

不動産流通動向月次概況

2025年3月3日作成

I. 経済動向 2025 (R7) 年2月 (資料：内閣府・月例経済報告 令和7年2月19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。
- 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、おおむね横ばいとなっている
- 雇用情勢は、改善の動きがみられる。
- 国内企業物価は、緩やかに上昇している。
- 消費者物価は、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、通商政策などアメリカの政策動向、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とともに、令和7年度予算及び関連法案の早期成立に努める。

日本銀行は、1月4日、無担保コールレート(オーバーナイト物)を0.5%程度で推移するよう促すことを決定した。

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、12月は前月比1.6%増の年率78.7万戸となった。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、このところ持ち直しの動きがみられる。[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、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、おおむね横ばいとなっている。[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、緩やかに上昇している。[消費者物価]は、上昇している。[株価(日経平均株価)]は、39,900円台から38,500円台まで下落した後、39,100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、156円台から151円台まで円高方向に推移した後、154円台まで円安方向に推移し、その後151円台まで円高方向に推移した。[短期金利]では、0.22%台から0.48%台で推移した。[TIBOR(3ヶ月物)]は、0.7%台で推移した。[長期金利(新発10年物国債利回り)]は、1.1%台から1.3%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%(1月)増加した。[マネタリーベース]は、前年比2.5%(1月)減少した。[M2]は、前年比1.3%(1月)増加した。(※1/24~2/17の動き)

Ⅱ. 住宅着工統計 2025(R7)年1月分 (資料：国土交通省 令和7年2月28日)

新設住宅着工戸数は56,134戸で前年比4.6%減、9ヶ月連続してマイナスとなった。年率換算値で773,856戸となる。

利用関係別では、持家は13,525戸で前年比8.6%減、4ヶ月ぶりにマイナスとなった。貸家は24,387戸で前年比1.2%減、ふたたびマイナスに転じた。

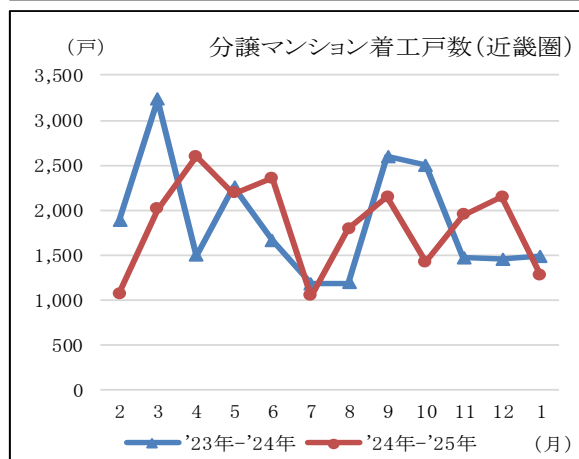
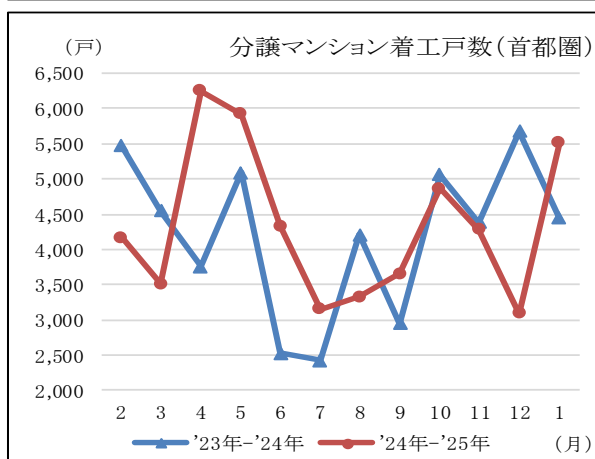
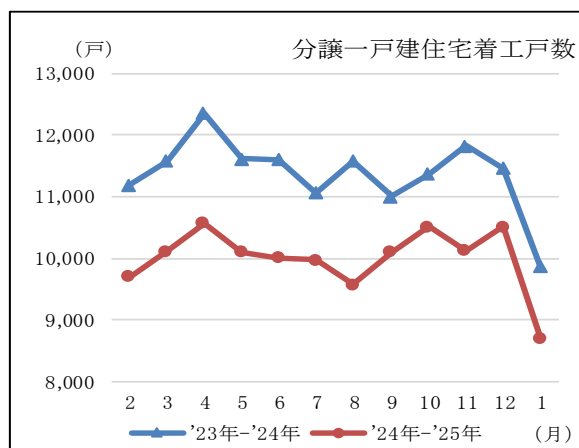
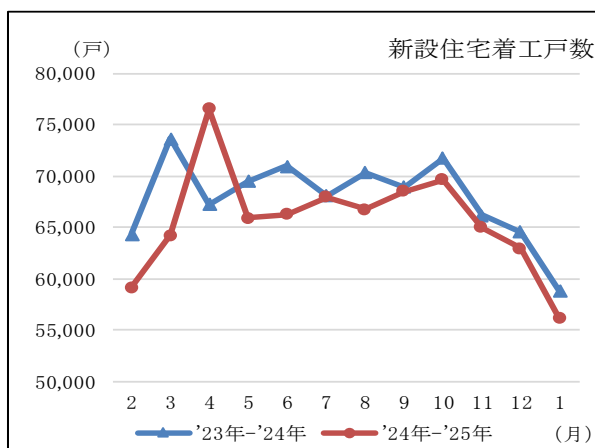
分譲住宅は17,899戸で前年比6.0%減、9ヶ月連続してマイナスとなった。うち、マンションは9,051戸で前年比0.3%増、ふたたびプラスに転じた。

圏域別に見ると、首都圏は5,514戸で前年比24.1%増、近畿圏は1,278戸で前年比13.9%減となった。

また、一戸建は8,715戸で前年比11.7%減、27ヶ月連続してマイナスとなった。

以上から、1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4.6%の減少となった。また、季節調整済年率換算値では前月比1.2%の減少となった。

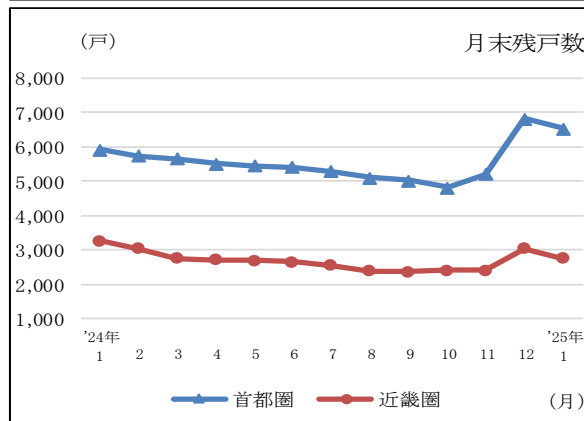
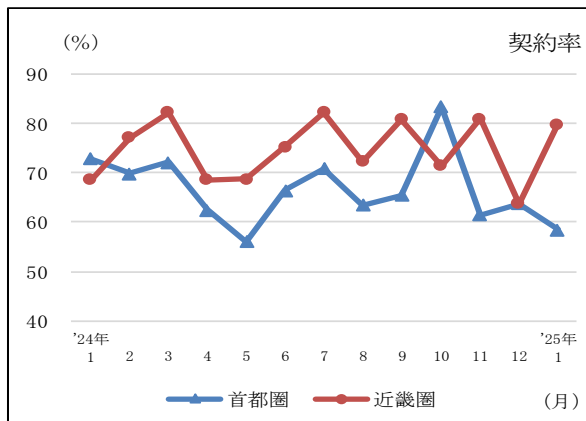
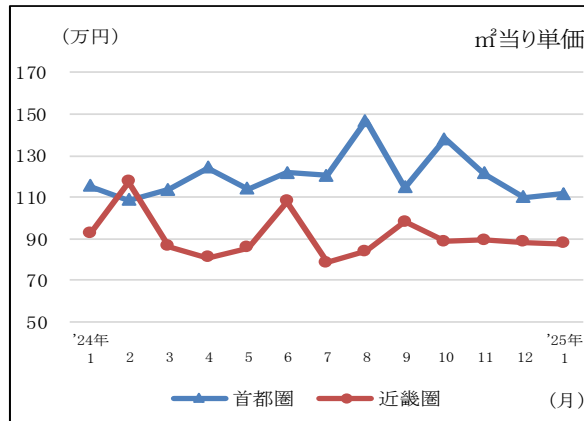
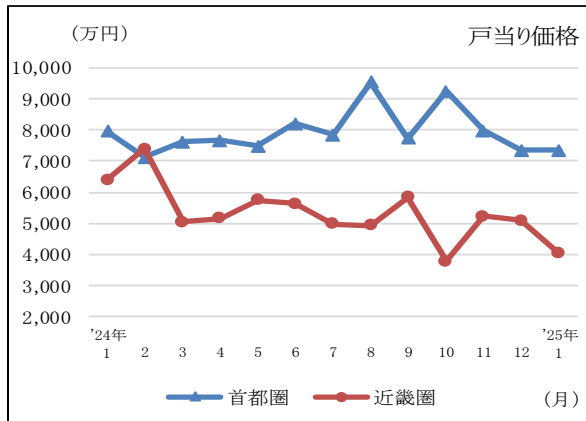
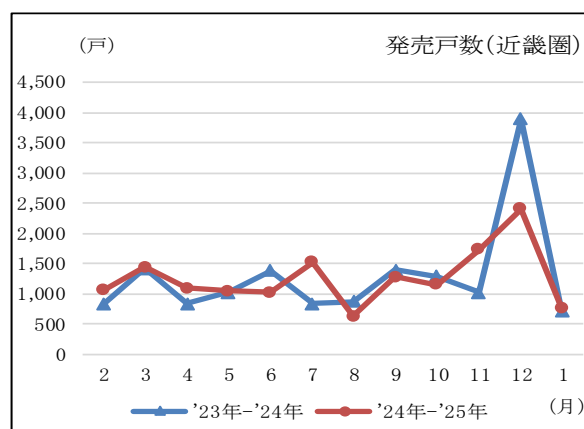
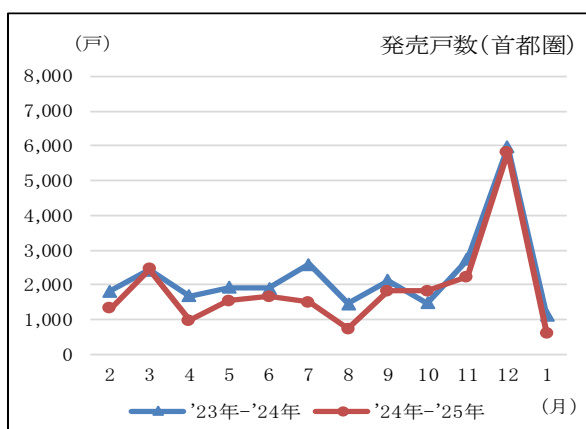
	2025年1月	前年比
新設住宅合計	56,134戸	-4.6%
持家	13,525戸	-8.6%
貸家	24,387戸	-1.2%
給与住宅	323戸	-0.3%
分譲住宅	17,899戸	-6.0%
マンション	9,051戸	0.3%
首都圏	5,514戸	24.1%
近畿圏	1,278戸	-13.9%
一戸建	8,715戸	-11.7%
季節調整値	64,488戸	
年率換算値	773,856戸	



Ⅲ. 新築マンション分譲動向 2025(R7)年1月 (資料：不動産経済研究所 令和7年2月19日)

- 首都圏では、発売戸数は前年同月比44.2%減で3ヶ月連続してマイナスとなった。契約率は、58.5%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14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マイナスに転じた。次月の発売戸数は2,000戸（前年実績1,319戸）の見込み。
- 近畿圏では、発売戸数は前年同月比5.8%増でふたたびプラスに転じた。契約率は、79.8%と前年同月比でふたたびプラスに転じた。月末残戸数は前年比で31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マイナスに転じた。次月の発売戸数は1,000戸（前年実績1,059戸）の見込み。

	首都圏		近畿圏	
	2025年1月	前年比	2025年1月	前年比
発売戸数	620戸	-44.2%	769戸	5.8%
契約率	58.5%	-14.3P	79.8%	11.3P
月末残戸数	6,528戸	10.3%	2,766戸	-15.3%
戸当り価格	7,343万円	-7.7%	4,032万円	-36.9%
m ² 当り単価	111.6万円	-3.3%	87.5万円	-5.3%



IV. マンション流通市場動向 2025 (R7) 年1月 (資料：指定流通機構)

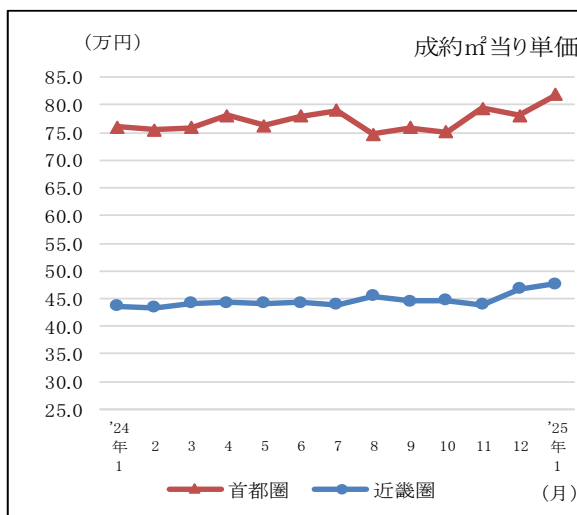
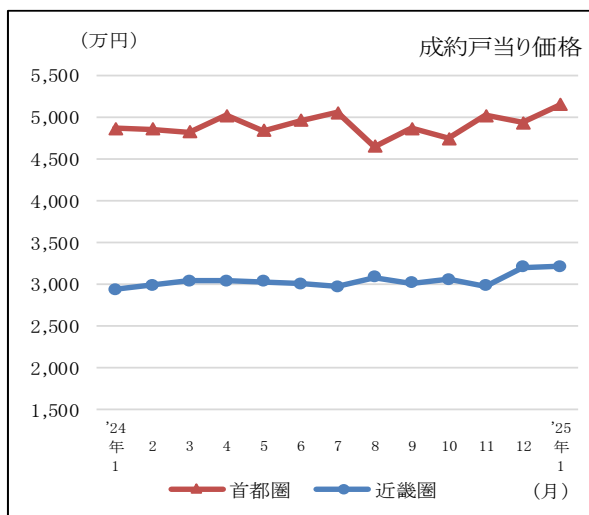
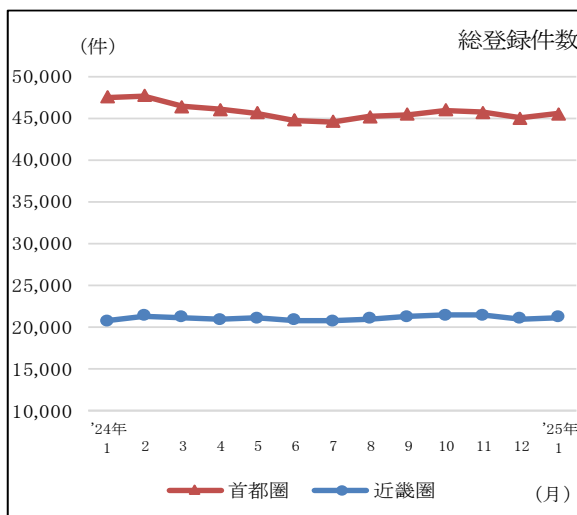
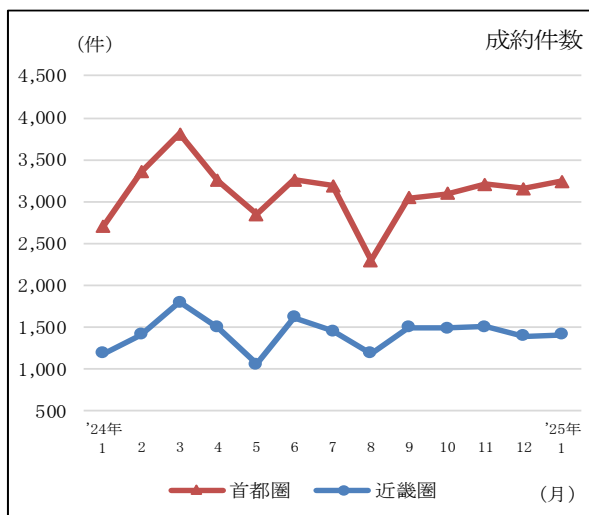
(資料：東日本不動産流通機構 2025年2月10日／近畿圏不動産流通機構 2025年2月14日)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は11ヶ月連続してマイナスとなり、総登録件数の前年比は9ヶ月連続してマイナスとなった。成約件数の前年比は3ヶ月連続してプラスとなった。戸当たり価格は5,147万円で、前年比は3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25ヶ月ぶりにマイナスとなり、総登録件数の前年比は35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3,205万円で、前年比は2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	
	2025年1月	前年比	2025年1月	前年比
新規登録件数	15,459 件	-6.5 %	5,687 件	-3.2 %
総登録件数	45,478 件	-4.2 %	21,169 件	2.1 %
成約件数	3,242 件	19.6 %	1,415 件	19.2 %
成約戸当り価格	5,147 万円	5.9 %	3,205 万円	9.3 %
成約㎡当り単価	81.88 万円	4.7 %	47.69 万円	9.4 %

※近畿圏は、専有面積～350㎡の集計。



V. 一戸建て流通市場動向 2025 (R7) 年1月 (資料：指定流通機構)

(資料：東日本不動産流通機構 2025年2月10日／近畿圏不動産流通機構 2025年2月14日)

- 首都圏では、新規登録件数の前年比は4ヶ月ぶりにプラスとなった。総登録件数の前年比は33ヶ月連続してプラスとなり、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4,213万円で、前年比は3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9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ふたたびプラスに転じた。戸当たり価格は2,719万円で、前年比はふたたびプラスに転じた。

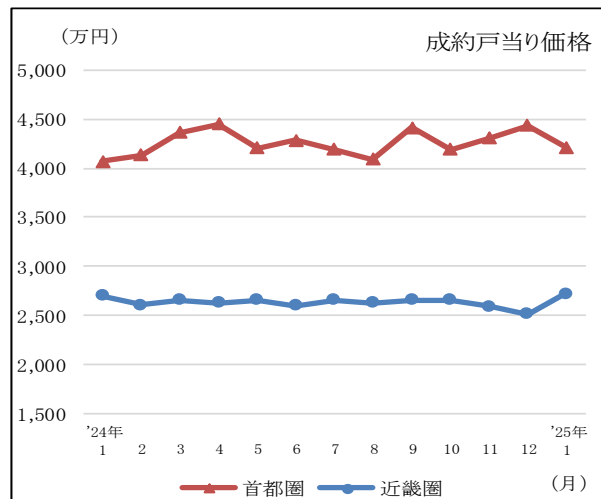
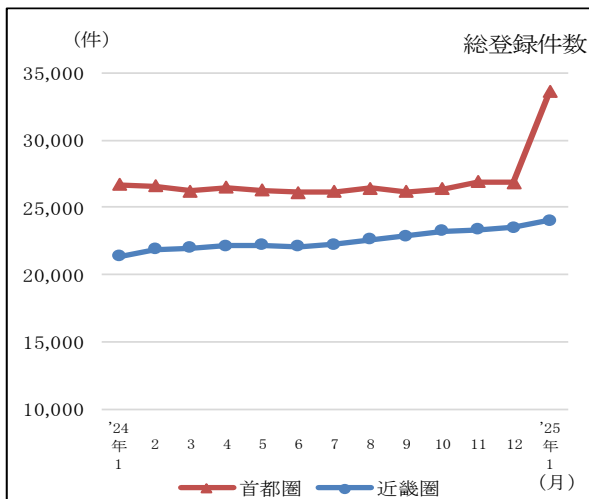
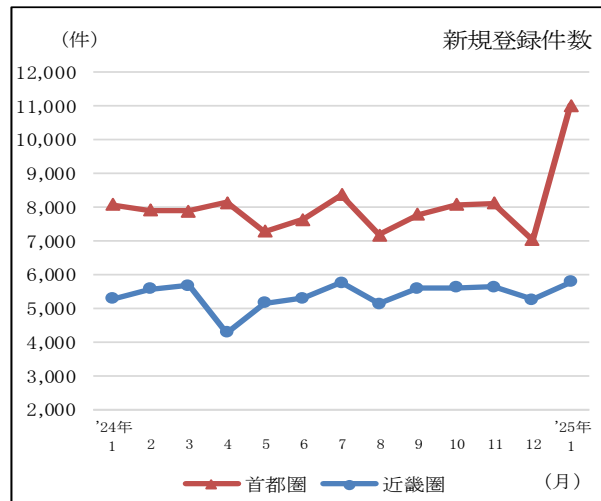
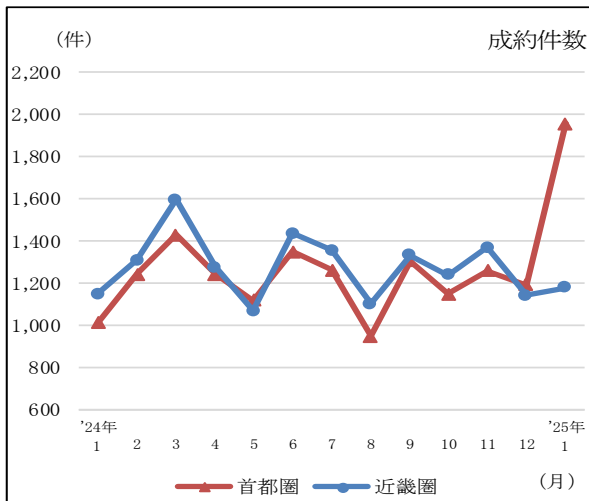
【一戸建て】

	2025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	11,025 件	36.3 %	5,400 件	25.4 %	5,625 件	48.7 %
	総登録件数	33,610 件	25.8 %	18,526 件	23.2 %	15,084 件	29.2 %
	成約件数	1,958 件	93.3 %	1,068 件	34.7 %	890 件	304.5 %
	成約戸当り価格	4,213 万円	3.55 %	4,046 万円	-0.7 %	4,413 万円	9.0 %
近畿圏	新規登録件数	5,780 件	9.3 %	4,154 件	6.8 %	1,626 件	16.1 %
	総登録件数	24,043 件	12.4 %	18,547 件	17.7 %	5,496 件	-2.3 %
	成約件数	1,178 件	2.5 %	925 件	11.2 %	253 件	-20.2 %
	成約戸当り価格	2,719 万円	0.69 %	2,433 万円	-0.6 %	3,765 万円	11.9 %

※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。

※首都圏では、2025年1月以降、登録物件情報の内容の更なる充実を図るため、物件登録時における必須項目を追加し、統計対象の物件が一部拡大されている。

※近畿圏は、土地面積50～350㎡の集計。



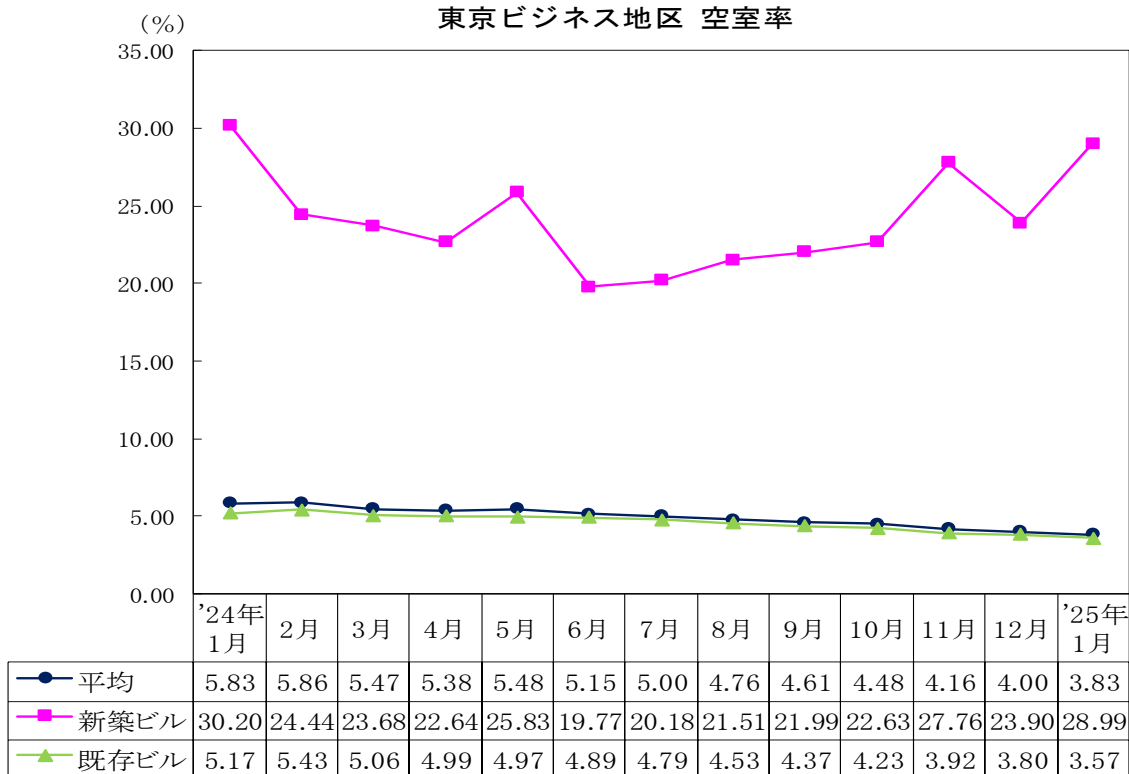
VI. オフィス市況 2025 (R7) 年1月 (資料：三鬼商事 2025年2月6日)

＜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2024年2月～2025年1月に竣工した貸事務所ビル29棟、既存ビルは2024年1月以前に竣工した貸事務所ビル2,552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13,944坪減少し、平均空室率は3.83%。前月比で0.17P改善、前年同月比では2.00P改善となっている。
- ◎ 大型新築ビルの空室率は28.99%。前月比で5.09P悪化、前年同月比では1.21P改善している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は3.57%。前月比で0.23P改善、前年同月比では1.60P改善している。
- 千代田区は、新築ビルの募集面積は前月比962坪減で、空室率は18.78%（前月比10.53P改善）となった。既存ビルの募集面積は前月比2,332坪減で、空室率は2.06%（前月比0.08P改善）となった。平均空室率は2.13%（前月比0.12P改善）となった。
- 中央区は、新築ビルの募集面積は前月比1,623坪増で、空室率は27.30%（前月比6.92P悪化）となった。既存ビルの募集面積は前月比5,038坪減で、空室率は4.68%（前月比0.34P改善）となった。平均空室率は5.16%（前月比0.25P改善）となった。
- 港区は、新築ビルの募集面積は前月比4,721坪増で、空室率42.36%（前月比10.93P悪化）となった。既存ビルの募集面積は前月比5,475坪減で、空室率は4.51%（前月比0.22P改善）となった。平均空室率は5.05%（前月比0.04P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68.47%（前月比横ばい）となった。既存ビルの募集面積は前月比4,857坪減で、空室率は3.48%（前月比0.49P改善）となった。平均空室率は3.64%（前月比0.49P改善）となった。
- 渋谷区は、新築ビルの募集面積は前月比で増減はなく、空室率4.14%（前月比横ばい）となった。既存ビルの募集面積は前月比1,614坪減で、空室率は2.94%（前月比0.24P改善）となった。平均空室率は2.98%（前月比0.23P改善）となった。

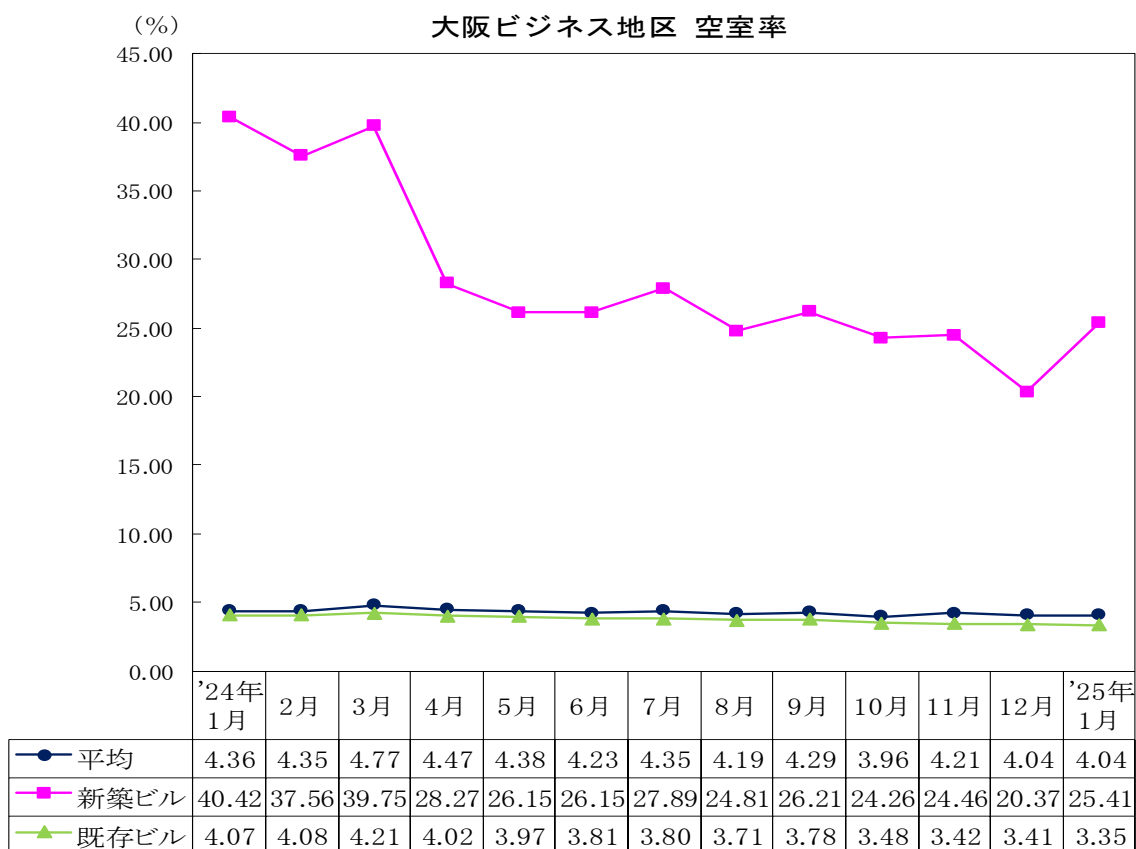
東京ビジネス地区 空室率



<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2024年2月～2025年1月に竣工した貸事務所ビル5棟、既存ビルは2024年1月以前に竣工した貸事務所ビル809棟の合計814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173坪減少し、平均空室率は4.04%。前月比横ばい、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25.41%。前月比で5.04P悪化、前年同月比で15.01P改善している。
- ◎ 大型既存ビルの空室率は3.35%。前月比で0.06P改善、前年同月比で0.72P改善している。
- 梅田地区は、新築ビルの募集面積は前月比1,305坪増で、空室率は25.41%（前月比1.83P悪化）となった。既存ビルの募集面積は前月比159坪増で、空室率は2.65%（前月比0.03P悪化）となった。平均空室率は4.61%（前月比0.19P悪化）となった。
- 南森町地区は、新築ビルは無い。既存ビルのみの募集で、募集面積は前月比22坪減で、空室率は3.84%（前月比0.02P改善）となった。
- 淀屋橋・本町地区は、新築ビルは無くなった（募集面積は722坪減）。既存ビルのみの募集となり、募集面積は前月比120坪増にもかかわらず、空室率は4.04%（前月比0.03P改善、先月までであった新築ビルを含めた平均空室率との前月比は0.09P改善）となった。
- 船場地区は、新築ビルは無くなった（前月は満室稼働だったので募集はなかった）。既存ビルのみの募集となり、募集面積は前月比474坪減で、空室率は4.38%（前月比0.20P改善、先月までであった新築ビルを含めた平均空室率との前月比は0.15P改善）となった。
- 心斎橋・難波地区は、新築ビルは無くなった（前月は満室稼働だったので募集はなかった）。既存ビルのみの募集となり、募集面積は前月比48坪減で、空室率は1.95%（前月比0.07P改善、先月までであった新築ビルを含めた平均空室率との前月比は0.04P改善）となった。
- 新大阪地区は、新築ビルは無くなった（前月は満室稼働だったので募集はなかった）。既存ビルのみの募集となり、募集面積は前月比491坪減で、空室率は2.65%（前月比0.24P改善、先月までであった新築ビルを含めた平均空室率との前月比は0.21P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 2025 (R7) 年1月

(資料：帝国データバンク 2025年2月10日)

不動産業の倒産件数は、28件（前月比横ばい、前年比2件増）発生。負債総額は、391億6,500万円（前月比334億4,100万円増、前年比370億1,100万円増）であった。

	件数(件)			負債総額(百万円)		
	2023年	2024年	2025年	2023年	2024年	2025年
1月	21	26	28	5,526	2,154	39,165
2月	33	14		9,289	16,948	
3月	30	28		7,597	6,555	
4月	19	19		1,308	1,646	
5月	21	28		8,345	3,318	
6月	21	19		12,505	4,391	
7月	23	27		19,531	10,575	
8月	27	23		3,647	2,024	
9月	21	25		5,486	6,247	
10月	30	28		22,700	4,883	
11月	20	19		2,629	11,989	
12月	21	28		3,622	5,724	
合計	287	284	28	102,185	76,454	39,165

不動産業倒産件数と負債総額

