

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



中古マンションの成約

価格が前年

同期比 9.0%上昇

～東日本レイズ、7～9月の首都圏・不動産流通市場

(公財)東日本不動産流通機構(東日本レイズ)がまとめた 2025 年 7～9 月期の首都圏[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「不動産流通市場の動向」によると、中古マンションの成約件数は 1 万 2007 件で前年同期比 40.6%増と 4 四半期連続で増加した。成約平均価格は 5314 万円で同 9.0%上昇と 2012 年 10～12 月期から 52 四半期連続で上昇。前期比も 2.4%上昇した。

中古戸建住宅の成約件数は 5368 件で前年同期比 54.3%増と 7 四半期連続で増加した。成約平均価格は 3904 万円で同 0.6%下落とほぼ横ばいながら 3 四半期連続で下落した。前期比は 0.7%上昇。

【中古マンション市場の動向】 ◇成約件数＝1 万 2007 件(前年同期比 40.6%増)。全ての地域で前年同期比増加が続いた。東京都区部は 5411 件で前年同期比 46.3%増と 3 四半期連続で増加。多摩地区は 1105 件で同 35.6%増と 7 四半期連続で増加。横浜市・川崎市は 2012 件で同 41.4%増、神奈川県他は 829 件で同 44.4%増と双方共 4 四半期連続で増加。埼玉県は 1344 件で同 41.5%増、千葉県は 1306 件で同 21.2%増と双方共 8 四半期連続で増加。◇成約平均㎡単価＝85.18 万円(前年同期比 11.0%上昇)。2020 年 7～9 月期から 21 四半期連続で上昇し、1990 年 7～9 月期の水準(83.32 万円)を上回った。前期比も 2.8%上昇。東京都区部は 134.30 万円で前年同期比 14.4%上昇と 2013 年 1～3 月期から 51 四半期連続で上昇。多摩地区は 55.82 万円で同 0.9%上昇とほぼ横ばいながら 3 四半期ぶりに上昇。横浜市・川崎市は 66.35 万円で同 4.9%上昇と 3 四半期ぶりに上昇。神奈川県他は 42.26 万円で同 2.7%下落と 3 四半期連続で下落。埼玉県は 43.97 万円で同 0.7%下落とほぼ横ばいながら 2 四半期ぶりに下落。千葉県は 40.45 万円で同 1.1%下落と 3 四半期連続で下落。◇成約平均価格＝5314 万円(前年同期比 9.0%上昇)。◇成約平均専有面積＝62.39 ㎡(前年同期比 1.8%縮小)。6 四半期連続で縮小。前期比も 0.4%縮小。◇成約平均築年数＝26.40 年(前年同期 25.01 年)。◇新規登録件数＝4 万 5197 件(前年同期比 2.7%減)。7 四半期連続で減少した。◇在庫件数＝4 万 3850 件(前年同期比 3.4%減)。6 四半期連続で減少した。

【中古戸建住宅市場の動向】 ◇成約件数＝5368 件(前年同期比 54.3%増)。全ての地域で前年同期比増加が続いた。東京都区部は 955 件で前年同期比 44.5%増と 7 四半期連続で増加。多摩地区は 648 件で同 33.3%増と 10 四半期連続で増加。横浜市・川崎市は 792 件で同 71.1%

増と 6 四半期連続で増加。神奈川県他は 661 件で同 67.3%増と 7 四半期連続で増加。埼玉県は 1250 件で同 74.1%増、千葉県は 1062 件で同 40.7%増と双方共 7 四半期連続で増加。◇**成約平均価格**=3904 万円(前年同期比 0.6%下落)。東京都区部と多摩地区以外が前年同期比で下落した。東京都区部は 7200 万円の前年同期比 5.5%上昇と 8 四半期連続で上昇。多摩地区は 3790 万円の前年同期比 2.3%上昇と 2 四半期連続で上昇。横浜市・川崎市は 4630 万円の前年同期比 0.9%下落とほぼ横ばいながら 4 四半期連続で下落。神奈川県他は 3186 万円の前年同期比 9.8%下落と 4 四半期連続で下落。埼玉県は 2477 万円の前年同期比 2.8%下落と 8 四半期連続で下落。千葉県は 2594 万円の前年同期比 0.2%下落とほぼ横ばいながら 4 四半期連続で下落。◇**成約平均土地面積**=146.64 m²(前年同期比 3.0%拡大)。3 四半期連続で拡大。前期比は 0.2%縮小。◇**成約平均建物面積**=103.49 m²(前年同期比 0.3%縮小)。ほぼ横ばいながら 2 四半期連続で縮小。前期比は 0.4%拡大。◇**成約平均築年数**=24.81 年(前年同期 22.60 年)。◇**新規登録件数**=1 万 8889 件(前年同期比 4.9%増)。11 四半期連続で増加。◇**在庫件数**=2 万 3538 件(前年同期比 5.3%増)。2022 年 7~9 月期から 13 四半期連続で増加。

[URL] http://www.reins.or.jp/pdf/trend/sf/sf_202507-09.pdf

【問合せ】 03—5296—9350



調査統計

東京都、8 月の新設住宅着工戸数は前年比 12.9%減で 5 か月連続の減少

東京都は、都内における令和 7 年 8 月の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

【令和 7 年 8 月】8542 戸。前年同月比では、持家、貸家、分譲住宅が全て減少したため、全体で 12.9%減と 5 か月連続の減少となった。[利用関係別]◇持家 1055 戸(前年同月比 9.1%減、5 か月連続の減少)。◇貸家 4663 戸(同 20.1%減、3 か月ぶりの減少)。◇分譲住宅 2727 戸(同 1.9%減、5 か月連続の減少)。うち、マンション 1336 戸(同 15.1%減、5 か月連続の減少)、一戸建て 1352 戸(同 16.4%増、2 か月連続の増加)。[地域別]◇都心 3 区(千代田区、中央区、港区)110 戸(前年同月比 61.0%減、2 か月ぶりの減少)。◇都心 10 区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、台東区、墨田区、江東区、渋谷区、豊島区)1655 戸(同 9.2%減、5 か月連続の減少)。◇区部全体 6717 戸(同 14.7%減、5 か月連続の減少)。◇市部 1803 戸(同 5.2%減、2 か月連続の減少)。

[URL] <https://www.metro.tokyo.lg.jp/information/press/2025/10/2025100607>

【問合せ】 住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03—5320—4938



お知らせ

FATF 第 5 次対日相互審査に向け、不動産業のマネロン等対策を強化

「不動産業における犯罪収益移転防止及び反社会的勢力による被害防止のための連絡協議会」[当協会や(公財)不動産流通推進センターなど 6 団体で構成]は、令和 7 年 10 月 2 日、FATF(金融活動作業部会)第 5 次対日相互審査に向け、マネー・ローンダリング、テロ資金供与、拡散金融対策(マネロン等対策)の強化を申し合わせた。

本申合せには、各社が犯罪による収益の移転防止に関する法律(犯収法)第8条に定める「疑わしい取引の届出」の実効性を高めるため、不動産業反社データベース(反社DB)の活用を取り入れている。申合せでは、原則として全ての売買取引(取引金額200万円以下を除く)について、反社DB等への照会を促している。各事業者は照会結果を確実に記録・保管し、後日の確認や監査に備える体制を整えることが求められる。

照会結果が「該当可能性あり」となった場合は、原則として疑わしい取引として届出を行うこととされており(生年月日等で明らかに別人であると確認できる場合を除く)、なお、誤照会による過剰な報告を避けるため、確認記録の保存や社内での二重チェックを行うことが望ましいとしている。

一方、犯収法第8条第1項及び第3項により、特定事業者は取引において収受した財産が犯罪収益である疑いがあるかなどを自ら判断しなければならない。この判断は、顧客の属性や取引時の状況、犯罪収益移転危険度調査書の内容などを総合的に勘案して行う必要があり、最終的な判断は各事業者に委ねられている。さらに、「疑わしい取引の参考事例」に形式的に合致しない取引であっても、事業者が疑わしいと判断した場合には届出の対象となる。

このため、反社DBを用いた確認を徹底し、結果に基づき適切な届出を行うとともに、疑わしい取引の判断については各事業者が自らの責任において慎重かつ実質的に行うことが求められる。

[URL] <https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/hansya/pdf/251002moushiawase.pdf>
(「不動産業における犯罪収益移転防止等に関する措置の徹底について」
[令和7年10月2日、(公財)不動産流通推進センター])

【問合せ先】(一社)全国住宅産業協会 事務局 03—3511—0611

推進C、「価格査定マニュアル」がリアルな取引価格を活用した土地査定を実現

(公財)不動産流通推進センターは、「価格査定マニュアル」に不動産情報ライブラリのデータを活用した、3つの新機能を10月8日(水)から提供している。今回の改訂により、土地査定の利便性向上と提案書作成のさらなる充実を実現する。

<「価格査定マニュアル」改訂内容>

【リアルな市場データを基に土地査定～「不動産取引価格情報」の活用】価格査定マニュアル(住宅地版)では事例比較方式を採用しており、適切な事例地の探索に多くの時間と労力がかかった。これを解消するため、同マニュアルには事例地データとして地価公示および都道府県地価調査のデータを搭載している。このたび、国土交通省が公表している「実際の取引価格情報(不動産取引価格情報)」を、事例地データとして新たに追加する。これにより、広範でリアルな市場データに基づいた、さらに精度の高い土地査定ができるようになる。[改訂のポイント](事例地データ数の倍増、事例地データの区域(市街化区域以外)の増大、常に直近の価格データを査定に利用、手入力不要で事例地データを利用)→効率的に、精度の高い土地査定を実現。

【充実した売却価格提案書の作成】顧客へ提出する提案書(査定価格の報告書)を充実させ、査定価格にさらなる説得力を持たせる。[査定物件の「周辺の成約事例」としてデータを転載]不動産情報ライブラリで公表されている「取引価格情報」約7万6000件、「成約価格情報」約

5万8000件をアプリに搭載。この情報を提案書にそのまま転載することで、情報の正確性を保持しつつ、データ検索や入力の手間を大幅に削減できる。[査定物件周辺の過去5年分の価格推移グラフを提案書に反映]公示価格・調査価格の推移を自動でグラフ化。視覚的なアピールで顧客へ価格を提案できる。

<「価格査定マニュアル」概要>

【利用料金】年額3630円(消費税込み)、追加課金なし/流通団体所属の人への割引あり。

【査定物件】土地・建物(木造・2×4・木造プレハブ・軽量鉄骨造・RC造)・マンション。

【サイト】<https://www.retpc.jp/chosa/satei-2/>

「価格査定マニュアル」の改訂内容など詳細については、下記URLを参照すること。

〔URL〕<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/press/2025/NR251008.pdf>

〔(公財)不動産流通推進センター「ニュースリリース」10月8日付〕

【問合先】(公財)不動産流通推進センター 不動産センター研究所 03—5843—2065

推進C、「第10回宅建マイスター認定試験」の受験申込受付を開始

(公財)不動産流通推進センターは、「第10回宅建マイスター認定試験」の受験申込受付を開始し、来年1月8日(木)まで受け付けている。

<第10回宅建マイスター認定試験 概要>

【試験日時/試験地】2026年1月28日(水) 13:00~15:00/東京・大阪。【申込期間】2026年1月8日(木) 17:00まで。【受験料】1万5000円(消費税込み)。【試験内容】記述式試験。コンプライアンス、売買契約、重要事項説明。※出題範囲は令和7年7月1日現在において公布されている法令による。【受験資格】現在、次の要件を満たしている人で、試験当日、有効な宅地建物取引士証を提示できること。◇宅地建物取引業に従事(勤務先が宅地建物取引業の免許[宅地建物取引業法第3条]を有している必要がある)している人。◇宅地建物取引士証取得後、5年以上の宅地建物取引業の実務経験を有していること。【合格発表】2026年2月下旬(予定)。受験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://www.retpc.jp/wp-content/uploads/press/2025/NR251001-1.pdf>

〔(公財)不動産流通推進センター「ニュースリリース」10月1日付〕

<https://www.retpc.jp/meister/> [「宅建マイスター認定試験」ホームページ]

【問合先】(公財)不動産流通推進センター 宅建マイスター係

03—5843—2078 E-mail:meister@retpc.jp



建築研と日本サステナブル建築協、「住宅・建築物の省CO₂」10/29開催

国立研究開発法人 建築研究所と(一社)日本サステナブル建築協会(JSBC)は、「第32回 住宅・建築物の省CO₂シンポジウム」(共催:国土交通省)を10月29日(水)に開催する。

地球温暖化対策が急務となっている今日、国土交通省において省CO₂の実現性に優れたリーディングプロジェクトとなる住宅・建築プロジェクトを公募によって募り、整備費の一部を支援する「サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)」が実施されている。

今回のシンポジウムでは、令和7年度「サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)」にて採択されたプロジェクトや完了したプロジェクトを中心に追跡調査の概要、建築行政の最新動向を紹介する。

【挨拶】村上周三氏[省CO₂先導型評価委員長／(一財)住宅・建築SDGs推進センター顧問]。

【住宅・建築物に関する省エネ・省CO₂施策の動向】国土交通省住宅局。【令和7年度サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)の概評と今後の動向】①エネルギーシステム分野について＝柏木孝夫氏[省CO₂先導型評価委員／東京科学大学名誉教授]。②省エネ建築・設備分野について＝伊香賀俊治氏[省CO₂先導型評価委員／(一財)住宅・建築SDGs推進センター理事長]。③生産・住宅計画分野について＝清家剛氏[省CO₂先導型評価委員／東京大学大学院教授]。【令和7年度サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)採択事例紹介】採択事業者。【サステナブル建築物等先導事業(省CO₂先導型)完了事例紹介】採択事業者。【日時】10月29日(水)13:00～17:00。【形式】オンライン(Zoomウェビナー)。【参加費】無料。【定員】900名。先着順にて受付、定員になり次第締め切る。

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://www.jsbc.or.jp/seminar/co2_symposium_no32.html

【問合先】(一社)日本サステナブル建築協会 省CO₂先導事業評価室 03—3222—7883

「東京都空き家活用シンポジウム2025」10月30日開催

東京都は、「東京都空き家活用シンポジウム2025」を10月30日(木)に開催する。都では、空き家対策の推進に向けて、既存住宅の流通促進や空き家利活用の取組みを行う民間事業者等を支援している。このたび、空き家対策に取り組む民間事業者の裾野を広げるため、不動産取引や住宅リフォームに関わる民間事業者などを対象に、先導的な取組み事例を紹介するとともに情報交換や交流を行う場として、開催する運びとなった。

【第1部 取組み紹介】①面白い出来事が連鎖していく環境＝後藤大輝氏[暇と梅爺(株)代表取締役]。②地域を自分たちでつくる時代＝千葉敬介氏[株スピーク マネージャー]。【第2部 パネルディスカッション】◇モデレーター：大月敏雄氏[東京大学大学院工学系研究科建築学専攻建築計画学講座教授]。◇パネリスト：後藤大輝氏、千葉敬介氏、上田誠氏[東京都住宅政策本部空き家施策推進担当課長]。【第3部 交流会(名刺交換等)】当日の出席者同士の名刺交換の場を設ける。なお、パネリストへの質問等については、事前予約した人を優先する。【対象者】空き家対策に関心のある不動産取引や住宅リフォームなどに関わる民間事業者、NPO法人等。空き家所有者、空き家対策に関心のある人。【日時】10月30日(木)14:00～17:00(開場13:30)。【会場】東京都議会議事堂1階「都民ホール」(東京都新宿区)。※オンライン同時配信あり。会場隣の「都政ギャラリー」で空き家活用事例のパネル展を同時開催。【参加費】無料。【会場定員】200名(先着順、事前申込制)。【申込締切】10月28日(火)17:00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://www.metro.tokyo.lg.jp/information/press/2025/09/2025092207>

(東京都>報道発表・9月22日付)

<https://www.akiya-symposium2025.tokyo/>

(「東京都空き家活用シンポジウム2025」特設サイト)

【問合せ先】 東京都 住宅政策本部 民間住宅部 計画課 03—5320—7489
「東京都空き家活用シンポジウム 2025」事務局[榊シャフト内] 03—6323—7631