

2025.4.4 No. 0587

発行/毎週金曜日

一般社団法人 全国住宅産業協会

〒102-0083 東京都千代田区麴町 5-3

TEL03-3511-0611 FAX03-3511-0616

全住協 HP <https://www.zenjukyو.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 2.4%減、近畿圏 36.9%増

～不動産経済研究所、2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2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2.4%減の1288戸で、4か月連続の減少となった。発売物件総数は全109物件で、前年同月の121物件と比べると12物件、9.9%の減少、そのうち100戸以上売り出した物件はゼロだった(前年同月1物件)。また初回売出し物件は14物件・367戸で、前年同月(14物件・352戸)を物件数では同数も、戸数は15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898戸で、初月契約率は69.7%。前年同月の69.9%を0.2ポイント(P)下回っている。

【首都圏】[発売戸数]1288戸(前年同月比2.4%減)。エリア別にみると、東京23区411戸(同27.8%減)、東京都下163戸(同9.9%減)、神奈川県327戸(同23.9%増)、埼玉県147戸(同33.6%増)、千葉県240戸(同23.1%増)。神奈川県、埼玉県、千葉県が増加した一方、東京23区と東京都下は減少している。東京23区は4か月連続の2桁減となり、シェアは31.9%で前年同月(43.1%)に比べて11.2Pダウンしている。**[契約率・価格]**◇初月契約率は69.7%(前年同月比0.2P低下)。エリア別にみると、東京23区61.3%、東京都下73.0%、神奈川県71.6%、埼玉県74.1%、千葉県76.7%。東京23区が60%台も、その他のエリアは70%台に乗せている。◇1戸当たりの平均価格は7943万円(前年同月比11.5%上昇)、㎡単価は121.5万円(同12.1%上昇)。平均価格、㎡単価共に2か月ぶりのアップ。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65.37㎡(前年同月比0.5%縮小)。◇即日完売物件は5物件・81戸(シェア6.3%)。◇フラット35登録物件戸数は1105戸(シェア85.8%)。◇販売在庫は2月末時点で6238戸。前月末比290戸減少、前年同月末比494戸増加。**[3月の発売予測]**3000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36.9%増の1450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442戸(前年同月比8.1%増)、大阪府下278戸(同27.6%減)、神戸市部229戸(同227.1%増)、兵庫県下111戸(同101.8%増)、京都市部359戸(同298.9%増)、京都府下11戸(前年同月0戸)、奈良県4戸(同0戸)、滋賀県16戸(前年同月比66.7%減)、和歌山県0戸(前年同月3戸)。**[契約率・価格など]**◇初月契約率は76.3%(前年同月比0.8P

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 4424 万円(前年同月比 40.2%下落)、㎡単価は 92.5 万円(同 21.1%下落)。平均価格、㎡単価共に 2 か月連続のダウン。平均価格と㎡単価の大幅下落は、前年同月に超高額の「グラングリーン大阪 THE NORTH RESIDENCE」が初回売出しを迎えたことが要因。◇販売在庫は 2 月末時点で 2644 戸。前月末比 122 戸減少、前年同月末比 399 戸減少。[3 月の発売予測]1300 戸程度となる見通し。

〔URL〕 <https://www.fudusankeizai.co.jp/share/mansion/623/SJm9eZo8.pdf> (首都圏)
<https://www.fudusankeizai.co.jp/share/mansion/622/iJm9eZo8.pdf> (近畿圏)

【問合せ】 調査部 03—3225—5301



調査統計

総務省、令和 5 年住宅・土地統計調査「土地集計（確報集計）結果」を公表

総務省統計局は、2023 年(令和 5 年)10 月 1 日現在で「住宅・土地統計調査」を実施した [1948 年(昭和 23 年)以来 5 年ごとに実施しており、今回で 16 回目]。

今回公表する「土地集計(確報集計)結果」は、世帯が所有している住宅及び土地の所有状況や、世帯が所有している現住居の敷地以外の宅地などの取得方法、利用現況、所在地などについて、全国、都道府県、市区町村[市区及び人口 1 万 5000 人以上の町村について、結果表章(人口は令和 2 年国勢調査時点)]などの別に集計した結果(確定値)を公表するもの。

【世帯が所有している土地の状況】

◇主世帯(5564 万 4000 世帯)のうち、現住居の敷地を所有している世帯は 2621 万 3000 世帯で、主世帯に占める割合は 47.1%となっている。また、現住居の敷地以外の土地を所有している世帯は 658 万 6000 世帯(主世帯に占める割合 11.8%)となっており、このうち現住居の敷地以外の宅地などを所有している世帯は 446 万 7000 世帯(同 8.0%)となっている。

◇現住居の敷地を所有している世帯について、主世帯に占める割合を、家計を主に支える者の年齢階級別にみると、年齢階級が高くなるほど所有している世帯の割合が高くなる傾向となっており、「65～69 歳」から「85 歳以上」までの区分ではいずれも 60%以上となっている。また、現住居の敷地以外の土地を所有している世帯についてみると、こちらも同様の傾向となっており、「60～64 歳」から「85 歳以上」までの区分ではいずれも 15%以上となっている。

◇現住居の敷地を所有している世帯について、主世帯に占める割合を世帯の年間収入階級別にみると、年間収入階級が高くなるほど所有している世帯の割合が高くなる傾向となっており、「500～700 万円未満」で 50%を超え、「2000 万円以上」では 72.7%と最も高くなっている。また、現住居の敷地以外の土地を所有している世帯についてみると、こちらも同様の傾向となっており、「1000～1500 万円未満」で 15%を超え、「2000 万円以上」では 31.3%と最も高くなっている。

◇現住居の敷地を所有している世帯について、主世帯に占める割合を、家計を主に支える者の従業上の地位別にみると、「自営業主」が 76.5%と最も高く、次いで「無職」が 72.1%、「雇用者」が 56.9%。また、現住居の敷地以外の土地を所有している世帯についてみると、こちらも同様の傾向となっており、「自営業主」が 36.9%と最も高くなっている。

【世帯が所有している現住居の敷地以外の宅地などの状況】

◇現住居の敷地以外の宅地などを所有している世帯について、1世帯当たり所有件数をみると1.6件となっている。これを世帯の年間収入階級別にみると、年間収入階級が高くなるほど1世帯当たり所有件数が多くなる傾向となっており、「2000万円以上」では2.8件と最も多くなっている。

◇現住居の敷地以外の宅地などの所有件数について、取得方法別に割合をみると、「相続・贈与で取得」が65.8%と最も高く、次いで「個人から購入」が19.0%、「会社・都市再生機構（UR）などの法人から購入」が10.6%などとなっている。

◇現住居の敷地以外の宅地などの所有件数について、利用現況別に割合をみると、「住宅用地・事業用地」が94.6%、「その他（原野など）」が5.4%となっている。このうち「住宅用地・事業用地」について、その内訳をみると、「主に建物の敷地として利用」が68.4%と最も高く、次いで「主に建物の敷地以外に利用」が16.5%、「利用していない（空き地）」が15.1%となっている。

◇現住居の敷地以外の宅地などの所有件数について、所在地別に割合をみると、「現住居と同じ市区町村」が70.9%と最も高く、次いで「自県内」が15.0%、「他県」が14.1%となっている。

令和5年住宅・土地統計調査「土地集計（確報集計）結果」の詳細については、下記の総務省統計局のURLを参照すること。

[URL] <https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/tyousake.html>

[令和5年住宅・土地統計調査 調査の結果]

https://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2023/pdf/tochi_gaiyou.pdf

[令和5年住宅・土地統計調査 土地集計（確報集計）結果]

【問合せ先】 総務省 統計局 統計調査部 国勢統計課 住宅・土地調査第二係
03—5273—1005

国交省、令和6年12月の不動産価格指数（住宅総合）は前月比0.6%上昇

国土交通省は、令和6年12月分の「不動産価格指数（住宅）・季節調整値及び不動産取引件数・面積（住宅）」と令和6年第4四半期（10～12月）分の「不動産価格指数（商業用不動産）・季節調整値」をまとめた。

令和6年12月分の「不動産価格指数（住宅）・季節調整値」（2010年平均＝100）によると、全国の住宅総合指数は141.6で前月比0.6%上昇、2か月連続でアップした。内訳は◇住宅地＝118.2（前月比1.2%上昇）◇戸建住宅＝117.4（同0.9%下落）◇マンション（区分所有）＝208.1（同0.6%上昇）。

令和6年第4四半期分の全国の「不動産価格指数（商業用不動産）・季節調整値」（2010年平均＝100）は、「店舗」が154.0、「オフィス」が179.3、「倉庫」が141.7、「工場」が122.8、「マンション・アパート（一棟）」が167.5となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は161.0で前期比0.5%上昇、6期連続でアップした。また、「商業地」が118.2、「工業地」が116.1となり、これらを総合した「土地総合指数」は117.7で同0.3%下落、3期ぶりにダウンした。「商業用不動産総合指数」（建物付土地総合、土地総合）は143.7で同0.0%下落、3

期ぶりにダウンした。

[令和6年12月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」の概要]

全国の不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=2万2136件(前年同月比3.5%増)、577万1813㎡(同4.2%拡大)◇マンション=2万239件(同5.4%増)、104万440㎡(同4.9%拡大)。

〈南関東圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)〉◇住宅総合指数=155.6(前月比2.3%上昇)◇住宅地=137.3(同5.9%上昇)◇戸建住宅=123.3(同0.1%下落)◇マンション=203.8(同0.5%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=5322件(前年同月比6.4%増)、94万2379㎡(同8.3%拡大)◇マンション=1万1072件(同3.9%増)、53万6192㎡(同3.3%拡大)。

〈名古屋圏(岐阜・愛知・三重)〉◇住宅総合指数=119.2(前月比1.3%下落)◇住宅地=102.6(同2.4%下落)◇戸建住宅=111.6(同0.5%下落)◇マンション=187.4(同1.3%下落)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1645件(前年同月比9.6%増)、41万4819㎡(同7.8%拡大)◇マンション=1127件(同15.0%増)、6万5946㎡(同11.5%拡大)。

〈京阪神圏(京都・大阪・兵庫)〉◇住宅総合指数=147.1(前月比0.4%下落)◇住宅地=126.7(同4.5%上昇)◇戸建住宅=118.6(同8.0%下落)◇マンション=207.1(同1.1%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=3545件(前年同月比7.2%増)、52万9609㎡(同2.9%拡大)◇マンション=4547件(同5.6%増)、23万785㎡(同4.5%拡大)。

〈東京都〉◇住宅総合指数=170.9(前月比1.8%上昇)◇住宅地=143.9(同3.8%上昇)◇戸建住宅=132.3(同0.4%上昇)◇マンション=214.5(同1.0%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1513件(前年同月比13.7%増)、18万2065㎡(同8.6%拡大)◇マンション=6432件(同2.6%増)、27万2896㎡(同1.2%拡大)。

〈愛知県〉◇住宅総合指数=124.0(前月比0.3%下落)◇住宅地=106.0(同2.9%下落)◇戸建住宅=114.0(同0.8%上昇)◇マンション=194.6(同0.1%下落)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=848件(前年同月比13.7%増)、17万5720㎡(同12.6%拡大)◇マンション=1056件(同16.0%増)、6万1292㎡(同13.5%拡大)。

〈大阪府〉◇住宅総合指数=149.6(前月比1.1%上昇)◇住宅地=143.3(同13.4%上昇)◇戸建住宅=109.4(同12.7%下落)◇マンション=207.6(同1.5%上昇)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1835件(前年同月比9.5%増)、21万6559㎡(同11.8%拡大)◇マンション=2826件(同1.4%増)、13万8033㎡(同1.9%拡大)。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00205.html

【問合せ先】不動産・建設経済局 不動産市場整備課 03—5253—8111 内線 30214

国土省、2月の建設労働需給調査、全国8職種の過不足率は0.3%の不足

国土交通省は、令和7年2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2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、2月が0.3%の不足、前月(1月)が0.6%の不足となり、前月比0.3ポイント(P)不足幅が縮小(前年同月比1.4P不足幅が縮小)した。

また、東北地域の8職種の過不足率は、2月が0.9%の過剰、前月(1月)が0.6%の過剰と

なり、前月比 0.3P 不足幅が縮小(前年同月比 1.6P 不足幅が縮小)した。

8 職種の今後の労働者の確保に関する見通し(4 月及び 5 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 2 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) = +0.9%(前月比▲0.8P、前年同月比+0.6P) ◇型わく工(建築) = ▲0.1%(同+0.2P、同▲4.3P) ◇左官 = +0.6%(同▲0.3P、同▲3.7P) ◇とび工 = 0.0%(同▲0.4P、同▲0.8P) ◇鉄筋工(土木) = +0.8%(同+0.3P、同+0.5P) ◇鉄筋工(建築) = ▲0.4%(同▲0.7P、同▲2.7P) ◇6 職種計 = +0.3%(同▲0.3P、同▲1.6P) ◇電工 = +0.5%(同+0.1P、同▲0.6P) ◇配管工 = +0.6%(同▲0.3P、同▲1.6P) ◇8 職種計 = +0.3%(同▲0.3P、同▲1.4P)。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00270.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 24853、24866



周知依頼

レイنزに関するアンケートの実施について、国交省から協力依頼

レイنزに関するアンケートの実施について、国土交通省不動産・建設経済局不動産業課から協力依頼があった。

当協会にも出席・協力をしてもらっている、「レイنز情報項目等検討委員会」及び「レイنز情報項目等検討ワーキンググループ」での取りまとめに基づき、去年はレイنزシステムの改修により「売買物件の入力必須項目の追加」「物件削除時のメッセージ表示の追加」「登録証明書への二次元バーコードの追加」を行うとともに、宅地建物取引業法施行規則や宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方においてレイنزの登録ルールの明確化等を行ったところである。

レイنزの登録情報の充実化や、データ利活用のための方策については引き続きシステム・ルールの両面で取り組む必要があると考えており、実際にレイنزを用いている事業者の声を聞かせてもらい検討を深めていく考えである。

については、上記の取組みのため、事業者を対象にアンケートを実施するので、当協会会員企業へ周知するなど、国土交通省では協力を要請している。

〈アンケートの回答方法〉【WEB アンケート回答期日：4 月 11 日(金)18:00 締切】アンケートは WEB アンケート(PC、タブレット、スマートフォンに対応)。以下の点に留意し、回答をすること。◇アンケートの回答途中でウインドウを閉じてしまうと、次に URL にアクセスした際には、最初からの入力になる。※一時保存はできない。◇回答を送信後に表示される画面「回答を保存する」より、自身の回答の PDF を保存(印刷)することができる。◇また、「別の回答を送信」を押下すると、アンケートトップページに戻るが、自身の回答の再編集ではなく、新規回答となる。※回答途中での修正は、前画面に戻ること可能。

【問合せ先】 国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課 担当：今村
03—5253—8111 内線 25126 E-mail：imamura-k84ce@mlit.go.jp