2025.11.21　No.0618
発行/毎週金曜日
週刊全住協News
Japan Association of Home Suppliers
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/

今週のフラッシュ

# 中古Mの成約件数は前年比36.5%増、価格は12.4%上昇

## ～東日本レインズ、10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10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22万4443件で前年同月比11.5%減少、このうち売物件の登録件数は7万5366件で同1.1%減少し、賃貸物件の登録件数は14万9077件で同16.0%減少した。成約報告をみると、売物件が1万2312件で同51.9%増加、賃貸物件が1万9097件で同2.9%増加、成約報告の合計は3万1409件で同17.8%増加し、前年水準を上回った。

2025年10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4222件で前年同月比36.5%増と12か月連続で増加した。成約㎡単価は85.35万円で同13.6%上昇と2020年5月から66か月連続で上昇し、引き続き1990年9月(85.50万円)近くの水準で推移。前月比も0.2%上昇。成約価格は5325万円で前年同月比12.4%上昇と12か月連続で上昇した。前月比は0.5%下落。成約専有面積は62.39㎡で前年同月比1.0%縮小と2か月連続で縮小。前月比も0.7%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1836件で前年同月比39.5%増と10か月連続で増加。多摩地区は398件で同40.6%増と12か月連続で増加。横浜市・川崎市は745件で同51.7%増、神奈川県他は298件で同36.7%増と、双方共12か月連続で増加。埼玉県は454件で同20.7%増と2024年10月から13か月連続で増加。千葉県は491件で同20.3%増と2023年11月から24か月連続で増加した。

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135.03万円で前年同月比17.3%上昇と2020年5月から66か月連続で上昇。多摩地区は56.60万円で同1.4%上昇と3か月連続で上昇した。横浜市・川崎市は65.90万円で同6.2%上昇と4か月連続で上昇。神奈川県他は43.05万円で同1.2%下落と、2か月連続で下落した。埼玉県は42.91万円で同2.1%下落と2か月連続で下落。千葉県は40.75万円で同3.6%上昇と2か月ぶりに上昇した。

中古戸建住宅の成約件数は1804件で前年同月比53.7%増と12か月連続で増加した。成約価格は3801万円で同0.6%上昇とほぼ横ばいながら2か月ぶりに上昇した。前月比は2.7%下落。成約土地面積は前年同月比11.9%拡大と2か月連続で拡大。前月比も8.2%拡

大。成約建物面積は前年同月比 0.02%縮小とほぼ横ばいながら 3 か月連続で縮小。前月比は 0.5%拡大した。

**《2025 年 10 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**］22 万 4443 件(前年同月比 11.5%減)、うち◇**売物件**＝7 万 5366 件(同 1.1%減)◇**賃貸物件**＝14 万 9077 件(同 16.0%減)。［**成約報告件数**］3 万 1409 件(同 17.8%増)、うち◇**売物件**＝1 万 2312 件(同 51.9%増)◇**賃貸物件**＝1 万 9097 件(同 2.9%増)。［**条件検索件数**］1490 万 3505 件(同 8.3%増)。［**図面検索件数**］3397 万 4124 件(同 8.6%増)。［**総アクセス件数**］5819 万 3316 件(同 9.2%増)。**【東日本月末在庫状況(圏域)】**43 万 5848 件(同 11.3%減)、うち◇**売物件**＝20 万 2270 件(同 1.5%減)◇**賃貸物件**＝23 万 3578 件(同 18.4%減)。

**《2025 年 10 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**＝4222 件(前年同月比 36.5%増)。◇**平均㎡単価**＝85.35 万円(同 13.6%上昇)。◇**平均価格**＝5325 万円(同 12.4%上昇)。◇**平均専有面積**＝62.39 ㎡(同 1.0%縮小)。◇**平均築年数**＝26.68 年(前年同月 25.37 年)。◇**新規登録件数**＝1 万 5959 件で前年同月比 4.4%減と 4 か月連続で減少した。◇**在庫件数**＝4 万 3669 件で同 4.8%減と 3 か月連続で減少した。**【中古戸建住宅】**◇**件数**＝1804 件(前年同月比 53.7%増)。全ての地域で前年同月比増加が続いた。◇**平均価格**＝3801 万円(同 0.6%上昇)。東京都区部と多摩地区、神奈川県他が前年同月比で上昇。◇**平均土地面積**＝154.52 ㎡(同 11.9%拡大)。◇**平均建物面積**＝103.09 ㎡(同 0.02%縮小)。◇**平均築年数**＝25.30 年(前年同月 23.35 年)。◇**新規登録件数**＝6733 件で前年同月比 3.6%増と 2023 年 1 月から 34 か月連続で増加した。◇**在庫件数**＝2 万 3559 件で同 3.9%増と 2022 年 9 月から 38 か月連続で増加した。**【新築戸建住宅】**◇**件数**＝1482 件(前年同月比 372.0%増)、10 か月連続の増加。◇**平均価格**＝4611 万円(同 0.6%上昇)、21 か月連続の上昇。◇**平均土地面積**＝116.94 ㎡(同 1.6%拡大)、20 か月ぶりの拡大。◇**平均建物面積**＝98.65 ㎡(同 0.5%縮小)、2 か月ぶりの縮小。**【土地(面積 100～200 ㎡)】**◇**件数**＝839 件(前年同月比 77.8%増)、15 か月連続の増加。◇**平均㎡単価**＝28.82 万円(同 11.8%上昇)、4 か月連続の上昇。◇**平均価格**＝4126 万円(同 11.5%上昇)、4 か月連続の上昇。

〔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、7 月の既存住宅販売量指数、全国において前月比 0.4%減少

国土交通省は、令和 7 年 7 月分の「既存住宅販売量指数・季節調整値・確報値」をまとめた。平成 22 年(2010 年)平均を 100 として登記データを基に個人が購入した既存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 7 月分の全国の「既存住宅販売量指数・季節調整値・確報値」の合計(戸建住宅・マンション)は前月比 0.4%減少した。

**【令和 7 年 7 月分の既存住宅販売量指数・季節調整値・確報値】**

〈**全国**〉◇「合計(戸建住宅・マンション)」＝128.3(前月比 0.4%減)、「合計(戸建住宅・30 ㎡

未満除くマンション)」＝116.4(同 1.4%減)。◇「戸建住宅」＝126.4(同 1.3%減)、「マンション」＝129.4(同 1.0%減)、「30 ㎡未満除くマンション」＝103.7(同 2.6%減)。

〈**南関東圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)**〉◇「合計(戸建住宅・マンション)」＝128.8(前月比 1.2%減)、「合計(戸建住宅・30 ㎡未満除くマンション)」＝112.0(同 3.2%減)。◇「戸建住宅」＝127.2(同 1.8%減)、「マンション」＝129.4(同 1.3%減)。「30 ㎡未満除くマンション」＝103.4(同 2.1%減)。〈**名古屋圏(岐阜・愛知・三重)**〉◇「合計(戸建住宅・マンション)」＝127.4(前月比 4.6%減)、「合計(戸建住宅・30 ㎡未満除くマンション)」＝122.4(同 2.8%減)。◇「戸建住宅」＝127.8(同 3.7%減)、「マンション」＝131.8(同 0.6%減)、「30 ㎡未満除くマンション」＝118.8(同 5.2%増)。〈**京阪神圏(京都・大阪・兵庫)**〉◇「合計(戸建住宅・マンション)」＝130.0(前月比 0.2%増)、「合計(戸建住宅・30 ㎡未満除くマンション)」＝103.7(同 3.8%減)。◇「戸建住宅」＝105.6(同 2.5%減)、「マンション」＝151.0(同 1.0%増)、「30 ㎡未満除くマンション」＝101.0(同 3.8%減)。

〈**東京都**〉◇「合計(戸建住宅・マンション)」＝145.2(前月比 1.6%減)、「合計(戸建住宅・30 ㎡未満除くマンション)」＝115.6(同 2.3%減)。◇「戸建住宅」＝124.0(同 5.6%減)、「マンション」＝150.4(同 1.3%減)。「30 ㎡未満除くマンション」＝112.8(同 2.0%減)。〈**愛知県**〉◇「合計(戸建住宅・マンション)」＝129.9(前月比 3.5%減)、「合計(戸建住宅・30 ㎡未満除くマンション)」＝123.0(同 0.3%減)。◇「戸建住宅」＝123.1(同 6.8%減)、「マンション」＝137.9(同 0.9%増)、「30 ㎡未満除くマンション」＝122.8(同 6.6%増)。〈**大阪府**〉◇「合計(戸建住宅・マンション)」＝134.2(前月比 2.3%減)、「合計(戸建住宅・30 ㎡未満除くマンション)」＝95.1(同 7.3%減)。◇「戸建住宅」＝95.3(同 4.0%減)、「マンション」＝165.4(同 2.0%減)、「30 ㎡未満除くマンション」＝94.5(同 9.6%減)。

〔ＵＲＬ〕https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00235.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

## 都、第 3 四半期の新設住宅着工戸数は前年比 9.1%減で 2 期連続の減少

東京都は、都内における令和 7 年 9 月と令和 7 年第 3 四半期(7～9 月)の「新設住宅着工戸数」をまとめた。

**【令和 7 年 9 月】**9480 戸。前年同月比では、分譲住宅は増加したが、持家、貸家が減少したため、全体で 13.1%減と 6 か月連続の減少となった。[**利用関係別**]◇持家 1133 戸(前年同月比 2.0%減、6 か月連続の減少)。◇貸家 5021 戸(同 25.3%減、2 か月連続の減少)。◇分譲住宅 3283 戸(同 8.7%増、6 か月ぶりの増加)。うち、マンション 1929 戸(同 20.4%増、6 か月ぶりの増加)、一戸建て 1310 戸(同 4.7%減、3 か月ぶりの減少)。[**地域別**]◇都心 3 区(千代田区、中央区、港区)200 戸(前年同月比 85.2%増、2 か月ぶりの増加)。◇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)1773 戸(同 31.6%減、6 か月連続の減少)。◇区部全体 6873 戸(同 22.7%減、6 か月連続の減少)。◇市部 2599 戸(同 30.5%増、3 か月ぶりの増加)。

**【令和 7 年第 3 四半期】**2 万 8279 戸。前年同期比では、持家、貸家、分譲住宅が全て減少したため、全体で 9.1%減と 2 期連続の減少となった。[**利用関係別**]◇持家 3233 戸(前年同期比 9.5%減、2 期連続の減少)。◇貸家 1 万 5861 戸(同 12.2%減、2 期連続の減少)。◇分

譲住宅 8981 戸(同 4.3%減、2 期連続の減少)。うち、マンション 4884 戸(同 10.0%減、2 期連続の減少)、一戸建て 3972 戸(同 3.3%増、6 期ぶりの増加)。[**地域別**]◇都心 3 区 849 戸(前年同期比 34.5%増、2 期ぶりの増加)。◇都心 10 区 5339 戸(同 19.0%減、2 期連続の減少)。◇区部全体 2 万 1335 戸(同 13.3%減、2 期連続の減少)。◇市部 6878 戸(同 7.7%増、3 期連続の増加)。

〔ＵＲＬ〕https://www.metro.tokyo.lg.jp/information/press/2025/11/2025111002

**【問合先】**住宅政策本部 住宅企画部 企画経理課 03―5320―4938

## 市場動向

### 9 月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は前月比 0.1%上昇、アットホーム調べ

アットホームがまとめた 2025 年 9 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「新築戸建の価格動向」によると、1 戸当たりの平均登録価格(売り希望価格)は 4831 万円で前月比 0.1%上昇と 2 か月連続のアップ。前年同月比は 5.6%上昇と 13 か月連続のアップとなった。東京 23 区、東京都下、横浜市・川崎市、さいたま市、千葉県西部の 5 エリアは 2017 年 1 月以降の最高額を更新した。さいたま市の最高額更新は 2023 年 5 月以来 28 か月ぶり。

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＝7683 万円(前月比 1.0%上昇、前年同月比 9.0%上昇)◇東京都下＝5014 万円(同 0.6%上昇、同 4.5%上昇)◇横浜市・川崎市＝5455 万円(同 0.1%上昇、同 3.7%上昇)◇神奈川県他＝4344 万円(同 0.1%下落、同 6.3%上昇)◇さいたま市＝4512 万円(同 0.4%上昇、同 4.8%上昇)◇埼玉県他＝3784 万円(同 0.2%下落、同 4.0%上昇)◇千葉県西部＝4517 万円(同 0.2%上昇、同 7.3%上昇)◇千葉県他＝3436 万円(同増減なし、同 8.6%上昇)。

〔ＵＲＬ〕https://athome-inc.jp/news/data/market/shinchiku-kodate-kakaku-202509/

**【問合先】**広報担当 03―3580―7504

## お知らせ

### 国交省、「不動産取引のオンライン化」に関するアンケートの実施について

「不動産取引のオンライン化」に関するアンケートの実施について、国土交通省から当協会に協力依頼があった。

令和 4 年 5 月 18 日に改正宅建業法が施行され、宅地建物取引業者が不動産の売買・賃貸借契約の際に交付する重要事項説明書等の書面を、電磁的方法で提供すること(書面電子化)が可能になり、IT を活用した重要事項説明(IT 重説)と合わせて「不動産取引のオンライン化」を可能とする環境が整ってから、約 3 年半となった。

このたび、国土交通省では、この「不動産取引のオンライン化」の実態を把握するためのアンケート調査を実施することとした。下記のＵＲＬのアンケートサイトから回答ができる。

回答期限は令和7年12月5日(金)までで、回答時間は15分程度を想定している。

〔ＵＲＬ〕https://forms.gle/CjkatLxV36EiGyWu7

**【問合先】**国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課 担当：葛西、上杉
03―5253―8111内線25118（調査趣旨・内容に関すること）
三菱UFJリサーチ＆コンサルティング㈱ 担当：花輪、宮岸
E-mail：fudousan@murc.jp（回答方法等に関すること）

## シンポジウム

### 「東京都居住支援シンポジウム2025」11月29日開催

東京都は、「東京都居住支援シンポジウム2025～賃貸住宅経営上のヒント、高齢者は必ず重要な顧客になる～」を11月29日(土)に開催する。

賃貸住宅の経営においては、単身高齢者の増加や総人口の減少を背景として、今後の賃貸住宅需要の変化が見込まれている。一方で、賃貸住宅オーナーは、高齢者の受入れに際して孤独死などのリスクに対する不安を抱えている。このたび、東京都は、オーナーが抱く高齢者の受入れに関する不安を解消させていくことを目的として、賃貸住宅オーナーを対象とした同シンポジウムを初開催する。

**＜第1部＞【基調講演】**選ばれる賃貸住宅へ―高齢化社会で伸びる賃貸経営の秘訣＝伊吹弘幸氏[㈱リクルート賃貸Division 100mo!プロジェクトリーダー]。**【取組み紹介①】**高齢者を安心して受け入れる知識と支援策＝伊部尚子氏[㈱ハウスメイトマネジメント ソリューション事業本部課長]。**【取組み紹介②】**不動産会社・居住支援法人としての賃貸住宅を高齢者に貸し出すには＝山本遼氏[㈱R65 代表取締役]。**【取組み紹介③】**高齢者などの住宅確保要配慮者を積極的に受け入れて満室経営を目指す＝水澤健一氏[大家さん学びの会本部代表]。

**＜第2部＞【パネルディスカッション】**◇モデレーター：伊吹弘幸氏。◇パネリスト：伊部尚子氏、山本遼氏、水澤健一氏、東京都住宅政策本部民間住宅部安心居住推進課長。

**＜第3部＞【交流会(名刺交換等)】**当日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】**都内に賃貸住宅を所有する貸主、不動産管理・仲介会社―等。

**【日時】**11月29日(土) 13:00～16:30(受付開始12:30)。**【会場】**東京都議会議事堂1階南側「都民ホール」(東京都新宿区)。※オンライン同時配信あり。**【参加費】**無料。**【定員】**会場150名、オンライン配信200名。先着順、事前申込み必要。**【申込締切】**11月27日(木) 13:00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/2025/10/2025101612
(東京都＞報道発表・10月16日付)
https://kyojyushien-symposium.metro.tokyo.lg.jp/
(「東京都居住支援シンポジウム2025」特設サイト)

**【問合先】**東京都 住宅政策本部 民間住宅部 安心居住推進課 03―5388―3320
「東京都居住支援シンポジウム2025」事務局[㈱スチュワード] 03―4285―8160