

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 1.3%増、近畿圏 39.7%増

～不動産経済研究所、1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 2026 年 1 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 1.3%増の 628 戸で、4 か月ぶりの増加となった。発売物件総数は 69 物件で、前年同月の 87 物件を 18 物件下回り、このうち 100 戸以上売り出した物件はゼロだった(前年同月もゼロ)。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 4 物件・66 戸で、前年同月の 4 物件・143 戸と比べて物件数は同数も、戸数では 77 戸減少している。新規発売戸数に対する月中の契約戸数は 350 戸で、初月契約率は 55.7%。前年同月の 58.5%を 2.8 ポイント(P)下回っている。

【首都圏】[発売戸数]628 戸(前年同月比 1.3%増)。エリア別にみると、東京 23 区 175 戸(同 10.1%増)、東京都下 146 戸(同 147.5%増)、神奈川県 168 戸(同 30.0%減)、埼玉県 64 戸(同 7.2%減)、千葉県 75 戸(同 19.4%減)。東京都下が約 2.5 倍増、東京 23 区も 2 桁増と伸ばした一方、神奈川県が 3 割減と大幅に落ち込み、埼玉県と千葉県も減少している。東京 23 区のシェアは 27.9%となり、前年同月(25.6%)比 2.3P アップしている。**[契約率・価格]**◇初月契約率は 55.7%(前年同月比 2.8P 低下)。エリア別にみると、東京 23 区 54.3%、東京都下 52.7%、神奈川県 51.8%、埼玉県 70.3%、千葉県 61.3%。埼玉県が唯一 70%を上回っている。◇1 戸当たりの平均価格は 8383 万円(前年同月比 14.2%上昇)、㎡単価は 124.9 万円(同 11.9%上昇)。平均価格、㎡単価共に 9 か月連続のアップ。エリア別にみると、東京 23 区、神奈川県、千葉県が平均価格、㎡単価共に上昇している。東京 23 区は平均価格が前年同月比 15.8%上昇の 1 億 2126 万円、㎡単価が同 7.5%上昇の 190.2 万円となった。**[専有面積・即日完売戸数など]**◇平均専有面積は 67.09 ㎡(前年同月比 2.0%拡大)。◇即日完売物件は 2 物件・8 戸(シェア 1.3%)。◇フラット 35 登録物件戸数は 588 戸(シェア 93.6%)。◇販売在庫は 1 月末時点で 6627 戸。前月末比 349 戸減少、前年同月末比 99 戸増加。**[2月の発売予測]**1000 戸前後が見込まれる。**【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 39.7%増の 1074 戸となり、2 か月連続で前年実績を上回った。エリア別にみると、大阪市部 561 戸(前年同月比 171.0%増)、大阪府下 215 戸(同 16.8%増)、神戸市部 14 戸(同 56.3%減)、兵庫県下 66 戸(同 22.4%減)、京都市部 153 戸(同 26.1%減)、京都府下 7 戸(同 16.7%増)、奈良県 7 戸(同 40.0%増)、滋賀県 51 戸(同 18.6%増)、和歌山県 0 戸(前年同月 0 戸)。**[契約率・価格など]**◇初月契約率は

72.3%(前年同月比 7.5P 低下)。2 か月連続で好調ラインの 70%を上回った。◇1 戸当たりの平均価格は 4588 万円(前年同月比 13.8%上昇)、㎡単価は 99.9 万円(同 14.2%上昇)。平均価格は 2 か月ぶりのアップ。㎡単価は 4 か月連続のアップ。㎡単価は 1 月としては調査開始(1973 年)以降の最高値を更新。◇販売在庫は 1 月末時点で 3432 戸。前月末比 113 戸減少、前年同月末比 666 戸増加。[2 月の発売予測]1000 戸程度となる見通し。

〔URL〕 <https://www.fudusankeizai.co.jp/share/mansion/659/C385s1f1.pdf> (首都圏)

<https://www.fudusankeizai.co.jp/share/mansion/658/C385k1f2.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】調査部 03—3225—5301



調査統計

国交省、令和 7 年第 4 四半期の地価 L O O K、8 期連続で全地区が上昇

国土交通省は、四半期ごとに調べている地価 L O O K レポート「主要都市の高度利用地地価動向報告」令和 7 年第 4 四半期(令和 7 年 10 月 1 日～令和 8 年 1 月 1 日)をまとめた。調査した全国 80 地区における地価動向(令和 7 年 10 月 1 日から令和 8 年 1 月 1 日の間の変動率)は、主に利便性や住環境の優れた地区におけるマンション需要が堅調であったことに加え、店舗・ホテル需要も堅調に推移したことなどにより、8 期連続で住宅地及び商業地の全地区において上昇(住宅地は 15 期連続、商業地は 8 期連続)となった。

【特徴】◇前期と同様、全 80 地区において上昇となった。横ばい、下落の地区はなかった。◇変動率区分(上昇・横ばい・下落の区分)別に見ると、「上昇(3%以上 6%未満)」が 6 地区[商業地＝東京圏「銀座中央」(東京都中央区)・東京圏「歌舞伎町」(東京都新宿区)・東京圏「池袋駅東口周辺」(東京都豊島区)・東京圏「品川駅港南口周辺」(東京都港区)・東京圏「中野駅周辺」(東京都中野区)・大阪圏「京都駅周辺」(京都市下京区)]、「0%超 3%未満の上昇」が 74 地区となった。◇住宅地では 15 期連続で 22 地区全てにおいて上昇となった。変動率区分が「上昇(3%以上 6%未満)」から「上昇(0%超 3%未満)」に移行した地区が 1 地区[地方圏「大濠」(福岡市中央区)]あり、全体的に緩やかな上昇傾向が続いている。◇商業地では 8 期連続で 58 地区全てにおいて上昇となった。変動率区分が「上昇(0%超 3%未満)」から「上昇(3%以上 6%未満)」に移行した地区が 2 地区[東京圏「池袋駅東口周辺」(東京都豊島区)・東京圏「品川駅港南口周辺」(東京都港区)]あるが、全体的に緩やかな上昇傾向が続いている。【主要要因】◇住宅地では主に利便性や住環境の優れた地区におけるマンション需要に引き続き堅調さが認められたことから、上昇傾向が継続した。◇商業地では再開発事業の進展や国内外からの観光客の増加もあり、店舗・ホテル需要が堅調であったこと、また、オフィス需要も底堅く推移したことなどから、上昇傾向が継続した。【三大都市圏(62 地区)と地方圏(18 地区)の動向】[東京圏]全 35 地区＝上昇 35 地区[前期 35 地区]。変動率区分が「上昇(0%超 3%未満)」から「上昇(3%以上 6%未満)」に移行した地区が 2 地区[商業地＝「池袋駅東口周辺」(東京都豊島区)・「品川駅港南口周辺」(東京都港区)]あり、その他の地区では変動率区分に変化はなかった。[大阪圏]全 19 地区＝上昇 19 地区[同 19 地区]。変動率区分に変化はなかった。[名古屋圏]全 8 地区＝上昇 8 地区[同 8 地区]。変動率区分に変化はなかった。[地方圏]全 18 地区＝上昇 18 地区[同 18 地区]。変動率区分が「上昇(3%以上 6%未満)」から「上昇

(0%超 3%未満)」に移行した地区が 1 地区[住宅地＝「大濠」(福岡市中央区)]あり、その他の地区では変動率区分に変化はなかった。【用途別の動向】[住宅地]全 22 地区＝上昇 22 地区[前期 22 地区]。変動率区分が「上昇(3%以上 6%未満)」から「上昇(0%超 3%未満)」に移行した地区が 1 地区[地方圏「大濠」(福岡市中央区)]あり、その他の地区では変動率区分に変化はなかった。[商業地]全 58 地区＝上昇 58 地区[同 58 地区]。変動率区分が「上昇(0%超 3%未満)」から「上昇(3%以上 6%未満)」に移行した地区が 2 地区[東京圏「池袋駅東口周辺」(東京都豊島区)・東京圏「品川駅港南口周辺」(東京都港区)]あり、その他の地区では変動率区分に変化はなかった。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00072.html

【問合せ先】 不動産・建設経済局 土地政策審議官部門 土地経済課 企画係
03—5253—8111 内線 30323



周知依頼

国土省、「適正な工期設定等による働き方改革の推進に関する調査」

「適正な工期設定等による働き方改革の推進に関する調査」への協力について、国土交通省から当協会に協力依頼があった。

建設業の働き方改革に向けて、平成 30 年に成立した「働き方改革関連法」による改正労働基準法に基づき、建設業についても、令和 6 年度から時間外労働の罰則付き上限規制を適用され、その適用が目前に迫っていることから、週休 2 日の確保など長時間労働の是正に向けた働き方改革の更なる徹底が急務となっている。適正工期をめぐる同省の取組としては、令和 2 年 7 月に中央建設業審議会において「工期に関する基準」が作成・勧告されており、また、令和 6 年 6 月に公布された改正建設業法において、工期ダンピング対策の強化や工期変更の協議円滑化が新たに規定され、建設業の働き方改革の実現に向けては、民間の建設投資額が全体の約 6 割を占めることから、今後は民間工事における取組を強化している。また、工期の適正化に当たって、受注者である建設業者が適正な工期の見積りを行うことに加えて、それに対する発注者の理解と協力が必要不可欠である。このため、国土交通省における今後の施策を検討するに当たって、民間工事の発注者を対象に工期設定等の実態調査を行うこととなった。調査への回答方法等につきましては下記 URL をご確認ください。

〔URL〕 <https://www.ari.co.jp/kouki/client/index.html>

【問合せ先】 国土交通省 不動産・建設経済局 建設業課 03—5253—8111 内線 24757、24758

【問合せ先】 (株)日本アプライドリサーチ研究所 TEL：0120-202-504 FAX：03-5259-6381

建築物等の解体等に係る石綿ばく露防止等対策徹底マニュアル改正について

建築物等の解体等に係る石綿ばく露防止及び石綿飛散漏えい防止対策徹底マニュアルの改正について、厚生労働省から当協会に周知依頼があった。

建築物等の解体等に係る労働者の石綿のばく露防止及び一般環境への石綿飛散漏えい防止対策を円滑かつ的確に実施するために「建築物等の解体等に係る石綿ばく露防止及び石綿

飛散漏えい防止対策徹底マニュアル(令和3年3月、厚生労働省、環境省)」を取りまとめ、周知・活用を図っているところである。このたび、同マニュアルについて、下記の改正を行ったので、厚生労働省では当協会所属の事業者等に幅広く周知するよう要請している。

①事前調査の信頼性向上を図るため、分析調査の試料採取について、調査者等以外の者が試料採取する場合は、調査者等の指示の下で行わせることとしたこと。②解体等作業中に発電機等の内燃機関を使用することによる一酸化炭素中毒事故を防止するための対策を明記したこと。③その他、所要の改正を行ったこと。

[URL] https://www.env.go.jp/air/asbestos/post_71.html
(改正箇所一覧及び改正後のマニュアルの掲載先)

【問合せ先】 厚生労働省 労働基準局 安全衛生部 化学物質対策課 環境改善・ばく露対策室
担当：佐久間、仁木 03—5253—1111 内線 5511

コンテスト

建設広報協会、「豊かで住みよい国づくり」フォトコンテスト、募集開始

(一社)建設広報協会は、第31回「豊かで住みよい国づくり」フォトコンテスト(後援：国土交通省)の募集を開始した。

<趣旨>「国土交通 Day(7月16日)」の行事の一環として、国民の生活に深いかかわりを持つ、国土交通行政の意義や重要性を一人でも多くの人々に理解してもらうため、全国各地で実施している国土交通諸事業の身近な事例をテーマに、広く一般の人々の目を通してとらえたフォトコンテストを実施する。<応募規定>【応募資格】制限なし。【テーマ】「豊かで住みよい国づくり」一人が動く、国土が躍動する一。◇豊かな環境と共生する住宅・公園・道路・河川などの風景。◇安全・快適・活力ある経済社会をとらえた河川・道路などの工事現場。◇暮らしと経済活動を支える交通。◇人々の生き生きとした明るい暮らしのある風景。◇ゆとりとうるおいのある豊かで美しい自然・生活環境。◇克雪・利雪、雪とのかかわりのある風景。【応募サイズ等】カラー・モノクロプリント、キャビネ(2L可)～四つ切り(ワイド・A4・B4判可)。【応募締切】令和8年5月31日(日)まで。当日消印有効。【応募票】作品ごとに所定の事項(題名、撮影年月日、撮影場所、住所、氏名、電話番号)を明記した応募票(適宜の票可)を作品の裏面に貼り付け、送付すること。【入賞発表】毎年7月16日の「国土交通 Day」に合わせて入賞発表を行う。入賞者には、郵送により通知するとともに、建設広報協会ホームページなどに発表する。【審査委員】織作峰子氏(写真家)、小山秀司氏(写真家)、ほか。【賞(賞状・賞金・副賞)】◇最優秀賞(国土交通大臣賞)1点：賞状・賞金15万円。◇優秀賞(国土交通事務次官賞)1点：賞状・賞金5万円。◇優秀賞(会長賞)1点：賞状・賞金5万円。◇特選5点：賞金2万円。◇入選10点：賞金1万円。◇佳作20点：記念品。<応募上の注意>①応募作品数は一人3点以内。ただし、組写真(ストーリー性のあるもの)は1点5枚以内。②未発表(ほかの写真コンクールに応募、又は印刷物に使用したことの無い作品)の自作品に限る。③令和7年5月1日以降に撮影したものに限る。④作品はフィルム・デジタル(画像加工不可)を問わない。⑤危険行為、法律違反と思われる角度からの作品及び肖像権など第三者の権利を侵害する作品は、選外。⑥入賞候補作品(佳作まで)は、連絡後、

原版(ネガ・ポジ・データ CD-R)の提出を受けた後、入賞を確定。⑦応募作品(原版含む)は一切返却不可。⑧入賞作品の著作権は応募者に帰属。ただし、主催者は入賞作品を使用する権利を保有し、国土交通省及び関係団体等の広報誌等に使用。<応募先>(一社)建設広報協会
フォトコンテスト係 〒102-0094 東京都千代田区紀尾井町 3-30 WIND KIOICHO BLDG.

募集要領・応募票については、下記URLを参照すること。

〔URL〕 https://cprahp.com/event/photo_entries

【問合先】(一社)建設広報協会 フォトコンテスト係 03—3264—5501

シンポジウム

日本サステナブル建築協会、「健康に暮らす住まいのつくり方」3/3 開催

(一社)日本サステナブル建築協会(JSBC) SDGs-スマートウェルネス住宅(SWH)研究開発コンソーシアムは、シンポジウム「健康に暮らす住まいのつくり方 生活環境病の予防にむけて」を3月3日(火)に開催する。

JSBC では 2022~2024 年度にわたり SDGs-SWH 設計ガイド研究委員会及び傘下の部会等を設置し、建築学と医学が連携して進められた生活環境病に関する研究を踏まえ、新たな住宅設計ガイドマップを編集・発行した。同シンポジウムは、「健康に暮らす住まいの設計ガイドマップ 生活環境病の予防にむけて」を参考図書として、設計施工に携わる人々に健康に暮らす住まいの作り方を再認識してもらうために企画した。病気を治療するのは医学分野の仕事だが、病気や事故が発生しにくい生活環境を提供するのは建築分野の仕事。住宅の設計施工に携わる人々を始め、ハウスメーカー、建材メーカー、エネルギー企業、加えて医学医療系、学校関係、行政庁関係など幅広い分野の人々の参加を主催者側は呼び掛けている。

【生活環境病対策としての住まい、(仮題)医学と建築との連携について】伊香賀俊治氏[(一財)住宅・建築 SDGs 推進センター理事長、SDGs-SWH 設計ガイド研究委員会委員長、SDGs-SWH 環境基準案検討部会部会長]。【持続可能な暮らしを実現する SWH の設計支援ツールの概要(BHAT)】芹川真緒氏[神奈川大学建築学部建築学科准教授、SDGs-SWH 設計支援ツール開発部会委員]。【健康に暮らす住まいの設計ガイドマップ(概要)】小泉雅生氏[東京都立大学大学院都市環境科学研究科建築学域教授、SDGs-SWH 設計ガイド検討部会部会長]。【健康に暮らす住まいの設計ガイドマップ(構成について)】谷口景一郎氏[東京大学グリーントランスフォーメーション戦略推進センター兼工学系研究科建築学専攻特任准教授、SDGs-SWH 設計ガイド検討部会幹事]。【健康に暮らす住まいの設計ガイドマップ(詳細)】以下 SDGs-SWH 設計ガイド検討部会委員/SWG 委員。三井所清史氏[㈱岩村アトリエ研究部主幹/調査・研究・開発担当取締役]、谷口景一郎氏、橘田洋子氏[駒沢女子大学空間デザイン学部空間デザイン学科特任教授、㈱シトラス代表取締役]、唐木研介氏[熊本大学大学院先端科学研究部人間環境計画学分野准教授]。【質疑応答・まとめ】小泉雅生氏。

【日時】3月3日(火) 15:00~17:00。【形式】オンライン(Zoom ウェビナー)。【定員】1000名(予定)。【参加費】無料(事前登録制)。申込方法など詳細は下記URLを参照すること。

〔URL〕 <https://www.jsbc.or.jp/seminar/index.html>

【問合先】開催事務局[(一社)日本サステナブル建築協会(JSBC)] swh-sympo@jsbc.or.jp