

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14.4%減、近畿圏8.2%減

～不動産経済研究所、11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11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14.4%減の1910戸で2か月連続の減少となった。発売物件数は148物件と、前年同月の163物件を15物件上回り、100戸以上発売した物件はゼロだった(前年同月1物件)。全148物件のうち、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31物件・685戸で、前年同月の29物件・940戸と比較し、物件数で2物件上回るも、戸数では255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1149戸で、初月契約率は60.2%。前年同月の61.5%に比べ1.3ポイント(P)ダウンし、8か月連続で70%を下回った。

【首都圏】[発売戸数]1910戸(前年同月比14.4%減)。エリア別にみると、東京23区890戸(同26.2%増)、東京都下235戸(同34.2%減)、神奈川県378戸(同4.1%増)、埼玉県243戸(同57.4%減)、千葉県164戸(同30.2%減)。東京23区が2割増と伸ばした一方、東京都下、埼玉県、千葉県は大幅に落ち込んでいる。東京23区のシェアは46.6%。[契約率・価格]◇初月契約率は60.2%(前年同月比1.3P低下)。エリア別にみると、東京23区61.9%、東京都下60.4%、神奈川県62.4%、埼玉県50.6%、千葉県59.1%。東京23区、東京都下、神奈川県が60%台、埼玉県と千葉県は50%台だった。◇1戸当たりの平均価格は9181万円(前年同月比14.9%上昇)、m²単価は145.8万円(同20.1%上昇)。平均価格、m²単価共に7か月連続のアップ。エリア別にみると、東京23区、東京都下、千葉県が平均価格、m²単価共に上昇し、東京23区は共に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62.95m²(前年同月比4.3%縮小)。◇即日完売物件は5物件・50戸(シェア2.6%)。◇フラット35登録物件戸数は1516戸(シェア79.4%)。◇販売在庫は11月末時点で5733戸。前月末比238戸増加、前年同月末比528戸増加。[12月の発売予測]6000戸程度が見込まれる。1~11月の累積発売戸数は、前年同期(1万7184戸)比4.0%減の1万6494戸となっており、2025年の年間発売戸数は2万2500戸程度となる見込み。

【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8.2%減の1588戸となり、2か月連続で前年実績を下回った。エリア別にみると、大阪市部283戸(前年同月比15.5%減)、大阪府下254戸(同20.1%減)、神戸市部29戸(同95.0%減)、兵庫県下325戸(同40.7%増)、京都市部440戸(同207.7%増)、京都府下

21 戸(同 22.2% 減)、奈良県 138 戸(同 94.4% 増)、滋賀県 98 戸(同 250.0% 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 68.2%(前年同月比 12.7 P 低下)。4か月ぶりに好調ラインの 70% を下回った。◇1 戸当たりの平均価格は 5631 万円(前年同月比 7.8% 上昇)、m²単価は 99.8 万円(同 11.9% 上昇)。平均価格と m²単価共に 2 か月連続のアップ。m²単価は 11 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 11 月末時点で 3075 戸。2024 年 1 月(3265 戸)以来の高水準。前月末比 156 戸増加、前年同月末比 654 戸増加。[12 月の発売予測] 1900 戸程度となる見通し。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/651/Fw5Yga4r.pdf> (首都圏)
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/650/Fw5iga4r.pdf> (近畿圏)

【問合先】調査部 03—3225—5301



ビル市況

三鬼商事、11 月の東京都心 5 区・オフィスビル空室率、前月比 0.15 P 低下

三鬼商事がまとめた 2025 年 11 月時点の「最新オフィスビル市況」によると、東京ビジネス地区(都心 5 区=千代田区・中央区・港区・新宿区・渋谷区、基準階面積 100 坪以上の主要貸事務所ビル)の平均空室率は前月比 0.15 ポイント(P)低下して 2.44% となった。前年同月比では 1.72 P 低下した。11 月は大規模ビルへの移転に伴う大型解約やビル内の拡張移動による解約があったものの、自社ビルからの移転や分室などの大規模成約が見られたため、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの 1 か月間で約 1 万 3000 坪減少した。平均月額坪当たり賃料は 2 万 1308 円(前月比 0.22%・47 円上昇、前年同月比 5.26%・1065 円上昇)、前月比 22 か月連続で上昇した。

[新築ビル] ◇空室率=11.31%(前月比 1.04 P 低下、前年同月比 16.45 P 低下)。11 月は 1 棟が満室で竣工したことや、中小規模の成約が進んだことにより低下した。◇月額坪当たり賃料=3 万 1022 円(前月比 91 円上昇、前年同月比 4315 円上昇)。

[既存ビル] ◇空室率=2.23%(前月比 0.13 P 低下、前年同月比 1.67 P 低下)。11 月は大規模ビルへの移転に伴う解約のほか、集約など解約の動きが見られた一方、自社ビルから他地区的ビルへの移転による大型成約やフロア集約の成約の動きがあったことから低下した。◇月額坪当たり賃料=2 万 1082 円(前月比 43 円上昇、前年同月比 1006 円上昇)。

[URL] <https://www.e-miki.com/rent/tokyo.html>

【問合先】お客様サービス室(東京) 0120—38—8127



周知依頼

警察庁、国際テロリストの指定の有効期間の延長について

国際テロリストの指定の有効期間の延長について、警察庁から国土交通省を通して、当協会に周知依頼があった。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 6 条第 1 項の規定に基づき公告国際テロリストの指定の有効期間を延長する件」(令和 7 年 12 月 12 日付国家公安委員会告示第 45 号)

により、資産(財産)凍結措置等の対象となる者の指定の有効期間が延長された。

国際テロリストと関連すると疑われる取引については、これまでにも、犯罪による収益の移転防止に関する法律(平成 19 年法律第 22 号、以下「犯罪収益移転防止法」)に基づき、顧客等の取引時確認等や疑わしい取引の届出の履行の徹底が図られ、また、国際テロリストとの一定の取引は外国為替及び外国貿易法(昭和 24 年法律第 228 号)及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(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ところである。

最近の厳しい国際テロ情勢に鑑み、所管の特定事業者に対し、このたびの指定の有効期間の延長を周知するとともに、引き続き国際テロリストと関連すると疑われる取引について犯罪収益移転防止法に基づく各種義務の履行が徹底され、また、国際テロリストとの一定の取引について財産凍結法等の規定が遵守されるよう、警察庁では要請している。

〔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・公告国際テロリスト・法第 4 条関係
お知らせ・国家公安委員会告示(令和 7 年 12 月 12 日)]

【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)



意見募集

外国為替の取引等の報告に関する省令の一部を改正する省令案について

外国為替の取引等の報告に関する省令の一部を改正する省令案について、財務省では来年 1 月 15 日(木)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】外国為替の取引等の報告に関する省令の一部を改正する省令。【根拠法令条項】外国為替令(昭和 55 年政令第 260 号)第 18 条の 5 第 1 項第 3 号。外國為替及び外國貿易法(昭和 24 年法律第 228 号)。【受付締切日時】2026 年 1 月 15 日(木)23:59 まで。意見募集の対象や要領、提出方法などの詳細は下記 URL を参照すること。

〔URL〕 [\(e-Gov パブリック・コメント\)](https://public-comment.e-gov.go.jp/pcm/detail?CLASSNAME=PCMMSTDETAIL&Mode=0&id=395122508)

【問合先】 財務省 国際局 調査課 外国為替室 03—3581—4111 内線 69509



シンポジウム

東大 CREI、「成熟社会における魅力ある都市の再生」来年 1 月 16 日開催

東京大学連携研究機構不動産イノベーション研究センター(CREI)は、シンポジウム「成熟社会における魅力ある都市の再生」(後援: 国土交通省)を来年 1 月 16 日(金)に開催する。

人口減少、少子高齢化が深刻化する中、我が国の国際競争力を維持していくためには、都市の魅力を高め、コンパクト化を加速化していくことが重要である。都市再生特別措置法の

制定から 20 年が経過し、共感都市の実現に向けた都市再生ビジョンが公表されるなど、都市再生のあり方についての注目が高まっている中、今後の都市再生のあり方についてアカデミアの最新の知見と実務の現場から展望するシンポジウムを行う。

【開会挨拶】柳川範之氏[東京大学 CREI 機構長／経済学研究科教授]。

＜第 1 部＞【基調講演】日本の都市再生の経緯と展望＝浅見泰司氏[東京大学執行役・副学長／CREI 副機構長／空間情報科学研究センター(CSIS)特任教授]。【講演】①成熟社会の都市再生＝木村よし子氏[国土交通省都市局まちづくり推進課都市開発金融支援室長]。②イノベーション創発の場としての都市空間＝長谷川大輔氏[東京大学 CREI 特任講師]。③共感を支える人材と障壁－各地の社会実験の現場から＝三浦詩乃氏[中央大学理工学部准教授]。

＜第 2 部＞【パネルディスカッション】成熟社会における魅力ある都市の再生。◇ファシリテーター：柳川範之氏。◇パネリスト：木村よし子氏、崎山隆央氏[三井不動産(株)執行役員／企画調査部長]、谷山智彦氏[株野村総合研究所未来創発センターシニアチーフリサーチャー]、三浦詩乃氏。

【日時】2026 年 1 月 16 日(金) 15:00～17:30。【形態】会場及びオンラインによるハイブリッド開催。◇会場：東京大学本郷キャンパス山上会館 2 階「大会議室」(東京都文京区)。定員 100 名、先着順。◇オンライン：Zoom Webinar。定員 300 名、先着順。【申込締切】2026 年 1 月 14 日(水)まで。【参加費】無料。申込方法など詳細は下記 URL を参照すること。

〔URL〕<https://www.crei.e.u-tokyo.ac.jp/activities/2065/>

【問合先】東京大学 CREI 事務局(経済学研究科内)

03-5841-3631 E-mail : crei@e.u-tokyo.ac.jp



講習会

住宅瑕疵担保責任保険協会、「既存住宅状況調査技術者講習」申込受付中

(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会は、「既存住宅状況調査技術者講習」の申込み受付を行っている。既存住宅の取引において重要な「既存住宅状況調査(宅建業法上では建物状況調査)」。この調査の担い手となる技術者を育成するのが「既存住宅状況調査技術者講習」である。

＜同協会で受講するメリット＞①状況調査の業務の流れを解説する動画(約 1 時間)を専用サイトで閲覧できる＝◇依頼者との業務契約を締結し調査を実施するまでの流れをロールプレイングで紹介。◇調査方法(非破壊調査機器の使用方法含む)を実際の建物でロケを行った動画で紹介。木造編と RC 編がある。◇調査報告書の記入・作成方法も紹介。②状況調査の業務に必要な書式をエクセルやワード形式でダウンロードできる＝依頼者との契約に必要な書類(委任契約約款・重要事項説明書、ワード形式)や調査報告書(エクセル形式)をダウンロードして利用できる。

＜2025 年度「既存住宅状況調査技術者講習」＞【ウェブ新規講習】新たに既存住宅状況調査技術者を希望する人。受講料 2 万 900 円(消費税込み)。◇2026 年 2 月度ウェブ講習＝受講期間 2 月 1～14 日、定員 200 人、締切日 1 月 15 日(木)、合格発表時期の目安 3 月下旬。◇2026 年 3 月度ウェブ講習＝受講期間 3 月 1～14 日、定員 200 人、締切日 2 月 15 日(日)、合格発表時期の目安 3 月下旬。【ウェブ更新講習】現在既存住宅状況調査の資格を有してお

り、有効期限が2026年3月31日の人。受講料1万6500円(消費税込み)。◇2026年2月度ウェブ講習=受講期間2月1~14日、定員200人、締切日1月15日(木)、合格発表時期の目安3月下旬。◇2026年3月度ウェブ講習=受講期間3月1~14日、定員200人、締切日2月15日(日)、合格発表時期の目安3月下旬。申込方法など詳細は下記URLを参照。

[URL] <https://www.kashihoken.or.jp/inspection/>
(既存住宅状況調査技術者講習)

【問合先】(一社)住宅瑕疵担保責任保険協会 03-3580-0236

電話リレーサービス・文字表示電話サービス「ヨメテル」講習会、来年2/4開催

総務省は、電話リレーサービス・文字表示電話サービス「ヨメテル」に関する講習会[事務局：(株)三菱総合研究所]を来年2月4日(水)にオンラインで開催する。

電話リレーサービスは、聴覚や発話に困難のある人(きこえない人)と、きこえる人(聴覚障害者等以外の人)との会話を通訳オペレータが「手話」又は「文字」と「音声」を通訳することにより、電話で即時双方向につなぐサービスである。また、「ヨメテル」は、電話で相手先の声が聞こえにくいことがある人(きこえにくい人)へのサービスとして、通話相手の声を文字にすることで、電話でのコミュニケーションをスムーズにする。電話リレーサービスと「ヨメテル」は、いずれも法律に基づいた公共インフラとしてのサービスである。

今回、企業等で電話対応業務やその管理を担当している人及び障害者雇用を積極的に推進している企業の人などを対象に、電話リレーサービス及び「ヨメテル」についての理解を深め、より円滑なコミュニケーションを行うための講習会を行う。

【プログラム】①主催者挨拶。②サービス説明。③利用シーン動画投影。④質疑応答。

【対象者】電話窓口を有する業界団体とその所属企業の人。障害者雇用を積極的に推進されている企業の人。

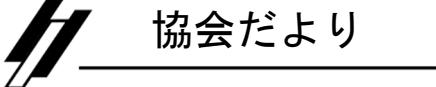
【日時】令和8年2月4日(水) 14:00~15:00。**【形式】**オンライン(Zoomウェビナー)。**【参加費】**無料。**【接続先】**オンラインの接続先URL、ウェビナーID、パスコードは令和8年2月3日(火)正午までに、参加申込時に入力したメールアドレス宛に送信する。**【申込方法】**以下の申込フォームから申し込むこと。 <https://forms.office.com/r/T7MnEA0E3i>

【申込締切】令和8年1月30日(金) 23:59まで。※参加の場合、回答必須。

[URL] https://www.soumu.go.jp/menu_news/gyouji/02ryutsu05_04000232.html
(総務省>電話リレーサービス・文字表示電話サービス「ヨメテル」に関する講習会)

【問合先】事務局：(株)三菱総合研究所 モビリティ・通信政策本部
担当：川上、葛坂、齋藤、日下部

E-mail : accessibility@ml.mri.co.jp(講習会に関すること)



お知らせ 12月27日(土)から1月4日(日)まで事務局は年末・年始休暇とさせていただきます。また、本紙の発行は、年内はこの12月26日(金)号で終了し、新年は1月9日(金)号より再開いたします。