

2025.5.16 No. 0592

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 21.5%増、価格は0.6%上昇 ～東日本レイズ、4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4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23万1478件で前年同月比5.6%減少、このうち売物件の登録件数は7万3717件で同2.6%減少し、賃貸物件の登録件数は15万7761件で同7.0%減少した。成約報告をみると、売物件が1万1257件で同36.8%増加、賃貸物件が2万2123件で同19.2%増加、成約報告の合計は3万3380件で同24.6%増加し、前年水準を上回った。

2025年4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3950件で前年同月比21.5%増と6か月連続で増加した。成約㎡単価は81.11万円で同3.9%上昇と2020年5月から60か月連続で上昇し、1990年11月の水準(80.14万円)を上回った。前月比も2.7%上昇。成約価格は5047万円で前年同月比0.6%上昇と、ほぼ横ばいながら6か月連続で上昇した。前月比も2.1%上昇。成約専有面積は62.22㎡で前年同月比3.2%縮小と5か月連続で縮小。前月比も0.6%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した。東京都区部は1796件で前年同月比18.5%増と4か月連続で増加。多摩地区は356件で同19.9%増と6か月連続で増加。横浜市・川崎市は652件で同20.7%増、神奈川県他は257件で同44.4%増と、双方共6か月連続で増加。埼玉県は450件で同29.3%増と7か月連続で増加。千葉県は439件で同17.7%増と2023年11月から18か月連続で増加。

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が2桁上昇した。東京都区部は124.89万円で前年同月比10.4%上昇と2020年5月から60か月連続で上昇。多摩地区は50.90万円で同4.8%下落と2か月ぶりに下落した。横浜市・川崎市は63.89万円で同1.5%下落と3か月連続で下落。神奈川県他は41.37万円で同2.2%下落と5か月連続で下落した。埼玉県は42.35万円で同0.7%上昇と、ほぼ横ばいながら4か月ぶりに上昇。千葉県は38.27万円で同6.8%下落と2か月連続で下落した。

中古戸建住宅の成約件数は1777件で前年同月比45.3%増と6か月連続で増加した。成約価格は3804万円で同5.7%下落と2か月連続で下落した。前月比も5.6%下落。成約土地面積は前年同月比1.1%拡大と2か月ぶりに拡大。前月比も4.2%拡大。成約建物面積は前年同月比2.0%縮小と2か月連続で縮小。前月比も1.7%縮小。

《2025年4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] 23万1478件(前年同月比5.6%減)、うち◇売物件=7万3717件(同2.6%減)◇賃貸物件=15万7761件(同7.0%減)。[成約報告件数] 3万3380件(同24.6%増)、うち◇売物件=1万1257件(同36.8%増)◇賃貸物件=2万2123件(同19.2%増)。[条件検索件数] 1366万191件(同2.4%増)。[図面検索件数] 3146万7702件(同7.0%増)。[総アクセス件数] 5295万5263件(同7.0%増)。

【東日本月末在庫状況(圏域)】 43万508件(同10.6%減)、うち◇売物件=20万425件(同0.3%増)◇賃貸物件=23万83件(同18.3%減)。

《2025年4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=3950件(前年同月比21.5%増)。◇平均㎡単価=81.11万円(同3.9%上昇)。◇平均価格=5047万円(同0.6%上昇)。◇平均専有面積=62.22㎡(同3.2%縮小)。◇平均築年数=26.45年(前年同月24.12年)。◇新規登録件数=1万5885件で前年同月比6.0%減と2024年3月から14か月連続で減少した。◇在庫件数=4万4008件で同4.4%減と12か月連続で減少した。

【中古戸建住宅】◇件数=1777件(前年同月比45.3%増)。前年同月比で全ての地域が増加。◇平均価格=3804万円(同5.7%下落)。前年同月比で多摩地区以外の地域が下落。◇平均土地面積=151.06㎡(同1.1%拡大)。◇平均建物面積=102.09㎡(同2.0%縮小)。◇平均築年数=24.23年(前年同月22.26年)。◇新規登録件数=6663件で前年同月比5.5%増と2023年1月から28か月連続で増加。◇在庫件数=2万3557件で同9.5%増と2022年9月から32か月連続で増加した。

【新築戸建住宅】◇件数=1186件(前年同月比190.0%増)、4か月連続の増加。◇平均価格=4517万円(同2.7%上昇)、15か月連続の上昇。◇平均土地面積=114.28㎡(同4.9%縮小)、14か月連続の縮小。◇平均建物面積=98.61㎡(同0.2%拡大)、2か月ぶりの拡大。

【土地(面積100~200㎡)】◇件数=760件(前年同月比69.3%増)、9か月連続の増加。◇平均㎡単価=26.16万円(同6.4%上昇)、14か月連続の上昇。◇平均価格=3689万円(同4.2%上昇)、6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、1月の既存住宅販売量指数、全国において前月比5.7%上昇

国土交通省は、令和7年1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7年1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5.7%上昇した。

【令和7年1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)」=131.0(前月比 5.7%上昇)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション)」=120.0(同 5.3%上昇)。◇「戸建住宅」=125.7(同 3.2%上昇)、「マンション」=136.4(同 7.8%上昇)、「30㎡未満除くマンション」=112.4(同 7.8%上昇)。

〈南関東圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)〉◇「合計(戸建住宅・マンション)」=133.1(前月比 6.0%上昇)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション)」=116.7(同 5.7%上昇)。◇「戸建住宅」=124.4(同 3.0%上昇)、「マンション」=137.0(同 7.3%上昇)。「30㎡未満除くマンション」=112.6(同 7.6%上昇)。

〈名古屋圏(岐阜・愛知・三重)〉◇「合計(戸建住宅・マンション)」=130.1(前月比 0.1%下落)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション)」=121.2(同 1.2%下落)。◇「戸建住宅」=128.3(同 3.0%上昇)、「マンション」=142.2(同 4.2%上昇)、「30㎡未満除くマンション」=118.2(同 1.5%上昇)。

〈京阪神圏(京都・大阪・兵庫)〉◇「合計(戸建住宅・マンション)」=132.7(前月比 5.3%上昇)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション)」=113.2(同 7.1%上昇)。◇「戸建住宅」=113.9(同 2.9%上昇)、「マンション」=148.8(同 6.7%上昇)、「30㎡未満除くマンション」=112.6(同 12.2%上昇)。

〈東京都〉◇「合計(戸建住宅・マンション)」=152.0(前月比 7.5%上昇)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション)」=123.0(同 7.7%上昇)。◇「戸建住宅」=119.8(同 1.1%下落)、「マンション」=160.2(同 9.8%上昇)。「30㎡未満除くマンション」=124.5(同 12.0%上昇)。

〈愛知県〉◇「合計(戸建住宅・マンション)」=139.7(前月比 5.3%上昇)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション)」=126.4(同 3.3%上昇)。◇「戸建住宅」=132.5(同 9.0%上昇)、「マンション」=143.7(同 1.7%上昇)、「30㎡未満除くマンション」=119.3(同 1.8%下落)。

〈大阪府〉◇「合計(戸建住宅・マンション)」=138.0(前月比 3.8%上昇)、「合計(戸建住宅・30㎡未満除くマンション)」=108.1(同 3.7%上昇)。◇「戸建住宅」=105.1(同 0.6%下落)、「マンション」=164.5(同 6.1%上昇)、「30㎡未満除くマンション」=111.2(同 8.5%上昇)。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00210.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、4月の全国主要建設資材の需給動向は全ての調査対象資材で均衡

国土交通省は、令和7年4月1日～5日に行った「主要建設資材需給・価格動向調査」をまとめた。生コンクリート、鋼材、木材など7資材13品目について、価格、需給、在庫の動向を調査したもの。

全国の建設資材の動向は次のとおり。[価格動向]=セメント、生コンクリート、骨材(砂・砂利・碎石)、アスファルト合材(新材)、石油が「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]=全ての調査対象資材において「均衡」。[在庫状況]=全ての調査対象資材において「普通」。被災3県(岩手県、宮城県、福島県)の建設資材の動向は次のとおり。[価格動向]=セメント、生コンクリート、骨材(砂・砂利)、石油が「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]=骨材(碎石・再生碎石)、アスファルト合材(新材)が「やや緩和」、その他の資材は「均衡」。[在庫状況]=全ての調査対象資材において「普通」。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00275.html

【問合せ先】 不動産・建設経済局 大臣官房参事官(建設人材・資材)付

03—5253—8111 内線 24863、24864



市場動向

3月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は前月比1.4%上昇、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2025年3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4724万円で前月比1.4%上昇と2か月連続のアップ。前年同月比は4.0%上昇と7か月連続のアップとなった。

東京都(23区/都下)、神奈川県他、埼玉県他、千葉県(西部/他)の6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=7501万円(前月比1.2%上昇、前年同月比8.9%上昇)◇東京都下=4897万円(同1.5%上昇、同4.8%上昇)◇横浜市・川崎市=5313万円(同0.4%上昇、同1.8%上昇)◇神奈川県他=4247万円(同1.4%上昇、同5.2%上昇)◇さいたま市=4318万円(同0.9%上昇、同0.8%下落)◇埼玉県他=3709万円(同1.0%上昇、同1.5%上昇)◇千葉県西部=4337万円(同1.3%上昇、同4.7%上昇)◇千葉県他=3355万円(同1.9%上昇、同5.1%上昇)。

【URL】<https://athome-inc.jp/news/data/market/shinchiku-kodate-kakaku-202503/>

【問合せ先】広報担当 03—3580—7504



試験案内

住宅リフォーム・紛争処理支援C、「Mリフォームマネジャー」試験、9/28実施

(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センターは、「第34回(2025年度)マンションリフォームマネジャー試験」を9月28日(日)に実施する。

マンションリフォームマネジャーは、国土交通省が定める「マンション標準管理規約」のコメントにおいて、『管理組合が支援を受けることが有用な専門的知識を有する者』として位置付けられている。マンション専有部分のリフォーム工事だけでなく、マンション大規模修繕、マンションの買取再販、インテリアデザイン、マンション管理など、多様な業種において活躍の場が広がっている。試験は1992年度に創設され、試験合格者は、延べ1万1234名(1992年度研修修了考査合格者を含む)。2024年度の試験合格者は68名で、合格率25.8%。

【試験日時】9月28日(日)。◇学科試験10:10~12:20(注意事項説明10分含む)。◇設計製図試験13:15~16:30(注意事項説明15分含む)。【試験内容】◇学科試験[4肢択一式](50問:120分)=マンションリフォームに関する専門知識(出題分野:計画・基礎知識、法規・規約・制度、マネジメント、住戸内各部のリフォーム、設備のリフォーム)。◇設計製図試験:マンションリフォームのプランニング(1問:180分)=マンション専有部分に係るリフォームの設計図書の作成(平面図及び留意事項説明等)。「受験の手引き」のホームページ掲載と同時に、設計製図試験の課題を公表する。【受験資格】誰でも受験可能。【受験申込区分と受験料(消費税込み)】①学科試験と設計製図試験:1万6500円。②学科試験のみ:1万2700円。

③設計製図試験のみ：1万2700円。【試験地】札幌・東京・名古屋・大阪・福岡。【合格発表】12月9日(火)予定。受験者全員に可否結果及び試験結果を郵送により知らせる。合格者には合格証(カード)を発行する。※学科試験と設計製図試験の両方に合格した人は「マンションリフォームマネジャー」の称号を使用できる。【合格者区分】試験合格者は、次のように区分される。◇合格者。◇一部合格者。一部合格者とは学科試験又は設計製図試験のいずれか一方にのみ合格した人をいい、次年度以降4年間再受験の際、申請により当該一部合格した試験について免除される。免除期間の延長が適用されるのは2022年度受験者からで、2021年度以前の一部合格者には適用されない。【受験申込書の受付】7月7日(月)～8月22日(金)。同試験の詳細については下記URLを参照すること。

〔URL〕<https://mrm.chord.or.jp/landing/>

【問合せ】03—3556—5144

試験対策講座

Mリフォーム推進協議会、「Mリフォームマネジャー」試験の対策講座を実施

(一社)マンションリフォーム推進協議会は、第34回(2025年度)マンションリフォームマネジャー試験[9月28日(日)、(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター主催]の対策講座を実施する。

<学科講座(1日間コース)>【講座会場・日程・開催方法】◇東京会場=定員60名、7月17日(木)9:30～17:00、対面講座。◇大阪会場=定員30名、7月17日(木)9:30～17:00、対面講座。◇オンライン=定員30名、7月23日(水)～31日(木)、アーカイブ配信講座。※オンライン講座は対面講座を録画したアーカイブ配信になる。東京/大阪会場の受講者もオンライン講座をアーカイブ配信で受講可能。【受講料(消費税込み)】◇会員企業=対面講座(東京/大阪)※アーカイブ配信含む1万3000円、オンライン講座のみ1万円。◇一般=対面講座(東京/大阪)※アーカイブ配信含む1万9000円、オンライン講座のみ1万5000円。

<設計製図講座(2日間コース)>【講座日程】◇東京会場=定員70名、8月5日(火)・9月4日(木)、港区の会場を予定。◇大阪会場=定員25名、7月31日(木)・8月26日(火)、大阪市内の会場を予定。◇札幌会場=定員10名、7月29日(火)・8月19日(火)、札幌市内の会場を予定。◇名古屋会場=定員10名、7月24日(木)・8月21日(木)、名古屋市内の会場を予定。◇福岡会場=定員10名、8月7日(木)・9月2日(火)、福岡市内の会場を予定。※大阪会場のみ両日共9:30～17:00、他の4会場は両日共10:00～17:30。先着順受付(事前申し込み要)。各会場では最少催行人数を設定しており、2名以上の申込みがある場合に開催。1名以下のお申込みの場合、開催を中止し、受講料は返金。【受講料(消費税込み)】◇会員企業=設計製図のみ2万3000円、学科対面・設計製図セット3万4000円、学科オンライン・設計製図セット3万1000円。◇一般=設計製図のみ3万2000円、学科対面・設計製図セット4万9000円、学科オンライン・設計製図セット4万5000円。

試験対策講座の詳細(会場については7月頃)については下記URLを参照すること。

〔URL〕https://repc.co.jp/about/mrm_guide

【問合せ】事務局 03—3265—4899