

2025.4.18

No. 0589

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

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/>**今週の
フラッシュ****中古Mの成約件数は前年比 31.0%増、価格は 2.6%上昇****～東日本レインズ、3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:東日本レインズ)は、2025年3月度の「レイン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。東日本会員のレインズシステムへのアクセス状況は、登録件数が27万2540件で前年同月比3.7%減少、このうち売物件の登録件数は7万7250件で同0.6%増加し、賃貸物件の登録件数は19万5290件で同5.3%減少した。成約報告をみると、売物件が1万4216件で同49.3%増加、賃貸物件が3万18件で同8.1%増加、成約報告の合計は4万4234件で同18.6%増加し、前年水準を上回った。

2025年3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4991件で前年同月比31.0%増加の大幅増となり、5か月連続で前年同月を上回った。成約㎡単価は79.01万円で同4.1%上昇し、2020年5月から59か月連続で前年同月を上回った。前月比は0.2%下落した。成約価格は4945万円で前年同月比2.6%上昇し、5か月連続で前年同月を上回った。成約専有面積は62.58㎡で同1.5%縮小し、4か月連続で前年同月を下回った。

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2217件で前年同月比28.4%増加の大幅増となり、3か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は444件で同30.6%増加の大幅増となり、5か月連続で前年同月を上回った。横浜市・川崎市は843件で同33.2%増加、神奈川県他は354件で同51.3%増加と、双方共大幅増となり5か月連続で前年同月を上回った。埼玉県は573件で同30.2%増加の大幅増となり、6か月連続で前年同月を上回った。千葉県は560件で同28.4%増加の大幅増となり、2023年11月から17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多摩地区が上昇した。東京都区部は121.78万円で前年同月比11.2%上昇の2桁上昇となり、2020年5月から59か月連続で前年同月を上回った。多摩地区は58.07万円で同5.2%上昇し、3か月ぶりに前年同月を上回った。横浜市・川崎市は61.64万円で同4.3%下落し、2月に続いて前年同月を下回った。神奈川県他は39.67万円で同9.2%下落し、4か月連続で前年同月を下回った。埼玉県は42.09万円で同4.8%下落し、3か月連続で前年同月を下回った。千葉県は37.26万円で同7.5%下落し、5か月ぶりに前年同月を下回った。

中古戸建住宅の成約件数は2196件で前年同月比62.8%増加の大幅増となり、5か月連続

で前年同月を上回った。成約価格は 4030 万円で同 2.6%下落した。前月比は 2.8%上昇した。成約土地面積は前年同月比 0.2%縮小でほぼ横ばい、成約建物面積は同 1.2%縮小し、双方共 3 か月ぶりに前年同月を下回った。

《2025 年 3 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] 27 万 2540 件(前年同月比 3.7%減)、うち◇売物件=7 万 7250 件(同 0.6%増)◇賃貸物件=19 万 5290 件(同 5.3%減)。
[成約報告件数] 4 万 4234 件(同 18.6%増)、うち◇売物件=1 万 4216 件(同 49.3%増)◇賃貸物件=3 万 18 件(同 8.1%増)。
[条件検索件数] 1526 万 9682 件(同 7.8%増)。
[図面検索件数] 3484 万 8347 件(同 7.8%増)。
[総アクセス件数] 5833 万 8210 件(同 9.0%増)。

【東日本月末在庫状況(圏域)】42 万 5044 件(同 10.7%減)、うち◇売物件=19 万 9175 件(同 0.1%減)◇賃貸物件=22 万 5869 件(同 18.3%減)。

《2025 年 3 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=4991 件(前年同月比 31.0%増)。◇平均㎡単価=79.01 万円(同 4.1%上昇)。◇平均価格=4945 万円(同 2.6%上昇)。◇平均専有面積=62.58 ㎡(同 1.5%縮小)。◇平均築年数=26.58 年(前年同月 23.95 年)。◇新規登録件数=1 万 6844 件で前年同月比 0.01%減少と、ほぼ横ばいながら 13 か月連続で前年同月を下回った。前月比は 8.6%増加した。

【中古戸建住宅】◇件数=2196 件(前年同月比 62.8%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 15 か月連続で前年同月を上回った。◇平均価格=4030 万円(同 2.6%下落)。前年同月比で東京都区部以外の地域が下落し、埼玉県は 5 か月連続で前年同月を下回った。◇平均土地面積=144.91 ㎡(同 0.2%縮小)。◇平均建物面積=103.85 ㎡(同 1.2%縮小)。◇平均築年数=24.03 年(前年同月 21.35 年)。◇新規登録件数=7071 件で前年同月比 12.5%増加の 2 桁増となり、2023 年 1 月から 27 か月連続で前年同月を上回った。前月比も 8.7%増加した。

【新築戸建住宅】◇件数=1490 件(前年同月比 193.9%増)、3 か月連続の増加。◇平均価格=4512 万円(同 10.1%上昇)、14 か月連続の上昇。◇平均土地面積=113.26 ㎡(同 6.7%縮小)、13 か月連続の縮小。◇平均建物面積=98.77 ㎡(同 0.5%縮小)、4 か月ぶりの縮小。

【土地(面積 100~200 ㎡)】◇件数=1023 件(前年同月比 95.6%増)、8 か月連続の増加。◇平均㎡単価=28.62 万円(同 3.1%上昇)、13 か月連続の上昇。◇平均価格=4103 万円(同 2.5%上昇)、5 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 12 月の既存住宅販売量指数、全国において 0.3%下落

国土交通省は、令和 6 年 12 月分の「既存住宅販売量指数・季節調整値・確報値」をまとめた。同指数は平成 22 年(2010 年)平均を 100 として、登記データを基に個人が購入した既存

住宅の移転登記量を加工・指数化したもので、毎月発表している。

令和 6 年 12 月分の全国の「既存住宅販売量指数・季節調整値・確報値」の合計(戸建住宅・マンション)については前月比 0.3%下落した。

【令和 6 年 12 月分の既存住宅販売量指数・季節調整値・確報値】

〈全国〉◇「合計(戸建住宅・マンション)」=123.2(前月比 0.3%下落)、「合計(戸建住宅・30 m²未満除くマンション)」=113.2(同 0.4%下落)。◇「戸建住宅」=121.0(同 0.1%下落)、「マンション」=125.3(同 0.1%上昇)、「30 m²未満除くマンション」=103.2(同 0.5%下落)。

〈南関東圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)〉◇「合計(戸建住宅・マンション)」=124.6(前月比 1.0%下落)、「合計(戸建住宅・30 m²未満除くマンション)」=109.5(同 1.4%下落)。◇「戸建住宅」=120.3(同 1.3%下落)、「マンション」=126.4(同 0.9%下落)。「30 m²未満除くマンション」=103.6(同 1.5%下落)。

〈名古屋圏(岐阜・愛知・三重)〉◇「合計(戸建住宅・マンション)」=129.2(前月比 5.2%上昇)、「合計(戸建住宅・30 m²未満除くマンション)」=122.1(同 4.5%上昇)。◇「戸建住宅」=124.3(同 1.7%上昇)、「マンション」=134.7(同 7.2%上昇)、「30 m²未満除くマンション」=115.5(同 6.3%上昇)。

〈京阪神圏(京都・大阪・兵庫)〉◇「合計(戸建住宅・マンション)」=125.1(前月比 0.7%上昇)、「合計(戸建住宅・30 m²未満除くマンション)」=105.0(同 0.2%下落)。◇「戸建住宅」=109.9(同 0.7%上昇)、「マンション」=138.1(同 0.8%上昇)、「30 m²未満除くマンション」=100.0(同 0.8%下落)。

〈東京都〉◇「合計(戸建住宅・マンション)」=140.0(前月比 1.0%下落)、「合計(戸建住宅・30 m²未満除くマンション)」=113.2(同 1.6%下落)。◇「戸建住宅」=120.9(同 0.6%下落)、「マンション」=144.3(同 1.1%下落)。「30 m²未満除くマンション」=110.1(同 2.2%下落)。

〈愛知県〉◇「合計(戸建住宅・マンション)」=131.7(前月比 5.7%上昇)、「合計(戸建住宅・30 m²未満除くマンション)」=121.6(同 5.3%上昇)。◇「戸建住宅」=120.7(同 0.6%上昇)、「マンション」=139.2(同 9.1%上昇)、「30 m²未満除くマンション」=120.3(同 9.0%上昇)。

〈大阪府〉◇「合計(戸建住宅・マンション)」=131.8(前月比 3.9%上昇)、「合計(戸建住宅・30 m²未満除くマンション)」=103.5(同 3.8%上昇)。◇「戸建住宅」=105.4(同 5.0%上昇)、「マンション」=153.4(同 3.3%上昇)、「30 m²未満除くマンション」=101.3(同 2.6%上昇)。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00206.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

国交省「民間住宅ローンの実態調査」、変動金利型の割合が継続的に増加

国土交通省は、「令和 6 年度民間住宅ローンの実態に関する調査」の結果報告書を公表した。令和 5 年度の実績について令和 6 年度に実施した調査の結果を取りまとめたもの。

民間住宅ローンの供給状況の実態について把握すること等を目的として、民間金融機関の協力のもと、平成 15 年度から同調査を実施している。

＜調査対象機関＞◇調査対象機関数：1191 機関(国内銀行、信用金庫、信用組合、農協等)。

◇回答機関数：1092 機関(うち住宅ローン取扱機関数：1008 機関)。◇回答率：91.7%。

＜調査項目(実績の対象年度は令和 5 年度)＞◇個人向け住宅ローン(個人向け住宅ローンとは、個人に対する規格化された定型の住宅ローン商品で新築住宅の建設・購入、既存住宅の購入、住宅のリフォーム等に関するローンをいい、住宅金融支援機構のフラット 35 等の

証券化ローンを含む)の実績。◇賃貸住宅の建設・購入に係る融資(アパートローン)の実績。
◇住宅ローンの商品ラインアップ。

＜「令和6年度民間住宅ローンの実態に関する調査」の主な調査結果＞

【個人向け住宅ローン】◇新規貸出額＝令和5年度の新規貸出額は20兆2816億円であり、令和4年度より横ばいで推移している。◇新規貸出額における金利タイプ別割合＝令和5年度は「変動金利型」(84.3%)の割合が最も高く、継続的に増加している。前年度より6.4ポイント増加している。「証券化ローン(フラット35等)」(4.5%)、「全期間固定金利型」(2.1%)、「固定金利期間選択型」(9.0%)の割合は前年度より減少している。◇新規貸出額における使途別割合＝令和5年度の新規貸出額の内訳は、新築住宅向けが69.9%、既存(中古)住宅向けが24.1%、借換え向けが6.1%となっている。新築住宅向けの割合が減少し、既存(中古)住宅及び借換え向けの割合は増加した。

【賃貸住宅向け新規貸出額】令和5年度の賃貸住宅向け新規貸出額は3兆4537億円であり、令和4年度より2922億円増加している。

【住宅ローンの商品ラインアップ】19の住宅ローン商品のうち、「商品化を検討中」の割合が高いのは「リバースモーゲージ」(8.8%)となっている。

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000216.html

【問合せ先】住宅局 住宅経済・法制課 住宅金融室 03—5253—8111(代表)

東京都、2月の新設住宅着工戸数、前年同月比3.7%増で4か月ぶりの増加

東京都は、都内における令和7年2月の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和7年2月】1万292戸。前年同月比では、持家が減少したが、貸家と分譲住宅が増加したため、全体で3.7%増と4か月ぶりの増加となった。

【利用関係別】◇持家1059戸(前年同月比2.4%減、3か月連続の減少)。◇貸家5337戸(同4.8%増、2か月連続の増加。◇分譲住宅3885戸(同5.4%増、4か月ぶりの増加)。うち、マンション2413戸(同8.5%増、6か月連続の増加)、一戸建て1401戸(同1.1%減、4か月連続の減少)。

【地域別】◇都心3区(千代田区、中央区、港区)1346戸(前年同月比169.7%増、2か月ぶりの増加)。◇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)2897戸(同37.2%増、2か月ぶりの増加)。◇区部全体7799戸(同0.9%減、2か月ぶりの減少)。◇市部2461戸(同20.8%増、4か月ぶりの増加)。

〔URL〕<https://www.metro.tokyo.lg.jp/information/press/2025/04/2025040408>

【問合せ先】住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03—5320—4938

市場動向

2月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は前月比0.8%上昇、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2025年2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4657万円で前月比0.8%上昇と2か月ぶりのアップ。前年同月比は3.5%上昇と6か月連続のアップとなった。

さいたま市は17か月連続で前年同月を下回った。東京23区、神奈川県他、千葉県(西部/他)は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=7409万円(前月比1.3%上昇、前年同月比8.9%上昇)◇東京都下=4825万円(同0.2%上昇、同3.5%上昇)◇横浜市・川崎市=5290万円(同0.1%下落、同2.2%上昇)◇神奈川県他=4189万円(同0.7%上昇、同5.4%上昇)◇さいたま市=4279万円(同0.1%上昇、同0.4%下落)◇埼玉県他=3674万円(同0.1%下落、同1.1%上昇)◇千葉県西部=4283万円(同1.0%上昇、同3.5%上昇)◇千葉県他=3291万円(同1.9%上昇、同3.7%上昇)。

〔URL〕<https://athome-inc.jp/news/data/market/shinchiku-kodate-kakaku-202502/>

【問合先】広報担当 03—3580—7504



ビル市況

三鬼商事、3月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比0.08P低下

三鬼商事がまとめた2025年3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0.08ポイント(P)低下して3.86%となった。前年同月比では1.61P低下した。

3月は大規模な解約の動きが見られたものの、立地改善や拡張による成約があったことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1か月間で約4400坪減少した。平均月額坪当たり賃料は2万641円(前月比0.78%・160円上昇、前年同月比4.14%・821円上昇)で、前月比14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26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2555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=26.54%(前月比5.88P低下、前年同月比2.86P上昇)。3月は大規模ビル2棟が竣工し、満室やおおむね高稼働だったため前月比で上昇した。◇月額坪当たり賃料=2万7969円(前月比817円上昇、前年同月比604円上昇)。

〔既存ビル〕◇空室率=3.39%(前月比0.09P低下、前年同月比1.67P低下)。3月は自社ビルや新築ビルへの移転による大型解約があった一方、大規模ビルで成約が進んだことや中小規模の成約などが見られたことで低下した。◇月額坪当たり賃料=2万474円(前月比157円上昇、前年同月比814円上昇)。

〔URL〕<https://www.e-miki.com/rent/tokyo.html>

【問合先】お客様サービス室(東京) 0120—38—8127