

2025.8.29

No. 0606

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 34.1%増、近畿圏 1.6%減****～不動産経済研究所、7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 7 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 34.1%増の 2006 戸で、3 か月ぶりの増加となった。

発売総数 123 物件・2006 戸は前年同月(125 物件・1496 戸)と比べると、物件数で 2 物件減少するも、戸数では 510 戸上回った。そのうち 100 戸以上を売り出した物件は 3 物件だった(前年同月ゼロ)。初回売出し物件(単発物件[期分けをしないで全戸売り出した物件]を含む)は 22 物件・795 戸(シェア 39.6%)で、前年同月の 14 物件・493 戸(シェア 33.0%)を物件数では 8 物件、戸数では 302 戸上回っている。

新規発売戸数に対する月中の契約戸数は 1365 戸で、初月契約率は 68.0%。前年同月の 70.9%と比べ 2.9 ポイント(P)ダウンし、4 か月連続で 70%を下回っている。

【**首都圏**】[**発売戸数**]2006 戸(前年同月比 34.1%増)。エリア別にみると、東京 23 区 1045 戸(同 71.6%増)、東京都下 245 戸(同 135.6%増)、神奈川県 318 戸(同 27.6%減)、埼玉県 240 戸(同 147.4%増)、千葉県 158 戸(同 36.0%減)。神奈川県と千葉県が落ち込んだ一方、その他のエリアは大幅な増加となった。東京 23 区のシェアは 52.1%で、前年同月の 40.7%から 11.4P のアップとなった。[**契約率・価格**]◇初月契約率は 68.0%(前年同月比 2.9P 低下)。エリア別にみると、東京 23 区 74.1%、東京都下 69.0%、神奈川県 55.7%、埼玉県 60.8%、千葉県 62.7%。東京 23 区が唯一 70%を突破した。◇1 戸当たりの平均価格は 1 億 75 万円(前年同月比 28.4%上昇)、㎡単価は 157.1 万円(同 30.6%上昇)。平均価格、㎡単価共に 3 か月連続のアップ。エリア別にみると、東京都下以外のエリアが平均価格、㎡単価共に上昇している。[**専有面積・即日完売戸数など**]◇平均専有面積は 64.14 ㎡(前年同月比 1.7%縮小)。◇即日完売物件は 4 物件・149 戸(シェア 7.4%)。◇フラット 35 登録物件戸数は 1622 戸(シェア 80.9%)。◇販売在庫は 7 月末時点で 5940 戸。前月末比 86 戸減少、前年同月末比 640 戸増加。[**8 月の発売予測**]1000 戸前後となる見込み。

【**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 1.6%減の 1500 戸となり、2 か月連続で前年実績を下回った。エリア別にみると、大阪市部 322 戸(前年同月比 35.2%減)、大阪府下 262 戸(同 44.1%減)、神戸市部 34 戸(同 72.6%減)、兵庫県下 312 戸(同 34.5%増)、京都市部 223 戸(同 165.5%増)、京都府下 0

戸(前年同月 14 戸)、奈良県 28 戸(前年同月比 2700.0%増)、滋賀県 319 戸(同 246.7%増)、和歌山県 0 戸(前年同月 11 戸)。**[契約率・価格など]**◇初月契約率は 57.2%(前年同月比 25.0 P 低下)。7 か月ぶりに好調ラインの 70%を下回った。大阪市部以外のエリアで 70%割れとなった。◇1 戸当たりの平均価格は 5913 万円(前年同月比 18.9%上昇)、㎡単価は 86.1 万円(同 9.5%上昇)。平均価格と㎡単価共に 2 か月ぶりのアップ。◇販売在庫は 7 月末時点で 2897 戸。前月末比 349 戸増加、前年同月末比 349 戸増加。**[8 月の発売予測]**1000 戸程度となる見通し。

〔URL〕 <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/641/ae6e2gtz.pdf> (首都圏)
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/640/ae6e2gNz.pdf> (近畿圏)

【問合先】 調査部 03—3225—5301



調査統計

国土省、7 月の建設労働需給調査、全国 8 職種の過不足率は 1.6%の不足

国土交通省は、令和 7 年 7 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 7 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、7 月が 1.6%の不足となり、前月比 0.5 ポイント(P)不足幅が拡大した。前年同月比では 0.4 P 不足幅が縮小。

また、東北地域の 8 職種の過不足率は、7 月が 1.1%の不足となり、前月比 0.3 P 不足幅が拡大した。前年同月比では 4.4 P 不足幅が縮小。

8 職種の今後の労働者の確保に関する見通し(9 月及び 10 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 7 月の職種別過不足率の状況(全国)〉[プラス(+))は不足、マイナス(▲)は過剰]
◇型わく工(土木)=+2.7%(前月比+1.3 P、前年同月比+0.4 P)◇型わく工(建築)=▲1.4%(同▲0.1 P、同▲2.7 P)◇左官=+1.7%(同+1.4 P、同▲1.3 P)◇とび工=+3.7%(同+0.1 P、同+2.1 P)◇鉄筋工(土木)=+1.7%(同+1.3 P、同▲2.8 P)◇鉄筋工(建築)=▲0.8%(同+0.3 P、同▲2.7 P)◇6 職種計=+1.8%(同+0.7 P、同▲0.5 P)◇電工=+1.2%(同 0.0 P、同+0.3 P)◇配管工=+1.2%(同+0.6 P、同 0.0 P)◇8 職種計=+1.6%(同+0.5 P、同▲0.4 P)。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyoi4_hh_000001_00309.html

【問合先】 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、8 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 8 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]＝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」。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00308.html

【問合先】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



ビル市況

三鬼商事、7月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比0.21P低下

三鬼商事がまとめた2025年7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0.21ポイント(P)低下して3.16%となった。前年同月比では1.84P低下した。

7月は拡張などによる解約が見られた一方、竣工1年未満のビルで成約があったことやグループ集約に伴う大型成約や建替えによる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1万7000坪減少した。平均月額坪当たり賃料は2万907円(前月比0.14%・30円上昇、前年同月比4.36%・873円上昇)、前月比18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33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2552棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は2585棟。

[新築ビル] ◇空室率＝19.06%(前月比1.47P低下、前年同月比1.12P低下)。7月は新築ビル4棟のうち1棟が満室で竣工したことや、竣工1年未満のビルでも成約が見られたことにより低下した。◇月額坪当たり賃料＝2万8760円(前月比68円上昇、前年同月比1156円上昇)。

[既存ビル] ◇空室率＝2.82%(前月比0.21P低下、前年同月比1.97P低下)。7月は拡張や立地改善などによる解約があったものの、集約に伴う大規模成約や拡張移転などの成約が見られたため低下した。◇月額坪当たり賃料＝2万680円(前月比2円上昇、前年同月比826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



セミナー

住宅・建築SDGsフォーラム、「第57回月例セミナー」9月8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57回月例セミナー「第7次エネルギー基本計画の背景と内容について」[共催：(一社)日本サステナブ

ル建築協会(JSBC)]を9月8日(月)にオンライン形式で開催する。

【講師】田辺新一氏(早稲田大学理工学術院創造理工学部建築学科教授)。

【日時】9月8日(月) 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_57th_250908.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



説 明 会

「建築物の改修に係る建築基準法のポイント説明会」9/12から9都市で開催

令和7年度国土交通省補助事業「建築物の改修に係る建築基準法のポイント説明会」が、9月12日から、全国9都市で開催される。

【説明会主旨】令和7年4月の改正建築基準法の施行により、2階建て木造一戸建て住宅などの建築物の大規模修繕・模様替えを行う際には、新たに建築確認手続きが必要となった。建築確認申請に当たっては、改修しようとする建築物の基準への適合状況等を調査した上で、改修後の建築物が基準に適合するよう改修計画を立てる必要がある。これらの実務の参考になるよう、建築物の現況調査の手順や改修の際に適用できる基準の緩和メニューに関し、昨年度、国土交通省からガイドライン・解説集が公表されたところである。住宅ストック活用が一層必要とされる中で、これまであまり建築確認を経験したことのない人にも向けた、建築基準法の基本的な事項から建築物の改修における建築基準法のポイントまでを通しで解説する説明会を実施する。

【主催】建築物の改修に係る建築基準法のポイント説明会事務局。【後援】(一社)JBN全国工務店協会・全国建設労働組合総連合／(一社)住宅リフォーム推進協議会／(公社)日本建築士会連合会／(一社)日本建築士事務所協会連合会／(公社)日本建築家協会。

【講師】国土交通省担当官。【対象】設計者を含むリフォーム事業者、審査者一等。

【内容】〈第1部〉建築基準法の基本的な事項。〈第2部〉既存建築物の現況調査。〈第3部〉改修の際の基準緩和。

【開催日程】開催日、会場、定員は次のとおり。◇9月12日(金)、ビジョンセンター東京虎ノ門(東京都港区)、200名。◇9月25日(木)、広島県JAビル(広島市中区)、160名。◇10月7日(火)、北海道自治労会館(札幌市北区)、130名。◇10月23日(木)、TKPガーデンシティ PREMIUM 仙台西口(仙台市青葉区)、130名。◇11月5日(水)、金沢市文化ホール(金沢市)、90名。◇11月20日(木)、TKP名古屋駅前カンファレンスセンター(名古屋市中村区)、230名。◇12月3日(水)、グランキューブ大阪[大阪府立国際会議場](大阪市北区)、200名。◇12月9日(火)、TKP松山市駅前カンファレンスセンター(松山市)、100名。◇12月24日(水)、福岡国際会議場[福岡コンベンションセンター](福岡市博多区)、230名。時間は各会場全て 14:00～17:00(予定)。※各会場の申込みが定員に達した場合は午前の部(9:30～12:30 予定)を追加開催する。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.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_001077.html

(国土交通省＞報道発表資料)

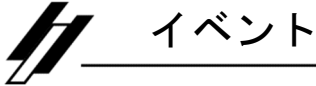
<https://form.run/@mx-ksknet-dlxt0ZQCrGkv0eMRJBbG> (説明会申込フォーム)

【問合先】建築物の改修に係る建築基準法のポイント説明会事務局

E-mail : nkg-k@nkg88.co.jp (申込みに関すること)

国土交通省 住宅局 参事官(建築企画担当)付

03—5253—8111(代表)(制度に関すること)



JARECO、「NAR カンファレンス in ヒューストン」(11/13～17) ツアー開催

(一社)日米不動産協力機構(JARECO)は、JARECO 2025「全米リアルター協会(NAR) NXT カンファレンス & EXPO in ヒューストン」[11月13日(木)～17日(月)、5日間]のツアーを開催する。

毎年11月に開催される全米リアルター協会(NAR)主催のカンファレンス「NAR NXT」が、今年はテキサス州ヒューストンで行われる。世界中の不動産プロフェッショナルが集うこのイベントは、最新の米国不動産市場の動向やテクノロジー、ビジネス戦略を学ぶ絶好の機会であり、JARECOでは、現地不動産の視察を組み合わせた特別ツアーを企画。ヒューストンの現地エージェン特厳選の物件を見学できる貴重なプログラムとなっている。

【ツアーの魅力】◇世界最大級の不動産カンファレンス「NAR NXT」に参加。◇ヒューストン現地の不動産視察ツアー付き。◇国際ネットワーキングイベント・レセプションに参加。◇最新の米国不動産事情・投資トレンドを現地で体感。

【日程】11月13日(木)～17日(月)、5日間。【場所】米国テキサス州ヒューストン。【宿泊先】マリオット マーキス ヒューストン(予定)。

【スケジュール】◇11月13日(木)：日本発、ヒューストン着、現地ホテル集合。◇14日(金)：各種カンファレンスへ参加[General Session、Global Business & Alliance Committee]。◇15日(土)：各種カンファレンスへ参加[General Session、ブランチ、Global Networking(Asia Pacific)]、International Reception and Awards Ceremony。◇16日(日)：物件視察ツアー、General Session。◇17日(月)：ホテルをチェックアウト、現地解散。

【参加費(消費税込み)】NAR 国際会員 35 万 2000 円、NAR 非国際会員 37 万円。JARECO 会員は 3 万円引きとなる。【参加費に含まれるもの】宿泊代金(4泊2名1室利用)、NAR 大会参加費、International Reception and Awards Ceremony 参加費用、物件視察ツアー代、Welcome Event 参加費用、日本人グループディナー費用、団体行動中の一切の税・サービス料及びチップ。【参加費に含まれないもの】航空運賃、超過手荷物料金、個人的性質の費用、個人でかける任意旅行傷害保険、国内交通費、各国空港税、ESTA 登録実費。※1名参加及び1人部屋を希望の場合、別途 11 万 7500 円かかる。

【募集定員】15名(最少催行人員)。【申込期日】9月25日(木)まで。

ツアーの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.jareco.org/event/exchange/event-373.html>

【問合先】(一社)日米不動産協力機構(JARECO) 事務局 E-mail : admininfo@jareco.org