

2025.7.11

No. 0600

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**

3月の不動産価格指数(住宅総合)は前月比3.1%上昇

～国交省調べ、3月と第1四半期の不動産価格指数

国土交通省は、令和7年3月分の「不動産価格指数(住宅)・季節調整値及び不動産取引件数・面積(住宅)」と令和7年第1四半期(1～3月)分の「不動産価格指数(商業用不動産)・季節調整値」をまとめた。

令和7年3月分の「不動産価格指数(住宅)・季節調整値」(2010年平均=100)によると、全国の住宅総合指数は148.6で前月比3.1%上昇、2か月連続でアップした。内訳は◇住宅地=118.4(前月比2.3%上昇)◇戸建住宅=127.8(同5.1%上昇)◇マンション(区分所有)=220.0(同2.3%上昇)。

令和7年第1四半期分の全国の「不動産価格指数(商業用不動産)・季節調整値」(2010年平均=100)は、「店舗」が161.6、「オフィス」が168.2、「倉庫」が128.2、「工場」が115.9、「マンション・アパート(一棟)」が170.6となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は160.7で前期比1.8%下落、7期ぶりにダウンした。また、「商業地」が116.2、「工業地」が118.9となり、これらを総合した「土地総合指数」は117.1で同0.4%下落、2期連続でダウンした。「商業用不動産総合指数」(建物付土地総合、土地総合)は143.7で同0.9%下落、7期ぶりにダウンした。

[令和7年3月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」の概要]

全国の不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2万2550件(前年同月比5.4%増)、557万5007㎡(同2.1%拡大)◇マンション=2万4368件(同4.9%増)、131万301㎡(同5.7%拡大)。

〈南関東圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)〉◇住宅総合指数=162.9(前月比4.0%上昇)◇住宅地=131.5(同4.6%上昇)◇戸建住宅=135.7(同5.2%上昇)◇マンション=217.3(同2.8%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=5898件(前年同月比10.6%増)、99万3039㎡(同7.6%拡大)◇マンション=1万3387件(同2.1%増)、68万4859㎡(同3.2%拡大)。

〈名古屋圏(岐阜・愛知・三重)〉◇住宅総合指数=126.4(前月比2.3%上昇)◇住宅地=103.4(同1.2%上昇)◇戸建住宅=122.6(同4.7%上昇)◇マンション=200.1(同1.1%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1622件(前年同月比8.7%増)、37万3239㎡(同5.7%拡大)◇マンション=1309件(同15.0%増)、8万145㎡(同11.5%拡大)。

〈京阪神圏(京都・大阪・兵庫)〉◇住宅総合指数=153.5(前月比3.8%上昇)◇住宅地=132.9(同7.0%上昇)◇戸建住宅=130.0(同5.2%上昇)◇マンション=214.2(同0.4%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=3773件(前年同月比8.2%増)、55万9848㎡(同4.1%拡大)◇マンション=5702件(同15.7%増)、29万9173㎡(同14.5%拡大)。

〈東京都〉 ◇住宅総合指数=180.8(前月比 4.5%上昇) ◇住宅地=144.0(同 6.8%上昇) ◇戸建住宅=142.4(同 1.9%上昇) ◇マンション=230.8(同 3.5%上昇)。不動産取引件数と面積は ◇戸建住宅=1596 件(前年同月比 5.3%増)、19 万 7787 m²(同 4.5%拡大) ◇マンション=7714 件(同 0.1%増)、35 万 3586 m²(同 2.0%拡大)。

〈愛知県〉 ◇住宅総合指数=134.1(前月比 5.0%上昇) ◇住宅地=107.1(同 1.0%上昇) ◇戸建住宅=131.9(同 9.4%上昇) ◇マンション=205.9(同 0.1%下落)。不動産取引件数と面積は ◇戸建住宅=872 件(前年同月比 7.1%増)、16 万 8050 m²(同 2.5%拡大) ◇マンション=1214 件(同 15.1%増)、7 万 3134 m²(同 11.4%拡大)。

〈大阪府〉 ◇住宅総合指数=158.1(前月比 7.0%上昇) ◇住宅地=132.7(同 2.7%下落) ◇戸建住宅=132.1(同 15.7%上昇) ◇マンション=215.9(同 1.8%上昇)。不動産取引件数と面積は ◇戸建住宅=1956 件(前年同月比 8.9%増)、22 万 8722 m²(同 9.3%拡大) ◇マンション=3650 件(同 16.6%増)、18 万 1939 m²(同 15.8%拡大)。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00219.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



調査統計

国交省、6 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 6 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〕=石油が「やや下落」、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〕=生コンクリート、骨材(砂)が「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。〔需給動向〕=H形鋼が「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_00293.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

厚生省、「2024 年 国民生活基礎調査」の結果を公表

厚生労働省は、「2024(令和 6)年 国民生活基礎調査」の結果を取りまとめて、公表した。国民生活基礎調査は、保健、医療、福祉、年金、所得などの国民生活の基礎的事項を調査し、厚生労働行政の企画、立案に必要な基礎資料を得ることを目的に、1986(昭和 61)年を初年として 3 年ごとに大規模な調査を、その間の各年は調査事項と対象世帯の少ない簡易な調査を実施している。

2024(令和 6)年は、簡易な調査の実施年に当たり、6 月に世帯票は約 6 万 1000 世帯、7 月に所得票は約 7000 世帯を対象として調査し、世帯票は約 4 万世帯、所得票は約 5000 世帯を

集計した。

<「2024(令和6)年 国民生活基礎調査」結果のポイント>

【世帯の状況】◇単独世帯は1899万5000世帯(2023年調査1849万5000世帯)、全世帯の34.6%(同34.0%)と、世帯数、割合とも過去最高。◇高齢者世帯は1720万7000世帯(同1656万世帯)、全世帯の31.4%(同30.4%)と、世帯数、割合とも過去最高。◇児童のいる世帯は907万4000世帯(同983万5000世帯)、全世帯の16.6%(同18.1%)と、世帯数、割合とも過去最少。

【所得等の状況】◇1世帯当たり平均所得金額は536万円(2023年調査524万2000円)と増加。※所得は、調査前年1月1日から12月31日までの1年間の所得。◇生活意識が「苦しい」とした世帯は、依然として約6割。※生活意識は、5段階の選択肢であり、「苦しい」は「大変苦しい」「やや苦しい」の合計。

調査結果の詳細については、下記URLを参照すること。

〔URL〕<https://www.mhlw.go.jp/toukei/saikin/hw/k-tyosa/k-tyosa24/index.html>

【問合先】厚生労働省 政策統括官付参事官付世帯統計室 03—5253—1111(代表)

世帯担当：国民生活基礎統計第一係 内線7500

所得担当：国民生活基礎統計第二係 内線7588

都、5月の新設住宅着工戸数、前年同月比20.1%減で2か月連続の減少

東京都は、都内における令和7年5月の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和7年5月】7929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20.1%減と2か月連続の減少となった。

【利用関係別】◇持家836戸(前年同月比16.8%減、2か月連続の減少)。◇貸家4905戸(同0.1%減、2か月連続の減少)。◇分譲住宅2177戸(同44.2%減、2か月連続の減少)。うち、マンション1098戸(同56.0%減、2か月連続の減少)、一戸建て1063戸(同22.7%減、2か月連続の減少)。

【地域別】◇都心3区(千代田区、中央区、港区)198戸(同64.6%減、2か月連続の減少)。◇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)1673戸(同44.3%減、2か月連続の減少)。◇区部全体5920戸(同24.4%減、2か月連続の減少)。◇市部2003戸(同3.5%減、2か月連続の減少)。

〔URL〕<https://www.metro.tokyo.lg.jp/information/press/2025/07/2025070418>

【問合先】住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03—5320—4938

住金機構「住宅ローン利用者調査」、金利タイプは変動型が最も多く79.0%

(独)住宅金融支援機構は、住宅ローン利用者の実態調査【住宅ローン利用者調査(2025年4月調査)】をとりまとめた。

2024年10月から2025年3月までの間に実際に住宅ローンを利用して住宅を取得した人を対象に、利用した住宅ローンや金利リスクに対する意識等について調査を実施したもの。調査実施時期：2025年4月30日～5月12日、回答数：1397件。

<調査結果の主なポイント>

【利用した住宅ローンの金利タイプ】「変動型」が最も多く 79.0%。「変動型」：79.0% (2024 年 10 月調査比+1.6 ポイント[P])、「固定期間選択型」：12.2% (同▲1.3 P)、「全期間固定型」：8.8% (同▲0.2 P)。

【返済期間】「20 年超～35 年以内」が 6.2 P 減少し 60.9%、「35 年超」は 4.6 P 増加し 25.5%。「20 年以内」：13.6% (2024 年 10 月調査比+1.6 P)、「20 年超～35 年以内」：60.9% (同▲6.2 P)、「35 年超～50 年以内」：25.5% (同+4.6 P)。

【ペアローン・収入合算の利用】39.3%が「ペアローン」又は「収入合算」を利用。「ペアローンを利用した」：25.9% (2024 年 10 月調査比▲0.5 P)、「収入合算を利用した」：13.4% (同+0.8 P)。

【住宅ローン金利の見通し】65.7%が今後 1 年間で住宅ローン金利は上昇すると予想。「現状よりも上昇する」：65.7% (2024 年 10 月調査比+2.8 P)、「ほとんど変わらない」：23.2% (同▲3.4 P)、「現状よりも低下する」：1.8% (同▲0.7 P)、「見当がつかない」：9.3% (同+1.4 P)。

〔URL〕https://www.jhf.go.jp/about/research/loan_user.html

【問合先】国際・調査部 調査グループ 03—5800—8074



市場動向

5 月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は前月比 0.4%上昇、アットホーム調べ

アットホームがまとめた 2025 年 5 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 4792 万円で前月比 0.4%上昇と 4 か月連続のアップ。前年同月比は 5.3%上昇と 9 か月連続のアップとなった。

2 か月連続して 8 エリア全てで前年同月を上回った。東京都下、神奈川県(横浜市・川崎市／他)、埼玉県他、千葉県(西部／他)の 6 エリアは 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＝7549 万円(前月比 1.4%下落、前年同月比 10.5%上昇)◇東京都下＝4945 万円(同 0.5%上昇、同 3.8%上昇)◇横浜市・川崎市＝5395 万円(同 0.8%上昇、同 3.0%上昇)◇神奈川県他＝4297 万円(同 0.1%上昇、同 5.5%上昇)◇さいたま市＝4420 万円(同 0.2%上昇、同 1.5%上昇)◇埼玉県他＝3778 万円(同 0.9%上昇、同 3.3%上昇)◇千葉県西部＝4426 万円(同 0.2%上昇、同 6.2%上昇)◇千葉県他＝3441 万円(同 0.8%上昇、同 7.8%上昇)。

〔URL〕<https://athome-inc.jp/news/data/market/shinchiku-kodate-kakaku-202505/>

【問合先】広報担当 03—3580—7504



シンポジウム

東京弁護士会、「いま聞いておくべき改正区分所有法の最新講義」7/22 開催

東京弁護士会弁護士業務改革委員会マンション部会、同マンション管理法律研究部は、区

分所有法改正シンポジウム「いよいよ 2026 年 4 月 1 日新法施行～今聞いておくべき改正区分所有法の最新講義」を 7 月 22 日(火)に開催する。

我が国で初めて分譲マンションが誕生して以来約 70 年が経過し、今やマンションストック戸数は 700 万戸超に達し、試算によれば約 1500 万人、国民の 1 割超がマンションに居住するとされている。一方で、「二つの老い」と言われている建物の老朽化、住民の高齢化を巡る様々な問題が顕在化してきている。

そのような状況のもと、5 月 23 日、「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律案」が可決・成立した。そこで今回の法改正に関与した鎌野邦樹・早稲田大学名誉教授を招き、シンポジウムが企画・開催される運びとなった。前述の通り、今やマンションは国民生活の重要な一部となっていることから、弁護士、マンション管理士等の専門家のみならず、広く一般市民の人々にも参加を促している。

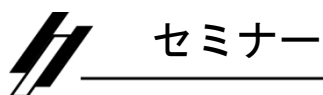
【対象】 弁護士、マンション管理士等の専門家、一般市民(マンション管理に関わる人)。【内容】 区分所有法改正の趣旨、内容、実務上の問題点など。【構成】 ①講演＝鎌野邦樹氏(早稲田大学名誉教授)。②ディスカッション＝パネリスト：鎌野邦樹氏、東京弁護士会弁護士業務改革委員会マンション部会委員。

【日時】 7 月 22 日(火) 14:00～16:00。【会場】 弁護士会館 2 階「クレオABC」(東京都千代田区)。【開催方法】 リアル開催(ウェブ配信等はなし)。【参加費】 無料。【申込方法】 事前申込不要(受付にて来場者管理)、当日先着 500 名まで。

詳細については、下記URLを参照すること。

【URL】 <https://www.toben.or.jp/know/iinkai/gyoumu/news/722.html>

【問合先】 東京弁護士会 業務課 マンション部会担当 03—3581—3332



セミナー

住宅・建築 SDGs フォーラム、「第 56 回月例セミナー」7 月 25 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 56 回月例セミナー[共催：(一社)日本サステナブル建築協会(JSBC)]を 7 月 25 日(金)にオンライン形式で開催する。

【演題】 住宅断熱がもたらす医学的エビデンスと経済価値。①日本の住宅は寒いのか？温度差はどの程度あるのか？②寒い住宅に住んでいると血圧等の健康指標が悪くなるのか？③高断熱化や暖房はどれだけ医療費を削減し、健康寿命を延ばすのか？※講演後チャットにて質疑応答(予定)。【司会】 林立也氏(千葉大学大学院准教授)。【講師】 海塩渉氏(東京科学大学環境・社会理工学院建築学系助教)。

【日時】 7 月 25 日(金) 16:00～17:30。【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_56th_250725.pdf

【問合先】 (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