

2025.4.25

No. 0590

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****2024 年度の発売戸数は首都圏 17.0%減、近畿圏 0.5%減****～不動産経済研、3 月と 2024 年度の新築マンション市場**

不動産経済研究所は、2025 年 3 月及び 2024 年度(2024 年 4 月～2025 年 3 月)の「首都圏・近畿圏の新築分譲マンション市場動向」をまとめた。

【首都圏、2025 年 3 月】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)の発売戸数は 2210 戸で、前年同月(2451 戸)比 9.8%減と 5 か月連続の減少となった。1～3 月の累計は 4118 戸となり、前年同期の 4882 戸と比べ 15.6%減少している。3 月の発売は 125 物件・2210 戸と、発売物件数では前年同月の 139 物件より 14 物件減少。そのうち初回売出し物件(単発物件[期分けをしないで全戸売り出した物件]を含む)は 23 物件・1024 戸で、前年同月の 32 物件・1241 戸と比較すると物件数は 9 物件、戸数は 217 戸下回っている。発売戸数をエリア別にみると、東京 23 区 1072 戸(前年同月比 56.0%増)、東京都下 232 戸(同 88.6%増)、神奈川県 359 戸(同 50.1%減)、埼玉県 429 戸(同 14.4%増)、千葉県 118 戸(同 78.4%減)。東京 23 区が 5 割増、東京都下が 8 割増、埼玉県が 2 桁増と伸ばした一方、神奈川県は 5 割減、千葉県も 7 割減と大幅に落ち込んだ。新規発売に対する契約戸数は 1685 戸で、初月契約率は 76.2%。前年同月比の 72.1%を 4.1 ポイント(P)上回り、5 か月ぶりに 70%を突破した。エリア別では、東京 23 区 85.2%、東京都下 60.8%、神奈川県 76.6%、埼玉県 62.7%、千葉県 73.7%。東京 23 区が 80%台、神奈川県、千葉県が 70%台に乗せている。平均価格は 1 億 485 万円で、前年同月(7623 万円)比 2862 万円(37.5%)の上昇。㎡単価も 158.9 万円で、同(113.5 万円)比 45.4 万円(40.0%)の上昇となった。平均価格と㎡単価共に 2 か月連続の上昇となっている。エリア別では千葉県以外のエリアが平均価格、㎡単価共に 2 桁の上昇となった。専有面積は 66.00 ㎡で、前年同月比 1.7%の縮小。即日完売物件は 4 物件・243 戸(シェア 11.0%)、フラット 35 登録物件戸数は 2108 戸(同 95.4%)。3 月末時点の在庫は 6116 戸で、前月末の 6238 戸に比べ 122 戸減少した。4 月の発売は 1500 戸前後を見込んでいる。

【首都圏、2024 年度】発売戸数は前年度(2 万 6785 戸)比 17.0%減の 2 万 2239 戸と、年度としては 3 年連続の減少となった。エリア別の内訳は、東京 23 区 8272 戸(前年度比 25.5%減)、東京都下 1993 戸(同 12.6%減)、神奈川県 4585 戸(同 28.0%減)、埼玉県 3425 戸(同 17.0%増)、千葉県 3964 戸(同 3.5%減)。埼玉県が増加した一方、その他のエリアは減少し、東京 23 区、東京都下、神奈川県は 2 桁の落ち込みとなった。初月契約率の平均は 66.8%と、前年度(69.9%)比では 3.1P ダウンし、2 年連続で 70%を下回った。平均価格は 8135 万円で、前年度の 7565 万円に比べ 570 万円、7.5%の上昇、㎡単価は 123.0 万円で、前年度(115.1

万円)比 7.9 万円、6.9%の上昇となった。平均価格は 4 年連続の上昇、㎡単価は 13 年連続の上昇となり、共に最高値を更新している。

【近畿圏、2025 年 3 月】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 9.7%増の 1589 戸となり、3 か月連続で前年実績を上回った。発売戸数をエリア別にみると、大阪市部 280 戸(前年同月比 34.4%減)、大阪府下 539 戸(同 1.1%減)、神戸市部 50 戸(同 284.6%増)、兵庫県下 381 戸(同 292.8%増)、京都市部 292 戸(同 19.2%増)、京都府下 4 戸(同 92.0%減)、奈良県 11 戸(同 59.3%減)、滋賀県 32 戸(同 3.0%減)、和歌山県 0 戸(前年同月 11 戸)。初月契約率は前年同月比 3.5P ダウンの 78.7%と、3 か月連続で好調ラインの 70%を上回った。平均価格は同 9.2%上昇の 5500 万円。㎡単価は同 9.7%上昇の 94.8 万円。平均価格、㎡単価共に 3 か月ぶりのアップとなった。㎡単価は 3 月としては調査開始(1973 年)以降の最高値を更新。3 月末時点の販売在庫は 2597 戸で、前月末比 47 戸減少、前年同月末比 161 戸減少。4 月の発売は 1100 戸程度となる見通し。

【近畿圏、2024 年度】発売戸数は前年度(1 万 5788 戸)比 0.5%減の 1 万 5711 戸となり、年度としては 3 年連続の減少となった。エリア別では、大阪市部 4673 戸(前年度比 28.0%減)、大阪府下 3710 戸(同 0.3%増)、神戸市部 2254 戸(同 203.0%増)、兵庫県下 2087 戸(同 27.5%増)、京都市部 1959 戸(同 18.8%増)、京都府下 135 戸(同 54.8%減)、奈良県 171 戸(同 56.7%減)、滋賀県 611 戸(同 20.5%減)、和歌山県 111 戸(同 1.8%増)。神戸市部、兵庫県下、京都市部で大幅に増加した一方で大阪市部が大幅減少となった。初月契約率の平均は前年度比 1.1P アップの 74.6%と、15 年連続の 70%台。平均価格は同 2.6%上昇の 5065 万円。㎡単価は同 7.2%上昇の 89.4 万円。㎡単価は 12 年連続の上昇となり、1973 年の調査開始以降の最高値を 4 年連続で更新した。

〔URL〕 <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/628/DwlgfqaU.pdf> (首都圏、3 月)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/626/2543sd.pdf> (首都圏、2024 年度)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/627/DwlgfqaK.pdf> (近畿圏、3 月)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/625/2543kd.pdf> (近畿圏、2024 年度)

【問合先】調査部 03—3225—5301



調査統計

国交省、令和 6 年 12 月の法人取引量指数、全国において前月比 1.6%下落

国土交通省は、令和 6 年 12 月の「法人取引量指数・季節調整値」をまとめた。同指数は平成 22 年(2010 年)平均を 100 として、登記データを基に法人が取得した既存建物(住宅[戸建住宅・マンション]・非住宅)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「法人取引量指数・季節調整値」の合計(住宅・非住宅)については前月比 1.6%下落した。

【令和 6 年 12 月分の法人取引量指数・季節調整値】

〈全国〉◇「合計(戸建住宅・マンション・非住宅)」＝266.3(前月比 1.6%下落)、「合計(戸建

住宅・30㎡未満除くマンション・非住宅)]=267.2(同 2.1%下落)、「合計(戸建住宅・マンション)]=296.3(同 0.7%上昇)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション)]=301.6(同 0.3%上昇)。◇「戸建住宅」=336.1(同 0.8%上昇)、「マンション」=261.2(同 2.2%上昇)、「30㎡未満除くマンション」=260.8(同 1.7%上昇)、「非住宅」=213.0(同 6.3%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・非住宅)]=241.3(前月比 3.9%下落)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション・非住宅)]=247.1(同 4.9%下落)、「合計(戸建住宅・マンション)]=251.7(同 1.0%下落)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション)]=262.7(同 0.3%下落)。◇「戸建住宅」=329.0(同 0.9%上昇)、「マンション」=223.7(同 0.7%下落)、「30㎡未満除くマンション」=230.0(同 0.5%上昇)、「非住宅」=212.7(同 14.2%下落)。

〈名古屋圏(岐阜・愛知・三重)〉◇「合計(戸建住宅・マンション・非住宅)]=324.8(前月比 6.7%上昇)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション・非住宅)]=285.2(同 2.5%下落)、「合計(戸建住宅・マンション)]=418.8(同 25.1%上昇)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション)]=332.6(同 3.5%上昇)。◇「戸建住宅」=329.3(同 1.8%上昇)、「マンション」=564.1(同 56.4%上昇)、「30㎡未満除くマンション」=353.8(同 14.6%上昇)、「非住宅」=223.5(同 13.4%下落)。

〈京阪神圏(京都・大阪・兵庫)〉◇「合計(戸建住宅・マンション・非住宅)]=278.8(前月比 1.1%上昇)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション・非住宅)]=274.6(同 3.3%上昇)、「合計(戸建住宅・マンション)]=317.1(同 0.1%下落)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション)]=314.9(同 2.8%上昇)。◇「戸建住宅」=298.8(同 6.7%上昇)、「マンション」=362.0(同 0.7%下落)、「30㎡未満除くマンション」=348.2(同 0.5%上昇)、「非住宅」=199.9(同 3.8%上昇)。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00207.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

推進C、3月の全国レインズ、既存Mの成約価格は前年同月比 3.48%上昇

(公財)不動産流通推進センターは、令和7年3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 3.48%上昇し 5 か月連続してプラスとなった。成約㎡単価は同 5.46%上昇し 58 か月連続してプラスとなった。専有面積は前年同月比で 4 か月連続してマイナスとなった。築年数は前年同月比で 11 か月連続してプラスとなった。物件数は前年同月比で 5 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 3 か月連続してプラスとなった。建物面積は前年同月比で 4 か月連続してマイナスとなった。土地面積は前年同月比で 4 か月連続してマイナスとなった。築年数は前年同月比で 4 か月連続してプラスとなった。物件数は前年同月比で 23 か月連続してプラスとなった。

＜令和7年3月・全国の既存住宅の成約物件動向＞【既存マンション】価格 3950 万円(前

年同月比 3.48%上昇)。㎡単価 61.07 万円(同 5.46%上昇)。専有面積 65.77 ㎡(同 1.87%縮小)。築年数 26.69 年(同 8.19%増)。件数 9285 件(同 27.31%増)。**【既存戸建住宅】**価格 2734 万円(前年同月比 0.04%上昇)。建物面積 112.82 ㎡(同 1.09%縮小)。土地面積 195.04 ㎡(同 3.95%縮小)。築年数 27.74 年(同 2.70%増)。件数 6380 件(同 47.72%増)。

＜令和 7 年 3 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 2184 万円(前年同月比 2.49%上昇)、件数 294 件(同 21.49%増)。**東北**＝価格 2356 万円(同 5.75%上昇)、件数 165 件(同 5.77%増)。**北関東・甲信越**＝価格 2245 万円(同 4.71%上昇)、件数 113 件(同 22.83%増)。**首都圏**＝価格 5017 万円(同 2.68%上昇)、件数 4976 件(同 33.48%増)。**北陸**＝価格 1800 万円(同 1.80%下落)、件数 52 件(同 8.77%減)。**中部圏**＝価格 2320 万円(同 5.50%下落)、件数 692 件(同 46.61%増)。**近畿圏**＝価格 3113 万円(同 2.30%上昇)、件数 2195 件(同 22.97%増)。**中国**＝価格 2543 万円(同 7.98%上昇)、件数 218 件(同 20.44%増)。**四国**＝価格 1825 万円(同 1.35%下落)、件数 58 件(同 3.57%増)。**九州・沖縄**＝価格 2364 万円(同 7.22%下落)、件数 522 件(同 0.38%減)。**【既存戸建住宅】**北海道＝価格 1803 万円(前年同月比 5.21%下落)、件数 362 件(同 49.59%増)。**東北**＝価格 1782 万円(同 4.45%下落)、件数 331 件(同 26.34%増)。**北関東・甲信越**＝価格 1682 万円(同 6.66%上昇)、件数 434 件(同 70.87%増)。**首都圏**＝価格 4052 万円(同 4.32%下落)、件数 2121 件(同 69.41%増)。**北陸**＝価格 1426 万円(同 2.89%上昇)、件数 117 件(同 98.31%増)。**中部圏**＝価格 2209 万円(同 7.65%下落)、件数 620 件(同 76.14%増)。**近畿圏**＝価格 2381 万円(同 1.98%下落)、件数 1649 件(同 33.63%増)。**中国**＝価格 1590 万円(同 1.67%下落)、件数 230 件(同 9.00%増)。**四国**＝価格 1421 万円(同 4.18%上昇)、件数 69 件(同 6.15%増)。**九州・沖縄**＝価格 2126 万円(同 3.30%上昇)、件数 447 件(同 15.21%増)。

〔URL〕 <https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2503.pdf>

【問合せ先】 不動産流通センター研究所 03—5843—2065

事業者募集

国交省、令和 7 年度「既存建築物省エネ化推進事業」の提案募集を開始

国土交通省は、令和 7 年度既存建築物省エネ化推進事業の提案募集を開始した。応募締切は 5 月 23 日(金)までとなっている。

既存建築物の省エネ化の推進及び関連投資の活性化を図るため、民間事業者等が行う既存建築物の省エネルギー性能の向上に資する改修等を支援する。

【主な事業要件】①外皮(窓、外壁等)の省エネ改修工事を行うもの。ただし、高機能換気設備を設置する場合は、換気経路の確保等の外皮改修で足りるものとし、断熱性能を高める躯体改修は必須としない。②建物全体におけるエネルギー消費量が、改修前と比較して、20%以上の省エネ効果が見込まれる改修工事を行うもの(ただし、外皮の改修面積割合が 20%を超える場合は、15%以上の省エネ効果とする)。なお、高機能換気設備の設置により、当該設備を設置する階のエネルギー消費量が改修前と比較して 20%以上の省エネ効果が見込まれる場合には、当該階のみの改修工事を実施することも可能。③改修後に一定の省エネルギー

一性能に関する基準を満たすもの一など。

【補助額等】＜補助対象＞(省エネ改修工事・併せて実施するバリアフリー改修工事・エネルギー計測)に要する費用。＜補助率＞補助対象工事の 1/3。＜限度額＞5000 万円/件(設備部分は 2500 万円)。※バリアフリー改修工事を行う場合は、当該工事の費用として 2500 万円を上記補助限度額に加算可能。＜事業期間＞採択年度を含め原則 2 年以内一など。

【応募締切】5 月 23 日(金)まで。【応募方法・採択】応募方法や募集要領等の詳細は、問合先(事務局)を確認すること。採択事業については、応募提案を審査の上、8 月頃を目処に公表する予定。※第 2 回提案募集の実施については未定。

応募方法など詳細については、下記の URL 及び問合先を参照すること。

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_001266.html

【問合先】既存建築物省エネ化推進事業評価事務局

HP : <https://hyoka-jimu.jp/kaishu/> E-mail : kaishu@hyoka-jimu.jp

(応募方法、事業の要件等に関すること)

国土交通省 住宅局 参事官(建築企画担当)付 03—5253—8111(代表)

(制度に関すること)



周知依頼

「労働者に対する商品の買取り強要等の労働関係法令上の問題点」について

パンフレット「労働者に対する商品の買取り強要(いわゆる「自爆営業」を含む)等の労働関係法令上の問題点」(令和 7 年 3 月、厚生労働省都道府県労働局・労働基準監督署)が作成され公表されたことについて、厚生労働省から当協会に周知依頼があった。

近年、使用者が、労働者に対し、当該労働者の自由な意思に反して自社の商品・サービスを購入させる行為(以下「商品の買取り強要等」)が様々な分野で発生しており、問題になっている。

商品の買取り強要等に関しては、例えば、営業職の従業員に対して、いわゆる「営業ノルマ」(以下「ノルマ」)として自社商品の売上目標を設定し、ノルマが未達成だった場合に、従業員自身に自社商品を購入するよう求めるようなケースがある。

商品の買取り強要等は、労働者の経済的損失や精神的苦痛につながるとともに、民法や労働関係法令上様々な問題がある。

同パンフレットでは、商品の買取り強要等に関して、労働関係法令等の違反となりうる事例について解説しているので、この問題への理解を深めてもらい、労働者に対して商品の買取りを強要することのないよう、厚生労働省では呼び掛けている。

同パンフレットについては、下記の URL を参照すること。

〔URL〕<https://www.mhlw.go.jp/content/11900000/001462034.pdf>

(パンフレット「労働者に対する商品の買取り強要等の労働関係法令上の問題点」)

※休刊のお知らせ 来週 5 月 2 日号は休刊いたします。ご了承ください。