

2025.2.28

No. 0582

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.zenjukyو.jp/>

# 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 44.2%減、近畿圏 5.8%増****～不動産経済研究所、1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 2025 年 1 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)の新規発売戸数は前年同月比 44.2%減の 620 戸で、3 か月連続の減少となった。発売物件総数は前年同月と同数の全 87 物件で、このうち 100 戸以上売り出した物件はゼロだった(前年同月 3 物件)。また初回売出し物件(単発物件[期分けしないので全戸売り出す物件]を含む)は 4 物件・143 戸で、前年同月の 9 物件・561 戸に比べて物件数は 5 物件、戸数は 418 戸減少している。新規発売戸数に対する月中の契約戸数は 363 戸で、初月契約率は 58.5%。前年同月の 72.8%を 14.3 ポイント(P)下回っている。

【首都圏】[発売戸数]620 戸(前年同月比 44.2%減)。エリア別にみると、東京 23 区 159 戸(同 59.1%減)、東京都下 59 戸(同 70.2%減)、神奈川県 240 戸(同 12.4%減)、埼玉県 69 戸(同 43.8%増)、千葉県 93 戸(同 54.2%減)。埼玉県が大幅に増加した一方、その他のエリアは軒並み減少し、東京都下が 7 割減、東京 23 区と千葉県は 5 割減と大幅に減少している。東京 23 区のシェアは 25.6%となり、前年同月(35.0%)比 9.4P ダウンしている。[契約率・価格]◇初月契約率は 58.5%(前年同月比 14.3P 低下)。エリア別にみると、東京 23 区 54.1%、東京都下 61.0%、神奈川県 67.1%、埼玉県 43.5%、千葉県 53.8%。埼玉県が 40%台、東京 23 区と千葉県は 50%台など、全てのエリアが 70%を下回った。◇1 戸当たりの平均価格は 7343 万円(前年同月比 7.7%下落)、㎡単価は 111.6 万円(同 3.3%下落)。平均価格と㎡単価共に 2 か月ぶりのダウン。エリア別では、東京都下、神奈川県、埼玉県が平均価格、㎡単価共に上昇している。東京 23 区は平均価格が前年同月比 9.4%下落の 1 億 474 万円、㎡単価が同 2.6%下落の 176.9 万円で、それぞれ 2 か月ぶりにダウン。[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 4.6%縮小)。◇即日完売物件は 2 物件・9 戸(シェア 1.5%)。◇フラット 35 登録物件戸数は 530 戸(シェア 85.5%)。◇販売在庫は 1 月末時点で 6528 戸。前月末比 286 戸減少、前年同月末比 611 戸増加。[2 月の発売予測]2000 戸前後が見込まれる。【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 5.8%増の 769 戸となり、2 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 207 戸(前年同月比 33.2%減)、大阪府下 184 戸(同 32.4%減)、神戸市部 32 戸(同 220.0%増)、兵庫県下 85 戸(同 325.0%増)、京都市部 207 戸(同 102.9%増)、京都府下 6 戸(前年同月 0 戸)、奈良県 5 戸(同 5 戸)、滋賀県 43 戸(前年同月比

437.5%増)、和歌山県0戸(前年同月0戸)。**[契約率・価格など]**◇初月契約率は79.8%(前年同月比11.3P上昇)。2か月ぶりに好調ラインの70%を上回った。◇1戸当たりの平均価格は4032万円(前年同月比36.9%下落)、㎡単価は87.5万円(同5.3%下落)。平均価格は2か月ぶりのダウン、㎡単価は6か月ぶりのダウン。平均価格の大幅下落は発売戸数に占める投資用物件の比率が高かったため。投資用物件を除外した平均価格は5859万円。◇販売在庫は1月末時点で2766戸。前月末比284戸減少、前年同月末比499戸減少。**[2月の発売予測]**1000戸程度となる見通し。

**[URL]** <https://www.fudusankeizai.co.jp/share/mansion/618/5t4qoA3t.pdf> (首都圏)  
<https://www.fudusankeizai.co.jp/share/mansion/617/5t4qoA3K.pdf> (近畿圏)

**【問合せ】** 調査部 03—3225—5301



## 調査統計

### 国土交通省、令和6年第4四半期の地価LOOK、4期連続で全地区が上昇

国土交通省は、四半期ごとに調べている地価LOOKレポート「主要都市の高度利用地地価動向報告」令和6年第4四半期(令和6年10月1日～令和7年1月1日)をまとめた。

**【概況】** 調査した全国80地区における地価動向は利便性や住環境の優れた地区におけるマンション需要が堅調であったことに加え、店舗・ホテル需要も堅調に推移したことなどにより、4期連続で住宅地及び商業地の全地区において上昇(住宅地は11期連続、商業地は4期連続)となった。**【特徴】**◇前期と同様、全80地区において上昇となった。横ばい、下落の地区はなかった。◇変動率区分(上昇・横ばい・下落の区分)別に見ると、「3%以上6%未満の上昇」が6地区[住宅地＝地方圏「大濠」(福岡市中央区)、商業地＝東京圏「銀座中央」(東京都中央区)・東京圏「歌舞伎町」(東京都新宿区)・東京圏「池袋東口」(東京都豊島区)・東京圏「みなとみらい」(横浜市西区)・大阪圏「京都駅周辺」(京都市下京区)]、「0%超3%未満の上昇」が74地区となった。◇住宅地では11期連続で22地区全てにおいて上昇となり、変動率区分に変化はなかった。全体的に緩やかな上昇傾向が続いている。◇商業地では4期連続で58地区全てにおいて上昇となった。変動率区分が「0%超3%未満の上昇」から「3%以上6%未満の上昇」に移行した地区が1地区[東京圏「池袋東口」(東京都豊島区)]あった一方で、一部には上昇傾向が落ち着きつつある地区も見られる。**【主な要因】**◇住宅地では利便性や住環境の優れた地区におけるマンション需要に引き続き堅調さが認められたことなどから、上昇傾向が継続した。◇商業地では再開発事業の進展や国内外からの観光客の増加もあり、店舗・ホテル需要が堅調であったこと、また、オフィス需要も底堅く推移したことなどから、上昇傾向が継続した。**【三大都市圏(62地区)と地方圏(18地区)の動向】****[東京圏]**全35地区＝上昇35地区[前期35地区]。変動率区分が「0%超3%未満の上昇」から「3%以上6%未満の上昇」に移行した地区が1地区あり、その他の地区では変動率区分に変化はなかった。**[大阪圏]**全19地区＝上昇19地区[同19地区]。変動率区分に変化はなかった。**[名古屋圏]**全8地区＝上昇8地区[同8地区]。変動率区分に変化はなかった。**[地方圏]**全18地区＝上昇18地区[同18地区]。変動率区分に変化はなかった。**【用途別の動向】****[住宅系地区]**全22地区＝上昇22地区[前期22地区]。変動率区分に変化はなかった。**[商業系地区]**全58地区＝上昇58

地区[同 58 地区]。変動率区分が「0%超 3%未満の上昇」から「3%以上 6%未満の上昇」に移行した地区が 1 地区あり、その他の地区では変動率区分に変化はなかった。

〔URL〕 [https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo04\\_hh\\_000001\\_00059.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00059.html)

【問合せ先】 不動産・建設経済局 土地政策審議官部門 地価調査課 企画係  
03—5253—8111 内線 30323



## ビル市況

### 三鬼商事、1月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比0.17P低下

三鬼商事がまとめた 2025 年 1 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 0.17 ポイント(P)低下して 3.83%となった。前年同月比では 2.00P 低下した。1 月は自社ビルからの移転による大型成約があったことや中小規模の成約も多く見られたことから、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 4000 坪減少した。平均月額坪当たり賃料は 2 万 368 円(前月比 0.35%・72 円上昇、前年同月比 3.23%・638 円上昇)で、前月比 12 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 29 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 2552 棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は 2581 棟。

〔新築ビル〕◇空室率=28.99%(前月比 5.09P 上昇、前年同月比 1.21P 低下)。1 月は竣工 1 年未満のビルで拡張などの成約が見られたものの、新築ビル 3 棟が募集区画を残し竣工したため前月比で上昇した。◇月額坪当たり賃料=2 万 6911 円(前月比 561 円上昇、前年同月比 654 円下落)。〔既存ビル〕◇空室率=3.57%(前月比 0.23P 低下、前年同月比 1.60P 低下)。1 月は募集開始や合併に伴う解約の動きが見られた一方、自社ビルからの移転や新規分室などの成約が進んだことで低下した。◇月額坪当たり賃料=2 万 195 円(前月比 53 円上昇、前年同月比 606 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



## セミナー

### 東京都、都内事業者向け「省エネ・再エネ推進セミナー」3月7日開催

東京都では、2050 年の「ゼロエミッション東京」及び 2030 年の「カーボンハーフ」の実現に向けて、省エネルギー対策の推進や再生可能エネルギーの利用拡大等を進めている。その一環として、東京都キャップ&トレード制度や地球温暖化対策報告書制度の対象事業者やテナント等事業者など、都内の事業者を対象に、「省エネ・再エネ推進セミナー」を 3 月 7 日(金)に開催する。同セミナーでは、省エネ改修や再エネ利用の最新の動向に関する専門家の講演に加え、2030 年以降を見据えた省エネ改修に関するパネルディスカッション等をオンライン形式で実施する。

【再エネに関する講演】①脱炭素に効果的な再エネ電力の調達方法～市場動向や経済性など

～＝石田雅也氏[(公財)自然エネルギー財団研究局長]。②既存建築物の省エネ改修をどうやって促進するか＝林立也氏[千葉大学大学院工学研究院准教授]。【パネルディスカッション】◇テーマ＝2030年以降を見据えた省エネ改修に向けた方策。◇登壇予定者＝林立也氏(モデレーター)、竹部友久氏[日本設計(株)執行役員第1環境・設備設計群長]、豊原範之氏[大成建設(株)設計本部設備計画部長]。【東京都の取組み紹介】①省エネに関する支援策。②キャップ&トレード制度。③地球温暖化対策報告書制度。【対象】①キャップ&トレード制度対象事業者(特定テナント等事業者を含む)。②地球温暖化対策報告書の提出事業者。③①②以外で、都内に事業所を有する事業者(テナントとして入居する事業者を含む)。

【日時】3月7日(金) 13:00～16:00。【方法】Zoomを用いたオンライン形式。【定員】1000名(先着順)。【参加費】無料。【申込締切】3月6日(木) 正午まで。

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.metro.tokyo.lg.jp/tosei/hodohappyo/press/2025/02/03/11.html>

【問合せ】東京都 環境局 気候変動対策部 総量削減課 03—5388—3487

「省エネ・再エネ推進セミナー」運営事務局[中外テクノス(株)]

E-mail: [ondanka31@ml.metro.tokyo.jp](mailto:ondanka31@ml.metro.tokyo.jp)



## 報告会

### 日本CLT協会、「CLT関連林野庁事業成果報告会」3月7日開催

(一社)日本CLT協会は、林野庁事業における令和6年度「CLT関連事業成果報告会」を3月7日(金)に開催する。同報告会では、9つの事業において取り組んできた成果を紹介する。

さらに、同日に「CLT DESIGN AWARD 2024—設計コンテスト—表彰式」を行う。コンテストの募集テーマは「地域の交流場となる図書館」。応募総数139作品の中から厳選された作品が表彰される。受賞者らによる作品紹介とコンセプトに関するプレゼンテーションも予定されている。

【CLT関連林野庁事業成果報告会・成果報告内容】①CLT建築物、中大規模木造建築等の設計者等育成・広報事業＝(株)日経BP。②CLTはり利用の実用化 長期性能と有開口はりの評価・補強と接合＝(株)ドット・コーポレーション、京都大学生存圏研究所。③CLTパネルに長ビスを用いたせん断接合部等の開発＝木構造振興(株)。④9層9プライCLTの長期挙動データ等の収集・分析＝代表提案者：国立研究開発法人森林研究・整備機構、共同提案者：(一社)日本CLT協会、地方独立行政法人北海道立総合研究機構、(株)中央設計、(公社)日本木材加工技術協会。⑤CLTパネル工法建築物の標準設計、プログラムの開発検討＝代表提案者：(一社)日本CLT協会、共同提案者：(公財)日本住宅・木材技術センター。⑥CLTパネル工法と枠組壁工法による中高層建築物立面混構造の合理的設計法の実用化による中高層分野の木造化推進事業＝代表提案者：(一社)日本ツーバイフォー建築協会、共同提案者：(一社)日本CLT協会。⑦CLTパネル工法用接合金物の開発、合理化検討事業＝代表提案者：(公財)日本住宅・木材技術センター、共同提案者：(一社)日本CLT協会。⑧CLTに関連する技術知識の浸透化を図る講習と実施設計の実現性に向けた支援事業＝(一社)日本CLT協会。⑨実物件から学ぶCLT建築講習会＝イントラスト(株)。

【日時】3月7日(金)。13:00～14:10: CLT DESIGN AWARD 2024—設計コンテスト—表彰式。  
14:30～17:00: CLT 関連林野庁事業成果報告会。【形式】会場・WEBのハイブリッド開催。会場＝木材会館(東京都江東区)。【定員】会場参加: 50名。WEB参加(ライブ): 500名。※定員になり次第受け付けを終了する。【申込締切】3月4日(火)まで。【参加費】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://clta.jp/news/detail/r6cltseikahouko\\_hyousyoushiki/](https://clta.jp/news/detail/r6cltseikahouko_hyousyoushiki/)  
<https://www.koushuukai.com/clta/250307/> (申込フォーム)

【問合せ先】CLT 報告会事務局 0120—117—802



## 厚労省と国交省、令和6年度「居住支援全国サミット」3月12日開催

厚生労働省及び国土交通省では、高齢者、生活困窮者、障害者、子どもを養育する世帯、刑務所出所者等の住宅確保要配慮者に対する居住支援の強化を図る目的から、国における施策や各地の居住支援法人及び居住支援協議会等で行っている先進的な取組みに関する情報提供の場として、令和6年度「居住支援全国サミット」を3月12日(水)に開催する。

【居住支援に関する施策説明】◇居住支援に関連する高齢者福祉施策について＝厚生労働省老健局高齢者支援課。◇生活困窮者自立支援法等改正の施行について＝厚生労働省社会・援護局地域福祉課生活困窮者自立支援室。◇住宅セーフティネット法等の一部を改正する法律等について＝国土交通省住宅局安心居住推進課。◇更生保護における居住支援について＝法務省保護局更生保護振興課。【基調講演】改正住宅セーフティネット法等の今後の展開～「居住支援協議会設立の手引き」のポイントについて～＝白川泰之氏[日本大学文理学部社会福祉学科教授]。【パネルディスカッション】「居住支援に求められる相談窓口と体制整備」。◇コーディネーター＝諏訪徹氏[日本大学文理学部社会福祉学科教授]。◇コメンテーター＝井上由起子氏[日本社会事業大学専門職大学院教授]。◇パネリスト＝伊部尚子氏[(公財)日本賃貸住宅管理協会安心居住研究会／安心住生活部会副部会長]、小林しのぶ氏[(一社)fukucier 理事長]、齊藤哲也氏[愛知県岡崎市福祉部ふくし相談課課長]、陶山慎治氏[社会福祉法人悠々会理事長]、立岡学氏[(一社)パーソナルサポートセンター業務執行常務理事]。【参加対象】地方公共団体・居住支援法人・不動産関係団体等の居住支援に関わる団体。

【日時】3月12日(水) 13:00～17:00。【開催方法】会場参加とオンライン視聴(YouTubeによるライブ配信)のハイブリッド形式。会場: TKP 新橋カンファレンスセンター「ホール12E」(東京都千代田区)。【参加費】無料。【定員】会場参加: 120名(先着)。オンライン視聴: 制限なし。【申込期限】会場参加・オンライン視聴共に3月6日(木)まで。会場参加について、定員数に達した場合はオンライン視聴のみ可能。アーカイブ配信動画は開催後、4月下旬頃まで公開予定。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/house07\\_hh\\_000290.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house07_hh_000290.html)  
<https://www.koujuuzai.or.jp/r6-summit/> (申込専用)

【問合せ先】国土交通省 住宅局 安心居住推進課 03—5253—8111(代表)  
事務局[(一財)高齢者住宅財団 企画部] 03—6870—2415