

2025.6.27

No. 0598

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

発売戸数は首都圏が前年比 16.9%減、近畿圏 1.2%増

～不動産経済研究所、5月の新築分譲マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた2025年5月の「首都圏・近畿圏の新築分譲マンション市場動向」によると、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)の新規発売戸数は前年同月比16.9%減の1288戸で、2か月ぶりの減少となった。発売物件総数は全118物件で、前年同月の120物件と比べると2物件下回り、そのうち100戸以上を売り出した物件はゼロだった(前年同月1物件)。また初回売出し物件は11物件・302戸で、前年同月(18物件・414戸)を物件数では7物件、戸数でも112戸下回っている。新規発売戸数に対する月中の契約戸数は746戸で、初月契約率は57.9%。前年同月の56.0%を1.9ポイント(P)上回るも、2か月連続で70%を下回っている。

【首都圏】[発売戸数]1288戸(前年同月比16.9%減)。エリア別にみると、東京23区461戸(同23.2%減)、東京都下155戸(同1.3%減)、神奈川県315戸(同17.5%減)、埼玉県203戸(同55.0%増)、千葉県154戸(同45.0%減)。埼玉県が唯一増加した一方、東京23区、神奈川県、千葉県は落ち込んでいる。東京23区は2か月連続の減少となり、シェアは35.8%で前年同月(38.7%)に比べて2.9Pダウンしている。[契約率・価格]◇初月契約率は57.9%(前年同月比1.9P上昇)。エリア別にみると、東京23区57.0%、東京都下49.7%、神奈川県65.4%、埼玉県60.6%、千葉県50.0%。全てのエリアが7割を下回り、東京23区と千葉県が5割台、東京都下が4割台と低調だった。◇1戸当たりの平均価格は9396万円(前年同月比25.5%上昇)、㎡単価は140.3万円(同23.1%上昇)。平均価格、㎡単価共に2か月ぶりのアップ。エリア別にみると、千葉県の㎡単価以外は全て上昇し、なかでも東京23区は平均価格、㎡単価共に3割アップと大幅に上昇した。[専有面積・即日完売戸数など]◇平均専有面積は66.95㎡(前年同月比2.0%拡大)。◇即日完売物件は3物件・71戸(シェア5.5%)。◇フラット35登録物件戸数は1100戸(シェア85.4%)。◇販売在庫は5月末時点で5871戸。前月末比11戸増加、前年同月末比412戸増加。[6月の発売予測]1500戸前後の見込みで、2025年上半期(1～6月)の累計は8000戸程度となる。

【近畿圏】[発売戸数]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1.2%増の1064戸となり、5か月連続で前年実績を上回った。エリア別にみると、大阪市部387戸(前年同月比21.7%増)、大阪府下176戸(同43.9%減)、神戸市部32戸(同57.9%減)、兵庫県下122戸(同30.7%減)、京都市部258戸(同193.2%増)、京都府下0戸(前年同月40戸)、奈良県35戸(前年同月比150.0%増)、滋賀県54戸(同116.0%増)、和

歌山県0戸(前年同月0戸)。**[契約率・価格など]**◇初月契約率は74.7%(前年同月比6.0P上昇)。5か月連続で好調ラインの70%を上回った。◇1戸当たりの平均価格は5813万円(前年同月比1.1%上昇)、㎡単価は99.3万円(同15.9%上昇)。平均価格と㎡単価共に3か月連続のアップ。平均価格、㎡単価共に5月としては調査開始(1973年)以降の最高値を更新。◇販売在庫は5月末時点で2621戸。前月末比47戸減少、前年同月末比75戸減少。**[6月の発売予測]**1000戸程度となる見通し。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/633/S2fwzm8M.pdf> (首都圏)
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/632/N2fwzm8M.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】 調査部 03—3225—5301



調査統計

都、4月の新設住宅着工戸数、前年同月比29.7%減で3か月ぶりの減少

東京都は、都内における令和7年4月の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和7年4月】8307戸。前年同月比では、持家、貸家、分譲住宅が全て減少したため、全体で29.7%減と3か月ぶりの減少となった。

[利用関係別]◇持家991戸(前年同月比0.3%減、2か月ぶりの減少)。◇貸家5367戸(同21.5%減、4か月ぶりの減少)。◇分譲住宅1911戸(同51.7%減、3か月ぶりの減少)。うち、マンション651戸(同73.4%減、8か月ぶりの減少)、一戸建て1207戸(同17.4%減、2か月ぶりの減少)。

[地域別]◇都心3区(千代田区、中央区、港区)202戸(同38.0%減、3か月ぶりの減少)。◇都心10区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区)1712戸(同54.0%減、3か月ぶりの減少)。◇区部全体6564戸(同32.8%減、2か月ぶりの減少)。◇市部1723戸(同14.9%減、3か月ぶりの減少)。

[URL] <https://www.metro.tokyo.lg.jp/information/press/2025/06/2025060510>

【問合せ先】 住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03—5320—4938

推進C、5月の全国レインズ、既存Mの成約価格は前年同月比7.54%上昇

(公財)不動産流通推進センターは、令和7年5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7.54%上昇し7か月連続してプラスとなった。成約㎡単価は同8.69%上昇し60か月連続してプラスとなった。専有面積は前年同月比で6か月連続してマイナスとなった。築年数は前年同月比で13か月連続してプラスとなった。物件数は前年同月比で7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再びプラスに転じた。建物面積は前年同月比で6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6か月連続してマイナスとなった。築年数は前年同月比で6か月連続してプラスとなった。物件数は前年同月比で25

か月連続してプラスとなった。

＜令和7年5月・全国の既存住宅の成約物件動向＞【既存マンション】価格4095万円(前年同月比7.54%上昇)。㎡単価62.64万円(同8.69%上昇)。専有面積65.98㎡(同1.96%縮小)。築年数27.00年(同7.19%増)。件数7121件(同29.12%増)。**【既存戸建住宅】**価格2675万円(前年同月比1.98%上昇)。建物面積112.68㎡(同0.43%縮小)。土地面積195.13㎡(同18.26%縮小)。築年数27.90年(同4.57%増)。件数5270件(同47.50%増)。

＜令和7年5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2002万円(前年同月比4.48%下落)、件数251件(同13.06%増)。**東北**＝価格2160万円(同12.59%下落)、件数143件(同20.17%増)。**北関東・甲信越**＝価格2569万円(同5.42%上昇)、件数117件(同62.50%増)。**首都圏**＝価格5318万円(同8.95%上昇)、件数3824件(同37.06%増)。**北陸**＝価格2387万円(同21.66%上昇)、件数28件(同3.70%増)。**中部圏**＝価格2303万円(同7.02%下落)、件数477件(同22.94%増)。**近畿圏**＝価格3003万円(同1.22%下落)、件数1677件(同29.30%増)。**中国**＝価格2503万円(同2.67%上昇)、件数138件(同11.54%減)。**四国**＝価格1725万円(同8.70%上昇)、件数53件(同32.50%増)。**九州・沖縄**＝価格2605万円(同0.77%上昇)、件数413件(同2.23%増)。**【既存戸建住宅】**北海道＝価格1789万円(前年同月比7.88%下落)、件数344件(同48.28%増)。**東北**＝価格1826万円(同10.27%上昇)、件数238件(同22.05%増)。**北関東・甲信越**＝価格1677万円(同2.50%下落)、件数369件(同64.73%増)。**首都圏**＝価格3921万円(同1.70%下落)、件数1731件(同71.39%増)。**北陸**＝価格1741万円(同18.19%上昇)、件数113件(同52.70%増)。**中部圏**＝価格2278万円(同4.53%下落)、件数532件(同69.97%増)。**近畿圏**＝価格2301万円(同3.32%下落)、件数1319件(同37.25%増)。**中国**＝価格1665万円(同9.97%上昇)、件数237件(同28.11%増)。**四国**＝価格1445万円(同0.07%上昇)、件数66件(同増減なし)。**九州・沖縄**＝価格2201万円(同3.43%上昇)、件数321件(同2.56%増)。

[URL] <https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2505.pdf>

【問合せ先】不動産流通センター研究所 03—5843—2065



ビル市況

三鬼商事、5月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比0.17P低下

三鬼商事がまとめた2025年5月時点の「最新オフィスビル市況」によると、東京ビジネス地区(都心5区＝千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区、基準階面積100坪以上の主要貸事務所ビル)の平均空室率は前月比0.17ポイント(P)低下して3.56%となった。前年同月比では1.92P低下した。

5月は縮小や統合による大型解約があった一方、竣工1年未満のビルに大型成約が見られたことや既存ビルでも建替えに伴う成約が進んだことから、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1か月間で約1万5000坪減少した。平均月額坪当たり賃料は2万776円(前月比0.10%・21円上昇、前年同月比4.17%・832円上昇)で、前月比16か月連続で上昇した。

調査対象ビル数は、新築ビルが調査月を含め過去12か月間に竣工したもので今回は26棟、既存ビルが調査月の12か月前までに竣工したもので今回は2555棟。平均は新築ビルと

既存ビルの合計で今回は 2581 棟。

〔新築ビル〕◇空室率＝22.96%（前月比 3.30P 低下、前年同月比 2.87P 低下）。5 月は新築ビル 2 棟のうち 1 棟が満室、1 棟が募集区画を残して竣工したものの、大型成約が見られたことや大規模ビルを含む 3 棟が既存ビルにシフトしたため低下した。◇月額坪当たり賃料＝2 万 6752 円（前月比 1043 円下落、前年同月比 1932 円下落）。

〔既存ビル〕◇空室率＝3.20%（前月比 0.07P 低下、前年同月比 1.77P 低下）。5 月は縮小などの解約があった一方で、建替えによる成約やビル内の増床の動きが見られたこともあり低下した。◇月額坪当たり賃料＝2 万 637 円（前月比 44 円上昇、前年同月比 901 円上昇）。

〔URL〕<https://www.e-miki.com/rent/tokyo.html>

【問合先】お客様サービス室（東京）0120—38—8127



周知依頼

財務省、外国為替及び外国貿易法に基づく資産凍結等の措置の実施について

外国為替及び外国貿易法に基づく資産凍結等の措置の実施について、財務省から国土交通省を通して、当協会に周知依頼があった。

我が国では、国際連合安全保障理事会決議等を誠実に履行するため、外国為替及び外国貿易法（昭和 24 年法律第 228 号、以下「外為法」）第 16 条第 1 項、第 21 条第 1 項及び第 24 条第 1 項の規定に基づき、資産凍結等経済制裁対象者（以下「制裁対象者」）に対する資産凍結等の措置を講じている。

このたび、「国際連合安全保障理事会決議に基づく資産凍結等の措置の対象となるタリバン関係者等を指定する件の一部を改正する件」（令和 7 年 6 月 17 日付外務省告示第 221 号）により、制裁対象者が追加された。

については、所管する特定事業者〔犯罪による収益の移転防止に関する法律（平成 19 年法律第 22 号）第 2 条第 2 項に規定する特定事業者〕に対し、以下の内容を周知するよう、財務省は要請している。

◇特定事業者の管理者は、当該特定事業者の関係部署等に直ちに周知すること。◇特定事業者は、整備している制裁対象者リストについて、直ちに最新の情報に更新すること。◇特定事業者は、更新した制裁対象者リストにより、該当する顧客がいないことを直ちに確認すること。確認の結果、該当する顧客を検知した際には、該当者の資産に移動が生じないように必要な対応を取るとともに、必要に応じて財務省国際局調査課対外取引管理室（下記の問合先を参照）まで一報すること。

また、特定事業者に対する周知に当たっては、資産凍結等の措置の概要及び制裁対象者リストについて、以下の URL を参照するよう、併せて周知を要請している。

〔URL〕https://www.mof.go.jp/international_policy/gaitame_kawase/gaitame/economic_sanctions/gaiyou.html

（財務省「資産凍結等の措置の概要」）

https://www.mof.go.jp/international_policy/gaitame_kawase/gaitame/economic_sanctions/list.html

（財務省「制裁対象者リスト」）

【問合先】財務省 国際局 調査課 対外取引管理室 03—3581—4111 内線 69508

東京都、国土利用計画法第 23 条の規定による届出様式の改定について

国土利用計画法第 23 条の規定による届出様式の改定について、東京都から当協会に周知依頼があった。

このたび、国土利用計画法施行規則(昭和 49 年総理府令第 72 号)が改正され、届出書の様式(様式第三)の廃止並びに届出書の記載事項の一部廃止及び記載事項として国籍等の追加を行う、国土利用計画法施行規則の一部を改正する省令(令和 7 年国土交通省令第 42 号)が令和 7 年 4 月 1 日に公布され、同年 7 月 1 日から施行されることとなった。

これに伴い、東京都では届出様式を改定した。新様式は下記記載のホームページ(下記 URL)に掲載しているので、東京都では当協会所属会員に周知するよう要請している。

【施行開始日】 令和 7 年 7 月 1 日から新様式での届出となる。※契約日が令和 7 年 6 月 30 日以前であっても、届出が 7 月 1 日以降であれば、新様式での提出が必要なので、注意すること(令和 7 年 6 月 30 日までに提出する場合は、従前の様式を使用すること)。

【様式の入手方法】 東京都都市整備局ホームページ(下記 URL)よりダウンロードして使用すること。

[URL] <https://www.toshiseibi.metro.tokyo.lg.jp/application/sinsei>

【問合せ先】 東京都 都市整備局 都市づくり政策部 都市計画課 土地調整担当
03—5388—3216

セミナー

住宅・建築 SDGs フォーラム、「第 55 回月例セミナー」7 月 4 日開催

(一財)住宅・建築 SDGs 推進センター(IBECS)は、住宅・建築 SDGs フォーラム第 55 回月例セミナー「第 2 回 SDGs 建築賞受賞者による作品紹介と建築家小泉雅生氏を交えた討論」を 7 月 4 日(金)にオンライン形式で開催する。

<プログラム> 主旨説明・全体進行：伊香賀俊治氏[慶應義塾大学名誉教授、SDGs 建築賞審査委員会委員長]。コメンテーター：小泉雅生氏[東京都立大学教授、SDGs 建築賞審査委員会委員]。**【講演】** ①国土交通大臣賞(大規模建築部門)：古平町複合施設かなえーる＝山本進氏[大成建設(株)札幌支店設計部部長]。②国土交通大臣賞(中・小規模建築部門)：常盤工業(株)本社事務所＝中村圭介氏[常盤工業(株)設計・積算部設計シニアエキスパート]。③IBECS 理事長賞(大規模建築部門)：清水建設(株)北陸支店新社屋＝天田靖佳氏[清水建設(株)設計本部設備設計部 2 部部長]。④IBECS 理事長賞(中・小規模建築部門)：北海道地区 FM センター＝川幡祥太氏[株竹中工務店東京本店設計部設備第 1 部門設備 1 グループ主任]。**【総合討論】** 司会、コメンテーター・講師。

【日時】 7 月 4 日(金) 15:30～17:30。**【開催方法】** オンライン形式(ZOOM による Webinar 方式)。**【参加費】** 無料。**【定員】** 500 名。申込方法など詳細は下記 URL を参照すること。

[URL] https://www.ibecs.or.jp/sdgsforum/doc/sem_55th_250704.pdf

【問合せ先】 (一財)住宅・建築 SDGs 推進センター(IBECS)
住宅・建築 SDGs フォーラム事務局 E-mail: sdgsforum@ibecs.or.jp