

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

## 今週の フラッシュ

### 中古M、成約件数31.9%増、成約価格6.3%上昇 ～東日本レインズ、2025年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、首都圏[1都3県=東京都(東京都区部、多摩地域)、埼玉県、千葉県、神奈川県(横浜・川崎地域、神奈川県他地域)]における2025年(2025年1~12月)の「不動産流通市場の動向」をまとめた。

**【中古マンション】**成約件数は4万9114件(前年比31.9%増)と3年連続で前年を上回っている。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域において前年比で増加している。成約物件の1m<sup>2</sup>当たり単価は首都圏平均で82.98万円(同7.9%上昇)と13年連続の上昇。この13年で117.3%上昇している。都県・地域別に見ると、東京都区部(及び東京都全体)では前年から上昇幅が拡大し2桁台の上昇である一方、多摩地域や横浜・川崎地域では前年から上昇幅が縮小し微増となっている。また、埼玉県、千葉県、神奈川県他地域(及び神奈川県全体)では減少に転じている。成約物件価格は5200万円(同6.3%上昇)で、1m<sup>2</sup>当たり単価と同様に13年連続の上昇となっている。都県・地域別に見ると、東京都区部(及び東京都全体)は2桁台の上昇である一方、その他の県・地域では減少に転じている。成約物件を価格帯別に見ると、1億円超の成約件数、構成比率共に拡大が続き、首都圏全体の1割以上を占めている。成約物件の平均専有面積は62.66m<sup>2</sup>(同1.5%縮小)と2年連続で縮小、平均築年数は26.58年(前年24.53年)で経年化が進んでいる。新規登録件数は18万5762件(前年比2.7%減)と2年連続で減少している。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で減少している。新規登録物件の1m<sup>2</sup>当たり単価は95.98万円(同24.7%上昇)と前年を大幅に上回り3年連続で上昇している。価格も5557万円(同25.7%上昇)と前年を大幅に上回り3年連続で上昇している。新規登録物件の平均専有面積は57.90m<sup>2</sup>(同0.8%拡大)で3年連続の拡大となっている。平均築年数は30.08年(前年30.22年)となっている。

**【中古戸建住宅】**成約件数は2万1632件(前年比52.5%増)と2年連続の増加となっている。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で増加している。成約物件価格は首都圏平均で3917万円(同0.8%下落)と5年ぶりに前年を下回っている。都県・地域別に見ると、東京都区部、多摩地域(及び東京都全体)では前年の価格を上回る一方、その他の県・地域では下落となっている。成約物件の平均土地面積は147.64m<sup>2</sup>(同3.8%拡大)で3年ぶりに前年を上回る一方、建物面積は103.66m<sup>2</sup>(同0.2%縮小)と5年連続で前年を下回っている。平均築年数は24.37年(前年22.22年)で経年化が進んでいる。新規登録件数は7万7395件(前年比5.3%増)と3年連続で前年を上回っている。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で増加している。新規登録物件の価格は4430万円(同2.9%上昇)と2年連続で前年を上回

っている。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で上昇している。新規登録物件の土地面積は 165.36 m<sup>2</sup>(同 2.5%拡大)と 2 年連続で前年を上回り、建物面積は 105.09 m<sup>2</sup>(同 0.1%縮小)と 3 年連続で前年を下回っている。平均築年数は 25.86 年(前年 24.90 年)で経年化している。

**【新築戸建住宅】**成約件数は 1 万 6197 件(前年比 242.8%増)と 2 年ぶりに増加となっている。都県・地域別に見ても、全ての都県地域で増加となっている。成約物件価格は首都圏平均で 4532 万円(同 4.1%上昇)と 2 年連続で前年を上回っている。成約物件の土地面積は 115.44 m<sup>2</sup>(同 2.0%縮小)と 2 年連続で前年を下回り、建物面積は 98.61 m<sup>2</sup>(同 0.3%拡大)と 2 年ぶりに前年を上回っている。新規登録件数は 6 万 2667 件(同 5.7%減)と 2 年連続で前年を下回っている。都県・地域別に見ると、千葉県と神奈川県の各地域で増加した一方、その他の都県・地域では減少している。新規登録物件の価格は 4904 万円(同 3.0%上昇)と 3 年連続で前年を上回っている。新規登録物件の土地面積は 115.28 m<sup>2</sup>(同 3.3%拡大)、建物面積は 98.09 m<sup>2</sup>(同 0.6%拡大)と、共に前年を上回っています。

**【土地(100~200 m<sup>2</sup>)】**成約件数は 9696 件(前年比 82.3%増)と 2 年連続で前年を上回っている。都県・地域別に見ても、全ての都県・地域で前年を上回っている。成約物件の 1 m<sup>2</sup>当たり単価は首都圏平均で 27.73 万円(同 5.0%上昇)と 5 年連続で前年を上回っている。都県・地域別に見ると、神奈川県他地域では前年を下回る一方、その他の都県・地域では前年を上回っている。成約物件価格は 3970 万円(同 4.6%上昇)と 5 年連続で前年を上回っている。都県・地域別に見ると、横浜・川崎地域では前年を下回る一方、その他の都県・地域では前年を上回っている。新規登録件数は 4 万 4110 件(同 1.6%増)と 3 年連続で前年を上回っている。新規登録物件の 1 m<sup>2</sup>当たり単価は 29.61 万円(同 0.4%下落)、新規登録物件価格は 4159 万円(同 0.2%下落)と、共に 2 年連続で前年を下回っている。

[URL] [http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf\\_2025.pdf](http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf_2025.pdf)

**【問合先】** 03—5296—9350

## 調査統計

### 国交省、令和 7 年 12 月の建設労働需給、全国 8 職種の過不足率は 0.7% の不足

国土交通省は、令和 7 年 12 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 12 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、12 月が 0.7% 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 0.1 P 不足幅が拡大。また、東北地域の 8 職種の過不足率は、12 月が 1.0% の不足となり、前月比 0.6 P 不足幅が縮小した。前年同月比では 0.5 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(2 月及び 3 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 12 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

剩]◇型わく工(土木)=+0.8%(前月比▲0.2P、前年同月比+0.6P)◇型わく工(建築)=+0.9%(同+0.8P、同+0.4P)◇左官=+1.3%(同▲0.1P、同+0.4P)◇とび工=+1.6%(同▲0.5P、同+0.7P)◇鉄筋工(土木)=+0.2%(同+0.2P、同0.0P)◇鉄筋工(建築)=▲6.9%(同+7.6P、同▲7.3P)◇6職種計=0.0%(同+1.0P、同▲0.6P)◇電工=+1.7%(同▲0.3P、同+0.8P)◇配管工=+1.7%(同▲0.6P、同+1.0P)◇8職種計=+0.7%(同+0.5P、同+0.1P)。

[URL] [https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo14\\_hh\\_000001\\_00336.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00336.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

## 周知依頼

### 令和7年分の確定申告及び事業者のデジタル化促進について

令和7年分の確定申告及び事業者のデジタル化促進に関する周知のお願いについて、国土交通省、国税庁、デジタル庁から当協会に周知協力依頼があった。

各府省庁では、これまでも事業者を含む国民の利便性の向上を目指しながら、事業者の業務や公的手続き等のデジタル化に取り組んできたところである。これまで以上に取組みを加速させていくため、国土交通省としてもデジタル庁や各府省庁と連携しながら、周知広報等を行っていくこととしている。こうした中で、令和7年分の確定申告や事業者のデジタル化に向けて、当協会を通じた事業者への着実な周知が必要不可欠だと考えているので、以下の2点の内容について、会員に周知を要請している。

<1. 周知事項> 【給与所得の源泉徴収票のオンライン提出について】従業員が確定申告において、この給与所得の源泉徴収票の情報の自動入力を利用するためには、事業者から給与所得の源泉徴収票をオンラインで提出する必要がある。【自宅からのマイナンバーカードを利用したe-Taxによる確定申告について】確定申告をする際には、スマートフォンやパソコンを使って、自宅等から国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」を利用することができます。「確定申告書等作成コーナー」では画面に表示される案内に沿って金額等を入力するだけで、税額等が自動計算され、所得税の申告書を計算誤りのないように作成することが可能となっており、作成した申告書をそのままe-Taxにより送信できる。また、令和7年度は、マイナンバーカードとマイナンバーカードに搭載されている電子証明書の有効期限が到来される人が多数見込まれており、有効期限を過ぎた場合、マイナポータル連携やe-Tax手続きの利用などができず、マイナンバーカードを利用したe-Taxによる申告手続きにも影響があることから、積極的な周知・広報に取り組んでいるところである。【事業者のデジタル化促進について】事業者の取引・会計・税務といった一連の業務をデジタル化することにより、事業者の経営の効率化・高度化や生産性の向上が期待されるため、関係省庁等が連携して、まずは、事業者に各種クラウドツールの活用やデジタルインボイスの導入を促進するとともに、中長期的には、取引から会計、税務申告・納税に至るまでの一連の業務プロセスについて一貫したデジタル処理が可能となる環境の整備を目指している。そのため、国税庁に

においては、デジタルインボイスや AI-OCR 等の導入による業務のデジタル化のメリットを訴求するリーフレットや動画等の広報素材のほかデジタル化に関する様々な困りごとに関する相談窓口一覧を作成し、事業者のデジタル化の支援や施策の周知・広報を行っているところである。これらの取組みの趣旨を理解するとともに、当協会においても、会員に対して広報素材や相談窓口一覧を共有するなど、事業者の取引・会計・税務といった一連の業務のデジタル化促進に協力するよう求めている。

**<2. アンケート回答>【関係民間団体傘下会員の従業員向けのアンケート】**自宅からのマイナンバーカードを利用した e-Tax の推進に向けて、意見を今後の取組みの参考にする。ついては、主に過去に確定申告を行ったことがある従業員向けに、確定申告・e-Tax の利用に関するアンケート(10 問程度)を用意している。[回答期限]2026 年 2 月末。

URL : <https://forms.gle/YkRdX8axjVGc1hHWA> (従業員向け)

**【問合先】**国税庁 長官官房 企画課 デジタル化・業務改革室 DX 戦略係長 市川氏  
E-mail : tomohisa.ichikawa.xd4@nta.go.jp



## 説明会

### 国交省、改正マンション関係法の施行に向けて説明会を 2/10 から開催

国土交通省は、法務省と連携し、今般改正されたマンション関係法(建物の区分所有等に関する法律、マンションの管理の適正化の推進に関する法律、マンションの建替え等の円滑化に関する法律等)の施行が本年 4 月 1 日に迫っていることを踏まえ、改正法の詳細な説明会「令和 7 年度改正マンション関係法に関する説明会」を全国 10 都市で開催する。

あわせて、地方主要都市において、第一線で活躍するマンション管理の専門家や地方公共団体職員が講師となり、マンション管理の基礎的な知識や今後の組合運営のポイントについて「令和 7 年度マンション管理の講習会」を開催する。

**<令和 7 年度改正マンション関係法に関する説明会～円滑な管理・再生に向けて～>【主な説明内容】**◇区分所有法・被災区分所有法の改正内容について。◇マンション管理・再生法等の改正内容について=管理：標準管理規約の見直しに当たってのポイント、再生：建替え等の円滑化に向けた新たな取組み(面積基準見直し等)。**【対象】**区分所有者、管理組合、マンション管理士、マンション管理業者、ディベロッパー、マンション政策に携わる地方公共団体職員一等。**【開催方式】**対面、※東京会場のみライブ配信あり。**【日時・会場】**2 月 10 日(火)～3 月 7 日(土)、計 10 回開催。各会場 14:00～16:00。開催日、会場、申込定員数は次のとおり(開催順)。◇2 月 10 日(火)、ビジョンセンター東京虎ノ門(東京都港区)、460 名、※ライブ配信あり◇2 月 12 日(木)、グランキューブ大阪[大阪府立国際会議場](大阪市)、540 名◇2 月 16 日(月)、沖縄県市町村自治会館(那覇市)、90 名◇2 月 18 日(水)、高松商工会議所(高松市)、90 名◇2 月 21 日(土)、福岡国際会議場[福岡コンベンションセンター](福岡市)、250 名◇2 月 24 日(火)、名古屋サンスカイルーム(名古屋市)、340 名◇2 月 26 日(木)、朱鷺メッセ[新潟コンベンションセンター](新潟市)、180 名◇2 月 28 日(土)、広島県 JA ビル(広島市)、170 名◇3 月 3 日(火)、ACU SAPPORO(札幌市)、260 名◇3 月 7 日(土)、ハ

ハーネル仙台(仙台市)、160名。【参加費】無料。【申込期限】開催日前日 18:00まで。各会場先着順。※東京会場のライブ配信は2月4日(水) 18:00まで。

＜令和7年度マンション管理の講習会＞【主な説明内容】◇マンション管理適正化に向けて。◇地方公共団体の取り組みについて。【開催方式】対面。【日時・会場】開催日、会場、申込定員数は次のとおり(開催順)。各会場 11:00～12:00。◇2月21日(土)、福岡国際会議場[福岡コンベンションセンター]、250名◇2月28日(土)、広島県JAビル(広島市)、170名◇3月7日(土)、ハーネル仙台(仙台市)、160名。【参加費】無料。【申込期限】開催日前日 18:00まで。各会場先着順。申込方法など詳細は下記URLを参照すること。

[URL] [https://www.mlit.go.jp/report/press/house03\\_hh\\_000258.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000258.html)  
(国土交通省>報道発表資料1月27日付)

[https://koushuu-setsumeikai.mlit.go.jp/s/r7\\_kaisei\\_mansion3](https://koushuu-setsumeikai.mlit.go.jp/s/r7_kaisei_mansion3)  
(改正マンション関係法に関する説明会／マンション管理の講習会・受付窓口)

【問合先】国土交通省 住宅局 参事官(マンション・賃貸住宅担当)付  
03-5253-8111(代表)

改正マンション関係法に関する説明会／マンション管理の講習会・受付窓口  
0120-771-266(参加についての申込先・問合先)

## 動画制作

### 住金機構、住宅営業マン向け動画制作—住宅ローンの選び方や金利リスク周知

住宅金融支援機構は、住宅ローンの説明動画を制作し限定公開を始めた。金利上昇局面を迎える、住宅ローンの選び方は難しくなっている。動画は住宅販売の現場で営業マンに活用してもらう目的で作成。住宅ローンの基本や選び方のポイントを解説する。金利タイプの変動型と固定型、どちらかに偏ることなくそれぞれのメリットとデメリットを説明している。

「金利のある世界」が到来し、金利リスクの知識の重要性が増している。政府は経済対策(2025年11月21日閣議決定)でも、「金利リスクの普及啓発」を具体的な施策に盛り込んだ。一方で、これまでの低金利下では大半の人が当初金利が低く設定される変動型を選んでいたことから、住宅の営業マンも変動型のみの説明で終える傾向が続いている。「固定型を説明しないのはまずいのでは」—昨夏、複数の住宅事業者が、変動・固定のいずれにも偏らない、接客や営業マン研修にも使える公的機関作成の説明資料を求める相談を機構に寄せた。

事業者からのニーズを受け、機構は「①後悔しない住宅ローン選びのポイント解説動画(約10分)」と「②住宅ローン金利タイプ解説動画(約8分)」の2本を制作した。

当面はURLを知る人向けの限定公開とし、営業の現場で活用してもらう方針。今後は業界団体に周知し会員企業の利用を促すほか、4月1日からは機構のYouTubeチャンネルで一般公開する予定。住まいを選ぶ人の住宅金融リテラシー向上にもつなげる。動画の視聴は下記URLを参照。

[URL] 動画① <https://www.youtube.com/watch?v=5yaykz1vdyA>

[URL] 動画② <https://www.youtube.com/watch?v=thvjAqpfkNY>