

# 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 28.2%減、近畿圏 7.6%減

### ～不動産経済研究所、10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 10 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 28.2%減の 1316 戸で 4 か月ぶりの減少となった。発売物件数は 103 物件と、前年同月の 96 物件を 7 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 4 物件)。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 13 物件・328 戸で、前年同月の 20 物件・1160 戸と比較し、物件数で 7 物件下回り、戸数でも 832 戸下回っている。新規発売戸数に対する月中の契約戸数は 829 戸で、初月契約率は 63.0%。前年同月の 83.3%に比べ 20.3 ポイント(P)ダウンし、7 か月連続で 70%を下回った。

**【首都圏】[発売戸数]**1316 戸(前年同月比 28.2%減)。エリア別にみると、東京 23 区 535 戸(同 34.4%減)、東京都下 66 戸(同 24.5%増)、神奈川県 478 戸(同 9.6%増)、埼玉県 137 戸(同 37.0%増)、千葉県 100 戸(同 76.6%減)。東京都下が 2 割増、埼玉県が 3 割増、神奈川県も 1 割近く伸ばした一方、千葉県が 7 割減、東京 23 区も 3 割減と大幅に落ち込んだ。東京 23 区のシェアは 40.7%。**[契約率・価格]**◇初月契約率は 63.0%(前年同月比 20.3 P 低下)。エリア別にみると、東京 23 区 70.8%、東京都下 45.5%、神奈川県 68.8%、埼玉県 41.6%、千葉県 34.0%。東京 23 区が唯一 70%台となるも、東京都下と埼玉県が 40%台、千葉県は 30%台と低調だった。◇1 戸当たりの平均価格は 9895 万円(前年同月比 7.1%上昇)、㎡単価は 153.8 万円(同 11.5%上昇)。平均価格、㎡単価共に 6 か月連続のアップ。エリア別にみると、東京 23 区と東京都下が平均価格、㎡単価共に上昇し、東京 23 区はそれぞれ 2 桁の上昇となった。**[専有面積・即日完売戸数など]**◇平均専有面積は 64.35 ㎡(前年同月比 3.9%縮小)。◇即日完売物件は 3 物件・26 戸(シェア 2.0%)。◇フラット 35 登録物件戸数は 1158 戸(シェア 88.0%)。◇販売在庫は 10 月末時点で 5495 戸。前月末比 384 戸減少、前年同月末比 666 戸増加。**[11 月の発売予測]**3000 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 7.6%減の 1069 戸となり、3 か月ぶりに前年実績を下回った。エリア別にみると、大阪市部 370 戸(前年同月比 17.8%減)、大阪府下 310 戸(同 102.6%増)、神戸市部 49 戸(同 86.4%減)、兵庫県下 115 戸(同 134.7%増)、京都市部 198 戸(同 63.6%増)、京都府下 2 戸(同 60.0%減)、奈良県 3 戸(同 200.0%増)、滋賀県 22 戸(同 29.4%増)、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70.1%(前年同月比1.3P低下)。3か月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6175万円(前年同月比63.0%上昇)、㎡単価は103.1万円(同16.2%上昇)。平均価格と㎡単価共に2か月ぶりのアップ。前年同月は狭面積の投資用物件が半数を占めていたため、平均価格は大幅上昇となった。㎡単価も2桁上昇し、10月としては調査開始(1973年)以降の最高値を更新。◇販売在庫は10月末時点で2919戸。前月末比12戸増加、前年同月末比499戸増加。**[11月の発売予測]**1300戸程度となる見通し。

**[URL]** <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/649/nX7fjrSm.pdf> (首都圏)  
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/648/nX7fjrNm.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年第3四半期の地価LOOK、7期連続で全地区が上昇

国土交通省は、四半期ごとに調べている地価LOOKレポート「主要都市の高度利用地地価動向報告」令和7年第3四半期(令和7年7月1日～10月1日)をまとめた。調査した全国80地区における地価動向は、利便性や住環境の優れた地区におけるマンション需要が堅調であったことに加え、店舗・ホテル需要も堅調に推移したことなどにより、7期連続で住宅地及び商業地の全地区において上昇(住宅地は14期連続、商業地は7期連続)となった。

**【特徴】**◇前期と同様、全80地区において上昇となった。横ばい、下落の地区はなかった。◇変動率区分(上昇・横ばい・下落の区分)別に見ると、「3%以上6%未満の上昇」が5地区[住宅地＝地方圏「大濠」(福岡市中央区)、商業地＝東京圏「銀座中央」(東京都中央区)・東京圏「歌舞伎町」(東京都新宿区)・東京圏「中野駅周辺」(東京都中野区)・大阪圏「京都駅周辺」(京都市下京区)]、「0%超3%未満の上昇」が75地区となった。◇住宅地では14期連続で22地区全てにおいて上昇となり、変動率区分に変化はなかった。全体的に緩やかな上昇傾向が続いている。◇商業地では7期連続で58地区全てにおいて上昇となり、変動率区分に変化はなかった。全体的に緩やかな上昇傾向が続いている。

**【主な要因】**◇住宅地では利便性や住環境の優れた地区におけるマンション需要に引き続き堅調さが認められたことから、上昇傾向が継続した。◇商業地では再開発事業の進展や国内外からの観光客の増加もあり、店舗・ホテル需要が堅調であったこと、また、オフィス需要も底堅く推移したことなどから、上昇傾向が継続した。

**【三大都市圏(62地区)と地方圏(18地区)の動向】**[東京圏]全35地区＝上昇35地区[前期35地区]。変動率区分に変化はなかった。[大阪圏]全19地区＝上昇19地区[同19地区]。変動率区分に変化はなかった。[名古屋圏]全8地区＝上昇8地区[同8地区]。変動率区分に変化はなかった。[地方圏]全18地区＝上昇18地区[同18地区]。変動率区分に変化はなかった。

**【用途別の動向】**[住宅地]全22地区＝上昇22地区[前期22地区]。変動率区分に変化はなかった。[商業地]全58地区＝上昇58地区[同58地区]。変動率区分に変化はなかった。

**[URL]** [https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo04\\_hh\\_000001\\_00069.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00069.html)

## 推進C、10月の全国レイズ、既存Mの成約価格は前年同月比11.08%上昇

(公財)不動産流通推進センターは、令和7年10月に全国4不動産流通機構(東日本、中部圏、近畿圏、西日本)へ成約報告があった売買の取引事例のうち、既存住宅(既存マンション・既存戸建住宅)に関するデータを集計した。

全国の既存マンションの成約価格は前年同月比11.08%上昇し12か月連続してプラスとなった。成約㎡単価は同12.63%上昇し65か月連続してプラスとなった。専有面積は前年同月比で11か月連続してマイナスとなった。築年数は前年同月比で18か月連続してプラスとなった。物件数は前年同月比で12か月連続してプラスとなった。

全国の既存戸建住宅の成約価格は前年同月比で6か月連続してプラスとなった。建物面積は前年同月比で11か月連続してマイナスとなった。土地面積は前年同月比で11か月連続してマイナスとなった。築年数は前年同月比で11か月連続してプラスとなった。物件数は前年同月比で30か月連続してプラスとなった。

＜令和7年10月・全国の既存住宅の成約物件動向＞【既存マンション】価格4180万円(前年同月比11.08%上昇)。㎡単価64.83万円(同12.63%上昇)。専有面積65.51㎡(同2.03%縮小)。築年数27.13年(同5.03%増)。件数7794件(同30.95%増)。**【既存戸建住宅】**価格2578万円(前年同月比1.26%上昇)。建物面積112.60㎡(同0.37%縮小)。土地面積212.34㎡(同2.46%縮小)。築年数29.23年(同3.29%増)。件数5523件(同41.33%増)。

＜令和7年10月・地域別の既存住宅の成約物件動向＞【既存マンション】北海道＝価格2270万円(前年同月比1.61%上昇)、件数260件(同25.60%増)。東北＝価格2389万円(同2.14%上昇)、件数140件(同9.38%増)。北関東・甲信越＝価格2667万円(同24.05%上昇)、件数100件(同3.09%増)。首都圏＝価格5352万円(同11.99%上昇)、件数4224件(同40.29%増)。北陸＝価格1907万円(同4.15%上昇)、件数47件(同2.17%増)。中部圏＝価格2307万円(同10.16%下落)、件数554件(同44.27%増)。近畿圏＝価格3184万円(同4.15%上昇)、件数1804件(同21.73%増)。中国＝価格2365万円(同8.51%下落)、件数150件(同11.94%増)。四国＝価格1882万円(同5.08%上昇)、件数59件(同55.26%増)。九州・沖縄＝価格2645万円(同10.21%上昇)、件数456件(同7.29%増)。**【既存戸建住宅】**北海道＝価格1673万円(前年同月比3.91%下落)、件数357件(同13.69%増)。東北＝価格1887万円(同5.24%上昇)、件数231件(同16.67%増)。北関東・甲信越＝価格1691万円(同7.19%下落)、件数381件(同57.44%増)。首都圏＝価格3818万円(同1.85%下落)、件数1770件(同64.04%増)。北陸＝価格1605万円(同15.88%上昇)、件数129件(同34.38%増)。中部圏＝価格2164万円(同4.12%下落)、件数581件(同70.88%増)。近畿圏＝価格2249万円(同4.78%下落)、件数1418件(同39.70%増)。中国＝価格1576万円(同0.77%上昇)、件数255件(同3.24%増)。四国＝価格1313万円(同1.65%下落)、件数58件(同1.69%減)。九州・沖縄＝価格1957万円(同3.83%下落)、件数343件(同7.86%増)。

〔URL〕<https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/reins/bukken/bukken2510.pdf>

【問合先】不動産流通センター研究所 03—5843—2065



## 講演会

### 建設経済研究所、「AI時代のキャリア再設計とリスクリング」12/5開催

(一財)建設経済研究所は、講演会「AI時代のキャリア再設計とリスクリング」を12月5日(金)に開催する。

近年、災害の激甚化・頻発化、インフラ老朽化への対応が焦眉の急であり、建設業界では、担い手確保と生産性向上が大きな課題となっている。AI等の最新技術を活用したDXに活路を見出す建設企業の動きもみられる中、本年は、経済財政諮問会議の民間議員を永らく務め、また時代の変化に対応するリスクリングの第一人者である柳川教授が講演する。

【講師】柳川範之氏(東京大学大学院経済学研究科・経済学部教授)。

【日時】12月5日(金) 14:00~15:30(受付開始13:30、視聴可能13:55から)

【開催形式】ハイブリッド(会場+Web)開催。会場：浜離宮建設プラザ10階「大会議室」(東京都中央区)。Web：申し込み後、別途参加方法をメールで案内する。【定員】会場：100名、Web：250名。【参加費】無料。【申込締切】12月5日(金) 14:00まで。先着順のため、できるだけ早めに申し込むこと。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.rice.or.jp/lecture/various\\_lecture/](https://www.rice.or.jp/lecture/various_lecture/)

【問合先】総務部 03—3433—5011



## シンポジウム

### 厚労省、「職場におけるハラスメント対策シンポジウム」12/10オンライン開催

厚生労働省では、12月を「職場のハラスメント撲滅月間」と定め、ハラスメントのない職場環境づくりを進めるため、集中的な広報・啓発活動を実施している。その一環として、12月10日(水)に、「職場におけるハラスメント対策シンポジウム」をオンラインで開催する。今回のシンポジウムでは、カスタマーハラスメント対策に取り組む業界団体による取り組み事例の紹介や、パネルディスカッションなどを行う。

令和7年6月11日に労働施策総合推進法等の一部改正法が公布され、カスタマーハラスメントや、求職者等に対するセクシュアルハラスメントを防止するために、雇用管理上必要な措置を講じることが事業主の義務となる。改正法は、公布日から1年6か月以内の政令で定める日に施行される。

【行政説明】改正労働施策総合推進法(カスタマーハラスメント対策)について=厚生労働省雇用環境・均等局雇用機会均等課ハラスメント防止対策室。【業界団体の取り組み事例紹介】空港グランドハンドリングにおけるカスタマーハラスメント対策について=(一社)空港グランドハンドリング協会カスタマーハラスメント対策委員会メンバー。◇登壇者=佐藤圭子氏[株Kスカイ東京空港支店支店長]、白石みゆき氏[株JALスカイ大阪安全・保安グループ長]。【パネルディスカッション】企業のカスタマーハラスメント対策の取り組み事例。◇ファシリテーター=今津幸子氏[アンダーソン・毛利・友常法律事務所外国法共同事業パートナー弁護士]。◇解説者=原昌登氏[成蹊大学法学部教授]、中辻めぐみ氏[社会保険労務

士法人中村・中辻事務所特定社会保険労務士・産業カウンセラー・衛生管理者]。◇企業の登壇者＝尾城晃子氏[㈱イトーヨーカ堂お客様相談部総括マネージャー]、横尾正和氏[イオン九州㈱総務部部長]。【日時】12月10日(水) 13:30～15:15(オンライン画面スタート13:00)。【形式】オンラインLIVE配信。事前申込制。【申込締切】12月10日(水) 正午まで。

【参加費】無料。シンポジウムの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.no-harassment.mhlw.go.jp/symposium>  
(厚生労働省「職場におけるハラスメント対策シンポジウム」)

<https://www.no-harassment.mhlw.go.jp/>  
(厚生労働省・ハラスメント対策の総合サイト「あかるい職場応援団」)

【問合せ先】E-mail: noharassment\_sympo@evt-reg.com [企画・運営: ㈱クオラス]



## 講習会

### 経済調査会、「住宅Rビジネス 利益を生む原価管理と事業戦略」来年1/20開催

(一財)経済調査会は、「住宅リフォームビジネス 利益を生み出すための原価管理と事業戦略」講習会を2026年1月20日(火)に開催する。住宅リフォームビジネス成功の必須要件である次のテーマを取り上げて解説する。◇住宅リフォームビジネスの喫緊の課題である「原価管理・利益管理」(本講習会のメインテーマ)。◇住宅リフォームの事業戦略(地域ビルダーがリフォーム事業を深耕するための指針)。上記テーマについて理解を深めたのち、「原価管理の仕組みづくり」について解説し、外注業者からの下見積りに依存することなく、自ら原価管理できる能力を身に着けることを目標としている。本講習はリフォーム工事の多様性に適宜対処できる基本スキルを身につけることが目的であり、工事項目に従って数量を拾い見積書を作成することを目的とした講習ではない。当日は、新たに発刊された本講習会の図書テキスト「住宅リフォームビジネス必携」の著者であり、住宅に関わる設計・監理・コストの分析等に造詣の深い永元博氏が、初心者でも分かりやすく解説する。

＜講習内容＞【住宅リフォームビジネスの原価管理】①原価構成の基礎知識＝原価の構成要素について、歩掛りについて。②原価管理の要点＝原価管理の流れ、原価管理能力を強化するための提言。③住宅リフォーム工事の積算について＝標準的な積算基準、積算事例の紹介、工程に従った積算の仕方。【住宅リフォームビジネスの事業戦略】※講義内では、木造住宅の建築費用の推移についても取り上げる予定。

【講師】永元博氏[㈱住宅価値創造研究所代表取締役]。【受講対象者】民間事業者。

【日時】2026年1月20日(火) 10:00～16:40。【会場】御茶ノ水ソラシティカンファレンスセンター1階「RoomC」(東京都千代田区)。【受講料】8470円(消費税込み)。【定員】80名程度。定員になり次第締め切る。【持ち物】筆記用具、電卓、受講者証、テキスト(既に持っている人)、CPD技術者証。【テキスト】「住宅リフォームビジネス必携」[永元博著、(一財)経済調査会発行]。定価: 3960円(消費税込み)→特別価格: 3630円(消費税込み)。

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://seminar.zai-keicho.or.jp/seminar/detail/index/682>

【問合せ先】(一財)経済調査会 業務部 03—5777—8222