

2025.1.24 No. 0577

発行/毎週金曜日

一般社団法人 全国住宅産業協会

〒102-0083 東京都千代田区麴町 5-3

TEL03-3511-0611 FAX03-3511-0616

全住協 HP <https://www.zenjukyo.jp/>

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

中古M、成約件数 3.4%増、成約価格 6.9%上昇

～東日本レイズ、2024年の首都圏不動産流通市場

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レイズ)は、首都圏[1都3県=東京都(東京都区部、多摩地域)、埼玉県、千葉県、神奈川県(横浜・川崎地域、神奈川県他地域)]における2024年(2024年1~12月)の「不動産流通市場の動向」をまとめた。

【中古マンション】成約件数は3万7222件(前年比3.4%増)で、2年連続で前年を上回っている。都県・地域別に見ると、神奈川県他地域を除く都県・地域で前年を上回っている。成約物件の1㎡当たり単価は首都圏平均で76.88万円(同6.9%上昇)で、12年連続の上昇。この12年で101.3%上昇と2倍を超える上昇となっている。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で上昇している。成約物件価格は4890万円(同6.9%上昇)で、1㎡当たり単価と同様に12年連続で上昇。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で前年を上回っている。成約物件を価格帯別に見ると、5000万円超の各価格帯が成約件数、比率とも拡大している。成約物件の平均専有面積は63.60㎡(同0.05%縮小)とほぼ横ばいながら2年ぶりに縮小、平均築年数は24.53年(前年23.83年)で、経年化が進んでいる。新規登録件数は19万880件(前年比2.9%減)と前年を下回っている。都県・地域別に見ると、東京都区部(及び東京都全体)を除く都県・地域で増加しています。新規登録物件の1㎡当たり単価は76.97万円(同5.6%上昇)と前年を上回り、価格も4421万円(同7.0%上昇)と前年を上回っている。新規登録物件の平均専有面積は57.44㎡(同1.3%拡大)となっている。平均築年数は30.22年(前年29.41年)と、初めて30年を超えている。

【中古戸建住宅】成約件数は1万4182件(前年比10.2%増)と3年ぶりに前年を上回っている。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で前年を上回っており、東京都区部では21.3%の大幅増となっている。成約物件価格は首都圏平均で3948万円(同2.6%上昇)と4年連続で前年を上回っている。都県・地域別に見ると、多摩地域、埼玉県を除く都県・地域で上昇している。成約物件の平均土地面積は142.25㎡(同1.1%縮小)、建物面積は103.91㎡(同0.05%縮小)と、共に前年を下回っている。平均築年数は22.22年(前年21.82年)で、経年化が進んでいる。新規登録件数は7万3473件(前年比12.7%増)と前年を上回っている。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で増加している。新規登録物件の価格は4305万円(同0.3%上昇)と前年を上回っている。都県・地域別に見ると、多摩地域、埼玉県を除く都県・地域で上昇している。新規登録物件の土地面積は161.26㎡(同0.3%拡大)で前年を上回り、建物面積は105.21㎡(同0.1%縮小)と前年を下回っている。平均築年数は24.90年(前年24.08年)で、経年化している。

【新築戸建住宅】成約件数は4725件(前年比0.5%減)と、2年ぶりに前年を下回っている。都県・地域別に見ると、多摩地域、埼玉県、神奈川県他地域(及び神奈川県全体)で前年を下回っている。成約物件価格は首都圏平均で4354万円(同7.0%上昇)と、2年ぶりに前年を上回っている。成約物件の土地面積は117.76㎡(同5.4%縮小)、建物面積は98.36㎡(同0.5%縮小)と、共に3年ぶりに前年を下回っている。新規登録件数は6万6454件(同3.4%減)と前年を下回っている。都県・地域別に見ると、横浜・川崎地域(及び神奈川県全体)を除く都県・地域で減少している。新規登録物件の価格は4759万円(同1.8%上昇)と前年を上回っている。新規登録物件の土地面積は111.60㎡(同2.2%縮小)、建物面積は97.46㎡(同0.02%縮小)と、共に前年を下回っている。

【土地(100~200㎡)】成約件数は5319件(前年比16.1%増)と、3年ぶりに前年を上回っている。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で前年を上回っている。成約物件の1㎡当たり単価は首都圏平均で26.40万円(同8.3%上昇)と、4年連続で前年を上回っている。都県・地域別に見ると、多摩地域、埼玉県を除く都県・地域で前年を上回っている。成約物件価格は3794万円(同7.5%上昇)と、4年連続で前年を上回っている。都県・地域別に見ると、多摩地域、埼玉県を除く都県・地域で前年を上回っている。新規登録件数は4万3398件(同12.3%増)と前年を上回っている。新規登録物件の1㎡当たり単価は29.74万円(同2.2%下落)と前年を下回っている。新規登録物件価格は4169万円(同1.8%下落)と前年を下回っている。

[URL] http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf_2024.pdf

【問合せ】03—5296—9350

調査統計

東京都、令和6年11月の新設住宅着工戸数、前年同月比6.0%減

東京都は、都内における令和6年11月の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和6年11月】9626戸。前年同月比では、持家が増加したが、貸家と分譲住宅が減少したため、全体で6.0%減と3か月ぶりの減少となった。

[利用関係別]◇持家1160戸(前年同月比0.8%増、5か月連続の増加)。◇貸家4889戸(同11.3%減、2か月連続の減少)。◇分譲住宅3554戸(同0.3%減、3か月ぶりの減少)。うち、マンション2193戸(同9.2%増、3か月連続の増加)、一戸建て1333戸(同13.4%減、2か月ぶりの減少)。

[地域別]◇都心3区(千代田区、中央区、港区)519戸(同127.6%増、2か月連続の増加)。◇都心10区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区)2740戸(同43.4%増、2か月ぶりの増加)。◇区部全体8091戸(同3.7%増、3か月連続の増加)。◇市部1506戸(同37.5%減、3か月ぶりの減少)。

[URL] <https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2025/01/09/09.html>

【問合せ】住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03—5320—4938



市場指標

不動産住宅価格指数、2024年10月の首都圏総合は前月比0.43%上昇

(一財)日本不動産研究所は2024年10月の「不動産住宅価格指数」[対象＝首都圏の既存マンション、基準日・基準値＝2000年1月・100ポイント(P)]をまとめた。

不動産住宅価格指数は、東京証券取引所が2011年4月から2014年12月まで「東証住宅価格指数(試験算出)」として公表していた指数を引き継ぐもので、算出する地域は東京・神奈川・千葉・埼玉の各都県と首都圏総合の5つとなっている。

首都圏総合(既存マンション)＝126.04P(前月比0.43%上昇)、10か月連続上昇。

[地域別の内訳] ◇東京都＝143.90P(前月比0.29%上昇)、2か月連続上昇◇神奈川県＝108.50P(同1.45%上昇)◇千葉県＝93.31P(同0.17%下落)◇埼玉県＝96.55P(同0.14%下落)。

[URL] <https://www.reinet.or.jp/?p=35066>

【問合せ先】 研究部 E-mail: jrei-homepriceindex@imail.jrei.jp



ビル市況

三鬼商事、2024年12月の東京都心5区・オフィスビル空室率、0.16P低下

三鬼商事がまとめた2024年12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0.16ポイント(P)低下して4.00%となった。前月比7か月連続で低下した。前年同月比では2.03P低下した。12月は大規模ビルに複数の大型成約が見られたことや竣工1年未満のビルにも成約が進んだことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1か月間で約1万3000坪減少した。平均月額坪当たり賃料は2万296円(前月比0.26%・53円上昇、前年同月比2.77%・548円上昇)で、前月比11か月連続で上昇した。

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27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2557棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は2584棟。

[新築ビル] ◇空室率＝23.90%(前月比3.86P低下、前年同月比8.25P低下)。12月は新築ビル1棟が満室で竣工したことや、募集区画を残した2棟が既存ビルにシフトしたこともあり低下した。◇月額坪当たり賃料＝2万6350円(前月比357円下落、前年同月比1709円下落)。

[既存ビル] ◇空室率＝3.80%(前月比0.12P低下、前年同月比1.52P低下)。12月は大型の募集開始や中規模の解約があった一方、大規模ビルで大型成約が進んだほか拡張による成約が見られたことで低下した。◇月額坪当たり賃料＝2万142円(前月比66円上昇、前年同月比558円上昇)。

[URL] <https://www.e-miki.com/rent/tokyo.html>

【問合せ先】 お客様サービス室(東京) 0120—38—8127



お知らせ

国土交通省、『単身入居者の受入れガイド』の一部改訂について

国土交通省は、『単身入居者の受入れガイド』の一部改訂について、当協会所属会員に広く普及するよう通知を行った。

昨今、単身世帯の増加等により、高齢者や低額所得者などの住宅確保要配慮者の賃貸住宅への入居に対するニーズがさらに高まることを見込まれる。一方で、賃貸人の中には、入居者の孤独死や死亡時の残置物処理、家賃滞納等に対して懸念を持っている人が多くいる。

こうした状況を受け、同省では、『単身入居者の受入れガイド』(以下、ガイド)を作成し、万一の場合の賃貸借契約の終了や残置物の処理に関連する制度等について紹介することにより、大家の懸念を払拭し単身入居者の円滑入居の促進に努めている。

また、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進及びその居住の安定の確保を一層図るため、令和6年の通常国会において住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律(住宅セーフティネット法)及び高齢者の居住の安定確保に関する法律(高齢者住まい法)が改正された。

このたび、住宅セーフティネット法及び高齢者住まい法の改正内容の追加や読みやすさの観点からのレイアウト変更等、ガイドの一部改訂を行った。この資料は国土交通省のWebサイト(下記URLを参照)に掲載している。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000101.html

[残置物の処理等に関するモデル契約条項]

<https://www.mlit.go.jp/common/001338112.pdf>

[大家さんのための『単身入居者の受入れガイド』令和6年12月(第4版)]

【問合せ先】国土交通省 住宅局 参事官(マンション・賃貸住宅担当)

住宅局 安心居住推進課 03—5253—8111(代表)

推進C、令和7年度「不動産コンサルティング技能試験」実施要項を公表

(公財)不動産流通推進センターは、令和7年度「不動産コンサルティング技能試験」の実施要項を1月14日(火)に公表した。

「公認 不動産コンサルティングマスター」は、国家資格である宅地建物取引士、不動産鑑定士、一級建築士がその専門性を活かしながら「不動産価値の創造と最大化」を目指す、わが国唯一の不動産コンサルティングの資格である。

昨年6月に国土交通省が発表した「不動産業による空き家対策推進プログラム」では、媒介業務に含まれないコンサルティング業務の促進が課題解決につながると明記された。これを受け、業界内外から不動産コンサルティングの必要性和重要性がこれまで以上に注目されており、同センターは国土交通省と連携し、消費者が信頼できる不動産コンサルティングサービスのさらなる普及に向けた動きを推進している。

<令和7年度「不動産コンサルティング技能試験」実施要項>

【試験実施日】11月9日(日)。択一式試験(午前)及び記述式試験(午後)。【試験地(予定)】全国12会場にて実施：札幌、仙台、東京、横浜、静岡、金沢、名古屋、大阪、広島、高松、福岡、沖縄。【申込受付】7月16日(水)10:00～9月17日(水)23:59。【受験料】3万1500円(消費税含む)。【合格発表】令和8年1月9日(金)。試験合格基準：択一式及び記述式試験の合計200点満点中一定以上得点した者を合格とする。

詳細については、下記URLを参照すること。

〔URL〕<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/press/2024/NR250114.pdf>
(ニュースリリース「令和7年度 不動産コンサルティング技能試験 実施要項を公表」)

<https://www.retpc.jp/rcm/exam/outline/#r7gaiyo>
(「不動産コンサルティング技能試験」ホームページ)

【問合せ】(公財)不動産流通推進センター E-mail: consul@retpc.jp
(不動産コンサルティング技能試験に関すること)

セミナー

令和6年度「東京都居住支援協議会セミナー」1月31日開催

東京都居住支援協議会は、令和6年度東京都居住支援協議会セミナー「賃貸住宅市場における居住支援のムーブメント～家主と入居者の双方が安心できる取組み～」を1月31日(金)にオンライン開催する。

同協議会は、高齢者、障害者、所得の低い人など住宅の確保に困っている人(住宅確保要配慮者)が民間賃貸住宅へ円滑に入居できるよう、区市町村による居住支援協議会の設立・活動を支援する組織。今回は、不動産オーナーを始めとする都民や不動産事業者に、要配慮者の入居に関する取組みを知ってもらい、入居のきっかけとなるようセミナーを行う。

【講演Ⅰ】百人百通りの住まい探しの実現のために～SUUMO 100mo!プロジェクトについて～＝荻原楓氏[株]リクルート賃貸Division]。【講演Ⅱ】賃貸市場の現状や高齢者受入れのメリット～超高齢社会で知っておきたいデータと居住支援～＝種田聖氏[ホームネット株]。【講演Ⅲ】困難を抱える入居者と向き合う居住支援の現場から～入居者に寄り添うサポートの具体例～＝貝賀裕考氏[株]ホッとスペース東京]。【質疑応答】【東京都からのお知らせ等】東京都居住支援協議会、都の補助制度等。

【日時】1月31日(金)10:00～12:00(開場9:30)。【開催方法】オンライン開催(Microsoft Teamsを使用予定)。【定員】150名(先着順)。【参加費】無料。【申込締切】1月28日(火)まで。参加方法など詳細は、下記URLを参照すること。

〔URL〕<https://www.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2025/01/10/06.html>
(東京都プレスリリース)

<https://logofom.jp/form/tmgform/814169> (申込入力フォーム)

【問合せ】東京都 住宅政策本部 民間住宅部 安心居住推進課 企画調整担当
03—5320—4919