

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の  
フラッシュ

## 発売は首都圏2.3万戸・近畿圏1.5万戸、前年比共に減 ～不動産経済研、2024年と12月の新築分譲マンション市場

不動産経済研究所がまとめた2024年年間(1～12月)と2024年12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)の2024年年間の発売総戸数は2万3003戸で、前年(2万6873戸)に比べ3870戸、14.4%減少し、3年連続の2万戸台、1973年の調査開始以来最少となった。売行き面では、初月契約戸数の合計が1万5400戸で月間契約率の平均は66.9%。前年(70.3%)比では3.4ポイント(P)ダウンし、4年ぶりに70%を下回った。エリア別では全てのエリアが60%台となっている。累積の契約戸数は1万8634戸で累積契約率は81.0%となり、前年(83.7%)を2.7P下回っている。億ションの発売は3648戸で、前年(4174戸)に比べ526戸、12.6%の減少。最高額は「クラッシィタワー新宿御苑」(東京都新宿区)の20億円だった。近畿圏(2府4県)の2024年年間の発売総戸数は前年比1.6%減の1万5137戸となった。初月の月間平均契約率は同2.9Pアップの74.3%。3年連続で好調ラインの70%を上回っている。

首都圏の2024年12月のマンション発売戸数は5819戸で、前年同月(5962戸)比2.4%減と2か月連続の減少となった。初月契約率は63.7%で、前年同月比2.4Pダウンしている。近畿圏の2024年12月のマンション発売戸数は同38.2%減の2404戸となり、2か月ぶりに前年実績を下回った。初月契約率は同9.7Pダウンの63.7%と、7か月ぶりに好調ラインの70%を下回った。投資用物件を除く契約率も63.7%と低調。

### 【2024年年間の市場】

◆首都圏[エリア別の発売状況]◇東京23区8275戸(前年比30.5%減、シェア36.0%)◇東京都下2041戸(同10.0%減、同8.9%)◇神奈川県4917戸(同17.5%減、同21.4%)◇埼玉県3313戸(同9.3%増、同14.4%)◇千葉県4457戸(同20.4%増、同19.4%)—埼玉県と千葉県が増加した一方、東京23区、東京都下、神奈川県は落ち込んだ。東京23区のシェアは前年の44.3%と比べると8.3Pダウン。東京都全域では前年比27.2%減の1万316戸となり、シェアは44.8%だった。[価格動向]◇戸当たり平均価格7820万円(前年比3.5%下落)—6年ぶりのダウン。◇㎡単価117.7万円(同4.0%下落)—12年ぶりのダウン。エリア別では東京23区以外のエリアが平均価格、㎡単価共に上昇し、埼玉県と千葉県はいずれも2桁の上昇となった。[平均専有面積]66.42㎡(前年比0.48%拡大)。[販売在庫の状況]2024年末時点の販売在庫は6814戸で、前年末比531戸の増加。年末時点の在庫が増加となるのは2年連続。[即日完売物件]658戸(シェア2.9%)。[フラット35登録物件]2万111戸(シェア87.4%)。[定期借地権付きマンション]547戸。[2025年の発売予測]東京23区と神奈川県が

増加、首都圏全体では前年比 13.0%増の 2 万 6000 戸前後と増加に転じる見込み。◆**近畿圏**  
[エリア別の発売状況]◇大阪市部 4890 戸(前年比 25.1%減)◇大阪府下 3910 戸(同 31.6%増)◇神戸市部 2036 戸(同 109.7%増)◇兵庫県下 1682 戸(同 0.8%減)◇京都市部 1538 戸(同 12.7%増)◇京都府下 164 戸(同 59.7%減)◇奈良県 183 戸(同 61.4%減)◇滋賀県 609 戸(同 29.1%減)◇和歌山県 125 戸(同 10.6%増)。[価格動向]◇戸当たり平均価格 5357 万円(前年比 14.8%上昇)—7 年連続のアップ。1991 年(5552 万円)以来の高値。◇㎡単価 90.7 万円(同 14.8%上昇)—12 年連続のアップ。1973 年の調査開始以来の最高値を 4 年連続で更新。[平均専有面積]59.10 ㎡(前年比 0.1%拡大)。[販売在庫の状況]2024 年末時点の販売在庫は前年末比 11.9%減の 3050 戸。このうち建物竣工済みの完成在庫は同 11.6%減の 1443 戸。[2025 年の発売予測]前年比 2.4%増の 1 万 5500 戸程度となる見通し。

#### 【2024 年 12 月の市場】

◆**首都圏**[エリア別の発売状況]◇東京 23 区 1867 戸(前年同月比 17.7%減)◇東京都下 415 戸(同 62.7%増)◇神奈川県 700 戸(同 63.2%減)◇埼玉県 1321 戸(同 51.5%増)◇千葉県 1516 戸(同 127.6%増)—東京都下、埼玉県、千葉県が大幅に増加した一方、東京 23 区と神奈川県は落ち込んだ。[エリア別の契約率]◇東京 23 区 75.3%◇東京都下 62.4%◇神奈川県 50.1%◇埼玉県 64.3%◇千葉県 55.4%。[価格動向]◇戸当たり平均価格 7335 万円(前年同月比 5.3%上昇)—全てのエリアが軒並み上昇している。◇㎡単価 109.8 万円(同 2.4%上昇)。[平均専有面積]66.79 ㎡(前年同月比 2.7%拡大)。[即日完売物件]3 物件・38 戸(シェア 0.7%)。[フラット 35 登録物件]5392 戸(シェア 92.7%)。[販売在庫の状況]2024 年 12 月末時点の販売在庫は 6814 戸で、前月末比 1609 戸の増加。[2025 年 1 月の発売予測]1000 戸程度となる見通し。◆**近畿圏**[エリア別の発売状況]◇大阪市部 823 戸(前年同月比 54.5%減)◇大阪府下 640 戸(同 13.6%減)◇神戸市部 313 戸(同 216.2%増)◇兵庫県下 353 戸(同 9.3%増)◇京都市部 98 戸(同 69.4%減)◇京都府下 15 戸(同 74.1%減)◇奈良県 45 戸(同 73.5%減)◇滋賀県 109 戸(同 63.2%減)◇和歌山県 8 戸(同 88.9%減)—神戸市部と兵庫県下以外のエリアが大幅減となった。[価格動向]◇戸当たり平均価格 5090 万円(前年同月比 10.3%上昇)—3 か月ぶりのアップ。◇㎡単価 88.3 万円(同 9.0%上昇)—5 か月連続のアップ。[平均専有面積]57.65 ㎡(前年同月比 1.1%拡大)。[販売在庫の状況]2024 年 12 月末時点の販売在庫は 3050 戸で、前月末比 629 戸の増加、前年同月末比 411 戸の減少。[2025 年 1 月の発売予測]1000 戸程度となる見通し。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/614/ss2024.pdf>  
(2024 年年間、首都圏)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/613/kk2024.pdf>  
(2024 年年間、近畿圏)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/616/2yiPxa3.pdf>  
(2024 年 12 月、首都圏)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/615/2niPxa3.pdf>  
(2024 年 12 月、近畿圏)

【問合せ先】 調査部 03—3225—5301



## 調査統計

### 国土交通省、令和6年12月の建設労働需給、全国8職種の過不足率は0.6%の不足

国土交通省は、令和6年12月の「建設労働需給調査結果」をまとめた。この調査は、全国の型わく工(土木と建築)、左官、とび工、鉄筋工(土木と建築)=6職種と、電工、配管工の2職種を加えた8職種を対象に、令和6年12月10日~20日までの間の1日(日曜、休日を除く)を調査対象日として過不足率を調べたもの。全国の8職種の過不足率は、12月が0.6%の不足、前月(11月)が0.9%の不足となり、前月比0.3ポイント(P)不足幅が縮小(前年同月比0.8P不足幅が縮小)した。また、東北地域の8職種の過不足率は、12月が1.5%の不足、前月(11月)が3.1%の不足となり、前月比1.6P不足幅が縮小(前年同月比0.2P不足幅が拡大)した。8職種の今後の労働者の確保に関する見通し(2月及び3月)については、全国及び東北地域とも「普通」となっている。

〈令和6年12月の職種別過不足率の状況(全国)〉[プラス(+)=不足、マイナス(▲)=過剰]◇型わく工(土木)=+0.2%(前月比▲1.5P、前年同月比▲1.4P)◇型わく工(建築)=+0.5%(同+0.7P、同▲0.1P)◇左官=+0.9%(同▲0.3P、同▲1.9P)◇とび工=+0.9%(同▲0.9P、同▲0.7P)◇鉄筋工(土木)=+0.2%(同▲1.7P、同0.0P)◇鉄筋工(建築)=+0.4%(同+2.4P、同+0.2P)◇6職種計=+0.6%(同▲0.1P、同▲0.5P)◇電工=+0.9%(同▲0.9P、同▲0.2P)◇配管工=+0.7%(同▲0.2P、同▲2.1P)◇8職種計=+0.6%(同▲0.3P、同▲0.8P)。

〔URL〕 [https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo14\\_hh\\_000001\\_00259.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00259.html)

【問合せ先】 不動産・建設経済局 大臣官房参事官(建設人材・資材)付  
03—5253—8111 内線 24853、24866

### 国土交通省、1月の全国主要建設資材の需給動向は全ての調査対象資材で均衡

国土交通省は、令和7年1月1日~5日に行った「主要建設資材需給・価格動向調査」をまとめた。生コンクリート、鋼材、木材など7資材13品目について、価格、需給、在庫の動向を調査したもの。全国の建設資材の動向は次のとおり。[価格動向]=石油が「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]=全ての調査対象資材において「均衡」。[在庫状況]=全ての調査対象資材において「普通」。被災3県(岩手県、宮城県、福島県)の建設資材の動向は次のとおり。[価格動向]=石油が「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]=アスファルト合材(新材・再生材)、H形鋼が「やや緩和」、その他の資材は「均衡」。[在庫状況]=全ての調査対象資材において「普通」。

〔URL〕 [https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo14\\_hh\\_000001\\_00258.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00258.html)

【問合せ先】 不動産・建設経済局 大臣官房参事官(建設人材・資材)付  
03—5253—8111 内線 24863、24864

### 推進C、令和6年12月の全国レインズ、既存Mの成約価格は4.11%上昇

(公財)不動産流通推進センターは、令和6年12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4.11%上昇し2か月連続してプラスとなった。成約㎡単価は同5.28%上昇し55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マイナスに転じた。築年数は前年同月比で8か月連続してプラスとなった。物件数は前年同月比で2か月連続してプラスとなった。全国の既存戸建住宅の成約価格は前年同月比で横ばいとなった。建物面積は前年同月比で再びマイナスに転じた。土地面積は前年同月比で3か月ぶりにマイナスとなった。築年数は前年同月比で再びプラスに転じた。物件数は前年同月比で20か月連続してプラスとなった。

＜令和6年12月・全国の既存住宅の成約物件動向＞【既存マンション】価格3948万円(前年同月比4.11%上昇)。㎡単価60.45万円(同5.28%上昇)。専有面積66.68㎡(同0.74%縮小)。築年数25.66年(同4.82%増)。件数5839件(同5.28%増)。【既存戸建住宅】価格2609万円(前年同月比増減なし)。建物面積112.68㎡(同2.20%縮小)。土地面積202.92㎡(同5.29%縮小)。築年数28.18年(同0.64%増)。件数3848件(同10.42%増)。

＜令和6年12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2282万円(前年同月比5.40%上昇)、件数184件(同5.14%増)。東北＝価格2418万円(同1.26%上昇)、件数111件(同9.02%減)。北関東・甲信越＝価格2397万円(同0.38%上昇)、件数97件(同8.99%増)。首都圏＝価格4987万円(同3.12%上昇)、件数3067件(同6.68%増)。北陸＝価格2135万円(同12.61%上昇)、件数26件(同4.00%増)。中部圏＝価格2309万円(同1.62%下落)、件数384件(同8.78%増)。近畿圏＝価格3212万円(同6.53%上昇)、件数1383件(同6.55%増)。中国＝価格2411万円(同8.70%上昇)、件数151件(同3.21%減)。四国＝価格1793万円(同6.61%下落)、件数42件(同13.51%増)。九州・沖縄＝価格2572万円(同2.76%上昇)、件数394件(同5.29%減)。【既存戸建住宅】北海道＝価格1733万円(前年同月比12.03%下落)、件数264件(同4.76%増)。東北＝価格1591万円(同17.31%下落)、件数194件(同1.02%減)。北関東・甲信越＝価格1782万円(同2.47%上昇)、件数235件(同14.08%増)。首都圏＝価格4132万円(4.16%上昇)、件数1105件(同11.17%増)。北陸＝価格1479万円(同11.04%上昇)、件数72件(同13.25%減)。中部圏＝価格2391万円(同0.25%下落)、件数355件(同21.16%増)。近畿圏＝価格2214万円(同4.36%下落)、件数994件(同7.81%増)。中国＝価格1585万円(同3.32%上昇)、件数220件(同15.79%増)。四国＝価格1182万円(同19.26%下落)、件数50件(同19.35%減)。九州・沖縄＝価格2020万円(同1.22%下落)、件数359件(同25.09%増)。

[URL] <https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2412.pdf>

【問合せ先】不動産流通センター研究所 03—5843—2065

## 報告会

### サステナブル建築協、「住宅断熱化と健康への影響の全国調査」2/13開催

(一社)日本サステナブル建築協会(JSBC)は、「住宅の断熱化と居住者の健康への影響に関する全国調査 第9回報告会～国土交通省スマートウェルネス住宅等推進事業調査に基づく、住宅断熱の医療経済評価～」[後援:(一財)住宅・建築SDGs推進センター]を2月13日(木)、

Zoomによるウェビナー方式で開催する。

【挨拶】前田亮氏[国土交通省住宅局参事官(建築企画担当)]。村上周三氏[スマートウェルネス住宅等推進調査委員会委員長／(一財)住宅・建築SDGs推進センター顧問]。【住宅断熱の医療経済評価などの最新医学論文成果と改修5年後追跡調査速報】伊香賀俊治氏[スマートウェルネス住宅等推進調査委員会幹事兼調査・解析小委員会委員長／(一財)住宅・建築SDGs推進センター理事長]。藤野善久氏[調査・解析小委員会副委員長／産業医科大学環境疫学研究室教授]。安藤真太郎氏[調査・解析小委員会幹事／北九州市立大学国際環境工学部准教授]。海塩渉氏[調査・解析小委員会委員／東京科学大学環境・社会理工学院助教]。川久保俊氏[調査・解析小委員会委員／慶應義塾大学理工学部准教授]。【パネル討論】◇司会＝伊香賀俊治氏。◇パネリスト＝村上周三氏、荻尾七臣氏[スマートウェルネス住宅等推進調査委員会副委員長／自治医科大学内科学講座循環器内科学部門教授]、藤野善久氏、安藤真太郎氏、海塩渉氏、川久保俊氏。【日時】2月13日(木) 13:30～16:30。【方法】Zoomによるウェビナー方式。【定員】1000名。【参加費】無料(事前登録制)。報告会の詳細については下記URLを参照すること。【URL】<https://www.jsbc.or.jp/seminar/index.html>

## セミナー

### 国交省、「不動産特定共同事業の手法と実務上の留意点」2月14日開催

国土交通省は、不動産特定共同事業について理解を深めたい人、不動産特定共同事業を実際実施してみたい人等を対象に、全国ウェビナー「不動産特定共同事業の手法と実務上の留意点」を2月14日(金)に開催する。

空き家・空き店舗等の遊休不動産の増加が大きな課題となる中、不動産を対象として投資家から出資を募る不動産特定共同事業を用いて、地域の社会課題解決を目指す取組みに注目が集まっている。同ウェビナーでは、先行事業者が体験談等について、不特事業に関わりのある弁護士が実務上の法的留意点についてそれぞれ講演を行い、不特事業を行う際に大事なポイントについて理解が深まる情報を提供する。

【対象者】不動産特定共同事業の制度概要について理解を深めたい人。不動産特定共同事業を実際実施してみたい人。不動産特定共同事業の許認可について疑問点・不安点がある人。

【プログラム】◇不動産特定共同事業の概要＝国土交通省。◇なぜ不特クラファンなのか？新たな事業モデルの可能性＝横田大造氏[クリアル(株)代表取締役社長]。◇不動産特定共同事業の実務上の法的論点／案件組成に向けて躓きやすい実務論点＝木村勇人氏[渥美坂井法律事務所、弁護士]。【日時】2月14日(金) 16:00～17:30。【形式】ウェビナー形式(Zoomでの開催を予定)。【参加費】無料。【申込締切】2月12日(水)まで。

申込方法など詳細については、下記URLを参照すること。

【URL】[https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo05\\_hh\\_000001\\_00195.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00195.html)

<https://forms.office.com/e/GD7q9Q5SdC> (申込フォーム)

【問合先】国土交通省 不動産・建設経済局 不動産市場整備課 不動産投資推進室

03—5253—8111 内線 25154

セミナー事務局(有限責任監査法人トーマツ内) 06—4560—6021