

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/>

今週の フラッシュ

中古Mの成約件数は前年比38.3%増、価格は3.6%上昇 ～東日本レインズ、11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11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20万1924件で前年同月比15.4%減少、このうち売物件の登録件数は6万8135件で同7.1%減少し、賃貸物件の登録件数は13万3789件で同19.1%減少した。成約報告をみると、売物件が1万2648件で同48.4%増加、賃貸物件が1万9223件で同0.1%減少、成約報告の合計は3万1871件で同14.8%増加し、前年水準を上回った。

2025年11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4435件で前年同月比38.3%増と2024年11月から13か月連続で増加した。成約m²単価は82.22万円で同3.5%上昇と2020年5月から67か月連続で上昇。前月比は3.7%下落し、1990年10月(83.50万円)の水準をやや下回った。成約価格は5204万円で前年同月比3.6%上昇と2024年11月から13か月連続で上昇した。前月比は2.3%下落。成約専有面積は63.29m²で前年同月比0.1%拡大とほぼ横ばいながら3か月ぶりに拡大。前月比も1.4%拡大した。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1853件で前年同月比26.0%増と11か月連続で増加。多摩地区は377件で同26.1%増と2024年11月から13か月連続で増加。横浜市・川崎市は782件で同48.4%増、神奈川県他は332件で同60.4%増と、双方共2024年11月から13か月連続で増加。埼玉県は554件で同67.4%増と2024年10月から14か月連続で増加。千葉県は537件で同44.4%増と2023年11月から25か月連続で増加した。中古マンションの地域別の成約m²単価をみると、東京都区部は130.96万円で前年同月比11.2%上昇と2020年5月から67か月連続で上昇。多摩地区は57.51万円で同4.5%上昇と4か月連続で上昇した。横浜市・川崎市は66.48万円で同2.7%上昇と5か月連続で上昇。神奈川県他は41.75万円で同0.01%上昇とほぼ横ばいながら3か月ぶりに上昇した。埼玉県は44.16万円で同4.0%上昇と3か月ぶりに上昇。千葉県は41.37万円で同1.4%上昇と2か月連続で上昇した。

中古戸建住宅の成約件数は1932件で前年同月比53.1%増と2024年11月から13か月連続で増加した。成約価格は4002万円で同2.7%上昇と2か月連続で上昇した。前月比も5.3%上昇。成約土地面積は前年同月比5.4%拡大と3か月連続で拡大。前月比は4.4%縮小。成約建物面積は前年同月比0.3%縮小とほぼ横ばいながら4か月連続で縮小。前月比は1.1%拡大した。

《2025年11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〕20万1924件(前年同月比15.4%減)、うち△売物件=6万8135件(同7.1%減)△賃貸物件=13万3789件(同19.1%減)。〔成約報告件数〕3万1871件(同14.8%増)、うち△売物件=1万2648件(同48.4%増)△賃貸物件=1万9223件(同0.1%減)。〔条件検索件数〕1427万4878件(同3.5%増)。〔図面検索件数〕3294万1612件(同5.8%増)。〔総アクセス件数〕5621万6298件(同6.5%増)。【東日本月末在庫状況(圏域)】43万1937件(同12.5%減)、うち△売物件=20万2707件(同1.6%減)△賃貸物件=22万9230件(同20.4%減)。

《2025年11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=4435件(前年同月比38.3%増)。△平均m²単価=82.22万円(同3.5%上昇)。△平均価格=5204万円(同3.6%上昇)。△平均専有面積=63.29m²(同0.1%拡大)。△平均築年数=27.02年(前年同月25.22年)。△新規登録件数=1万4673件で前年同月比5.4%減と5か月連続で減少した。△在庫件数=4万3156件で同5.5%減と4か月連続で減少した。【中古戸建住宅】△件数=1932件(前年同月比53.1%増)。全ての地域で前年同月比増加が続いた。△平均価格=4002万円(同2.7%上昇)。横浜市・川崎市と千葉県以外の地域が前年同月比で上昇。△平均土地面積=147.74m²(同5.4%拡大)。△平均建物面積=104.24m²(同0.3%縮小)。△平均築年数=24.71年(前年同月22.65年)。△新規登録件数=6360件で前年同月比0.7%減と2023年1月以降34か月続けていた増加は、ほぼ横ばいながら減少に転じた。△在庫件数=2万3523件で同3.2%増と2022年9月から39か月連続で増加した。【新築戸建住宅】△件数=1410件(前年同月比198.1%増)、11か月連続の増加。△平均価格=4595万円(同9.1%下落)、22か月ぶりの下落。△平均土地面積=115.59m²(同17.5%拡大)、2か月連続の拡大。△平均建物面積=97.69m²(同4.2%拡大)、2か月ぶりの拡大。【土地(面積100~200m²)】△件数=803件(前年同月比59.3%増)、16か月連続の増加。△平均m²単価=28.14万円(同5.7%上昇)、5か月連続の上昇。△平均価格=4025万円(同6.0%上昇)、5か月連続の上昇。

【問合先】03—5296—9350

[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)



調査統計

国交省、令和7年度2Qの建築物リフォーム調査、受注高は33.2%増

国土交通省では令和7年度第2四半期(令和7年7~9月)に元請けとして受注した建築物リフォーム・リニューアル工事について、建設業許可業者5000者に対し調査を実施し、「建築物リフォーム・リニューアル調査報告」(令和7年度第2四半期受注分)を取りまとめた。

それによると、令和7年度第2四半期の受注高の合計は4兆5495億円で前年同期比33.2%増加した。うち、住宅に係る工事の受注高は1兆3429億円で同32.5%増加し、非住宅建築物に係る工事の受注高は3兆2066億円で同33.5%増加した。

1. 受注高【受注高】△合計=4兆5495億円(前年同期比33.2%増)△住宅=1兆3429億円(同32.5%増)△非住宅建築物=3兆2066億円(同33.5%増)。【工事種類別】①住宅=△増築工事112億円(同24.3%減)△一部改築工事281億円(同46.9%増)△改装・改修工事1兆643億円(同25.6%増)△維持・修理工事2394億円(同81.4%増)。②非住宅建築物=△増築

工事 1012 億円(同 19.0%増)◇一部改築工事 342 億円(同 34.9%減)◇改装・改修工事、維持・修理工事 3 兆 712 億円(同 35.7%増)。【業種別(住宅)】「建築工事業」(7182 億円、同 6.9%増)、「職別工事業」(3880 億円、同 75.0%増)の順に多い。【業種別(非住宅建築物)】「建築工事業」(1 兆 121 億円、同 12.3%増)、「電気・機械器具設置工事業」(8445 億円、同 104.8%増)の順に多い。

2. 工事内容【用途別・構造別の受注高】◇住宅=「コンクリート系構造」の「共同住宅」(6181 億円、前年同期比 43.5%増)、「木造」の「一戸建住宅」(5840 億円、同 27.6%増)の順に多い。◇非住宅建築物=「コンクリート系構造」の「事務所」(4375 億円、同 40.8%増)、「鉄骨造」の「生産施設(工場、作業場)」(4123 億円、同 23.7%増)の順に多い。【発注者別の受注高】◇住宅=「個人」(8117 億円、同 28.2%増)、「管理組合」(2626 億円、同 45.4%増)の順に多い。◇非住宅建築物=「民間企業等」(2 兆 4351 億円、同 35.3%増)、「公共」(6843 億円、同 29.1%増)の順に多い。【工事目的別の受注件数(複数回答)】◇住宅=「劣化や壊れた部位の更新・修繕」(175 万 8170 件、同 76.4%増)、「省エネルギー対策」(10 万 9942 件、同 29.9%増)の順に多い。◇非住宅建築物=「劣化や壊れた部位の更新・修繕」(77 万 4260 件、同 36.9%増)、「省エネルギー対策」(7 万 1162 件、同 65.6%増)の順に多い。【工事部位別の受注件数(複数回答)】◇住宅=「給水給湯排水衛生器具設備」(58 万 1646 件、同 59.0%増)、「内装」(37 万 4859 件、同 67.6%増)の順に多い。◇非住宅建築物=「電気設備」(24 万 6255 件、同 68.6%増)、「空気調和換気設備」(17 万 7168 件、同 28.8%増)の順に多い。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_001340.html

【問合先】総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室 ストック統計係
03—5253—8111 内線 28615



周知依頼

総務省と経済産業省、「令和 8 年経済センサス - 活動調査」への協力について

「令和 8 年経済センサス - 活動調査」への協力について、総務省及び経済産業省から当協会に周知依頼があった。

このたび、総務省及び経済産業省において、令和 8 年 6 月に、全ての事業所・企業を対象とした令和 8 年経済センサス - 活動調査を実施する。経済センサス - 活動調査は、全産業分野の売上(収入)金額や費用などの経理項目を同一時点で網羅的に把握し、我が国における事業所・企業の経済活動を地域別に明らかにするとともに、各種統計調査の実施のための母集団情報を整備することを目的とする政府の重要な調査であり、統計法(平成 19 年法律第 53 号)に基づいた報告義務のある調査(基幹統計調査)として 5 年に一度実施している。

については、令和 8 年経済センサス - 活動調査の正確な理解と調査の円滑な実施を図るために、以下の内容について、広く周知するよう総務省及び経済産業省では求めている。

<「令和 8 年経済センサス - 活動調査」の実施について>

【調査の目的】全産業分野の売上(収入)金額や費用などの経理項目を同一時点で網羅的に把握し、我が国における事業所・企業の経済活動を地域別に明らかにするとともに、事業所及び企業を対象とした各種統計調査の母集団情報を得ることを目的として実施する。経済センサス - 活動調査は、主に民営事業所を調査対象とする「甲調査」と、国及び地方公共団体の事

業所を対象とする「乙調査」の2種類がある。【調査の法的根拠】統計法(平成19年法律第53号)に基づいた報告義務のある調査(基幹統計調査)として実施する。

【調査の対象】①甲調査=日本標準産業分類に掲げる産業に属する事業所のうち、農林漁業に属する個人経営の事業所、家事サービス業に属する事業所、外国公務に属する事業所等を除く全ての事業所・企業。②乙調査=国の事業所及び地方公共団体の事業所。

【調査の方法】①甲調査=調査は「調査員調査」と「直轄調査」による二つの方法で行う。【調査員による調査】都道府県知事が任命する調査員(「調査員証」を携帯)が、事業所等を訪問して、活動状態の把握(廃業、新設等の把握)をした上で、個人経営企業の事業所、支社等を有しない法人事業所(資本金1億円未満など比較的小規模な法人のみ)、新設された事業所等に訪問して、調査票を配布する(令和8年4月下旬~5月下旬)。回答は、インターネット、郵送又は調査員への提出により行うこととしており、調査員へ提出する場合は調査員が回収に訪問する(令和8年6月)。【直轄調査】支社等を有する企業の本社等に総務省・経済産業省から調査票を郵送することにより行う(令和8年4月下旬~5月)。回答は、インターネット又は郵送により行う(令和8年6月)。②乙調査=市町村の調査事業所にあっては市町村が、都道府県の調査事業所にあっては都道府県が、国の調査事業所にあっては総務省が電子メール等により調査票を送付し、これに回答する方法により行う。【調査の期日】令和8年6月1日現在。【調査事項】①甲調査=〔産業共通の基本的事項〕事業所の名称、所在地、経営組織、開設時期、従業者数、主な事業の内容、売上高・費用等の経理事項等。〔産業別の特性事項〕製造業：製品出荷額、在庫額、加工賃収入額、原材料・燃料・電力の使用額等。卸売業、小売業：年間商品販売額、商品手持額、店舗形態、売場面積、営業時間等。②乙調査=事業所(機関)の名称、電話番号、所在地等。

【結果の公表】①公表の方法：インターネット、刊行物及び閲覧により公表する。②公表の時期：速報集計結果は令和9年5月末日までに、確報集計結果は令和9年9月頃から順次公表予定。【その他】毎年実施している経済構造実態調査については、本調査の実施に伴い実施しない。「令和8年経済センサス・活動調査」の詳細は下記URLを参照すること。

[URL] <https://www.e-census2026.go.jp/>

(令和8年経済センサス・活動調査ホームページ)

【問合先】総務省 統計局 経済統計課 経済センサス室

E-mail : e-katsudou@soumu.go.jp 電話 : 03-5273-1388

国交省、「マンション標準管理者事務委託契約書」等の策定・改正について

「マンション標準管理者事務委託契約書」、「マンション標準管理委託契約書」、管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約(書き換え表)」の策定・改正について、国土交通省から当協会に周知依頼があった。

このたび、令和8年4月1日の改正マンション管理法の施行に向けて管理業者が管理組合から管理者事務の委託を受けることを内容とする契約を締結したときの「契約の成立時の書面」の指針として「マンション標準管理者事務委託契約書」の策定、管理業者が管理組合から管理事務の委託を受けることを内容とする契約を締結したときの「契約の成立時の書面」の指針として「マンション標準管理契約書」の改正、合わせて、管理業者管理者方式を採用した場合における「マンション標準管理規約(書き換え表)」の策定を行った。

については、今回の策定・改正の趣旨を踏まえ、所要の広報措置を講じること等により、区分所有者等に対する周知及びマンション管理業者に対する周知徹底につき遗漏のないように、国土交通省では当協会に要請している。

【策定・改正の概要】 ◇マンション標準管理者事務委託契約書【策定】＝管理業者の業務内容、印鑑等の保管、利益相反取引の制限一等。◇マンション標準管理委託契約書【改正】＝定期の説明会開催による組合員等に対する報告義務、契約行為の相手方、利益相反取引の制限一等。◇マンション標準管理規約(書き換え表)【策定】＝管理者に関する基本的な事項、管理者の退任・辞任・解任時の措置、利益相反取引に関する事項一等。

【策定・改正後のマンション標準管理者事務委託契約書等について】 策定・改正したマンション標準管理者事務委託契約書等については、次のホームページで公表する。

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/1_6_bt_000184.html

※『国土交通省 HP トップページ』→『政策情報・分野別一覧』→『土地・不動産・建設業』
→『マンション管理業』→『マンション管理業に関する制度』。

【資料】【別添】 策定・改正の概要。【別添】については下記URLを参照すること。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo16_hh_000001_00110.html
(国土交通省>報道発表資料、令和7年12月12日付)

【問合先】 国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課(契約書に関すること)

国土交通省 住宅局 参事官(マンション・賃貸住宅担当)付(規約に関すること)

03-5253-8111(代表)

予備認定基準における追加基準項目に関する事務運用指針を改訂

(公財)マンション管理センターは、予備認定制度の「予備認定基準(令和7年2月1日基準)における追加基準項目に関する事務運用指針」を改訂した。予備認定基準が、標準管理規約を踏まえた内容となっている部分があるために必要な改訂を行ったもの。

【事務運用指針の改訂内容】 ①令和8年1月5日以降の予備認定申請受付分に係る、予備認定基準の運用における新旧標準管理規約の切替えについて、事務運用指針2.(2)の冒頭に必要事項を追記。②予備認定基準(1)⑤「管理規約(案)において、標準管理規約で総会議決事項とされているすべての事項が総会の議決事項となっていること」については、標準管理規約の改正により具体的な内容が変わることとなるため、事務運用指針2.(2)の「⑤ 総会の議決事項」の「イ 基準に適合する管理規約(案)記載例」に必要事項を追記。③書き換え表において、予備認定基準(1)③に関連する利益相反取引の制限に係る条文が示されたことから、事務運用指針2.(2)の「③利益相反取引の制限」の「イ 基準に適合する管理規約(案)記載例」に「理事会をおかない外部管理方式の例2」を追記。④予備認定基準(令和7年2月1日基準)における追加基準項目(「(1)管理組合の運営」)に関する問合せ内容等を踏まえ、事務運用指針において、「基準に適合する/しない管理規約(案)記載例」を追加。⑤その他/管理計画認定制度の認定基準を準用している予備認定基準の「(2)管理規約(案)」以降に係る適合確認においても、標準管理規約の新旧の切替えについては、上記①と同様とします。

[URL] <https://www.mankan.or.jp/>

【問合先】 (公財)マンション管理センター 企画部 武居、牧山 03-3222-1518