

2025.7.18

No. 0601

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****中古Mの成約件数は前年比 31.9%増、価格は 5.1%上昇****～東日本レインズ、6月の首都圏・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、2025年6月度の「レインズシステム利用実績報告」と月例「首都圏不動産流通市場の動向～マーケットウォッチ」をまとめた。東日本会員のレインズシステムへのアクセス状況は、登録件数が23万3353件で前年同月比4.4%減少、このうち売物件の登録件数は7万3449件で同0.5%減少し、賃貸物件の登録件数は15万9904件で同6.1%減少した。成約報告をみると、売物件が1万2497件で同45.9%増加、賃貸物件が2万1429件で同21.2%増加、成約報告の合計は3万3926件で同29.2%増加し、前年水準を上回った。

2025年6月の首都圏[1都3県・6地域＝東京都(東京都区部、多摩地区)、埼玉県、千葉県、神奈川県(横浜市・川崎市、神奈川県他)]のマーケット概況をみると、中古マンションの成約件数は4299件で前年同月比31.9%増と8か月連続で増加した。成約㎡単価は83.34万円で同6.9%上昇と2020年5月から62か月連続で上昇し、1990年10月(83.50万円)の水準で推移した。前月比は0.9%下落。成約価格は5209万円で前年同月比5.1%上昇と8か月連続で上昇した。前月比は1.9%下落。成約専有面積は62.50㎡で前年同月比1.7%縮小と7か月連続で縮小。前月比も1.1%縮小した。

中古マンションの地域別の成約件数をみると、全ての地域で前年同月比増加が続いた。東京都区部は1969件で前年同月比28.9%増と6か月連続で増加。多摩地区は391件で同34.8%増と8か月連続で増加。横浜市・川崎市は698件で同30.5%増、神奈川県他は305件で同70.4%増と、双方共8か月連続で増加。埼玉県は509件で同47.1%増と9か月連続で増加。千葉県は427件で同12.1%増と2023年11月から20か月連続で増加。中古マンションの地域別の成約㎡単価をみると、東京都区部は129.19万円で前年同月比14.8%上昇と2020年5月から62か月連続で上昇。多摩地区は55.66万円で同0.4%上昇とほぼ横ばいながら2か月連続で上昇。横浜市・川崎市は62.63万円で同2.0%下落と5か月連続で下落。神奈川県他は41.74万円で同8.8%下落と7か月連続で下落。埼玉県は43.32万円で同2.8%上昇と2か月ぶりに上昇。千葉県は36.57万円で同9.8%下落と2か月ぶりに下落した。

中古戸建住宅の成約件数は1943件で前年同月比49.2%増と8か月連続で増加した。成約価格は3937万円で同1.9%下落と2か月ぶりに下落。前月比は1.5%上昇。成約土地面積は前年同月比1.7%縮小と3か月ぶりに縮小。前月比も0.9%縮小。成約建物面積は前年同月比0.7%縮小とほぼ横ばいながら2か月ぶりに縮小。前月比は0.05%拡大とほぼ横ばい。

《2025年6月度のレインズシステム利用実績報告》【東日本会員のアクセス状況】〔登録

件数] 23 万 3353 件(前年同月比 4.4%減)、うち◇売物件=7 万 3449 件(同 0.5%減)◇賃貸物件=15 万 9904 件(同 6.1%減)。**[成約報告件数]** 3 万 3926 件(同 29.2%増)、うち◇売物件=1 万 2497 件(同 45.9%増)◇賃貸物件=2 万 1429 件(同 21.2%増)。**[条件検索件数]** 1454 万 8721 件(同 6.1%増)。**[図面検索件数]** 3322 万 6482 件(同 9.3%増)。**[総アクセス件数]** 5645 万 9983 件(同 10.4%増)。**【東日本月末在庫状況(圏域)】** 44 万 2728 件(同 8.9%減)、うち◇売物件=20 万 2157 件(同 1.2%増)◇賃貸物件=24 万 571 件(同 16.0%減)。

《2025 年 6 月度の首都圏不動産流通市場の動向(成約状況)》**【中古マンション】** ◇件数=4299 件(前年同月比 31.9%増)。◇平均㎡単価=83.34 万円(同 6.9%上昇)。◇平均価格=5209 万円(同 5.1%上昇)。◇平均専有面積=62.50 ㎡(同 1.7%縮小)。◇平均築年数=26.96 年(前年同月 24.36 年)。◇新規登録件数=1 万 6001 件で前年同月比 1.0%増と 2 か月連続で増加した。◇在庫件数=4 万 4428 件で同 0.7%減とほぼ横ばいながら 2024 年 5 月から 14 か月連続で減少した。**【中古戸建住宅】** ◇件数=1943 件(前年同月比 49.2%増)。前年同月比で全ての地域が増加。◇平均価格=3937 万円(同 1.9%下落)。前年同月比で東京都区部と多摩地区、埼玉県が上昇。◇平均土地面積=144.36 ㎡(同 1.7%縮小)。◇平均建物面積=103.59 ㎡(同 0.7%縮小)。◇平均築年数=23.77 年(前年同月 22.41 年)。◇新規登録件数=6712 件で前年同月比 9.3%増と 2023 年 1 月から 30 か月連続で増加。◇在庫件数=2 万 3341 件で同 7.9%増と 2022 年 9 月から 34 か月連続で増加した。**【新築戸建住宅】** ◇件数=1323 件(前年同月比 222.7%増)、6 か月連続の増加。◇平均価格=4559 万円(同 6.6%上昇)、17 か月連続の上昇。◇平均土地面積=116.11 ㎡(同 4.1%縮小)、16 か月連続の縮小。◇平均建物面積=98.66 ㎡(同 0.8%縮小)、2 か月連続の縮小。**【土地(面積 100~200 ㎡)】** ◇件数=841 件(前年同月比 83.2%増)、11 か月連続の増加。◇平均㎡単価=26.49 万円(同 7.7%下落)、16 か月ぶりの下落。◇平均価格=3769 万円(同 8.4%下落)、8 か月ぶりの下落。

[URL] <http://www.reins.or.jp/library/2025.html> (月例マーケットウォッチ)

<http://www.reins.or.jp/overview/#report> (レインズシステム利用実績報告)

【問合先】 03—5296—9350



調査統計

国交省、令和 7 年 3 月の法人取引量指数、全国において前月比 2.0%下落

国土交通省は、令和 7 年 3 月の「法人取引量指数・季節調整値」をまとめた。同指数は平成 22 年(2010 年)平均を 100 として、登記データを基に法人が取得した既存建物(住宅[戸建住宅・マンション]・非住宅)の移転登記量を加工・指数化したもので、毎月発表している。

令和 7 年 3 月分の全国の「法人取引量指数・季節調整値」の合計(住宅・非住宅)については前月比 2.0%下落した。

【令和 7 年 3 月分の法人取引量指数・季節調整値】

〈全国〉 ◇「合計(戸建住宅・マンション・非住宅)」=263.4(前月比 2.0%下落)、「合計(戸建住宅・30 ㎡未満除くマンション・非住宅)」=266.2(同 2.6%下落)、「合計(戸建住宅・マンション)」=288.6(同 1.3%下落)、「合計(戸建住宅・30 ㎡未満除くマンション)」=296.5(同 2.0%下落)。◇「戸建住宅」=334.8(同 1.0%下落)、「マンション」=247.6(同 1.6%下落)、

「30 m²未満除くマンション」=252.1(同 3.5%下落)、「非住宅」=218.8(同 3.8%下落)。

〈南関東圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)〉◇「合計(戸建住宅・マンション・非住宅)」=248.1(前月比 3.5%下落)、「合計(戸建住宅・30 m²未満除くマンション・非住宅)」=254.5(同 4.6%下落)、「合計(戸建住宅・マンション)」=252.2(同 2.2%下落)、「合計(戸建住宅・30 m²未満除くマンション)」=262.0(同 3.4%下落)。◇「戸建住宅」=340.1(同 3.2%下落)、「マンション」=218.6(同 2.1%下落)、「30 m²未満除くマンション」=222.7(同 4.5%下落)、「非住宅」=237.5(同 7.5%下落)。〈名古屋圏(岐阜・愛知・三重)〉◇「合計(戸建住宅・マンション・非住宅)」=254.4(前月比 9.4%下落)、「合計(戸建住宅・30 m²未満除くマンション・非住宅)」=255.4(同 5.8%下落)、「合計(戸建住宅・マンション)」=282.1(同 4.9%下落)、「合計(戸建住宅・30 m²未満除くマンション)」=278.0(同 3.7%下落)。◇「戸建住宅」=281.3(同 2.4%下落)、「マンション」=278.9(同 11.0%下落)、「30 m²未満除くマンション」=267.0(同 5.1%下落)、「非住宅」=223.0(同 15.2%下落)。〈京阪神圏(京都・大阪・兵庫)〉◇「合計(戸建住宅・マンション・非住宅)」=272.8(前月比 1.7%下落)、「合計(戸建住宅・30 m²未満除くマンション・非住宅)」=272.7(同 0.4%上昇)、「合計(戸建住宅・マンション)」=313.1(同 2.5%下落)、「合計(戸建住宅・30 m²未満除くマンション)」=316.3(同 0.5%下落)。◇「戸建住宅」=301.8(同 0.8%上昇)、「マンション」=341.7(同 2.1%下落)、「30 m²未満除くマンション」=342.7(同 2.4%下落)、「非住宅」=190.0(同 1.0%下落)。

〈東京都〉◇「合計(戸建住宅・マンション・非住宅)」=235.6(前月比 4.0%下落)、「合計(戸建住宅・30 m²未満除くマンション・非住宅)」=242.6(同 7.0%下落)、「合計(戸建住宅・マンション)」=231.9(同 2.4%下落)、「合計(戸建住宅・30 m²未満除くマンション)」=239.0(同 5.4%下落)。◇「戸建住宅」=317.6(同 7.3%下落)、「マンション」=211.9(同 1.5%下落)、「30 m²未満除くマンション」=212.9(同 4.0%下落)、「非住宅」=244.8(同 9.7%下落)。〈愛知県〉◇「合計(戸建住宅・マンション・非住宅)」=244.0(前月比 14.1%下落)、「合計(戸建住宅・30 m²未満除くマンション・非住宅)」=239.1(同 14.5%下落)、「合計(戸建住宅・マンション)」=261.4(同 7.3%下落)、「合計(戸建住宅・30 m²未満除くマンション)」=253.7(同 6.4%下落)。◇「戸建住宅」=250.5(同 3.2%下落)、「マンション」=272.8(同 10.6%下落)、「30 m²未満除くマンション」=263.5(同 7.5%下落)、「非住宅」=220.7(同 23.7%下落)。〈大阪府〉◇「合計(戸建住宅・マンション・非住宅)」=266.9(前月比 4.3%下落)、「合計(戸建住宅・30 m²未満除くマンション・非住宅)」=258.5(同 2.3%下落)、「合計(戸建住宅・マンション)」=306.8(同 4.3%下落)、「合計(戸建住宅・30 m²未満除くマンション)」=300.8(同 1.4%下落)。◇「戸建住宅」=281.2(同 2.1%下落)、「マンション」=343.3(同 5.6%下落)、「30 m²未満除くマンション」=320.1(同 2.9%下落)、「非住宅」=179.6(同 7.5%下落)。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00221.html

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



市場指標

不動産住宅価格指数、4月の首都圏総合は前月比0.92%上昇

(一財)日本不動産研究所は2025年4月の「不動産住宅価格指数」[対象＝首都圏の既存マ

ンション、基準日・基準値＝2000年1月・100ポイント(P)]をまとめた。

首都圏総合(既存マンション)＝131.15P(前月比0.92%上昇)、16か月連続上昇。

〔地域別の内訳〕◇東京都＝154.04P(前月比1.24%上昇)、8か月連続上昇◇神奈川県＝106.29P(同0.00%上昇)◇千葉県＝90.84P(同0.21%下落)◇埼玉県＝96.54P(同1.09%上昇)。

〔URL〕<https://www.reinet.or.jp/?p=36131>

【問合せ先】研究部 E-mail: jrei-homepriceindex@imail.jrei.jp



市場動向

5月の首都圏・中古Mの平均登録価格は前月比2.1%上昇、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2025年5月の首都圏(1都3県・8エリア＝東京23区、東京都下、横浜市・川崎市、神奈川県他、さいたま市、埼玉県他、千葉県西部、千葉県他)の「中古マンションの価格動向」によると、1戸当たりの平均登録価格(売り希望価格)は4544万円で、前月比2.1%上昇、前年同月比17.3%上昇と、いずれも10か月連続のアップとなった。

2023年8月以来21か月ぶりに、8エリア全てで前年同月を上回った。東京都(23区／都下)、神奈川県(横浜市・川崎市／他)の4エリアは2017年1月以降の最高額を更新。東京23区の前年前月比は調査開始以来最高の30.6%上昇となった。

なお、千葉県西部は柏市、松戸市、流山市、我孫子市、市川市、浦安市、習志野市、船橋市の8市が対象。

〔首都圏8エリアの平均登録価格〕◇東京23区＝6865万円(前月比2.6%上昇、前年同月比30.6%上昇)◇東京都下＝3292万円(同0.3%上昇、同2.0%上昇)◇横浜市・川崎市＝3618万円(同0.6%上昇、同6.7%上昇)◇神奈川県他＝2732万円(同1.0%上昇、同2.9%上昇)◇さいたま市＝3384万円(同2.6%上昇、同3.5%上昇)◇埼玉県他＝2518万円(同1.0%上昇、同1.9%上昇)◇千葉県西部＝2853万円(同0.1%下落、同2.0%上昇)◇千葉県他＝2059万円(同2.2%上昇、同0.0%上昇)。

〔URL〕<https://athome-inc.jp/news/data/market/chuuko-mansion-202505/>

【問合せ先】広報担当 03—3580—7504



お知らせ

マンション管理センター、「Q & A 区分所有法の改正」刊行

(公財)マンション管理センターは、「Q & A 区分所有法の改正(令和8年4月施行)―マンションの管理と再生の新しい仕組み―」[発行：(公財)マンション管理センター、販売：(株)大成出版社](A5判・160頁、定価1980円[消費税込み])を7月18日に刊行する。

老朽化したマンションの増加等の社会経済情勢の変化を踏まえて、新築から再生までのライフサイクル全体を見通し、マンションその他の区分所有建物の管理及び再生の円滑化等を図るため、5月23日に「建物の区分所有等に関する法律(区分所有法)」のほか、「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法(被災マンション法)」「マンションの建替え等の円滑化に関する法律」「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」等が改正された。

特に、マンションその他の区分所有建物の権利関係や管理・利用方法などの基本的なルールを定めた区分所有法については、マンションの管理・再生の両面にわたって非常に重要な改正が行われており、マンションの建替え等のみならず、総会決議要件の変更など、管理組合の日常の管理業務遂行に当たって少なからぬ影響が出てくるものと予想される。

本書は、区分所有法に高い見識を持ち、区分所有法の解説書の執筆もしている弁護士の渡辺晋氏により、今回の改正のうち、区分所有法及び被災マンション法の改正の理由や背景を簡潔に示した上で、改正内容をQ & A方式で分かりやすく解説したものである。

[URL] <https://www.mankan.or.jp/>

[(公財)マンション管理センター>インフォメーション「Q & A 区分所有法の改正」刊行]

<https://www.taisei-shuppan.co.jp/search/detail.html?code=3594>

[株大成出版社>「Q & A 区分所有法の改正」申込フォーム]

シンポジウム

災害復興まちづくり支援機構、「第 18 回復興まちづくりシンポジウム」8/1 開催

災害復興まちづくり支援機構は、「第 18 回復興まちづくりシンポジウム 専門家と共に考える災害への備え～安心な住環境と生活のための復興準備計画～」(共催：東京都)を 8 月 1 日(金)に開催する。

首都直下地震等に備えるため、災害復興まちづくり支援機構の構成団体である専門家職能団体が、その特性や専門知識、ネットワークを活かして、市民、企業、地域等を対象に実施している、様々な復興支援やそのための事前対策についての報告と提案をし、また、参加者と共に住民主体の復興を進めることを目的にしている。

【第一部】◇基調講演「マンション再建及び再開発事業のプロセスにおいて専門家が連携してできること～法制度の仕組みを踏まえて」=戎正晴氏(弁護士)。◇講演「マンションの現状と耐震補強等の平常時の備え」=大木祐悟氏((一社)不動産総合戦略協会理事長)。

【第二部】◇報告「都内のマンションの耐震化の現状報告等」=東京都。◇パネルディスカッション「誰一人取り残さない住環境の再建のための合意形成のプロセスと事前対策」=パネリスト(50 音順)：戎正晴氏、大木祐悟氏、東京都。

【日時】8 月 1 日(金) 14:00～17:00。【会場】東京都議会議事堂 1 階「都民ホール」(東京都新宿区)。まちづくり支援機構 YouTube チャンネルで同時配信予定。【定員】240 名。【参加費】無料。【申込締切】7 月 25 日(金)まで。ただし、定員になり次第、受付終了。

※なお、同日 17:30 から「交流レセプション」[参加費：4000 円、会場：都庁議会棟地下 1 階「皇雅」(東京都新宿区)]を行う。

申込方法など詳細については、下記 URL を参照すること。

[URL] <http://www.j-drso.jp/2025sympo.html>

(第 18 回復興まちづくりシンポジウム 特設ページ)

【問合先】第 18 回復興まちづくりシンポジウム幹事会事務局(日本弁理士会関東会)

03—3519—2751

東京都 総務局 総合防災部 防災管理課 03—5388—2587