

2025.3.14

No. 0584

発行/毎週金曜日

一般社団法人 全国住宅産業協会

〒102-0083 東京都千代田区麹町 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 23.9%増、価格は 2.6%上昇

～東日本レイズ、2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2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25万3625件で前年同月比7.3%減少、このうち売物件の登録件数は6万9311件で同6.6%減少し、賃貸物件の登録件数は18万4314件で同7.6%減少した。成約報告をみると、売物件が1万1579件で同41.1%増加、賃貸物件が2万6298件で同2.6%減少、成約報告の合計は3万7877件で同7.6%増加し、前年水準を上回った。

2025年2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4152件で前年同月比23.9%増加の大幅増となり、4か月連続で前年同月を上回った。成約㎡単価は79.14万円で同4.8%上昇し、2020年5月から58か月連続で前年同月を上回った。前月比は3.3%下落した。成約価格は4985万円で前年同月比2.6%上昇し、4か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は62.99㎡で同2.1%縮小した。

中古マンションの地域別の成約件数をみると、全ての地域が前年同月比で増加が続いた。東京都区部は1899件で前年同月比31.1%増加の大幅増となり、1月に続いて前年同月を上回った。多摩地区は405件で同22.0%増加の大幅増となり、4か月連続で前年同月を上回った。横浜市・川崎市は686件で同24.5%増加、神奈川県他は265件で同24.4%増加と、双方共大幅増となり4か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は452件で同18.0%増加の2桁増となり、5か月連続で前年同月を上回った。千葉県は445件で同5.2%増加し、2023年11月から16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千葉県が上昇した。東京都区部は118.12万円で前年同月比6.1%上昇し、2020年5月から58か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は54.44万円で同5.7%下落し、1月に続いて前年同月を下回った。横浜市・川崎市は62.69万円で同2.3%下落し、4か月ぶりに前年同月を下回った。神奈川県他は39.79万円で同8.8%下落し、3か月連続で前年同月を下回った。埼玉県は43.49万円で同4.5%下落し、1月に続いて前年同月を下回った。千葉県は41.28万円で同0.3%上昇と、ほぼ横ばいながら4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1690件で前年同月比44.8%増加の大幅増となり、4か月連続で前年同月を上回った。成約価格は3920万円で同0.6%上昇と、ほぼ横ばいとなった。前

月比も 3.5%上昇した。成約土地面積は前年同月比 6.2%拡大、成約建物面積は同 2.0%拡大し、双方共 1 月に続いて前年同月を上回った。

《2025 年 2 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] 25 万 3625 件(前年同月比 7.3%減)、うち◇売物件=6 万 9311 件(同 6.6%減)◇賃貸物件=18 万 4314 件(同 7.6%減)。[成約報告件数] 3 万 7877 件(同 7.6%増)、うち◇売物件=1 万 1579 件(同 41.1%増)◇賃貸物件=2 万 6298 件(同 2.6%減)。[条件検索件数] 1407 万 360 件(同 2.2%増)。[図面検索件数] 3436 万 2374 件(同 7.3%増)。[総アクセス件数] 5626 万 3635 件(同 6.9%増)。

【東日本月末在庫状況(圏域)】43 万 9726 件(同 12.6%減)、うち◇売物件=20 万 2830 件(同 0.7%増)◇賃貸物件=23 万 6896 件(同 21.5%減)。

《2025 年 2 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=4152 件(前年同月比 23.9%増)。◇平均㎡単価=79.14 万円(同 4.8%上昇)。◇平均価格=4985 万円(同 2.6%上昇)。◇平均専有面積=62.99 ㎡(同 2.1%縮小)。◇平均築年数=26.04 年(前年同月 23.20 年)。◇新規登録件数=1 万 5507 件で前年同月比 7.3%減少し、12 か月連続で前年同月を下回った。前月比は 0.3%増加した。

【中古戸建住宅】◇件数=1690 件(前年同月比 44.8%増)。全ての地域が前年同月比で増加が続き、東京都区部は 2024 年 1 月から 14 か月連続で前年同月を上回った。◇平均価格=3920 万円(同 0.6%上昇)。前年同月比で東京都区部と千葉県、神奈川県他が上昇し、千葉県は 4 か月ぶりに前年同月を上回った。◇平均土地面積=145.81 ㎡(同 6.2%拡大)。◇平均建物面積=104.33 ㎡(同 2.0%拡大)。◇平均築年数=23.40 年(前年同月 21.30 年)。◇新規登録件数=6505 件で前年同月比 4.4%増加し、2023 年 1 月から 26 か月連続で前年同月を上回った。前月比も 4.4%増加した。

【新築戸建住宅】◇件数=1511 件(前年同月比 224.9%増)、2 か月連続の増加。◇平均価格=4362 万円(同 6.1%上昇)、13 か月連続の上昇。◇平均土地面積=115.09 ㎡(同 5.8%縮小)、12 か月連続の縮小。◇平均建物面積=99.60 ㎡(同 0.9%拡大)、3 か月連続の拡大。

【土地(面積 100~200 ㎡)】◇件数=680 件(前年同月比 78.0%増)、7 か月連続の増加。◇平均㎡単価=27.36 万円(同 17.0%上昇)、12 か月連続の上昇。◇平均価格=3968 万円(同 16.5%上昇)、4 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】03—5296—9350



調査統計

住金機構、「リ・バース 60」2024 年 10~12 月の付保申請戸数は 22.4%減

(独)住宅金融支援機構は、住宅融資保険を活用したリバースモーゲージ型住宅ローン【リ・バース 60】の 2024 年 10~12 月の利用実績等についてまとめた。

【リ・バース 60】利用実績】

<2024 年 10~12 月分>◇付保申請戸数=342 戸(前年同期比 22.4%減)。◇付保実績戸数=

388 戸(同 10.2%増)。◇付保実績金額=64.5 億円(同 23.3%増)。◇取扱金融機関数(期末累計)=87 機関(同 1.1%減)。

【リ・バース 60】の借入申込者の利用実態]

<2024 年 10~12 月付保申請分に係る平均値又は割合>◇申込者属性(平均)=年齢:70.0 歳、年収:381 万円。◇申込者属性(割合)=年金受給者(56.1%)、会社員(20.8%)、個人経営(7.9%)、会社役員(5.0%)、パート・アルバイト(5.0%)、ほか。◇資金使途(割合)=注文住宅(32.5%)、戸建リフォーム(23.7%)、新築マンション(18.1%)、借換え(13.7%)、中古マンション(7.9%)、ほか。◇資金計画(平均)=所要額:3174 万円、融資額:1664 万円、毎月支払額:4.1 万円。◇利用地域(割合)=大阪府(10.2%)、東京都(9.9%)、神奈川県(9.6%)、埼玉県(7.3%)、兵庫県(5.6%)、千葉県(4.7%)、愛知県(4.1%)、北海道(3.8%)、ほか。◇住宅又は住宅ローンを必要とする理由(割合)=住宅が古い(48.2%)、借換え(13.2%)、住替え(11.1%)、ほか。◇利用タイプ(割合)=ノンリコース型(99.4%)、リコース型(0.6%)。

【URL】<https://www.jhf.go.jp/files/400372789.pdf>

【問合せ先】【リ・バース 60】ダイヤル 0120—9572—60

土地総研の 1 月時点「不動産業業況等調査」、住宅・宅地分譲業は 5.8P 改善

(一財)土地総合研究所は、不動産業を営む企業を対象としたアンケート調査(調査対象数 120 社、回収数 90 社、回収率 75.0%)をもとに、令和 7 年 1 月 1 日時点の経営状況及び 3 か月後の経営見通しについて、「住宅・宅地分譲業」「不動産流通業(住宅地)」「ビル賃貸業」の 3 業種ごとに不動産業業況指数を算出した(-100~+100、0 が判断の分かれ目)。

「住宅・宅地分譲業」の経営状況は前回調査(令和 6 年 10 月 1 日)時点から 5.8 ポイント(P)改善し 16.7P となった。「不動産流通業(住宅地)」の経営状況は同 1.1P 改善し▲1.2P となった。「ビル賃貸業」の経営状況は同 3.7P 悪化し 14.7P となった。

3 か月後の見通しについては、「住宅・宅地分譲業」が 10.9P、「不動産流通業(住宅地)」が▲2.3P、「ビル賃貸業」が 18.4P となった。

<3 業種の各調査結果>

【住宅・宅地分譲業】①用地取得件数=▲23.3P(前回調査時点▲3.1P)。前回から 20.2P 低下。②モデルルーム来場者数=▲30.8P(同▲7.1P)。前回から 23.7P 低下。③成約件数=▲12.7P(同▲21.0P)。前回から 8.3P 上昇。④在庫戸数=21.9P(同 15.6P)。前回から 6.3P 上昇。18 期連続で減少傾向にあるとの見方が多い。⑤販売価格の動向=67.9P(同 50.0P)。前回から 17.9P 上昇。51 期連続で上昇傾向にあるとの見方が多い。

【不動産流通業(住宅地)】[既存マンション等]①売却依頼件数=2.5P(前回調査時点▲26.2P)②購入依頼件数=▲10.0P(同▲26.2P)③成約件数=▲12.5P(同▲33.3P)④取引価格=22.5P(同 16.7P)。「売却依頼件数」「購入依頼件数」「成約件数」「取引価格」の各指数は前回からそれぞれ 28.7P、16.2P、20.8P、5.8P 上昇した。「売却依頼件数」は 45 期ぶりに増加傾向にあるとの見方が多くなった。「購入依頼件数」は 27 期連続で、「成約件数」は 43 期連続で、減少傾向にあるとの見方が多い。「取引価格」は 16 期連続で上昇傾向にあるとの見方が多い。[既存戸建住宅等]①売却依頼件数=▲4.8P(同▲22.7P)②購入依頼件数=▲23.8

P (同▲18.2P)③成約件数=▲23.8P (同▲36.4P)④取引価格=7.1P (同 18.2P)。「売却依頼件数」「成約件数」の各指数は前回からそれぞれ 17.9P、12.6P 上昇した。「購入依頼件数」「取引価格」の各指数は前回からそれぞれ 5.6P、11.1P 低下した。「売却依頼件数」は 75 期連続で、「購入依頼件数」は 35 期連続で、「成約件数」は 46 期連続で、減少傾向にあるとの見方が多い。「取引価格」は 16 期連続で上昇傾向にあるとの見方が多い。[土地]①売却依頼件数=11.9P (同▲4.5P)②購入依頼件数=0.0P (同 2.3P)③成約件数=▲4.8P (同 2.3P)④取引価格=15.5P (同 25.6P)。「売却依頼件数」の指数は前回から 16.4P 上昇した。「購入依頼件数」「成約件数」「取引価格」の各指数は前回からそれぞれ 2.3P、7.1P、10.1P 低下した。「売却依頼件数」は 6 期ぶりに増加傾向にあるとの見方が多くなった。「取引価格」は 17 期連続で上昇傾向にあるとの見方が多い。

【ビル賃貸業】①空室の状況=▲4.2P (前回調査時点 10.0P)。前回から 14.2P 低下。②成約賃料動向=35.3P (同 21.1P)。前回から 14.2P 上昇。「成約賃料動向」は 6 期連続で上昇傾向にあるとの見方が多い。

[URL] <https://www.lij.jp/search/gyoukyou/g2025-01.pdf>

【問合せ先】 03—3509—6972

市場指標

不動産住宅価格指数、2024 年 12 月の首都圏総合は前月比 0.31% 上昇

(一財)日本不動産研究所は 2024 年 12 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)=128.23P (前月比 0.31% 上昇)、12 か月連続上昇。

[地域別の内訳] ◇東京都=148.34P (前月比 0.67% 上昇)、4 か月連続上昇 ◇神奈川県=108.62P (同 0.19% 上昇) ◇千葉県=90.37P (同 1.51% 下落)、3 か月連続下落 ◇埼玉県=95.68P (同 0.71% 下落)、3 か月連続下落。

[URL] <https://www.reinet.or.jp/?p=35352>

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

市場動向

1 月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は前月比 0.2% 下落、アットホーム調べ

アットホームがまとめた 2025 年 1 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 4620 万円で前月比 0.2% 下落と 6 か月ぶりのダウン。前年同月比は 2.4% 上昇と 5 か月連続のアップとなった。

さいたま市は 16 か月連続で前年同月を下回った。東京 23 区は 6 か月連続で 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＝7313万円(前月比1.7%上昇、前年同月比8.1%上昇)◇東京都下＝4813万円(同0.4%下落、同2.6%上昇)◇横浜市・川崎市＝5293万円(同0.3%上昇、同1.6%上昇)◇神奈川県他＝4161万円(同0.2%下落、同4.3%上昇)◇さいたま市＝4276万円(同0.3%下落、同1.1%下落)◇埼玉県他＝3678万円(同0.4%上昇、同0.7%上昇)◇千葉県西部＝4240万円(同0.3%下落、同2.0%上昇)◇千葉県他＝3230万円(同0.1%下落、同0.9%上昇)。

〔URL〕<https://athome-inc.jp/news/data/market/shinchiku-kodate-kakaku-202501/>

【問合せ】広報担当 03—3580—7504



お知らせ

不動産流通推進センター、「フォローアップカレッジ2025」会員募集開始

(公財)不動産流通推進センターは、「フォローアップカレッジ2025」の会員募集を開始した(募集締切：2025年6月30日まで)。

「フォローアップカレッジ2025」は、2025年4月～2026年3月の1年間、不動産業務に関する計24講座を年間料金4万円(消費税込み)でお得に受講できる制度。

重要事項説明、取引の安全確保、賃貸実務、建築、自然災害などの宅建業務関連のテーマを扱う「フォローアップ研修」に加え、今年度からは相続、コンサル、投資、信託などのベテランの宅建従業者や公認不動産コンサルティングマスターのブラッシュアップ向けに実施する「スペシャリティ講座」が加わり、幅広いテーマで充実したラインナップとなった。

実施形式は、会場型(オンライン同時開催)、動画配信型、オンライン型等で提供し、全ての講座は後日動画配信付き。忙しい日常でも自分のペースで学ぶことができる。

同センターでは、社員研修での利用に関して、カスタマイズ等の相談も承っている。

【「フォローアップカレッジ2025」会員サービスの概要】

◇会員料金：年間4万円(消費税込み)。割引制度あり。①「フォローアップ研修18講座」と「スペシャリティ講座6講座」の計24講座を受講し放題。②不動産研修動画サイト「ザ・ライブラリー」の動画を見放題(約20テーマの有料動画を視聴することができる)。③ダイジェスト動画(法令改正、税制改正の解説)4本を視聴可能。④2025年度スコアeラーニングの受講料が無料。

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.retpc.jp/wp-content/uploads/press/2025/NR250310.pdf>

(ニュースリリース「フォローアップカレッジ2025」会員募集開始)

<https://www.retpc.jp/fuc/> (「フォローアップカレッジ2025」ホームページ)

【問合せ】(公財)不動産流通推進センター フォローアップ研修・カレッジ係

03—5843—2078 E-mail: followup@retpc.jp

(「フォローアップカレッジ2025」に関すること)