

2025.8.22

No. 0605

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****中古Mの成約件数は前年比 24.6%増、価格は 5.0%上昇****～東日本レインズ、7月の首都圏・不動産流通市場**

(公財)東日本不動産流通機構(通称:東日本レインズ)は、2025年7月度の「レインズシステム利用実績報告」と月例「首都圏不動産流通市場の動向～マーケットウォッチ」をまとめた。東日本会員のレインズシステムへのアクセス状況は、登録件数が21万6244件で前年同月比11.8%減少、このうち売物件の登録件数は7万4797件で同0.8%減少し、賃貸物件の登録件数は14万1447件で同16.6%減少した。成約報告をみると、売物件が1万1903件で同43.3%増加、賃貸物件が1万8074件で同4.5%増加、成約報告の合計は2万9977件で同17.1%増加し、前年水準を上回った。

2025年7月の首都圏[1都3県・6地域＝東京都(東京都区部、多摩地区)、埼玉県、千葉県、神奈川県(横浜市・川崎市、神奈川県他)]のマーケット概況をみると、中古マンションの成約件数は3979件で前年同月比24.6%増と9か月連続で増加した。成約㎡単価は85.47万円で同8.2%上昇と2020年5月から63か月連続で上昇し、1990年9月(85.50万円)以来の水準となった。前月比も2.6%上昇。成約価格は5303万円で前年同月比5.0%上昇と9か月連続で上昇した。前月比も1.8%上昇。成約専有面積は62.05㎡で前年同月比3.0%縮小と8か月連続で縮小。前月比も0.7%縮小した。

中古マンションの地域別の成約件数をみると、全ての地域で前年同月比増加が続いた。東京都区部は1823件で前年同月比27.9%増と7か月連続で増加。多摩地区は341件で同6.2%増と9か月連続で増加。横浜市・川崎市は648件で同30.4%増、神奈川県他は273件で同37.2%増と、双方共9か月連続で増加。埼玉県は464件で同22.8%増と10か月連続で増加。千葉県は430件で同15.3%増と2023年11月から21か月連続で増加。中古マンションの地域別の成約㎡単価をみると、東京都区部は132.16万円で前年同月比11.6%上昇と2020年5月から63か月連続で上昇。多摩地区は52.90万円で同5.2%下落と3か月ぶりに下落した。横浜市・川崎市は67.30万円で同8.0%上昇と6か月ぶりに上昇。神奈川県他は41.51万円で同9.5%下落と8か月連続で下落。埼玉県は43.51万円で同1.5%下落と2か月ぶりに下落。千葉県は41.40万円で同1.7%上昇と2か月ぶりに上昇した。

中古戸建住宅の成約件数は1771件で前年同月比42.1%増と9か月連続で増加した。成約価格は3911万円で同0.3%上昇とほぼ横ばいながら2か月ぶりに上昇した。前月比は0.7%下落。成約土地面積は前年同月比7.7%拡大と2か月ぶりに拡大。前月比も4.7%拡大。成約建物面積は前年同月比0.7%拡大とほぼ横ばいながら2か月ぶりに拡大。前月比も0.8%拡大。

《2025 年 7 月度のレインズシステム利用実績報告》【東日本会員のアクセス状況】[登録件数] 21 万 6244 件(前年同月比 11.8%減)、うち◇売物件=7 万 4797 件(同 0.8%減)◇賃貸物件=14 万 1447 件(同 16.6%減)。[成約報告件数] 2 万 9977 件(同 17.1%増)、うち◇売物件=1 万 1903 件(同 43.3%増)◇賃貸物件=1 万 8074 件(同 4.5%増)。[条件検索件数] 1449 万 7262 件(同 6.6%増)。[図面検索件数] 3333 万 3269 件(同 10.6%増)。[総アクセス件数] 5676 万 9939 件(同 10.6%増)。【東日本月末在庫状況(圏域)】44 万 9458 件(同 8.8%減)、うち◇売物件=20 万 2083 件(同 0.7%増)◇賃貸物件=24 万 7375 件(同 15.3%減)。

《2025 年 7 月度の首都圏不動産流通市場の動向(成約状況)》【中古マンション】◇件数=3979 件(前年同月比 24.6%増)。◇平均㎡単価=85.47 万円(同 8.2%上昇)。◇平均価格=5303 万円(同 5.0%上昇)。◇平均専有面積=62.05 ㎡(同 3.0%縮小)。◇平均築年数=26.67 年(前年同月 24.54 年)。◇新規登録件数=1 万 5590 件で前年同月比 0.5%減とほぼ横ばいながら 3 か月ぶりに減少した。◇在庫件数=4 万 4689 件で同 0.4%増とほぼ横ばいながら 2024 年 4 月以来 15 か月ぶりに増加した。【中古戸建住宅】◇件数=1771 件(前年同月比 42.1%増)。全ての地域で前年同月比増加が続いた。◇平均価格=3911 万円(同 0.3%上昇)。前年同月比で東京都区部と横浜市・川崎市が上昇。◇平均土地面積=151.10 ㎡(同 7.7%拡大)。◇平均建物面積=104.40 ㎡(同 0.7%上昇)。◇平均築年数=24.91 年(前年同月 22.61 年)。◇新規登録件数=6464 件で前年同月比 6.2%増と 2023 年 1 月から 31 か月連続で増加した。◇在庫件数=2 万 3469 件で同 7.7%増と 2022 年 9 月から 35 か月連続で増加した。【新築戸建住宅】◇件数=1268 件(前年同月比 242.7%増)、7 か月連続の増加。◇平均価格=4575 万円(同 8.7%上昇)、18 か月連続の上昇。◇平均土地面積=116.46 ㎡(同 2.3%縮小)、17 か月連続の縮小。◇平均建物面積=98.54 ㎡(同 1.7%拡大)、3 か月ぶりの拡大。【土地(面積 100~200 ㎡)】◇件数=878 件(前年同月比 97.3%増)、12 か月連続の増加。◇平均㎡単価=27.65 万円(同 2.3%上昇)、2 か月ぶりの上昇。◇平均価格=3975 万円(同 3.9%上昇)、2 か月ぶりの上昇。

[URL] <http://www.reins.or.jp/library/2025.html> (月例マーケットウォッチ)

<http://www.reins.or.jp/overview/#report> (レインズシステム利用実績報告)

【問合せ先】03—5296—9350

市場動向

6 月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は前月比 0.5%上昇、アットホーム調べ

アットホームがまとめた 2025 年 6 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 4814 万円で前月比 0.5%上昇と 5 か月連続のアップ。前年同月比は 5.7%上昇と 10 か月連続のアップとなった。

東京都下、横浜市・川崎市、神奈川県他、千葉県他の 4 エリアで 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＝7600万円(前月比0.7%上昇、前年同月比10.3%上昇)◇東京都下＝4957万円(同0.2%上昇、同4.0%上昇)◇横浜市・川崎市＝5397万円(同0.0%上昇、同3.1%上昇)◇神奈川県他＝4310万円(同0.3%上昇、同6.2%上昇)◇さいたま市＝4471万円(同1.2%上昇、同3.2%上昇)◇埼玉県他＝3764万円(同0.4%下落、同3.0%上昇)◇千葉県西部＝4418万円(同0.2%下落、同5.0%上昇)◇千葉県他＝3462万円(同0.6%上昇、同8.6%上昇)。

〔URL〕 <https://athome-inc.jp/news/data/market/shinchiku-kodate-kakaku-202506/>

【問合先】 広報担当 03—3580—7504

事業者募集

消費者庁、令和7年度「消費者志向経営優良事例表彰」の募集を開始

消費者庁は、令和7年度「消費者志向経営優良事例表彰」の募集を開始した。消費者志向経営とは、「消費者」と「共創・協働」して「社会価値」を向上させる経営のことで、同庁はその推進を図ることを目的として、平成30年度から「消費者志向経営優良事例表彰」を実施しており、今年度で第8回目となる。

＜令和7年度「消費者志向経営優良事例表彰」のスケジュール＞【募集期間】10月17日(金)まで。【受賞者の決定・公表】12月～令和8年1月。【表彰式】令和8年2月中旬(予定)。＜選考方法＞選考委員会での審査を経て決定する。

なお、同庁では「令和7年度消費者志向経営優良事例表彰に関するオンライン説明会」を行っている。同説明会の参加方法や、同表彰の応募方法など詳細については、下記の消費者庁URLを参照すること。

〔URL〕 https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer_partnerships/consumer_oriented_management/propulsion_organization/
(消費者庁＞消費者志向経営推進組織の活動「消費者志向経営優良事例表彰・令和7年度」)

【問合先】 消費者志向経営優良事例表彰事務局[消費者庁参事官(公益通報・協働担当)室]
03—3507—8800(代表) E-mail : g.yuryojirei@caa.go.jp

シンポジウム

不動産学会、「進化するワークプレイス、ストック化するオフィスビル」9/5開催

(公社)日本不動産学会は、シンポジウム「進化するワークプレイス、ストック化するオフィスビル」を9月5日(金)に開催する。

ワークプレイス(働く場)やオフィスビルを巡る状況の変化はめまぐるしい。2020年からのコロナ禍で、ワークプレイス(働く場)の方向性が大きく変わった。「オフィスに出勤するだけでない、様々な働き方と働く場の選択肢がある」ことへの気づきである。コロナ禍が沈

静化し、オフィスへの回帰が始まってはいるが、回帰率は約 70%で定着し、優秀な働き手ほど「好きな働き方・好きな場所で働きたい」気持ちが強いと言われる。そして、働き方の選択肢の提供が企業の人材獲得競争力にも直結する。ワークプレイス(働く場)は、企業にとっての人材獲得競争力、社員のエンゲージメント、生産性や創造性向上の強力なツール、経営の重要事項であることに、多くの経営者が気づいたのである。ワークプレイスの総コスト(賃料・家具什器等)は人件費の約 1/10 であり投資対効果は高い。ワークプレイス(働く場)は、これまでの「総務matter」から「経営matter」となり、「コスト」ではなく「投資」の対象となったのである。オフィスでも在宅であっても、ワークプレイス(働く場)は「人の知を引き出すツール」であり、企業の「富」を生み出す鍵なのである。

一方、これまでワークプレイス(働く場)を納める「箱」であったオフィスビルについてはどうであろうか。この数年の資材高と建設労働者不足による建設費高騰は解消する見込みも小さく、オフィスビル事業者(事業者・デベロッパー・リート等)にとって賃料増加も見込むことは難しく、事業としての利回りが著しく低下するため、新たな開発へのインセンティブが落ち込んでいることは周知のことである。また脱炭素への要請により、建設・取り壊し等における二酸化炭素排出量(エンボディードカーボン)削減が求められる中、LCA(ライフサイクル評価)導入により、ビル全体のスクラップアンドビルドではなく、ニーズに応じたリノベーション(あるいはアップサイクル)が求められる。こうした流れの中で、スクラップアンドビルドの開発や再開発ではなく、既存ストックの適正な改変(リノベーション、コンバージョン)へと向かっていくことは時代の必然と思われる。

また長期的に俯瞰するならば、生産年齢の減少(働き手の不足)とAIの浸透による「ホワイトカラー消滅(富山和彦著)」という相反する動向がある。これらは上記のワークプレイス(働く場)やオフィスビルを巡る状況変化に加え、さらに根本的な解決を要する。同シンポジウムでは、これらのマクロな変化を前提に、ワークプレイス(働く場)やオフィスビルは如何に在るべきかを論じたい。

【キーノート】日本のオフィスを取り巻く状況を俯瞰する(仮)＝黒木正郎氏[(一社)東京建築士会副会長、日本郵政建築(株)首席建築家]。【ショートレクチャー】◇ワークプレイスとオフィスビルの行方(仮)＝似内志朗氏[ファシリティデザインラボ代表、(公社)日本ファシリティマネジメント協会(JFMA)理事]。◇世界のオフィスの状況と働き方(仮)＝太田明氏[東京都市大学都市生活学部准教授]。◇拡張するワークプレイス(仮)＝相原毅氏[三菱地所(株)]。◇企業はオフィスに何を求めるか(仮)＝斎藤敦子氏[コクヨ(株)ワークスタイルリサーチ&アドバイザー、(一社)Future Center Alliance Japan(FCAJ)理事]。◇日本企業の働き方とワークプレイスの方向性(仮)＝石崎真弓氏[(株)ザイマックス総研主任研究員]。◇現代日本の若い世代の仕事観(仮)＝高橋誠人氏[(株)マイナビ マイナビ編集長]。【パネルディスカッション】「進化するワークプレイス、ストック化するオフィスビル」。◇パネリスト：太田明氏、斎藤敦子氏、相原毅氏、石崎真弓氏、高橋誠人氏、似内志朗氏。◇モデレーター：黒木正郎氏。

【日時】9月5日(金) 15:00～18:00。【開催方法】オンサイト：大手町三井カンファレンス「Room3・4」(東京都千代田区)、オンライン：zoom 配信(ウェビナー)。【定員(先着順)】オンサイト：60名、オンライン：200名。【公開形式】一般公開・無料。【申込期限】9月1日(月)まで。申込方法など詳細については、下記URLを参照すること。

〔URL〕 https://www.jares.or.jp/events/2025.09.05_sympto.html

【問合先】 事務局 070—4074—1096 E-mail : jares@js4.so-net.ne.jp



セミナー

経済調査会、令和7年度「建築工事積算セミナー」10月31日開催

(一財)経済調査会は、令和7年度「建築工事積算セミナー」を10月31日(金)に行う。今年度は東京会場でのみの開催となる。

同セミナーでは、令和7年度の建築工事積算基準の改訂の概要や『令和7年度版 工事歩掛要覧〈建築・設備編〉』を活用した工事費算出の手法、建築工事をめぐる最近の動向や最近の資材価格の変化と各種スライドについて分かりやすく解説する。

また今年度は国の統一基準(公共建築工事標準単価積算基準、共通費積算基準、見積標準書式)が改訂されている。改訂された内容を詳しく説明する。

＜プログラム＞【令和7年度公共建築工事積算基準等の解説】(1)令和7年度公共建築工事積算基準等の改定。(2)国の営繕積算関連の統一基準〔(※)令和7年改定〕①公共建築工事積算基準、②公共建築工事標準単価積算基準(※)、③公共建築工事共通費積算基準(※)、④公共建築工事積算基準等資料(※)、⑤公共建築工事見積標準書式(※)、⑥営繕の新しい政策(BIM活用等について)、⑦営繕工事積算チェックマニュアル。【公共建築工事費算出について】(1)工事費の構成。(2)工事費(直接工事費、共通費)。(3)一括工事の共通費(建築工事・電気設備工事・機械設備工事、敷地が異なる工事)について。(4)建築工事の積算について。

【公共建築工事積算演習と解説】テキスト『令和7年度版 工事歩掛要覧〈建築・設備編〉』を使用して単価表作成の演習を行う。演習問題の解答では、積算実務上の留意点について詳細に解説する(4週8休の単価の補正について演習がある)。

【講師】伊藤僚一氏[(一財)経済調査会参与、元国土交通省関東地方整備局営繕部営繕技術管理課長]。【受講対象者】民間事業者、官公庁。

【日時】10月31日(金) 9:30～16:30(受付開始 9:15)。【会場】品川シーズンテラス3階「品川シーズンテラスカンファレンス」(東京都港区)。【受講料】1名 8800円(消費税込み)。【定員】150名程度(定員になり次第、締め切る)。【図書テキスト】『令和7年度版 工事歩掛要覧〈建築・設備編〉』[2025年9月発刊、(一財)経済調査会積算研究会編]。特別価格：8360円(消費税込み)[定価：9240円(消費税込み)]。上記図書テキストを既に購入している人は当日必ず持参すること。講習会専用サブテキストは無料(受講料に含まれる)。【持ち物】筆記用具、関数電卓(必須・スマートフォンでも可)、テキスト(既に購入している人)。

セミナーの内容や申込方法、書籍についての詳細は、下記URLを参照すること。

〔URL〕 <https://seminar.zai-keicho.or.jp/seminar/detail/index/662>

(セミナー全体について)

<https://seminar.zai-keicho.or.jp/pdf/20251031.pdf> (本セミナー概要)

<https://book.zai-keicho.or.jp/> (出版物・書籍について)

【問合先】(一財)経済調査会 第一業務室 03—5777—8222