

【トピックス】

● 地場不動産仲介業の景況感、売買・賃貸ともに回復傾向：アットホーム

アットホームは2月28日、2024年10～12月期の「地場の不動産仲介業における景況感調査」の結果を発表した。賃貸の業況DI（業況判断指数）は、全14エリア中8エリアで前期比上昇したが、外国人需要の増加や住宅購入を見送る層の流入が影響した。売買の業況DIも10エリアで上昇したが、価格高騰や金利上昇への警戒感から回復は限定的となった。今後の家賃・価格の見通しについて、「上昇」との回答が前年より増加し、特に戸建・マンション売買では4割を超えた。これは、建築費の高騰や供給不足が背景にあると考えられる。

[ニュースリリース：アットホーム](#)

● 東京圏の物流施設、空室率9.0%に上昇：一五不動産

一五不動産情報サービスは2月28日、「物流施設の賃貸マーケットに関する調査（2025年1月時点）」を発表した。東京圏の空室率は9.0%と前期比0.4ポイント上昇し、3四半期連続で上昇が続いている。新規供給は42.7万㎡で、新規需要の25.6万㎡を上回り、需給バランスの緩和が進行中である。募集賃料は4,700円/坪で、前期比1.7%の下落となり、3期連続の下落傾向が見られる。一方、関西圏の空室率は3.6%で前期から横ばい、募集賃料は4,230円/坪で前期比1.7%上昇した。中京圏では空室率が11.0%と高止まりし、九州圏は3.2%の低空室率で安定した賃貸市況が続いている。

[調査レポート：一五不動産情報サービス](#)

● インターネット売買広告の一斉調査、24社におとり広告：公取協

首都圏不動産公正取引協議会は2月26日、「インターネット売買広告の一斉調査報告（第4回）」を発表した。2024年10月、11月に4つの主要不動産情報サイトに掲載された「おとり広告」の可能性が極めて高い392件を対象に調査を実施。その結果、48件（12.2%）が「おとり広告」と認定された。調査対象の51社のうち24社（47.1%）、59店舗中25店舗（42.4%）に違反が見られた。協議会は違反事業者に対し、内容に応じた措置を講じる方針を示している。

[ニュースリリース：首都圏不動産公正取引協議会](#)

● 今後の不動産価格、「上がる」の予想が最多：野村不動産ソリューションズ

野村不動産ソリューションズは2月25日、「住宅購入に関する意識調査（第28回）」の結果を発表した。不動産価格は「上がると思う」との回答が43.5%で最も高く、6回連続でトップとなった。不動産の売り時感については、78.9%が「売り時」または「どちらかと言えば売り時」と回答し、前回調査から0.9ポイント減少したものの、依然として高水準を維持している。一方、不動産の買い時感では32%が「買い時だと思う」または「どちらかといえば買い時だと思う」と回答し、前回の32.8%から0.8ポイント減少した。

[住宅購入に関する意識調査アンケート：野村不動産ソリューションズ](#)

● リフォームの検討者、省エネ性能の向上を希望：住宅リフォーム推進協議会

住宅リフォーム推進協議会は2月21日、「住宅リフォームに関する消費者および事業者の実態調査」の結果を発表した。リフォーム検討の主なきっかけは「設備や構造の修繕」で、検討者の35%が省エネ性能の向上を希望している。また、実施者の平均予算は291万円だったが、実際の費用は平均434万円と上回る傾向が見られた。事業者側では、物価高や光熱費の高騰が相談件数やニーズに影響を及ぼしていると感じている事業者が59.2%に上った。

[プレスリリース：住宅リフォーム推進協議会](#)

● 金融機関の75.8%が35年超ローンの提供強化：住宅金融支援機構

住宅金融支援機構は2月7日、「2024年度住宅ローン貸出動向調査」の結果を公表した。本調査は全国の金融機関を対象に実施され、新規住宅ローンの取り組みに「積極的」と回答した金融機関は71.8%と前年の72.1%とほぼ同水準を維持した。一方、返済期間35年超のローン提供を強化する金融機関は75.8%に増加し、前年の57.0%から大幅に上昇した。日銀の金融政策変更を受け、住宅ローン金利に関する問い合わせが増加したとする金融機関は53.2%に上った。

[住宅ローン貸出動向調査結果：住宅金融支援機構](#)

● 賃貸ビル経営、支出増加で収益圧迫：ザイマックス総研

ザイマックス不動産総合研究所は2月3日、「賃貸ビル経営における支出増加の現状」を発表した。同調査によれば、2020年以降、ビル経営における各種支出が増加傾向にあり、ビルオーナーの収益を圧迫していることが明らかとなった。具体的には、管理委託費の主要部分を占める労務費は2020年から2024年で約1.2倍に上昇し、修繕費や資本的支出に関連する建築資材物価指数も同期間で約1.3倍となった。また、水光熱費や保険料も同様に上昇傾向を示している。これらの支出増加により、ビルオーナーは適正な利益確保が困難となり、今後の賃貸ビル経営の方向性が問われている。同レポートは、収入増加策や賃貸借慣行の再考が必要であると指摘している。

[レポート：ザイマックス不動産総合研究所](#)