

統計による足許の不動産市況動向

2025年7月
(文責：阪口)

米国による関税政策が日本に及ぼす影響は、いまだ全貌がみえず参議院選挙を控え経済の不透明性が増しています。内閣府が7月7日発表した5月の景気動向指数速報値は、景気の現状を示す一致指数が2ヵ月ぶりに低下し、基調判断が「悪化を示している」に引き下げられました。米大統領が相互関税を発表したのは4月でしたが、4～5月の経済指標が発表されてきています。そこで、本稿では、不動産市場に関する統計データを基に足許の不動産市況を点検します。

I. 各経済データの検証 ※別紙グラフをご参照ください。

① 不動産業 業況指数 (D I 値)

不動産業者に対するアンケートによる景況感調査によると、2020年のコロナ発生時、景況感は大幅に後退したものの、その後順調な回復を見せています。2025年4月の景況感は、D I 値（業況が良いとする回答割合から悪いとする回答割合を引いたもの）が各業態ともにプラス圏にあり、現段階で景況感に大幅な落ち込みはみられません。

② 新設住宅着工数 前年比

2025年度より、省エネ法・建築基準法の法改正により、建築確認における審査基準が厳格化されました。これに伴い、2024年度末に確認申請の駆け込みが発生、2025年度がはじまって以降、この反動で前年比大幅な落ち込みを見せています(2025年5月は前年比3割を超える減少)。今後は徐々に着工戸数が回復していくことが期待されますが、日本経済全体が今後停滞すれば回復の足かせとなりかねません。

③ 構造別建築費の推移

資材価格や人件費、輸送費の上昇により、建築費は長らく上昇傾向にあります。建築費の上昇は、ビルやマンションの建設計画に影響を与え、賃料の取れない立地等では採算が合わず、計画が頓挫するケースもみられます。2025年4月末に発表された、2024年の工事費予定額と床面積を基に推定した建築費は各構造ともに、依然上昇しています。

④ 新築分譲マンション契約率

新築分譲マンションの契約率は、近畿圏が好調に推移している一方、首都圏は都心部の地価高騰を反映したマンション価格の上昇を背景に契約率が停滞しています。この傾向は昨年度からみられたものであり、今年度に入って大きな変化はみられません。なお、近畿圏においても、大阪中心部の新築マンション価格は一般の給与所得者の所得水準と乖離しつつあり、今後経済が停滞し可処分所得が減少すればマンション市況に影響することが考えられます。

⑤ オフィス空室率

オフィスの空室率は、東京、大阪ともに低下傾向にあり、直近の2025年5月において4%を切る水準となっています。首都圏では、新規供給の増加により一時期空室率が上昇していましたが、需要の創出により急速に低下、最近は大阪を下回る水準となっています。一方、大阪はオフィス需要が元々限定的であったため、北区・中央区等の一等地の多くはホテルやタワマンを選択し、オフィスは梅田に集約化し新規供給が少なかったことありますが、空室率は依然低水準で推移しています。

⑥ ホテル稼働率

ホテルの稼働率は、円安を背景にインバウンドの増勢が牽引し堅調な動きが続いています。2020年のコロナ発生後はインバウンドが消失した影響で客室稼働率が大幅な落ち込みを見せていますが、直近の2025年4月はコロナ前の水準までほぼ回復しています。

大阪・関西万博が開幕したこともあり、現段階でこの傾向が当面つづくと思われますが、今後為替市場を含め世界経済に大幅な変動が生じる場合、ホテル稼働率は如実に低下する可能性があります。

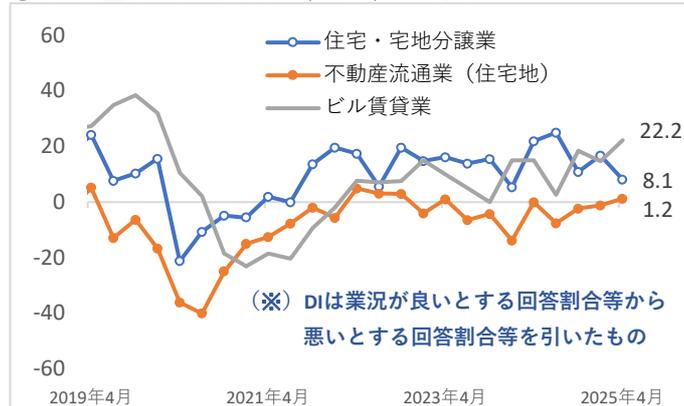
II. まとめ

以上のように、現時点で発表されている2025年4～5月の不動産関連統計において、前年度と比べた如実な変化はみられませんでした。もっとも、景気動向指数が低下したように、日本経済を取り巻く環境は不透明性を増しており、今後もその動向を注視する必要があります。経済データについては、今後も定期的に点検してまいります。

以 上

足許の不動産市況動向

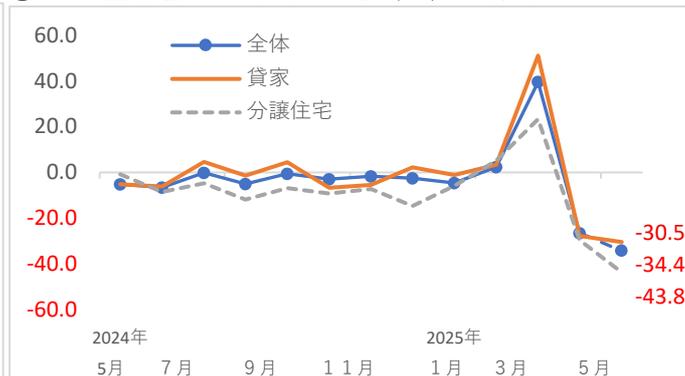
①不動産業 業況指数 (DI値) の推移



(資料) 土地総合研究所

業況指数は流通（仲介）、分譲、ビル賃貸のいずれもプラス圏にあり、景況感に落ち込みはみられない。

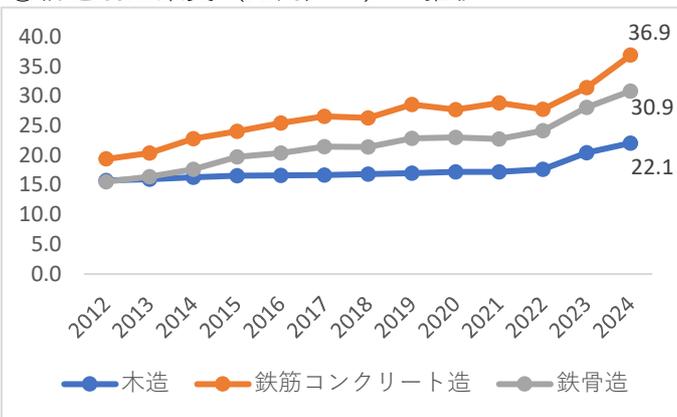
②新設住宅着工戸数 前年比 (%) の推移



(資料) 建築着工統計

法改正に伴う駆け込み需要の反動により、足許の着工戸数は前年比で大幅に減少している。

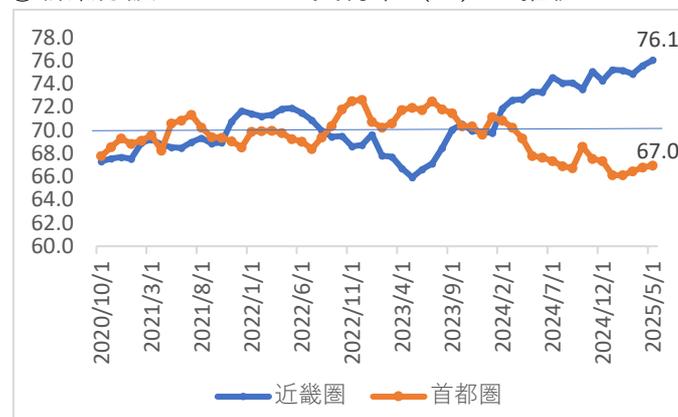
③構造別建築費 (万円/m²) の推移



(資料) 建築着工統計 工事費予定額÷床面積

資材価格や人件費、輸送費の上昇により、建築費は上昇傾向にあり、2024年は引き続き大幅な上昇傾向がみられた。

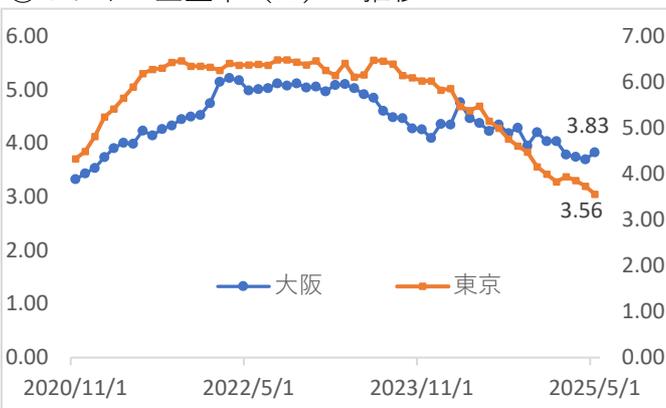
④新築分譲マンション 契約率 (%) の推移



(資料) 不動産経済研究所 12ヵ月移動平均値

新築マンションの契約率は、近畿圏が改善基調にある一方、首都圏は低下傾向で推移している。※70%が好調ライン

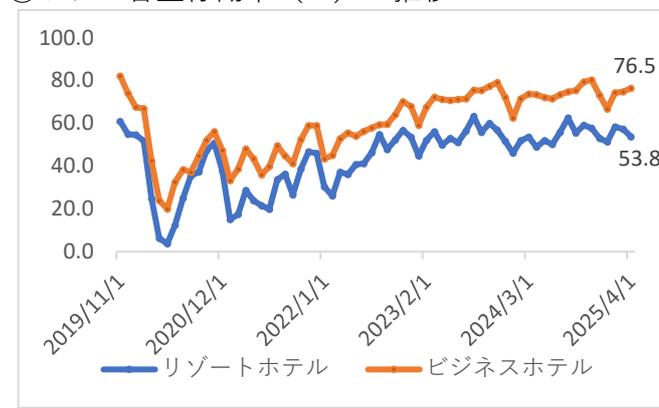
⑤オフィス空室率 (%) の推移



(資料) 三鬼商事

オフィスビル市況は、東京・大阪ともに、2023年以降、空室率は一進一退あるも低下傾向にある。

⑥ホテル客室稼働率 (%) の推移



(資料) 観光庁

ホテル客室稼働率は、2020年5月の大幅な落ち込み後、コロナ前の水準までほぼ回復した。