

2025.8.1

No. 0603

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

上半期の発売戸数は首都圏 11.2%減、近畿圏 10.2%増

～不動産経済研究所、上半期と6月の新築マンション市場

不動産経済研究所は、2025年上半期(1～6月)と2025年6月の「首都圏・近畿圏の新築分譲マンション市場動向」をまとめた。

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)の上半期の発売戸数は8053戸で、前年上半期(9066戸)と比べ1013戸(11.2%)減少し、上半期としては4年連続のダウンとなり、2年連続で1万户を下回った。エリア別では東京23区2964戸(前年同期比10.7%減)、東京都下908戸(同3.5%増)、神奈川県1874戸(同13.3%減)、埼玉県1150戸(同29.1%増)、千葉県1157戸(同36.3%減)と、東京都下と埼玉県が増加した一方、東京23区、神奈川県、千葉県は落ち込んでいる。東京23区のシェアは36.8%で、前年同期の36.6%から0.2ポイント(P)のアップ。東京都全域では3872戸、シェア48.1%で、前年同期の4196戸、シェア46.3%に比べ、戸数は324戸減少し、シェアは1.8Pアップしている。初月契約率の平均は66.6%で、前年同期の67.0%と比べると0.4Pダウンし、上半期としては2年連続で70%台を下回った。累積契約率は77.9%で、前年同期比では2.6Pダウンしている。

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)の上半期の発売戸数は、前年同期比10.2%増の7063戸で、10年連続で1万户を下回った。エリア別では大阪市部2400戸(前年同期比20.1%増)、大阪府下1485戸(同25.4%減)、神戸市部575戸(同7.5%増)、兵庫県下955戸(同87.3%増)、京都市部1327戸(同43.9%増)、京都府下34戸(同66.7%減)、奈良県89戸(同48.3%増)、滋賀県198戸(同7.0%増)、和歌山県0戸(前年同期106戸)。大阪府下、京都府下、和歌山県以外のエリアで増加となった。初月契約率の平均は前年同期比3.0Pアップの77.1%で、上半期としては2年連続で好調ラインの70%を上回った。

《首都圏・上半期》[価格の動向]◇平均価格8958万円(前年同期比16.7%上昇)◇㎡単価135.0万円(同16.7%上昇)。上半期としては平均価格、㎡単価共に2年ぶりのアップで、最高値を更新している。[エリア別の価格の動向]◇東京23区=平均価格1億3064万円(前年同期比20.4%上昇)、㎡単価201.5万円(同16.7%上昇)◇東京都下=平均価格6835万円(同19.8%上昇)、㎡単価111.8万円(同31.4%上昇)◇神奈川県=平均価格6957万円(同12.4%上昇)、㎡単価103.9万円(同11.7%上昇)◇埼玉県=平均価格6551万円(同26.9%上昇)、㎡単価95.8万円(同24.4%上昇)◇千葉県=平均価格5738万円(同1.6%下落)、㎡単価80.2万円(同1.4%下落)。千葉県が平均価格、㎡単価共に下落となった一方、その他のエリアは

いずれも2桁の上昇となっている。[販売在庫の状況]6月末時点の在庫は6026戸で、前年同月末の5418戸に比べ608戸の増加となり、上半期として2年連続で増加している。[下半期の発売予測]下半期(7~12月)の発売戸数は1.5万戸前後で、前年同期の1万3937戸と比べると7.6%増となる予測。2025年年間の戸数は約2.3万戸で、2024年の2万3003戸とほぼ横ばいになる見込み。

《近畿圏・上半期》[価格の動向]◇平均価格5158万円(前年同期比11.3%下落)◇㎡単価96.0万円(同1.9%上昇)。平均価格は8年ぶりのダウン、㎡単価は8年連続のアップ。㎡単価は上半期としては1973年の調査開始以降の最高値を5年連続で更新。[エリア別の価格動向]◇大阪市部=平均価格4956万円(前年同期比33.3%下落)、㎡単価115.7万円(同6.5%下落)◇大阪府下=平均価格4951万円(同2.9%上昇)、㎡単価78.3万円(同5.7%上昇)◇神戸市部=平均価格5122万円(同12.8%上昇)、㎡単価104.9万円(同8.9%上昇)◇兵庫県下=平均価格5274万円(同14.5%下落)、㎡単価83.9万円(同0.4%上昇)◇京都市部=平均価格5709万円(同1.4%上昇)、㎡単価106.7万円(同2.5%上昇)◇京都府下=平均価格4925万円(同6.1%上昇)、㎡単価65.2万円(同6.2%上昇)◇奈良県=平均価格6816万円(同39.8%上昇)、㎡単価85.6万円(同26.4%上昇)◇滋賀県=平均価格4303万円(同0.7%上昇)、㎡単価60.7万円(同6.3%上昇)◇和歌山県=発売なし。[販売在庫の状況]6月末時点の在庫は2548戸で前年同月末比103戸の減少。[下半期の発売予測]下半期(7~12月)の発売戸数は約8400戸を予測しており、2025年年間では1万5500戸程度を見込んでいる。

《首都圏・6月》[発売戸数]1641戸(前年同月比1.3%減)。前年同月比で2か月連続の減少。エリア別では◇東京23区605戸(同1.9%増)◇東京都下239戸(同231.9%増)◇神奈川県358戸(同12.9%増)◇埼玉県213戸(同35.7%増)◇千葉県226戸(同56.7%減)。東京都下が3倍以上に伸ばし、東京23区、神奈川県、埼玉県も増加となった一方、千葉県が5割減と大きく落ち込んだ。[契約率]新規発売に対する契約戸数は1001戸で、初月契約率は61.0%。前年同月(66.4%)との比較では5.4Pダウンとなり、3か月連続で70%台を下回った。[価格の動向]◇平均価格9165万円(前年同月比11.8%上昇)◇㎡単価136.4万円(同12.0%上昇)。平均価格、㎡単価共に2か月連続のアップとなった。エリア別では、東京23区、東京都下、千葉県がいずれも上昇している。[即日完売など]即日完売物件は1物件・15戸(シェア0.9%)。フラット35登録物件戸数は1369戸(同83.4%)。[販売在庫の状況]6月末時点の在庫は6026戸で、前月末の5871戸に比べ155戸増加している。[7月の発売予測]1500戸前後の発売を見込んでいる。

《近畿圏・6月》[発売戸数]822戸(前年同月比20.2%減)。6か月ぶりに前年実績を下回った。エリア別では◇大阪市部335戸(同2.0%減)◇大阪府下121戸(同6.2%減)◇神戸市部130戸(同55.9%減)◇兵庫県下128戸(同184.4%増)◇京都市部54戸(同66.7%減)◇京都府下0戸(前年同月5戸)◇奈良県33戸(前年同月比1550.0%増)◇滋賀県21戸(同58.0%減)◇和歌山県0戸(前年同月0戸)。[契約率]初月契約率は76.5%。前年同月比1.2Pアップ。6か月連続で好調ラインの70%を上回った。[価格の動向]◇平均価格5205万円(前年同月比7.5%下落)◇㎡単価94.0万円(同13.0%下落)。平均価格、㎡単価共に4か月ぶりのダウン。[販売在庫の状況]6月末時点の在庫は2548戸で前月末比73戸の減少。[7月の発売予測]1100戸程度となる見通し。

〔URL〕 <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/635/s2025-16.pdf> (首都圏・上半期)
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/634/k2025-16.pdf> (近畿圏・上半期)
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/637/9sd51p44.pdf> (首都圏・6月)
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/636/9kd51n44.pdf> (近畿圏・6月)

【問合せ先】 調査部 03—3225—5301



調査統計

国土省、6月の建設労働需給調査、全国8職種の過不足率は1.1%の不足

国土交通省は、令和7年6月の「建設労働需給調査結果」をまとめた。この調査は、全国の型わく工(土木と建築)、左官、とび工、鉄筋工(土木と建築)=6職種と、電工、配管工の2職種を加えた8職種を対象に、令和7年6月10日～20日までの間の1日(日曜、休日を除く)を調査対象日として過不足率を調べたもの。

全国の8職種の過不足率は、6月が1.1%の不足、前月(5月)が0.5%の不足となり、前月比0.6ポイント(P)不足幅が拡大(前年同月比0.1P不足幅が拡大)した。また、東北地域の8職種の過不足率は、6月が0.8%の不足、前月(5月)の0.8%の過剰から不足に転じた(前年同月比0.9P不足幅が減少した)。8職種の今後の労働者の確保に関する見通し(8月及び9月)については、全国及び東北地域とも「普通」となっている。

〈令和7年6月の職種別過不足率の状況(全国)〉[プラス(+)=不足、マイナス(▲)=過剰]
◇型わく工(土木)=+1.4%(前月比▲0.5P、前年同月比+0.8P)◇型わく工(建築)=▲1.3%(同+0.4P、同▲1.2P)◇左官=+0.3%(同▲0.6P、同▲1.8P)◇とび工=+3.6%(同+2.0P、同+3.1P)◇鉄筋工(土木)=+0.4%(同▲0.7P、同▲1.9P)◇鉄筋工(建築)=▲1.1%(同+1.2P、同▲2.2P)◇6職種計=+1.1%(同+0.5P、同+0.1P)◇電工=+1.2%(同+0.6P、同+0.6P)◇配管工=+0.6%(同+1.0P、同▲0.7P)◇8職種計=+1.1%(同+0.6P、同+0.1P)。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00301.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 24854

国土省、7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7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]=全ての調査対象資材において「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]=全ての調査対象資材において「横ばい」。[需給動向]=異形棒鋼、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_00300.html

ビル市況

三鬼商事、6月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比0.19P低下

三鬼商事がまとめた2025年6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0.19ポイント(P)低下して3.37%となった。前年同月比では1.78P低下した。6月は募集開始の動きや自社ビルへの移転による解約があったものの、大規模ビルで成約が進んだことや拡張によるビル内移動、分室などの成約が相次いだことにより、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2万877円(前月比0.49%・101円上昇、前年同月比4.49%・898円上昇)で、前月比17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29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2584棟。

[新築ビル] ◇空室率=20.53%(前月比2.43P低下、前年同月比0.76P上昇)。6月は新築ビル5棟が満室や高稼働で竣工したほか、竣工1年未満のビルにも大型成約が進んだため、前月比で低下した。◇月額坪当たり賃料=2万8692円(前月比1940円上昇、前年同月比650円上昇)。
[既存ビル] ◇空室率=3.03%(前月比0.17P低下、前年同月比1.86P低下)。6月は募集開始や拡張移転による解約があった一方、ビル内増床や分室などの大型成約が多く見られたことから低下した。◇月額坪当たり賃料=2万678円(前月比41円上昇、前年同月比896円上昇)。

[URL] <https://www.e-miki.com/rent/tokyo.html>

【問合せ先】 お客様サービス室(東京) 0120—38—8127

周知依頼

国交省、「リフォーム支援制度特設サイト」の開設について

「リフォーム支援制度特設サイト」の開設について、国土交通省から、当協会が所属している(一社)住宅生産団体連合会に周知依頼があった。

このたび、同省では、リフォームに係る税の特例措置(住宅ローン減税[増改築]、リフォーム促進税制等)について、消費者及び事業者の認知率、理解度向上を図るべく、特設サイトを開設した。税の特例措置の概要のほか、減税適用の可能性がある工事メニュー及び目安の減税額を試算できるシミュレーションツールや、昨年度より公開している「リフォーム支援制度まるわかりガイド」も掲載している。その他、子育てグリーン住宅支援事業やリフォーム瑕疵保険等、広くリフォーム支援制度が理解できるコンテンツである。

同サイトの活用について、同省では当協会会員に対し周知への協力を要請している。

[URL] <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/reform/index.html>

(PC・スマートフォン共通)

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/reform/consumer.html> (消費者向けページ)

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/reform/business.html> (事業者向けページ)

https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_001288.html

(国土交通省>報道発表資料>「リフォーム支援制度特設サイト」の開設)

【問合先】国土交通省 住宅局 住宅生産課 03—5253—8111 内線 39427、39443

説明会

国土省、「無電柱化まちづくり促進事業」に関する説明会、8月21日開催

国土交通省は、「無電柱化まちづくり促進事業」に関する説明会を8月21日(木)、オンラインで開催する。

市街地開発事業等を実施する場合には、無電柱化の推進に関する法律(平成28年法律第112号)第12条に基づき、電柱又は電線を道路上に新たに設置しないようにすることとなっている。

市街地開発事業等における無電柱化については、電線共同溝により実施されるものを中心に社会資本整備総合交付金等により支援を行ってきたが、電線共同溝方式によらない方法で無電柱化を実施する場合についても、令和4年度に社会資本整備総合交付金及び防災安全交付金の基幹事業として「無電柱化まちづくり促進事業」を創設し、支援を行っている。

本制度の活用によるまちづくりにおける無電柱化を推進し、支援制度の概要や無電柱化に関する各種情報について周知を図るため、都道府県及び市町村等の地方公共団体の担当職員や民間事業者を対象にした説明会を下記のとおり開催する。

今回の説明会の開催について、開発事業に携わる人々が参加するよう、国土交通省では当協会加盟各社に対する周知を要請している。

【説明会の内容(予定)】◇「無電柱化まちづくり促進事業」の概要について、◇「市街地開発事業における無電柱化推進のためのガイドライン」について、◇「開発事業における無電柱化推進のためのガイドライン」について、◇「無電柱化まちづくり促進事業」を活用した無電柱化の取組事例について(予定)、◇関係省庁等からの情報提供(予定)、◇質疑応答一等。

【対象者】都道府県及び市町村の市街地開発事業や開発許可等の担当者(出席者の役職は指定していない)、民間事業者ほか。

【開催日時・形式】8月21日(木) 10:00~12:00、オンライン(Teams)で実施。

【参加登録】参加希望の場合は、登録フォーム(下記URLを参照)で事前の登録をすること。締切りは8月6日(水)まで。※後日、登録したメールアドレス宛に、会議のURL、当日の説明資料が送付される。登録フォームにアクセスできない場合には、下記の問合先に連絡すること。

〔URL〕<https://forms.office.com/r/2wQ6jWteGM> (登録フォーム)

【問合先】国土交通省 都市局 市街地整備課 宮川・金井

03—5253—8413 E-mail: kanai-y2pn@mlit.go.jp

国土交通省 都市局 都市計画課 和知・竹中

03—5253—8293 E-mail: takenaka-h2kn@mlit.go.jp