

【トピックス】

● 首都圏大型物流施設、空室率 9.8%に低下：CBRE

CBRE は 1 月 31 日、「ジャパンロジスティクスマーケットビュー2024 年第 4 四半期」を発表した。首都圏の大型マルチテナント型物流施設 (LMT) の空室率は、前期比 0.3 ポイント低下し 9.8% となった。これは 2022 年第 2 四半期以来の低下であり、今期竣工した 3 棟のうち 1 棟が満床で稼働し、既存物件の空室消化も進んだことが要因である。2024 年通年の新規需要は 2 年連続で 50 万坪を超え、実質賃料は前期比横ばいの 4,500 円/坪で推移した。近畿圏では空室率が前期比 0.3 ポイント低下し 3.7% となり、2025 年の新規供給予定 41 万坪のうち、足元の内定率は 70% に達している。中部圏でも空室率が前期比 0.4 ポイント低下し 13.4% となり、2025 年の新規供給は過去 2 番目の規模となる見込みで、製造業や消費財のニーズが期待されている。

[ジャパンロジスティクスマーケットビュー2024 年第 4 四半期:CBRE](#)

● 不動産市況 DI 調査、土地価格動向 DI は 16 期連続プラス：全宅連

全国宅地建物取引業協会連合会は 1 月 30 日、第 36 回「不動産市況 DI 調査」の結果を発表した。土地価格動向 DI は全体で+8.1 ポイントとなり、前回調査から 0.2 ポイントの下落となったが、16 期連続でプラスを維持している。中古マンション価格は+10.3P (同+1.8P)、中古戸建価格は+2.6P (同-0.8P)、新築戸建価格は+13.8P (同+3.7P) となった。賃料は、居住用賃貸が+8.9P (同+1.6P)、また事業用賃貸は+2.3P (同+0.6P) となり、改善傾向にあるという結果になった。

[お知らせ一覧：全宅連](#)

● マンション化率、東京都が 30.2%でトップ：東京カンテイ

東京カンテイは 1 月 30 日、「Kantei eye 121」を発表した。2024 年末時点で、全国のマンションストック戸数は約 770 万戸となり、前年末から約 91,937 戸増加した。全国のマンション化率（総世帯数に占めるマンション世帯数の割合）は 13.11% で、前年から 0.10 ポイント上昇。都道府県別では、東京都が 28.29% でトップとなり、前年から 0.12 ポイント上昇した。主要都市では、東京都区部が 35.5% で最も高く、大阪市、横浜市が続いた。

[市況レポート：東京カンテイ](#)

● 都心 6 区の住居賃料、シングル・ファミリーともに上昇傾向：三菱 UFJ 信託銀行

三菱 UFJ 信託銀行は 1 月 29 日、「2024 年度 賃貸住宅市場調査」を発表した。首都圏の成約賃料について、現在の水準を 100 とした場合、シングルタイプは都心 6 区で 1 年前が 94、東京 23 区（都心 6 区以外）で 96、その他首都圏で 97、1 年後の予想はそれぞれ 106、104、103 と上昇が見込まれる。ファミリータイプでは、1 年前が都心 6 区で 93、東京 23 区（都心 6 区以外）で 94、その他首都圏で 96、1 年後の予想はそれぞれ 108、105、104 とされた。地方圏では、大阪市と福岡市で賃料上昇が予想され、名古屋市ではシングル・ファミリーともに賃料は横ばいと予想されている。

[プレスリリース：三菱 UFJ 信託銀行 \(PR TIMES\)](#)

● 賃貸層の 85.8%が老後に不安：ハウストゥ

And Do ホールディングスは 1 月 21 日、「第 3 回老後の住まいとお金に関する調査」を発表した。調査によると、賃貸層の 85.8%が老後に不安を感じており、主な不安要因として「老後の生活資金」が 84.8%で最も多かった。一方、持ち家層では 79.2%が老後に不安を感じ、そのうち 71.4%が「老後の生活資金」を挙げている。また、老後資金の理想額として、持ち家層は 2,000 万円台が最多 (23.8%)、賃貸層は 1,000 万円台が最多 (18.9%) であったが、実際の準備状況では両層ともに 1,000 万円未満が最多となり、理想と現実のギャップが浮き彫りとなった。また、資産活用手法として「リースバック」の認知度は 49.4%、「リバースモーゲージ」は 45.2%にとどまり、過半数がこれらの手法を知らないことが明らかになった。

[レポート：And Do ホールディングス](#)

● 不動産業界の「囲い込み」、約 6 割が経験または目撃：イタンジ

イタンジ株式会社は 1 月 16 日、『『囲い込み』に関するアンケート調査』の結果を発表した。調査は、不動産仲介業者を対象に実施されたもので、回答者の 57.6%が「囲い込み」を「受けた」「受けたと感じた」、または「受けているのを見聞きした」経験があると回答した。また、66.1%が「囲い込み」を受けても特に対応を行わなかったと答えている。さらに、77.1%が「囲い込みは不動産業界の課題である」と認識しており、業界全体での問題意識の高さがうかがえる。

[プレスリリース：イタンジ](#)

● 東京 23 区のオフィスストック、2025 年末に約 1,314 万坪へ：ザイマックス総研

ザイマックス不動産総合研究所は 1 月 15 日、「オフィスピラミッド 2025」を発表した。2025 年末時点で、東京 23 区のオフィスストックは賃貸面積ベースで 1,314 万坪となる見込みで、大規模ビルが 54%、中小規模ビルが 46%を占める。棟数ベースでは 9,350 棟のうち 92%が中小規模ビルとなっている。都心 5 区のストックは 976 万坪で、全体の 74%に達する。大阪市では、オフィスストックが 300 万坪となる見込みで、大規模ビルが 53%、中小規模ビルが 47%を占める。棟数ベースでは 89%が中小規模ビルに分類され、平均築年数は全体で 36.0 年となっている。

[レポート：ザイマックス不動産総合研究所](#)