

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 78.7%増、近畿圏 46.7%増

～不動産経済研究所、8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8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78.7%増の1301戸で2か月連続の増加となった。

発売物件数は100物件と、前年同月の76物件を24物件上回り、100戸以上発売した物件は1物件だった(前年同月ゼロ)。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18物件・681戸で、前年同月の12物件・197戸と比較し、物件数は6物件、戸数は484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847戸で、初月契約率は65.1%。前年同月の63.5%に比べ1.6ポイント(P)アップも、5か月連続で70%を下回った。

【首都圏】[発売戸数]1301戸(前年同月比78.7%増)。エリア別にみると、東京23区690戸(同100.0%増)、東京都下176戸(同158.8%増)、神奈川県225戸(同58.5%増)、埼玉県87戸(同20.9%減)、千葉県123戸(同95.2%増)。埼玉県が2割減と落ち込んだ一方、その他のエリアは軒並み大幅な増加となった。東京23区のシェアは53.0%。**[契約率・価格]**◇初月契約率は65.1%(前年同月比1.6P上昇)。エリア別にみると、東京23区64.3%、東京都下72.7%、神奈川県61.8%、埼玉県48.3%、千葉県76.4%。東京都下と千葉県が70%台に乗せた一方、埼玉県は40%台と低迷し、東京23区と神奈川県は60%台だった。◇1戸当たりの平均価格は1億325万円(前年同月比8.3%上昇)、㎡単価は158.8万円(同8.2%上昇)。平均価格、㎡単価共に4か月連続のアップ。エリア別にみると、東京都下、神奈川県、千葉県が平均価格、㎡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65.02㎡(前年同月比0.2%拡大)。◇即日完売物件は1物件・2戸(シェア0.2%)。◇フラット35登録物件戸数は999戸(シェア76.8%)。◇販売在庫は8月末時点で5715戸。前月末比225戸減少、前年同月末比605戸増加。**[9月の発売予測]**1500戸前後の見込み。

【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46.7%増の927戸となり、3か月ぶりに前年実績を上回った。エリア別にみると、大阪市部206戸(前年同月比32.9%減)、大阪府下312戸(同129.4%増)、神戸市部210戸(同233.3%増)、兵庫県下66戸(同34.7%増)、京都市部81戸(同55.8%増)、京都府下37戸(前年同月0戸)、奈良県3戸(同3戸)、滋賀県12戸(前年同月比45.5%減)、和歌山県0戸(前年同月0戸)。郊外大規模物件が初回売出しを迎えた大阪府下と神戸市部で大幅増加

となった。[契約率・価格など]◇初月契約率は70.8%(前年同月比1.4P低下)。2か月ぶりに好調ラインの70%を上回った。◇1戸当たりの平均価格は5444万円(前年同月比10.5%上昇)、㎡単価は90.1万円(同7.4%上昇)。平均価格と㎡単価共に2か月連続のアップ。◇販売在庫は8月末時点で2916戸。前月末比19戸増加、前年同月末比526戸増加。[9月の発売予測]1000戸程度となる見通し。

[URL] <https://www.fudusankeizai.co.jp/share/mansion/643/YxcDscW1.pdf> (首都圏)

<https://www.fudusankeizai.co.jp/share/mansion/642/IxcDkcW1.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】調査部 03—3225—5301



調査統計

国土交通省、令和7年都道府県地価調査、全国の全用途平均は4年連続上昇

国土交通省は、「令和7年都道府県地価調査」の結果を公表した。全国2万1441地点を対象に、令和7年7月1日時点の価格を調査した結果、1年間の地価動向として、次のような結果が得られた。

＜地価動向＞【全国平均】全用途平均・住宅地・商業地のいずれも4年連続で上昇し、上昇幅が拡大した。【三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)】全用途平均・住宅地・商業地のいずれも上昇が継続し、上昇幅が拡大した。東京圏及び大阪圏では上昇幅の拡大傾向が継続しているが、名古屋圏では上昇幅がやや縮小した。【地方圏】全用途平均・住宅地・商業地のいずれも3年連続で上昇した。地方四市(札幌市・仙台市・広島市・福岡市)では2年連続で上昇幅がやや縮小したが、地方四市以外のその他の地域では住宅地が平成8年(1996年)から29年続いた下落から横ばいに転じた。

＜全体的な特徴＞全国の地価は、景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続いている。

＜用途別の特徴＞【住宅地】◇住宅需要は引き続き堅調であり、地価上昇が継続している。特に東京圏や大阪圏の中心部において高い上昇を示している。◇リゾート地域等では、別荘・コンドミニアムや移住者、従業員向けの住宅需要を背景に、引き続き高い上昇を示している。◇子育てしやすい環境が整備され、転入者が多い地域では、堅調な住宅需要に支えられ、引き続き高い上昇を示している。【商業地】◇主要都市では、店舗・ホテル等の需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることから、地価上昇が継続している。◇マンション需要との競合が見られる地域では、引き続き高い上昇を示している。◇特にインバウンドが増加した観光地等では、引き続き高い上昇を示している。◇再開発事業等が進展している地域では、利便性や賑わいの向上への期待感から、地価上昇が継続している。【その他】◇大手半導体メーカーの工場が進出した地域では、関連企業も含めた従業員向けの住宅需要のほか、関連企業の工場用地や事務所・ホテル・店舗の需要も旺盛となっており、引き続き住宅地、商業地、工業地ともに高い上昇を示している。◇好調なeコマース市場による大型物流施設用地等に対する需要を背景として、高速道路等へのアクセスが良好で労働力も確保しやすい工業地では、引き続き高い上昇を示

している。◇令和6年能登半島地震等により、大きな被害を受けた地域では、地価の下落が継続しているが、下落幅は縮小した。

【URL】 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00067.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 地価公示室 公示係
03—5253—8111 内線 30353

住宅金融支援機構、「リ・バース 60」4～6月の申請戸数は前年比 15.9%減

(独)住宅金融支援機構は、民間金融機関と連携して実施するリバースモーゲージ型住宅ローン【リ・バース 60】の2025年4～6月の利用実績等についてまとめた。

【リ・バース 60】全体の利用実績】 <2025年4～6月分>◇申請戸数=328戸(前年同期比 15.9%減)。◇実績戸数=289戸(同 4.3%減)。◇実績金額=50.7億円(同 9.5%増)。

【リ・バース 60】変動金利タイプ・固定金利期間選択タイプの利用実績】 <2025年4～6月分>◇申請戸数=302戸(前年同期比 22.6%減)。◇実績戸数=280戸(同 7.3%減)。◇実績金額=49.8億円(同 7.6%増)。

【リ・バース 60】全期間固定金利タイプの利用実績】 <2025年4～6月分>◇申請戸数=26戸(2025年1～3月 10戸)。◇実績戸数=9戸(同 2戸)。◇実績金額=0.9億円(同 0.1億円)。※【リ・バース 60】全期間固定金利タイプは2025年1月6日から導入。

【リ・バース 60】全体の借入申込者の利用実態】 <2025年4～6月申請分に係る平均値又は割合>◇申込者属性(平均)=年齢:69.8歳、年収:394万円。◇申込者属性(割合)=年金受給者(62.2%)、会社員(18.0%)、会社役員(4.9%)、パート・アルバイト(4.9%)、個人経営(4.9%)、ほか。◇資金使途(割合)=注文住宅(33.8%)、戸建リフォーム(23.5%)、借換え(18.3%)、新築マンション(11.9%)、中古マンション(7.9%)、ほか。◇資金計画(平均)=所要額:2997万円、融資額:1604万円、毎月支払額:4.7万円。◇利用地域(割合)=東京都(14.0%)、神奈川県(10.0%)、兵庫県(7.3%)、愛知県(6.4%)、埼玉県(5.8%)、千葉県(4.9%)、大阪府(4.9%)、栃木県(3.1%)、ほか。◇住宅又は住宅ローンを必要とする理由(割合)=住宅が古い(47.0%)、借換え(17.4%)、住替え(11.0%)、ほか。◇利用タイプ(割合)=ノンリコース型(100.0%)。

【URL】 https://www.jhf.go.jp/files/topics/8204_ext_20_0.pdf

【問合せ先】【リ・バース 60】ダイヤル 0120—9572—60



周知依頼

国交省、レイنزに関する周知事項について

レイنزに関する周知事項について、国土交通省から当協会に周知依頼があった。

指定流通機構が運営するレイنز(以下「レイنزシステム」)において実装されているステータス管理機能については、宅地建物取引業法施行規則(以下「規則」)を改正(令和6年6月28日公布)し、宅地建物取引業者が専任媒介契約を締結したときに指定流通機構に登録すべき事項として「宅地建物の取引の申し込みの受付に関する状況」を新たに明記したところであるが、本年3月に同省が実施した宅地建物取引業者向けアンケートにおいては、当該機

能について、事業者及び売主への制度周知が不足していることや、約7割の事業者において売主への説明を実施していない場合があるとの結果が出ている。

また、レインズシステムへの登録については、宅地建物取引業法(以下「法」)第34条の2第5項及び規則第15条の10第1項において、専任媒介契約については契約締結の日から7日、専属専任契約については契約締結の日から5日以内に登録しなければならないとされているところであるが、このたび、当該期間を超過した登録や、媒介契約年月日の誤入力が一一定数あったことが判明した。

こうした状況を踏まえ、レインズシステムに関する次の内容について、改めて当協会の所属会員企業等に周知するよう、同省は要請している。

①レインズシステムの登録証明書を依頼者へ交付する際に、ステータス管理機能を周知するための資料(リーフレット)(下記URLを参照)をあわせて交付すること。あわせて、令和6年6月28日付国不動第31号により通知し、令和6年12月24日付事務連絡により周知を依頼した、ステータス管理機能に関する周知事項について、改めて確認の上、周知を徹底すること。<令和6年12月24日付事務連絡より抜粋>◇依頼者に対して、レインズシステムのステータス管理機能を通じて依頼物件の取引の状況等の登録内容を確認することを特に注意喚起すること。◇宅地建物取引業者は、依頼物件を指定流通機構に登録した際に発行される登録済証を依頼者へ交付するときには、レインズシステムのステータス管理機能を分かりやすく説明すること。◇宅地建物取引業者が指定流通機構に登録した物件について、取引状況の登録内容が事実と異なる場合は、宅地建物取引業法第65条第1項の指示処分の対象となること。

②レインズシステムへの登録については、規則第15条の10第1項に規定された登録期間(専任媒介契約については契約締結の日から7日、専属専任契約については契約締結の日から5日以内)を遵守するとともに、誤入力がないよう、在庫情報や成約情報の正確な登録を徹底すること。なお、上記登録期間に違反した場合には、法第65条第1項の指示処分の対象となり得る点、申し添える。

[URL] <https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001854004.pdf>

[宅地や建物の(専属)専任媒介契約を締結したらレインズの「ステータス管理機能」を活用しましょう！(リーフレット、国土交通省不動産・建設経済局不動産課)]

【問合せ先】国土交通省 不動産・建設経済局 不動産課 03—5253—8111(代表)



セミナー

「東京都マンション管理・再生セミナー2025」10月11日開催

東京都と(一社)東京都マンション管理士会は、東京都マンション管理・再生セミナー2025「マンション防災について考える～過去の事例に学ぶ～」を10月11日(土)に開催する。

【開会挨拶】小池百合子氏[東京都知事](ビデオメッセージ)。【講演】①過去の地震から学ぶマンションの防災・減災対策＝鍵屋一氏[跡見学園女子大学観光コミュニティ学部教授、(一社)マンション防災協会代表理事]。②大規模災害に備えて「今やろう、広めよう」マンション防災＝奥田建蔵氏[(一社)マンション地震対応支援協会副会長]。③マンション防災に関

する東京都の支援制度について＝西平倫治氏[東京都住宅政策本部民間住宅部マンション防災担当課長]。【対象者】マンションの管理組合役員等、マンションの維持管理に携わる人。

【日時】10月11日(土) 14:00～16:30。【会場】東京都議会議事堂1階「都民ホール」(東京都新宿区)。Webによる同時配信あり。【定員】150名(※会場定員、Web参加除く。先着順、事前申込み必要)。【参加費】無料。※同日13:00～16:00、都民ホール入口「都政ギャラリー」で個別相談会(マンション管理全般、耐震化に関する相談)[要予約]も併せて開催する。

申込方法など詳細については、下記のURLを参照すること。

〔URL〕<https://www.metro.tokyo.lg.jp/information/press/2025/09/2025091103>

(東京都>報道発表・9月11日付)

<https://www.kanrisi.org/page-2308/>

(申込フォーム[(一社)東京都マンション管理士会])

【問合せ先】東京都 住宅政策本部 民間住宅部 マンション課 03—5320—4913

日本住宅総合センター、「老朽化物件の現状と課題」10月17日開催

(公財)日本住宅総合センターは、第113回 住宅・不動産セミナー「老朽化物件の現状と課題」を10月17日(金)に開催する。

【講師】原口統氏[国土交通省住宅局住宅総合整備課住環境整備室企画専門官]。米山秀隆氏[大阪経済法科大学経済学部教授]。小林弘典氏[㈱KLC代表取締役]。

【日時】10月17日(金) 14:00～16:00。【開催形式】会場及びオンライン(WEBにて同時配信)。会場＝AP市ヶ谷7階「会議室B」(東京都千代田区)。【定員】会場：130名。オンライン：なし。【参加費】無料。事前登録が必要。【申込期限】10月3日(金)まで。

申込方法など詳細については、下記URLを参照すること。

〔URL〕<https://hrf.or.jp/seminar/2645/>

【問合せ先】研究部 セミナー担当 03—3264—5901 E-mail: semi@hrf.or.jp



協会だより

当協会の会員は正会員(企業会員)380社、賛助会員139社に

当協会はこのほど正会員(企業会員)3社と賛助会員4社の入会を承認した。これにより9月12日現在、正会員(企業会員)380社、正会員(団体会員)17団体、賛助会員139社となった。今回承認された新規入会会員の会社名(所在地、代表者氏名・敬称略、事業内容)は、次のとおり。

<正会員(企業会員)>◇㈱アトラスコード(東京都渋谷区、飯田旬実、戸建分譲)◇グローバルインク(株)(東京都渋谷区、小林誠治、売買仲介)◇㈱東横建設(東京都世田谷区、炭谷久雄、戸建分譲)。<賛助会員>◇㈱C o L i f e(東京都中央区、池内順平、通信・インターネット)◇㈱日本戸建管理(大阪府中央区、吉村孝文、住宅点検業)◇㈱不動産事業価値研究所(東京都港区、神田元、コンサルティング・サポート)◇東京海上日動火災保険(株)(東京都千代田区、青景史明、損害保険会社)。

【問合せ先】事務局 03—3511—0611