

2025.10.31

No. 0615

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****発売戸数は首都圏が前年比 11.1%増、近畿圏 8.5%増****～不動産経済研、2025 年度上半期と 9 月の新築マンション市場**

不動産経済研究所がまとめた 2025 年度上半期(4～9 月)と 2024 年 9 月の「首都圏・近畿圏の新築分譲マンション市場動向」をまとめた。

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 2025 年度上半期の新規発売戸数は 9150 戸で、前年同期(8238 戸)と比べ 912 戸、11.1%増加した。年度上半期としては 4 年ぶりの増加となった。

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 2025 年度上半期の新規発売戸数は、前年同期比 8.5%増の 7174 戸で、12 年連続で 1 万戸を下回った。

【首都圏・2025 年度上半期】[発売戸数]9150 戸(前年同期比 11.1%増)。エリア別にみると、東京 23 区 3599 戸(同 11.0%増)、東京都下 1136 戸(同 59.1%増)、神奈川県 2181 戸(同 1.0%増)、埼玉県 1117 戸(同 41.8%増)、千葉県 1117 戸(同 16.3%減)。千葉県が減少した一方、その他のエリアは軒並み増加している。東京 23 区のシェアは 39.3%と、前年同期の 39.4%から 0.1 ポイント(P)のダウン。**[契約率・価格]**◇平均初月契約率は 61.9%で、前年同期の 64.3%と比べると 2.4P ダウンし、年度上半期としては 2 年連続で 70%台を下回った。◇1 戸当たりの平均価格は 9489 万円で、前年同期比 1536 万(19.3%)上昇、㎡単価は 143.1 万円で同 22.2 万円(18.4%)上昇、いずれも 2 桁のアップとなった。年度上半期としては平均価格、㎡単価共に 3 年連続の上昇となっており、3 年連続で最高値を更新した。**[定期借地権付きマンション]**発売戸数は 680 戸で、前年同期(140 戸)と比べ 540 戸、385.7%増と大幅に増加した。平均価格は 1 億 846 万円で、前年同期比 2234 万円(25.9%)上昇、㎡単価は 155.8 万円で同 30.8 万円(24.6%)上昇している。

【近畿圏・2025 年度上半期】[発売戸数]7174 戸(前年同期比 8.5%増)。エリア別にみると、大阪市部 2558 戸(同 19.8%増)、大阪府下 1287 戸(同 19.5%減)、神戸市部 764 戸(同 10.4%増)、兵庫県下 1015 戸(同 15.7%増)、京都市部 877 戸(同 18.7%増)、京都府下 52 戸(同 22.4%減)、奈良県 137 戸(同 302.9%増)、滋賀県 484 戸(同 32.2%増)、和歌山県 0 戸(前年同期 103 戸)。高シェアの大阪市部で発売増となったものの、増加分は投資用物件によるもので、投資用を除くと 5380 戸となり前年同期(5440 戸)を下回った。**[契約率・価格]**◇平均初月契約率は前年同期比 3.6P ダウンの 71.9%で、年度上半期としては 3 年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前年同期比 2.8%上昇の 5543 万円、㎡単価は同 6.9%上昇の 94.4 万円で、平均価格は 6 年連続、㎡単価は 5 年連続のアップ。平均

価格は年度上半期としては1973年の調査開始以降の最高値を更新。㎡単価は年度上半期としては調査開始以降の最高値を4年連続で更新した。[定期借地権付きマンション]発売戸数は425戸で、平均価格8592万円、㎡単価124.9万円(前年同期は発売戸数339戸、平均価格8009万円、㎡単価115.5万円)。

【首都圏・9月】[発売戸数]1908戸で、前年同月の1830戸に比べ4.3%の増加となった。前年同月比で増加するのは3か月連続。エリア別にみると、東京23区542戸(前年同月比11.7%減)、東京都下261戸(同56.3%増)、神奈川県690戸(同2.2%増)、埼玉県285戸(同27.8%増)、千葉県130戸(同13.9%減)。東京23区と千葉県が2桁減と落ち込むも、東京都下が5割増、埼玉県も2割増と伸ばし、神奈川県も微増となっている。[契約率・価格]◇新規発売に対する契約戸数は1038戸で、初月契約率は54.4%。前年同月(65.5%)との比較では11.1Pダウンとなり、6か月連続で70%台を下回った。◇平均価格は9956万円、㎡単価は146.5万円。平均価格は前年同月(7739万円)比2217万円、28.6%の上昇、㎡単価も同(114.8万円)比31.7万円、27.6%の上昇。平均価格、㎡単価共に5か月連続のアップとなった。エリア別では、全てのエリアが上昇し、千葉県以外のエリアは平均価格、㎡単価共に2桁の上昇となっている。[専有面積・即日完売戸数など]◇平均専有面積は67.95㎡で、前年同月比0.8%拡大。◇即日完売物件はゼロ。◇フラット35登録物件戸数は1686戸(シェア88.4%)。◇販売在庫は9月末時点で5879戸。前月末比164戸増加、前年同月末比854戸増加。[10月の発売予測]1500戸前後が見込まれる。

【近畿圏・9月】[発売戸数]前年同月比16.6%増の1492戸となり、2か月連続で前年実績を上回った。郊外大規模物件と投資用物件が多く発売されたことで、発売戸数は2桁増となった。エリア別にみると、大阪市部559戸(同16.7%増)、大阪府下229戸(同12.8%増)、神戸市部256戸(同306.3%増)、兵庫県下259戸(同0.4%増)、京都市部104戸(同11.9%減)、京都府下2戸(同100.0%増)、奈良県37戸(同1750.0%増)、滋賀県46戸(同70.5%減)、和歌山県0戸(前年同月0戸)。[契約率・価格など]◇初月契約率は前年同月比2.6Pダウンの78.2%と、2か月連続で好調ラインの70%を上回った。◇平均価格は前年同月比12.0%下落の5142万円、㎡単価は同2.1%下落の96.1万円。平均価格、㎡単価共に3か月ぶりのダウン。◇販売在庫は9月末時点で2907戸。前月末比9戸減少、前年同月末比540戸増加。[10月の発売予測]1200戸程度となる見通し。

〔URL〕 <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/645/2549ssan.pdf> (首都圏・25年度上半期)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/644/2549ksan.pdf> (近畿圏・25年度上半期)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/647/3v65msla.pdf> (首都圏・9月)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/646/3v65mK1a.pdf> (近畿圏・9月)

【問合先】調査部 03—3225—5301



周知依頼

マンション標準管理規約の改正について、国交省から周知依頼

マンション標準管理規約の改正について、国土交通省住宅局から当協会に周知依頼があった。マンション標準管理規約は、管理組合が、それぞれのマンションの実態に応じて管理規

約を制定、変更する際の参考として、作成、周知しているものであり、これまで、マンションに関する法制度の改正や、マンションを取り巻く情勢の変化等に対応して見直しを行ってきたところである。

マンションを巡っては、建物の高経年化と居住者の高齢化の「2つの老い」が進行し、これに伴い様々な課題が顕在化しつつある。こうした状況に対応するため、本年5月、老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律(令和7年法律第47号)が成立し、その中核となる建物の区分所有等に関する法律(昭和37年法律第69号、以下「改正区分所有法」)は令和8年4月から施行される。国土交通省では、改正区分所有法の施行に向け、「令和7年マンション関係法改正等に伴うマンション標準管理規約の見直しに関する検討会」(以下「検討会」)を設置し、マンション標準管理規約の改正内容について議論を進めてきた。

このたび、検討会における議論及びパブリック・コメントの結果等を踏まえ、マンション標準管理規約(単棟型、団地型、複合用途型)及びマンション標準管理規約コメント(単棟型、団地型、複合用途型)を改正するとともに、「令和7年改正マンション標準管理規約を踏まえた管理規約の改正を行う場合の手続の留意点について」を取りまとめたので、通知する。

ついては、国土交通省では、当協会の事業の実施に当たり、今回の改正の趣旨を理解の上、マンションの管理規約に関係する者に対してマンション標準管理規約を周知するよう、特段の配慮するよう求めている。同規約の詳細については、下記URLを参照すること。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/house03_hh_000252.html

「マンション標準管理規約」を改正します

～皆様のマンションの管理規約も見直しが必要です～

(国土交通省>令和7年10月17日付プレスリリース)

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansionkiyaku.html>

(国土交通省>マンション標準管理規約)

【問合先】 国土交通省 住宅局 参事官(マンション・賃貸住宅担当)付 老朽化対策推進係

03—5253—8111 内線 39934

大量破壊兵器関連計画等関係者と関連する取引の各種法令の遵守について

大量破壊兵器関連計画等関係者と関連する取引に関する各種法令の遵守について、警察庁から国土交通省を通して、当協会に要請があった。

このたび、「国際連合安全保障理事会決議第1267号等を踏まえ我が国が実施する財産の凍結等に関する特別措置法第3条第2項の規定に基づき大量破壊兵器関連計画等関係者を公告する件」(令和7年10月17日付国家公安委員会告示第37号)により資産(財産)凍結措置等の対象となる者が改正された。

大量破壊兵器関連計画等関係者との一定の取引は、国際連合安全保障理事会決議第1267号等を踏まえ我が国が実施する財産の凍結等に関する特別措置法(平成26年法律第124号、以下「財産凍結法」)により規制されている。

このたびの改正内容を、所管の特定事業者に対し周知するとともに、大量破壊兵器関連計画等関係者との一定の取引について財産凍結法の規定が遵守されるよう、警察庁では要請し

ている。

また、FATF(金融活動作業部会)第5次対日相互審査に向け、「不動産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、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。申合せは、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に関してより実効性を高めるための不動産反社データベースの活用を取り入れている。

〔URL〕 <https://www.npa.go.jp/bureau/security/terrorism/zaisantouketu.html>

(警察庁>国際テロリスト等財産凍結法関係

「財産凍結等対象者・公告大量破壊兵器関連計画等関係者・法第3条関係」及び

「お知らせ・国家公安委員会告示(令和7年10月17日)」

<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/hansya/pdf/251002moushiawase.pdf>

(「不動産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])

【問合先】警察庁 刑事局 組織犯罪対策部 組織犯罪対策第一課 犯罪収益移転防止対策室

警察庁 警備局 警備企画課

03—3581—0141(代表)

UR 営業センター等入居者募集等業務について、周知依頼

UR 営業センター等入居者募集等業務について、(独)都市再生機構(UR 都市機構)から当協会に周知依頼があった。

【概要】本業務は、UR 賃貸住宅の入居者募集を行う為に設置している営業センター、賃貸ショップ、現地案内所等において入居希望者への住宅の下見や団地の周辺環境等の情報提供、住宅の申込み等の受付などを行うものである。このたび、現在履行中の本業務の契約期間が満了することから、新たに事業者を選定する公募を実施中。ついては、UR 都市機構では、当協会の会員への周知について、協力を要請している。

【契約期間・入札対象エリア】◇契約期間：令和8年7月1日～令和12年6月30日(4年間)。◇入札対象エリア：首都圏、中部圏、近畿圏、福岡県。

【入札対象等】営業センター(全国：31か所)及び賃貸ショップ、現地案内所(併せて全国：約90か所)において実施(計：67ロット)。※営業センターはUR 賃貸住宅の契約までを行う窓口、賃貸ショップ、現地案内所は営業センターへの取次を行う窓口。賃貸ショップは主に駅前のテナント等に立地し、現地案内所は団地の住戸を使用している。※現地案内所は、需要動向に応じて設置する臨時の窓口であり、設置数は常に変動する。※単一の営業窓口または複数の営業窓口を1ロットとして公募している。

【発注形態】◇固定報酬型：業務委託費として、毎月固定額を支払う形態。◇契約連動型：契約まで至った件数に応じて、月額家賃に係数をかけた額を支払う形態。◇固定報酬+契約連動型：一部の現地案内所において、窓口の管理業務としての固定報酬型と契約まで至った件数に応じて支払う契約連動型を組み合わせる形態。

【落札者の決定方式】提出してもらう技術資料と入札価格を総合的に評価する「総合評価方

式」。総合評価は、「価格評価点」と価格以外の要素を点数化した「技術評価点」を足し合わせることで、評価値を算定し、評価値のもっとも高い者を落札者とする。評価値＝価格評価点(最大 50 点)＋技術評価点(最大 100 点)。

【スケジュール】◇令和 7 年 10 月 24 日：発注情報の HP 掲載。◇令和 7 年 11 月 18 日：申請書・技術資料提出期限。◇令和 8 年 1 月上旬：入札書提出期限・開札・契約(発注ロットによって異なる)。◇令和 8 年 1～6 月：業務引継ぎ予定。◇令和 8 年 7 月 1 日：業務開始。

【資料・問合せ先】UR 都市機構の HP に掲載されている(UR 都市機構→入札・契約情報→各本部等の発注情報)。<https://www.ur-net.go.jp/order/index.html> ※以下の 7 地域の「(2) 入札公告等→4 機構支援業務等」に掲載されている。◇東日本賃貸住宅本部(東京都の営業センター及び現地案内所[以下同])。◇東日本賃貸住宅本部(千葉地域)。◇東日本賃貸住宅本部(神奈川地域)。◇東日本賃貸住宅本部(埼玉地域)。◇中部支社。◇西日本支社。◇九州支社。



意見募集

宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令案について

宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令案について、国土交通省では 11 月 21 日(金)まで意見を募集している。

【定めようとする命令などの題名】宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する命令案。

【根拠法令条項】宅地建物取引業法(昭和 27 年法律第 176 号)第 35 条第 1 項第 6 号。

【受付締切日時】11 月 21 日(金) 23:59 まで。

意見募集の対象や要項、提出方法などの詳細については、下記 URL を参照すること。

【URL】<https://public-comment.e-gov.go.jp/pcm/detail?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155250315&Mode=0>
(e-Gov パブリック・コメント)

【問合せ先】国土交通省 不動産・建設経済局 不動産課 03—5253—8288

宅建業法と住宅宿泊事業法の施行規則の一部を改正する省令案について

宅地建物取引業法施行規則及び国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則の一部を改正する省令案について、国土交通省では 11 月 21 日(金)まで意見を募集している。

【定めようとする命令などの題名】宅地建物取引業法施行規則及び国土交通省関係住宅宿泊事業法施行規則の一部を改正する省令案。

【根拠法令条項】宅地建物取引業法(昭和 27 年法律第 176 号)第 35 条第 3 項第 6 号(同法第 50 条の 2 の 4 の規定により読み替えて適用される場合を含む)及び第 50 条第 1 項並びに住宅宿泊事業法(平成 29 年法律第 65 号)第 39 条。

【受付締切日時】11 月 21 日(金) 23:59 まで。

意見募集の対象や要項、提出方法などの詳細については、下記 URL を参照すること。

【URL】<https://public-comment.e-gov.go.jp/pcm/detail?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&id=155250316&Mode=0>
(e-Gov パブリック・コメント)

【問合せ先】国土交通省 不動産・建設経済局 不動産課 03—5253—8288