

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の  
フラッシュ

発売戸数は首都圏が前年比 18.7%減、近畿圏 69.4%増

～不動産経済研究所、11月の新築分譲マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた2024年11月の「首都圏・近畿圏の新築分譲マンション市場動向」によると、首都圏(1都3県・5エリア=東京都[東京23区、東京都下]、神奈川県、埼玉県、千葉県)の新規発売戸数は2231戸で、前年同月の2743戸に比べ18.7%減と、2か月ぶりの減少となった。発売物件数は163物件で、前年同月の137物件を26物件上回り、100戸以上発売した物件は1物件だった(前年同月4物件)。全163物件のうち、初回売出し物件(単発物件[期分けしないで全戸売り出す物件]を含む)は29物件・940戸で、前年同月の28物件・1169戸を物件数で1物件上回るも、戸数では229戸下回っている。新規発売戸数に対する月中の契約戸数は1373戸で、初月契約率は61.5%。前年同月の74.2%に比べ12.7ポイント(P)ダウンし、2か月ぶりに70%を下回った。

【首都圏】[発売戸数]2231戸(前年同月比18.7%減)。エリア別にみると、東京23区705戸(同31.5%減)、東京都下357戸(同20.0%減)、神奈川県363戸(同52.3%減)、埼玉県571戸(同189.8%増)、千葉県235戸(同24.2%減)。埼玉県が2.9倍増と大幅に増加した一方、その他のエリアは2～5割減と落ち込んでいる。東京23区のシェアは31.6%。[契約率・価格]◇初月契約率は61.5%(前年同月比12.7P低下)。エリア別にみると、東京23区60.3%、東京都下72.8%、神奈川県58.1%、埼玉県53.9%、千葉県71.9%。東京都下と千葉県が70%台だった一方、東京23区は60%台、神奈川県と埼玉県は50%台だった。◇1戸当たりの平均価格は7988万円(前年同月比3.2%下落)、㎡単価は121.4万円(同5.2%下落)。平均価格と㎡単価共に4か月ぶりのダウン。エリア別では、東京23区が平均価格、㎡単価共に2桁下落した一方、その他のエリアは軒並み上昇している。[専有面積・即日完売戸数など]◇平均専有面積は65.77㎡(前年同月比2.0%拡大)。◇即日完売物件は3物件・48戸(シェア2.2%)。◇フラット35登録物件戸数は1841戸(シェア82.5%)。◇販売在庫は11月末時点で5205戸。前月末比376戸増加、前年同月末比390戸増加。[12月の発売予測]6000戸程度が見込まれる。1～11月の累計発売戸数は、前年同期(2万911戸)比17.8減の1万7184戸となっており、2024年の年間発売戸数は2万3000戸程度となる見込み。

【近畿圏】[発売戸数]近畿圏(2府4県・9エリア=大阪府[大阪市部、大阪府下]、兵庫県[神戸市部、兵庫県下]、京都府[京都市部、京都府下]、滋賀県、奈良県、和歌山県)の発売戸数は前年同月比69.4%増の1730戸となり、4か月ぶりに前年実績を上回った。エリア別にみると、大阪市部335戸(前年同月比49.6%増)、大阪府下318戸(同7.1%増)、神戸市部577戸(同1127.7%増)、兵庫県下231戸(同0.4%増)、京都市部143戸(同18.3%減)、京都府

下 27 戸(同 1250.0%増)、奈良県 71 戸(同 115.2%増)、滋賀県 28 戸(同 211.1%増)、和歌山県 0 戸(前年同月 4 戸)。大阪市部と神戸市部が大幅増。[契約率・価格など]◇初月契約率は 80.9%(前年同月比 18.5P 上昇)。6 か月連続で好調ラインの 70%を上回った。投資用物件を除く契約率も 79.0%と好調。◇1 戸当たりの平均価格は 5225 万円(前年同月比 1.1%下落)、㎡単価は 89.2 万円(同 10.4%上昇)。平均価格は 2 か月連続のダウン、㎡単価は 4 か月連続のアップ。◇販売在庫は 11 月末時点で 2421 戸。前月末比 1 戸増加、前年同月末比 344 戸減少。[12 月の発売予測]2800 戸程度となる見通し。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/611/Ra6vC8eT.pdf> (首都圏)  
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/610/kRa6vC8e.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】調査部 03—3225—5301



## 調査統計

### 推進 C、11 月の全国レインズ、既存マンションの成約価格は 3.12%上昇

(公財)不動産流通推進センターは、令和 6 年 11 月に全国 4 不動産流通機構(東日本、中部圏、近畿圏、西日本)へ成約報告があった売買の取引事例のうち、既存住宅(既存マンション・既存戸建住宅)に関するデータを集計した。

全国の既存マンションの成約価格は前年同月比 3.12%上昇し、再びプラスに転じた。成約㎡単価は同 3.95%上昇し、54 か月連続してプラスとなった。専有面積は前年同月比で再びプラスに転じた。築年数は前年同月比で 7 か月連続してプラスとなった。物件数は前年同月比で 3 か月ぶりにプラスに転じた。

全国の既存戸建住宅の成約価格は前年同月比で再びプラスに転じた。建物面積は前年同月比で再びプラスに転じた。土地面積は前年同月比で 2 か月連続してプラスとなった。築年数は前年同月比で 7 か月ぶりにマイナスに転じた。物件数は前年同月比で 19 か月連続してプラスとなった。

<令和 6 年 11 月・全国の既存住宅の成約物件動向> 【既存マンション】価格 3873 万円(前年同月比 3.12%上昇)。㎡単価 59.28 万円(同 3.95%上昇)。専有面積 66.60 ㎡(同 0.29%拡大)。築年数 25.90 年(同 5.07%増)。件数 6220 件(同 13.44%増)。【既存戸建住宅】価格 2586 万円(前年同月比 2.74%上昇)。建物面積 113.01 ㎡(同 0.00%拡大)。土地面積 211.54 ㎡(同 3.20%拡大)。築年数 27.95 年(同 0.89%減)。件数 4101 件(同 23.97%増)。

<令和 6 年 11 月・地域別の既存住宅の成約物件動向> 【既存マンション】北海道＝価格 2083 万円(前年同月比 2.16%上昇)、件数 250 件(同 25.00%増)。東北＝価格 2506 万円(同 0.12%下落)、件数 108 件(同 10.74%減)。北関東・甲信越＝価格 1926 万円(同 20.02%下落)、件数 96 件(同 18.52%増)。首都圏＝価格 5099 万円(同 6.61%上昇)、件数 3137 件(同 11.24%増)。北陸＝価格 1876 万円(同 32.77%上昇)、件数 33 件(同 17.86%増)。中部圏＝価格 2505 万円(同 7.56%上昇)、件数 407 件(同 15.63%増)。近畿圏＝価格 2976 万円(同 1.03%下落)、件数 1502 件(同 11.09%増)。中国＝価格 2315 万円(同 1.03%下落)、件数 168 件(同 24.44%増)。四国＝価格 1668 万円(同 19.81%下落)、件数 48 件(同 23.08%増)。九州・沖縄＝価格 2327 万円(同 6.02%下落)、件数 471 件(同 32.68%増)。【既存戸建住宅】

北海道＝価格 1922 万円(前年同月比 10.40%上昇)、件数 295 件(同 15.23%増)。東北＝価格 1618 万円(同 17.58%下落)、件数 213 件(同 46.90%増)。北関東・甲信越＝価格 1718 万円(同 2.02%上昇)、件数 242 件(同 22.22%増)。首都圏＝価格 4053 万円(4.30%上昇)、件数 1165 件(同 31.05%増)。北陸＝価格 1699 万円(同 34.63%上昇)、件数 81 件(同 32.79%増)。中部圏＝価格 2297 万円(同 1.19%上昇)、件数 362 件(同 27.46%増)。近畿圏＝価格 2209 万円(同 4.25%下落)、件数 1125 件(同 19.43%増)。中国＝価格 1514 万円(同 1.82%下落)、件数 217 件(同 7.96%増)。四国＝価格 1346 万円(同 6.20%下落)、件数 71 件(同 24.56%増)。九州・沖縄＝価格 2059 万円(同 8.54%上昇)、件数 330 件(同 20.00%増)。

〔URL〕 <https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2411.pdf>

【問合せ先】 不動産流通センター研究所 03—5843—2065

## 市場動向

### 11 月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は前月比 0.3%上昇、アットホーム調べ

アットホームがまとめた 2024 年 11 月の首都圏(1 都 3 県・8 エリア＝東京 23 区、東京都下、横浜市・川崎市、神奈川県他、さいたま市、埼玉県他、千葉県西部、千葉県他)の「新築戸建の価格動向」によると、1 戸当たりの平均登録価格(売り希望価格)は 4595 万円の前月比 0.3%上昇と 4 か月連続のアップ。前年同月比は 1.0%上昇と 3 か月連続のアップとなった。

さいたま市は 14 か月連続で前年同月を下回った。東京 23 区は 4 か月連続で 2017 年 1 月以降の最高額になった。

なお、千葉県西部は柏市、松戸市、流山市、我孫子市、市川市、浦安市、習志野市、船橋市の 8 市が対象。

〔首都圏 8 エリアの平均登録価格〕◇東京 23 区＝7069 万円(前月比 0.3%上昇、前年同月比 4.8%上昇)◇東京都下＝4797 万円(同 0.7%上昇、同 1.4%上昇)◇横浜市・川崎市＝5279 万円(同 0.1%上昇、同 0.7%上昇)◇神奈川県他＝4101 万円(同 0.1%下落、同 2.4%上昇)◇さいたま市＝4280 万円(同 0.0%下落、同 2.4%下落)◇埼玉県他＝3653 万円(同 0.5%上昇、同 0.4%下落)◇千葉県西部＝4257 万円(同 0.3%下落、同 1.9%上昇)◇千葉県他＝3216 万円(同 0.9%上昇、同 0.1%下落)。

〔URL〕 <https://athome-inc.jp/news/data/market/shinchiku-kodate-kakaku-202411/>

【問合せ先】 広報担当 03—3580—7504

## ビル市況

### 三鬼商事、11 月の東京都心 5 区・オフィスビル空室率、前月比 0.32P 低下

三鬼商事がまとめた 2024 年 11 月時点の「最新オフィスビル市況」によると、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、基準階面積 100 坪以上の主要貸事務所ビル)の平均空室率は前月比 0.32 ポイント(P)低下して 4.16%となった。前年同

月比では 1.87P 低下した。11 月は解約が少なかった一方、拡張などによる大型成約が多く見られたことで、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの 1 か月間で約 2 万 6000 坪減少した。平均月額坪当たり賃料は 2 万 243 円(前月比 0.32%・65 円上昇、前年同月比 2.62%・517 円上昇)で、前月比で 10 か月連続上昇した。

調査対象ビル数は、新築ビルが調査月を含め過去 12 か月間に竣工したもので今回は 28 棟、既存ビルが調査月の 12 か月前までに竣工したもので今回は 2555 棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は 2583 棟。

〔新築ビル〕◇空室率=27.76%(前月比 5.13P 上昇、前年同月比 6.37P 低下)。11 月は新築ビル 1 棟がほぼ満室で竣工したものの、大規模ビル 1 棟を含む高稼働の 3 棟が既存ビルにシフトしたため、前月比で上昇した。◇月額坪当たり賃料=2 万 6707 円(前月比 451 円下落、前年同月比 1571 円下落)。

〔既存ビル〕◇空室率=3.92%(前月比 0.31P 低下、前年同月比 1.35P 低下)。11 月は館内縮小や集約による解約の動きが見られた一方、拡張などの大型成約が進んだことから、2020 年 10 月以来の 3%台に低下した。◇月額坪当たり賃料=2 万 76 円(前月比 90 円上昇、前年同月比 497 円上昇)。

〔URL〕<https://www.e-miki.com/rent/tokyo.html>

【問合先】お客様サービス室(東京) 0120—38—8127



## 周知依頼

### 宅建業法の解釈・運用の考え方の一部改正に伴うレイنزに関する周知について

宅地建物取引業法施行規則並びに宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正に伴うレイنزに関する周知事項について、国土交通省不動産・建設経済局不動産課から当協会に令和 6 年 12 月 24 日、依頼があった。

指定流通機構が運営するレイنز(以下「レイنزシステム」)において実装されているステータス管理機能については、令和 7 年 1 月から、売主が確認画面にアクセスしやすくなるよう、宅地建物取引業法第 34 条の 2 第 6 項の規定により宅地建物取引業者が交付する登録証明書に、二次元コードを掲載するよう改修したシステム運用の開始が予定されている。

上記のシステム運用の実効性を確保するため、国土交通省では、宅地建物取引業法施行規則を改正(令和 6 年 6 月 28 日公布)し、宅地建物取引業者が専任媒介契約を締結したときに指定流通機構に登録すべき事項として「宅地建物の取引の申し込みの受付に関する状況」を新たに明記し、加えて「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について」の改正(令和 6 年 6 月 28 日付)を行い、次の点を新たに明記したところである。

◇依頼者に対して、レイنزシステムのステータス管理機能を通じて依頼物件の取引の状況等の登録内容を確認することを特に注意喚起すること。◇宅地建物取引業者は、依頼物件を指定流通機構に登録した際に発行される登録済証を依頼者へ交付するときには、レイنزシステムのステータス管理機能を分かりやすく説明すること。◇宅地建物取引業者が指定流通機構に登録した物件について、取引状況の登録内容が事実と異なる場合は、宅地建物取引業法第 65 条第 1 項の指示処分の対象となること。

上記の点については、国土交通省が令和6年6月28日付文書により既に通知したところであるが、令和7年1月から施行、運用を開始するに当たり、宅地建物取引業者が登録証明証を交付する際に依頼者へステータス管理機能を周知するための資料(売主配布リーフレット、下記URLを参照)を作成したので、同省では当協会の所属会員企業等に利用するよう、上記の改正点等と併せて、周知するよう要請している。

〔URL〕 [https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo16\\_hh\\_000001\\_00087.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00087.html)

(「レイنزの機能強化について、物件の売主向けのリーフレットを作成しました!」

国土交通省プレスリリース[令和6年12月24日付])

【問合せ先】国土交通省 不動産・建設経済局 不動産課 03—5253—8111(代表)



## お知らせ

### 国税庁、令和7年1月からの申告書等の控えへの收受日付印の押なつについて

国税庁においては、令和7年1月から、申告書等の控えに收受日付印の押なつを行わないこととした。

同庁では、納税者の利便性の向上等の観点から、「あらゆる税務手続きが税務署に行かずにできる社会」を目指し、申告手続き等のオンライン化、事務処理の電子化、押印の見直し等、国税に関する手続きや業務の在り方の抜本的な見直し(税務行政のデジタル・トランスフォーメーション[DX])を進めているところである。

こうした中、e-Tax 利用率は向上しており、今後も e-Tax の利用拡大がさらに見込まれることや、DXの取組みの進捗も踏まえ、国税に関する手続き等の見直しの一環として、申告書等の控えに收受日付印の押なつを行わないこととした。

なお、対象となる「申告書等」とは、国税に関する法律に基づく申告、申請、請求、届出その他の書類のほか、納税者が、他の法律の規定により、若しくは法律の規定によらずに国税庁、国税局(沖縄国税事務所を含む)、税務署に提出される全ての文書をいう。

「申告書等の正本(提出用)の提出について」「申告書等の提出事実及び提出年月日の確認方法について」「金融機関等への周知」「申告書等の控えへの收受日付印の押なつの見直しに関するQ&A」など、申告書等の控えへの收受日付印の押なつの見直しに関する詳細については、下記の国税庁URLを参照すること。

〔URL〕 <https://www.nta.go.jp/taxes/tetsuzuki/onatsu/index.htm>

(国税庁「令和7年1月からの申告書等の控えへの收受日付印の押なつについて」)



## 協会だより

**お知らせ** 12月28日(土)から1月5日(日)まで事務局は年末・年始休暇とさせていただきます。また、本紙の発行は、年内はこの12月27日(金)号で終了し、新年は1月10日(金)号より再開いたします。