

2025.2.14 No. 0580

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の成約件数は前年比 19.6%増、価格は5.9%上昇 ～東日本レイズ、1月の首都圏・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、2025年1月度の「レイズシステム利用実績報告」と月例「首都圏不動産流通市場の動向～マーケットウォッチ」をまとめた。東日本会員のレイズシステムへのアクセス状況は、登録件数が24万7598件で前年同月比4.0%減少、このうち売物件の登録件数は7万533件で同1.5%減少し、賃貸物件の登録件数は17万7065件で同5.0%減少した。成約報告をみると、売物件が9002件で同35.0%増加、賃貸物件が2万2675件で同5.1%増加、成約報告の合計は3万1677件で同12.2%増加し、前年水準を上回った。

2025年1月の首都圏[1都3県・6地域=東京都(東京都区部、多摩地区)、埼玉県、千葉県、神奈川県(横浜市・川崎市、神奈川県他)]のマーケット概況をみると、中古マンションの成約件数は3242件で前年同月比19.6%増加の2桁増となり、3か月連続で前年同月を上回った。成約㎡単価は81.88万円で同7.8%上昇し、2020年5月から57か月連続で前年同月を上回った。前月比も4.9%上昇した。1月の成約㎡単価は、1990年11月(80.14万円)の水準を上回っている。成約価格は5147万円で前年同月比5.9%上昇し、3か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は62.86㎡で同1.7%縮小した。

中古マンションの地域別の成約件数をみると、前年同月比で全ての地域が増加した。東京都区部は1468件で前年同月比17.8%増加の2桁増となった。多摩地区は291件で同15.0%増加の2桁増となり、3か月連続で前年同月を上回った。横浜市・川崎市は547件で同22.1%増加、神奈川県他は207件で同28.6%増加と、双方共大幅増となり3か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は363件で同21.8%増加の大幅増となり、4か月連続で前年同月を上回った。千葉県は366件で同20.0%増加の大幅増となり、2023年11月から15か月連続で前年同月を上回った。

中古マンションの地域別の成約㎡単価は、前年同月比で東京都区部と横浜市・川崎市、千葉県が上昇した。東京都区部は123.58万円で前年同月比13.7%上昇の2桁上昇となり、2020年5月から57か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は56.22万円で同4.5%下落し、5か月ぶりに前年同月を下回った。横浜市・川崎市は65.22万円で同3.8%上昇し、3か月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は42.20万円で同7.5%下落し、2024年12月に続いて前年同月を下回った。埼玉県は42.34万円で同2.5%下落し、7か月ぶりに前年同月を下回った。千葉県は41.29万円で同4.9%上昇し、3か月連続で前年同月を上回った。

中古戸建住宅の成約件数は1279件で前年同月比33.0%増加の大幅増となり、3か月連続

で前年同月を上回った。成約価格は 3785 万円で同 0.5%下落し、ほぼ横ばいながら 3 か月ぶりに前年同月を下回った。前月比も 7.6%下落した。成約土地面積は前年同月比 1.8%拡大し、4 か月ぶりに前年同月を上回った。成約建物面積は同 0.3%拡大した。

《2025 年 1 月度のレインズシステム利用実績報告》

【東日本会員のアクセス状況】[登録件数] 24 万 7598 件(前年同月比 4.0%減)、うち◇売物件=7 万 533 件(同 1.5%減)◇賃貸物件=17 万 7065 件(同 5.0%減)。[成約報告件数] 3 万 1677 件(同 12.2%増)、うち◇売物件=9002 件(同 35.0%増)◇賃貸物件=2 万 2675 件(同 5.1%増)。[条件検索件数] 1364 万 3780 件(同 5.5%増)。[図面検索件数] 3285 万 3463 件(同 9.8%増)。[総アクセス件数] 5419 万 8385 件(同 9.8%増)。

【東日本月末在庫状況(圏域)】46 万 4157 件(同 12.1%減)、うち◇売物件=20 万 5990 件(同 2.6%増)◇賃貸物件=25 万 8167 件(同 21.2%減)。

《2025 年 1 月度の首都圏不動産流通市場の動向(成約状況)》

【中古マンション】◇件数=3242 件(前年同月比 19.6%増)。◇平均㎡単価=81.88 万円(同 7.8%上昇)。◇平均価格=5147 万円(同 5.9%上昇)。◇平均専有面積=62.86 ㎡(同 1.7%縮小)。◇平均築年数=25.73 年(前年同月 23.53 年)。◇新規登録件数=1 万 5459 件で前年同月比 6.5%減少し、11 か月連続で前年同月を下回った。前月比は 8.0%増加した。

【中古戸建住宅】◇件数=1279 件(前年同月比 33.0%増)。前年同月比で全ての地域が増加し、東京都区部は 13 か月連続で前年同月を上回った。◇平均価格=3785 万円(同 0.5%下落)。前年同月比で横浜市・川崎市と多摩地区以外の地域が下落し、埼玉県と千葉県は双方共 3 か月連続で前年同月を下回った。◇平均土地面積=144.73 ㎡(同 1.8%拡大)。◇平均建物面積=103.29 ㎡(同 0.3%拡大)。◇平均築年数=23.41 年(前年同月 21.41 年)。◇新規登録件数=6228 件で前年同月比 4.3%増加し、2023 年 1 月から 25 か月連続で前年同月を上回った。前月比も 8.9%増加した。

【新築戸建住宅】◇件数=1090 件(前年同月比 207.9%増)、2 か月ぶりの増加。◇平均価格=4358 万円(同 10.1%上昇)、12 か月連続の上昇。◇平均土地面積=116.35 ㎡(同 6.5%縮小)、11 か月連続の縮小。◇平均建物面積=99.74 ㎡(同 0.8%拡大)、2 か月連続の拡大。

【土地(面積 100~200 ㎡)】◇件数=515 件(前年同月比 59.0%増)、6 か月連続の増加。◇平均㎡単価=26.39 万円(同 1.0%上昇)、11 か月連続の上昇。◇平均価格=3781 万円(同 0.7%上昇)、3 か月連続の上昇。

[URL] <http://www.reins.or.jp/library/2025.html> (月例マーケットウォッチ)

<http://www.reins.or.jp/overview/#report> (レインズシステム利用実績報告)

【問合せ先】03—5296—9350



調査統計

国交省、令和 6 年 10 月の不動産価格指数(住宅総合)は前月比 1.0%下落

国土交通省は、令和 6 年 10 月分の「不動産価格指数(住宅)・季節調整値及び不動産取引件数・面積(住宅)」と令和 6 年第 3 四半期(7~9 月)分の「不動産価格指数(商業用不動産)・季

節調整値」をまとめた。

令和6年10月分の「不動産価格指数(住宅)・季節調整値」(2010年平均=100)によると、全国の住宅総合指数は139.3で前月比1.0%下落、3か月ぶりにダウンした。内訳は◇住宅地=114.8(前月比2.2%下落)◇戸建住宅=116.1(同1.6%下落)◇マンション(区分所有)=206.9(同0.0%上昇)。

令和6年第3四半期分の全国の「不動産価格指数(商業用不動産)・季節調整値」(2010年平均=100)は、「店舗」が159.4、「オフィス」が181.2、「倉庫」が121.2、「工場」が131.0、「マンション・アパート(一棟)」が167.2となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は159.9で前期比0.4%上昇、5期連続でアップした。また、「商業地」が113.8、「工業地」が124.2となり、これらを総合した「土地総合指数」は117.7で同0.6%上昇、2期連続でアップした。「商業用不動産総合指数」(建物付土地総合、土地総合)は143.7で同0.6%上昇、5期連続でアップした。

[令和6年10月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」の概要]

全国の不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1万8204件(前年同月比4.1%増)、467万1641㎡(同2.3%縮小)◇マンション=1万8334件(同5.1%増)、93万648㎡(同4.4%拡大)。

〈南関東圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)〉◇住宅総合指数=150.8(前月比0.6%上昇)◇住宅地=125.9(同0.8%下落)◇戸建住宅=121.1(同0.6%下落)◇マンション=203.7(同0.5%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=4304件(前年同月比7.2%増)、71万8507㎡(同0.9%縮小)◇マンション=1万262件(同4.7%増)、48万6230㎡(同4.0%拡大)。

〈名古屋圏(岐阜・愛知・三重)〉◇住宅総合指数=117.4(前月比1.3%下落)◇住宅地=102.1(同0.5%下落)◇戸建住宅=108.8(同2.2%下落)◇マンション=189.7(同1.7%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1270件(前年同月比4.4%増)、30万7500㎡(同24.2%縮小)◇マンション=875件(同6.5%増)、5万2985㎡(同3.2%拡大)。

〈京阪神圏(京都・大阪・兵庫)〉◇住宅総合指数=146.4(前月比1.6%下落)◇住宅地=119.0(同4.8%下落)◇戸建住宅=127.7(同0.0%上昇)◇マンション=203.9(同0.8%下落)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2824件(前年同月比4.1%増)、41万7287㎡(同0.3%拡大)◇マンション=3994件(同5.6%増)、20万610㎡(同4.1%拡大)。

〈東京都〉◇住宅総合指数=169.1(前月比1.9%上昇)◇住宅地=137.6(同1.6%下落)◇戸建住宅=131.5(同0.1%下落)◇マンション=213.1(同1.2%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1184件(前年同月比13.4%増)、14万552㎡(同13.6%拡大)◇マンション=6042件(同1.8%増)、25万2206㎡(同1.2%拡大)。

〈愛知県〉◇住宅総合指数=123.0(前月比1.1%下落)◇住宅地=105.7(同0.8%下落)◇戸建住宅=112.1(同2.5%下落)◇マンション=196.3(同1.8%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=683件(前年同月比10.2%増)、14万5999㎡(同11.7%拡大)◇マンション=795件(同4.2%増)、4万7587㎡(同0.8%拡大)。

〈大阪府〉◇住宅総合指数=148.0(前月比0.8%下落)◇住宅地=125.0(同0.8%下落)◇戸建住宅=119.9(同2.5%下落)◇マンション=206.9(同0.8%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1455件(前年同月比3.5%増)、17万7818㎡(同6.6%拡大)◇マンション=2531件(同5.6%増)、11万9572㎡(同4.8%拡大)。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00196.html

【問合せ先】 不動産・建設経済局 不動産市場整備課 03—5253—8111 内線 30214



市場動向

2024年12月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は0.7%上昇、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2024年12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4629万円で前月比0.7%上昇と5か月連続のアップ。前年同月比は1.6%上昇と4か月連続のアップとなった。

さいたま市は15か月連続で前年同月を下回った。東京都(23区/都下)、神奈川県他の3エリアで2017年1月以降の最高額を更新した。

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=7193万円(前月比1.8%上昇、前年同月比6.2%上昇)◇東京都下=4832万円(同0.7%上昇、同2.2%上昇)◇横浜市・川崎市=5275万円(同0.1%下落、同0.7%上昇)◇神奈川県他=4169万円(同1.7%上昇、同3.5%上昇)◇さいたま市=4291万円(同0.3%上昇、同1.2%下落)◇埼玉県他=3665万円(同0.3%上昇、同増減なし)◇千葉県西部=4252万円(同0.1%下落、同1.6%上昇)◇千葉県他=3232万円(同0.5%上昇、同0.2%上昇)。

[URL] <https://athome-inc.jp/news/data/market/shinchiku-kodate-kakaku-202412/>

【問合せ先】 広報担当 03—3580—7504



セミナー

日本住宅・木材技術C、「木の建築物の効果検証・発信セミナー」3会場で開催

(公財)日本住宅・木材技術センターは、令和6年度林野庁補助事業「木の建築物の効果検証・発信セミナー」について、2月25日(火)の東京会場を皮切りに、全3会場で開催する。

本格的な利用期を迎えた森林資源を活かし、林業・木材産業の成長産業化を図るためには、地域材の安定供給体制の構築に加え、新たな木材需要の創出を図ることが重要である。同セミナーでは、非住宅分野の内装木質化に向けて、第1部では内装木質化の新築事例・経年事例、研究事例について紹介し、第2部では令和2~5年度の内装木質化等の効果実証事業の事業終了後に得られた労働環境における内装木質化の効果を紹介し、内装木質化等のより一層の普及促進を図る。

<東京会場>【第1部 木材の良さを見える化する事業】◇建物事例の紹介=(株)アルセッド建築研究所。◇研究事例の紹介=木材の良さを見える化するWG(主査=恒次祐子氏[東京大学大学院]、委員=杉山真樹氏[森林総合研究所]、仲村匡司氏[京都大学大学院])。【第2

部 内装木質化等の効果実証事業 ◇労働環境における内装木質化の効果の紹介＝(有)一場木工所・広島大学、(株)イトーキ、(株)エスウッド・(株)ジオクリエイツ、日本福祉大学。【日時】2月25日(火) 13:00～16:00。【会場】木材会館「7階大ホール」(東京都江東区)。※東京会場のみWEBセミナー(Zoom ウェビナー)も行う。【定員】会場＝100名。WEB＝1000名。

＜名古屋会場＞【第1部 木材の良さを見える化する事業】 ◇建物事例の紹介＝(株)アルセッド建築研究所。◇研究事例の紹介＝木材の良さを見える化するWG(主査＝恒次祐子氏[東京大学大学院]、委員＝白川真裕氏[聖徳大学]、仲村匡司氏[京都大学大学院])。【第2部 内装木質化等の効果実証事業】 ◇労働環境における内装木質化の効果の紹介＝(株)エスウッド・(株)ジオクリエイツ、西垣林業(株)・名古屋市立大学、日本福祉大学。【日時】3月3日(月) 13:00～15:40。【会場】名古屋国際センター5階「第1会議室」(名古屋市中村区)。【定員】70名。

＜広島会場＞【第1部 木材の良さを見える化する事業】 ◇建物事例の紹介＝(株)アルセッド建築研究所。◇研究事例の紹介＝木材の良さを見える化するWG(委員＝古俣寛隆氏[札幌市立大学]、白川真裕氏[聖徳大学]、杉山真樹氏[森林総合研究所])。【第2部 内装木質化等の効果実証事業】 ◇労働環境における内装木質化の効果の紹介＝(有)一場木工所・広島大学、(株)イトーキ、西垣林業(株)・名古屋市立大学。【日時】3月4日(火) 13:00～15:40。【会場】広島YMCA国際文化センター3号館「2階多目的ホール」(広島市中区)。【定員】70名。

3会場共に参加費は無料。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.howtec.or.jp/files/libs/5907/202502042216514348.pdf>
<https://www.event-support.jp> (参加申込み)

【問合せ先】 (株)フロンティアチャンネル E-mail: 0225@event-support.jp
(申込方法・Zoom ウェビナーの視聴に関すること)
(公財)日本住宅・木材技術センター E-mail: mokushitsuka@howtec.or.jp
(セミナー内容・会場セミナーに関すること)

リビングアメニティ協会、「断熱新時代 外皮から考える住宅性能の価値」2/27開催

(一社)リビングアメニティ協会(ALIA)外皮部会は、住環境や省エネに重要な役割を持つ住宅の外皮性能の向上を通して、2050年脱炭素社会の実現に貢献するため、セミナー「断熱新時代 外皮から考える住宅性能の価値～健康・安全・安心なすまいのススメ～」を2月27日(木)にオンラインで開催する。

【講演】①住宅再考～人の健康の観点から～＝岩前篤氏[近畿大学副学長・教授]。②鳥取で生まれた健康省エネ住宅「NE-ST」の次なる挑戦＝榎原章二氏[鳥取県生活環境部くらしの安心局住宅政策課企画担当]。【報告】健康・安全・安心な外皮のススメ＝(一社)リビングアメニティ協会外皮部会委員。

【日時】2月27日(木) 14:00～16:40(受付開始13:30)。【開催方法】Zoom ウェビナーによるオンライン開催。【定員】300名。【参加費】無料。【申込締切】2月21日(金)まで。ただし定員になり次第締め切る。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.alianet.org/information/announcement/10514/>