

【トピックス】

● 東京圏の物流施設、空室率の上昇ペース鈍化：一五不動産情報サービス

一五不動産情報サービスは11月28日、「物流施設の賃貸マーケットに関する調査（2024年10月時点）」を発表した。東京圏では空室率が8.6%となり、前期比で0.2ポイント上昇したが、その上昇ペースは緩やかである。募集賃料は4,780円/坪で、前期比で僅かに下落し、需給バランスの緩和が続いている。関西圏では空室率が3.6%に上昇し、新規供給と需要が低調だったが、募集賃料は4,230円/坪に上昇した。均衡した需給バランスが維持され、全体として安定した動向が見られる。

[調査レポート：一五不動産情報サービス](#)

● 住宅景況感、受注戸数が13期ぶりプラス：住団連

住宅生産団体連合会は11月18日、「経営者の住宅景況感調査（令和6年度第3回）報告」を発表した。第2四半期の実績は受注戸数が+15ポイントで13期ぶりのプラス、受注金額が+60ポイントで5期連続のプラスとなった。第3四半期の見通しでは受注戸数が+15ポイントで3期連続のプラス、受注金額が+35ポイントで6期連続のプラスが予想され、全体的に増加基調が続いている。

[各種調査報告：住宅生産団体連合会](#)

● 注文住宅建築費、直近9年で過去最高：リクルート

リクルート（SUUMOリサーチセンター）は11月15日、「2024年注文住宅動向・トレンド調査」の結果を発表した。全国の注文住宅の建築費は平均3,415万円、土地代は平均2,331万円で、いずれも直近9年で最高値を記録した。建築者の世帯主年齢は平均40.7歳、世帯年収は987万円で、ともに前年を上回った。平屋建ての選択率は22.1%で増加傾向にあり、理由として「老後も暮らしやすい」が挙げられた。また、ZEHの導入率は45.0%と過去最高を更新し、若年層での導入が特に多かった。

[注文住宅動向・トレンド調査：リクルート](#)

● 賃貸市場、成約賃料と件数が大幅上昇：日管協

日本賃貸住宅管理協会は11月8日、「2023年度賃貸住宅市場景況感調査（日管協短観）」を発表した。DI値は「成約件数」が20.9、「成約賃料」が23.6で、ともに前年度から大幅に上昇。特に成約賃料では全ての間取りで上昇を記録し、首都圏では「成約賃料」の「増加」の比率は61.9%と高い水準だった。賃料上昇の背景には賃貸需要増加とインフレの影響があり、全国的に市場が引き続き活性化していると考察された。

[市場データ（日管協短観）：日本賃貸住宅管理協会](#)

● 事業用不動産取引額が24%増、ホテル取引は15年ぶり高水準：CBRE

CBREは11月5日、「ジャパンインベストメントマーケットビュー 2024年第3四半期」を発表した。第3四半期の事業用不動産取引額は前年同期比24%増の1兆2,070億円となり、100億円以上の大型取引件数が倍増した。特にホテル取引額は3,350億円で72%増加し、2008年第1四半期以来の高水準を記録。オフィス取引額も3,040億円で78%増加し、通年実績を既に上回った。一方、J-REITの取得額は3,946億円で24%増加したが、築年数や修繕費負担増加を懸念したオフィス物件の売却も目立った。東京プライムアセットの期待NOI利回りはオフィスとホテルが横ばいで、物流施設は上昇したが、賃貸住宅と商業施設は低下した。

[リサーチ：CBRE](#)

● 不動産市況DI、土地価格と賃料が上昇傾向：全宅連

全宅連不動産総合研究所は11月1日、「第35回不動産市況DI調査」の結果を発表した。

土地価格動向DIは+8.3Pで前回調査から2.5P上昇した。中古マンション価格は+8.5P(+4.0P上昇)、中古戸建価格は+3.4P(+0.2P上昇)、新築戸建価格は+10.1P(-2.2P低下)となった。賃料も改善傾向を示し、居住用賃貸が+7.3P(+1.0P上昇)、事業用賃貸が+1.7P(+1.4P上昇)となった。不動産市場全体で価格・賃料ともに上昇基調が見られる。

[お知らせ一覧：全宅連不動産総合研究所](#)