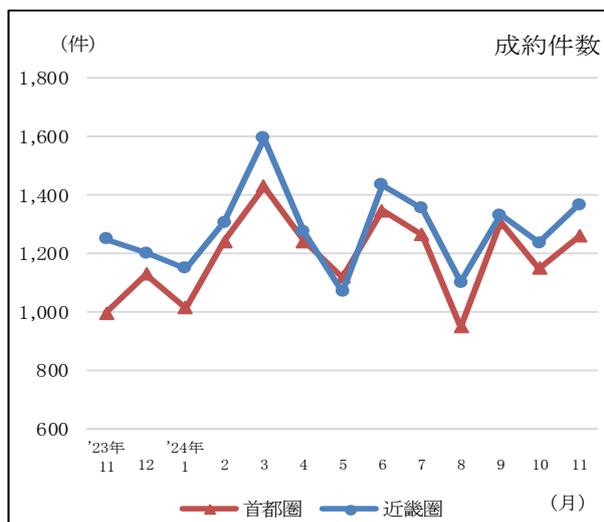
- 首都圏では、新規登録件数の前年比は2ヶ月連続してマイナスとなった。総登録件数の前年比は31ヶ月連続してプラスとなり、成約件数の前年比はふたたびプラスに転じた。戸当たり価格は4,309万円で、前年比はふたたびプラスに転じた。
- 近畿圏では、新規登録件数の前年比は7ヶ月連続してプラスとなり、総登録件数の前年比は29ヶ月連続してプラスとなった。成約件数の前年比はふたたびプラスに転じた。戸当たり価格は2,596万円で、前年比はふたたびプラスに転じた。

【一戸建て】

	2024年11月	前年比	うち中古		うち新築		
			11月	前年比	11月	前年比	
首都圏	新規登録件数	8,124 件	-2.8 %	4,598 件	10.7 %	3,526 件	-16.1 %
	総登録件数	26,919 件	4.1 %	16,383 件	13.0 %	10,536 件	-7.2 %
	成約件数	1,260 件	26.5 %	1,038 件	35.5 %	222 件	-3.5 %
	成約戸当り価格	4,309 万円	4.71 %	4,219 万円	3.5 %	4,730 万円	11.5 %
近畿圏	新規登録件数	5,631 件	10.0 %	4,401 件	17.5 %	1,230 件	-10.3 %
	総登録件数	23,367 件	11.6 %	18,105 件	17.6 %	5,262 件	-5.0 %
	成約件数	1,368 件	9.5 %	1,110 件	22.2 %	258 件	-24.3 %
	成約戸当り価格	2,596 万円	0.73 %	2,289 万円	-0.1 %	3,917 万円	17.3 %

※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。



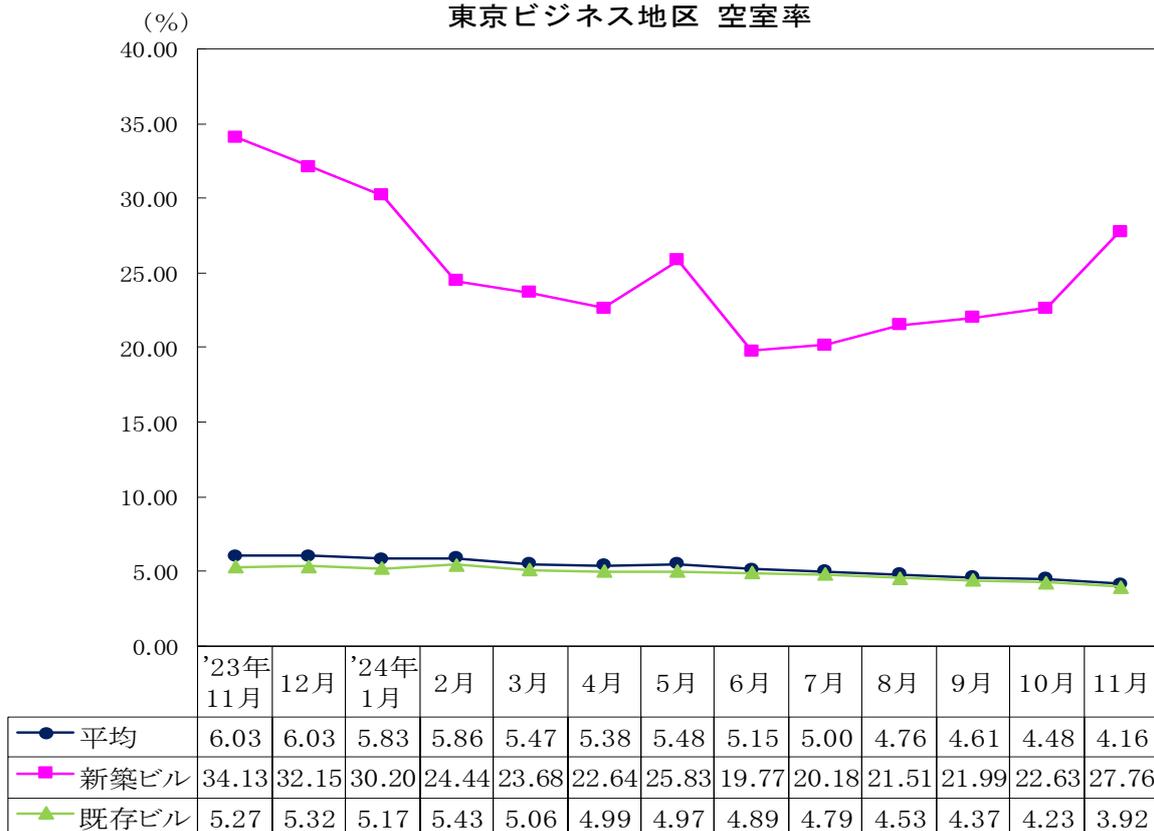
VI. オフィス市況 2024(R6)年11月 (資料：三鬼商事 2024年12月12日)

<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12月～2024年11月に竣工した貸事務所ビル28棟、既存ビルは2023年11月以前に竣工した貸事務所ビル2,555の合計2,583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25,826坪減少し、平均空室率は4.16%。前月比で0.32P改善、前年同月比では1.87P改善となっている。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は27.76%。前月比で5.13P悪化、前年同月比では6.37P改善している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は3.92%。前月比で0.31P改善、前年同月比では1.35P改善している。
- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比599坪減で、空室率は40.86% (前月比6.56P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2.23% (前月比0.07P改善) となった。平均空室率は2.38% (前月比0.10P改善) となった。
- 中央区は、新築ビルの募集面積は前月比149坪減で、空室率は23.59% (前月比1.98P悪化) となった。既存ビルの募集面積は前月比5,435坪減で、空室率は5.24% (前月比0.39P改善) となった。平均空室率は5.41% (前月比0.39P改善) となった。
- 港区は、新築ビルの募集面積は前月比386坪減で、空室率34.95% (前月比3.12P改善) となった。既存ビルの募集面積は前月比7,995坪減で、空室率は5.00% (前月比0.31P改善) となった。平均空室率は5.38% (前月比0.33P改善) となった。
- 新宿区は、新築ビルの募集面積は前月比315坪減で、空室率68.47% (前月比12.85P改善) となった。既存ビルの募集面積は前月比2,875坪減で、空室率は3.96% (前月比0.29P改善) となった。平均空室率は4.12% (前月比0.32P改善) となった。
- 渋谷区は、新築ビルの募集面積は前月比975坪減で、空室率は9.12% (前月比3.25P悪化) となった。既存ビルの募集面積は前月比5,426坪減で、空室率は2.83% (前月比0.96P改善) となった。平均空室率は3.03% (前月比0.91P改善) となった。

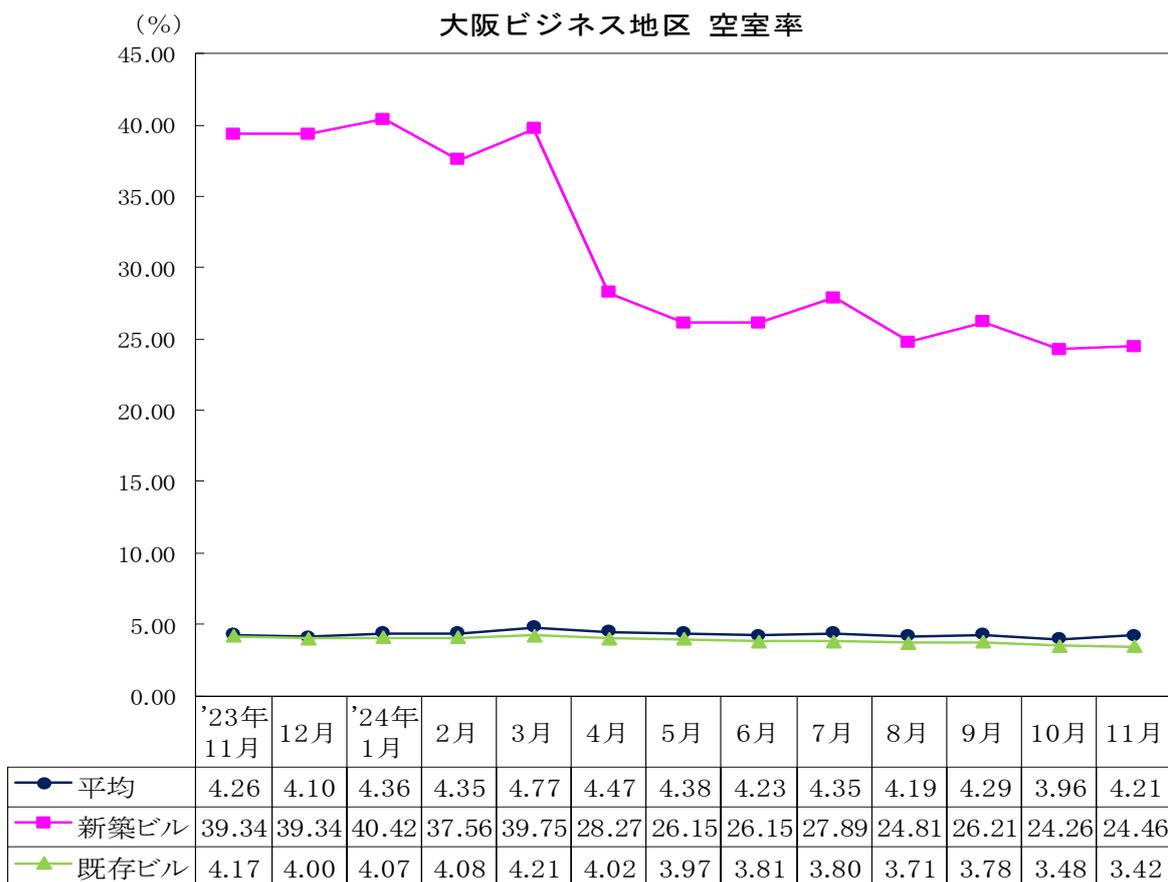
東京ビジネス地区 空室率



<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12月～2024年11月に竣工した貸事務所ビル9棟、既存ビルは2023年11月以前に竣工した貸事務所ビル807棟の合計816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7,209坪増加し、平均空室率は4.21%。前月比で0.25P悪化、前年同月比で0.05P改善している。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は24.46%。前月比で0.20P悪化、前年同月比で14.88P改善している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は3.42%。前月比で0.06P改善、前年同月比で0.75P改善している。
- 梅田地区は、新築ビルの募集面積は前月比8,837坪増で、空室率は28.52%（前月比2.48P改善）となった。既存ビルの募集面積は前月比366坪減で、空室率は2.57%（前月比0.04P改善）となった。平均空室率は4.79%（前月比0.85P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416坪減で、空室率は3.78%（前月比0.38P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355坪減で、空室率は10.00%（前月比4.92P改善）となった。既存ビルの募集面積は前月比1,151坪増で、空室率は4.06%（前月比0.17P悪化）となった。平均空室率は4.12%（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397坪減で、空室率は4.78%（前月比0.13P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396坪減で、空室率は1.95%（前月比0.35P改善）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849坪減で、空室率は3.06%（前月比0.37P改善）となった。



Ⅶ. 不動産業経営／不動産業の倒産件数と負債総額 2024（R6）年11月

（資料：帝国データバンク 2024年12月9日）

不動産業の倒産件数は、19件（前月比9件減、前年比1件減）発生。負債総額は、119億8,900万円（前月比71億600万円増、前年比93億6,000万円増）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	28	1,534	22,700	4,883
11月	21	20	19	16,327	2,629	11,989
12月	24	21		4,052	3,622	
合計	229	287	256	62,894	102,185	70,730

不動産業倒産件数と負債総額

