

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

## 今週の フラッシュ

### 中古Mの成約件数は前年比 25.9%増、価格は 8.2%上昇 ～東日本レインズ、2025 年 12 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 12 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 19 万 8917 件で前年同月比 4.5%減少、このうち売物件の登録件数は 6 万 4707 件で同 1.0%増加し、賃貸物件の登録件数は 13 万 4210 件で同 7.0%減少した。成約報告をみると、売物件が 1 万 1775 件で同 46.1%増加、賃貸物件が 1 万 8762 件で同 5.3%増加、成約報告の合計は 3 万 537 件で同 18.0%増加し、前年水準を上回った。

2025 年 12 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 3975 件で前年同月比 25.9%増と 2024 年 11 月から 14 か月連続で増加した。成約 m<sup>2</sup>単価は 85.08 万円で同 9.0%上昇と 2020 年 5 月から 68 か月連続で上昇。前月比も 3.5%上昇し、1990 年 9 月(85.50 万円)の水準に近づいた。成約価格は 5340 万円で前年同月比 8.2%上昇と 2024 年 11 月から 14 か月連続で上昇した。前月比も 2.6%上昇。成約専有面積は 62.77 m<sup>2</sup>で前年同月比 0.7%縮小とほぼ横ばいながら 2 か月ぶりに縮小。前月比も 0.8%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 1695 件で前年同月比 24.5%増と 12 か月連続で増加。多摩地区は 401 件で同 19.7%増と 2024 年 11 月から 14 か月連続で増加。横浜市・川崎市は 681 件で同 26.3%増、神奈川県他は 279 件で同 31.0%増と、双方共 2024 年 11 月から 14 か月連続で増加。埼玉県は 484 件で同 45.3%増と 2024 年 10 月から 15 か月連続で増加。千葉県は 435 件で同 15.4%増と 2023 年 11 月から 26 か月連続で増加した。

中古マンションの地域別の成約 m<sup>2</sup>単価をみると、東京都区部は 135.61 万円で前年同月比 15.1%上昇と 2020 年 5 月から 68 か月連続で上昇。多摩地区は 54.64 万円で同 1.1%上昇と 5 か月連続で上昇した。横浜市・川崎市は 67.60 万円で同 3.9%上昇と 6 か月連続で上昇。神奈川県他は 42.82 万円で同 1.3%下落と 2 か月ぶりに下落した。埼玉県は 43.43 万円で同 4.2%下落と 2 か月ぶりに下落。千葉県は 40.40 万円で同 2.0%上昇と 3 か月連続で上昇した。

中古戸建住宅の成約件数は 1859 件で前年同月比 59.0%増と 2024 年 11 月から 14 か月連続で増加した。成約価格は 4056 万円で同 1.0%下落と 3 か月ぶりに下落した。前月比は

1.3%上昇。成約土地面積は前年同月比7.3%拡大と4か月連続で拡大。前月比も3.3%拡大。成約建物面積は前年同月比0.2%縮小とほぼ横ばいながら5か月連続で縮小。前月比は1.0%拡大した。

《2025年12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〕19万8917件(前年同月比4.5%減)、うち△売物件=6万4707件(同1.0%増)△賃貸物件=13万4210件(同7.0%減)。  
〔成約報告件数〕3万537件(同18.0%増)、うち△売物件=1万1775件(同46.1%増)△賃貸物件=1万8762件(同5.3%増)。  
〔条件検索件数〕1207万5249件(同5.3%増)。  
〔画面検索件数〕2760万8974件(同8.7%増)。  
〔総アクセス件数〕4788万697件(同9.8%増)。  
【東日本月末在庫状況(圏域)】42万9596件(同11.1%減)、うち△売物件=20万2232件(同1.6%減)△賃貸物件=22万7364件(同18.2%減)。

《2025年12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=3975件(前年同月比25.9%増)。△平均m<sup>2</sup>単価=85.08万円(同9.0%上昇)。△平均価格=5340万円(同8.2%上昇)。△平均専有面積=62.77m<sup>2</sup>(同0.7%縮小)。△平均築年数=27.35年(前年同月25.37年)。  
△新規登録件数=1万4601件で前年同月比2.0%増と6か月ぶりに増加した。  
△在庫件数=4万3381件で同3.6%減と5か月連続で減少した。  
【中古戸建住宅】△件数=1859件(前年同月比59.0%増)。全ての地域で前年同月比増加が続いた。  
△平均価格=4056万円(同1.0%下落)。東京都区部と横浜市・川崎市以外の地域が前年同月比で下落。  
△平均土地面積=152.68m<sup>2</sup>(同7.3%拡大)。  
△平均建物面積=105.25m<sup>2</sup>(同0.2%縮小)。  
△平均築年数=25.12年(前年同月22.87年)。  
△新規登録件数=5809件で前年同月比1.5%増と2か月ぶりに増加した。  
△在庫件数=2万3211件で同1.2%増と2022年9月から40か月連続で増加した。  
【新築戸建住宅】△件数=1151件(前年同月比218.0%増)、12か月連続の増加。  
△平均価格=4581万円(同3.1%下落)、2か月連続の下落。  
△平均土地面積=116.05m<sup>2</sup>(同4.7%拡大)、3か月連続の拡大。  
△平均建物面積=97.61m<sup>2</sup>(同1.5%縮小)、2か月ぶりの縮小。  
【土地(面積100~200m<sup>2</sup>)】△件数=880件(前年同月比90.9%増)、17か月連続の増加。  
△平均m<sup>2</sup>単価=27.21万円(同2.0%下落)、6か月ぶりの下落。  
△平均価格=3894万円(同2.9%下落)、6か月ぶりの下落。

〔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】(公財)東日本不動産流通機構 03—5296—9350

## 市場指標

### 不動研住宅価格指数、2025年10月の首都圏総合は前月比0.38%上昇

(一財)日本不動産研究所は2025年10月の「不動研住宅価格指数」[対象=首都圏の既存マンション、基準日・基準値=2000年1月・100ポイント(P)]をまとめた。

不動研住宅価格指数は、東京証券取引所が2011年4月から2014年12月まで「東証住宅価格指数(試験算出)」として公表していた指数を引き継ぐもので、算出する地域は東京・神奈川・千葉・埼玉の各都県と首都圏総合の5つとなっている。

首都圏総合(既存マンション)=141.04P(前月比0.38%上昇)、22か月連続上昇。  
[地域別の内訳] ◇東京都=167.82P(前月比0.33%上昇)、14か月連続上昇◇神奈川県=111.79P(同0.02%下落)◇千葉県=95.99P(同0.52%上昇)◇埼玉県=99.02P(同1.67%上昇)、2か月連続上昇。

[URL] <https://www.reinet.or.jp/?p=37997>

【問合先】 <https://reinet.or.jp/form/index.php?fm=contact>



## 周知依頼

### 消費者庁、公益通報者保護法の改正について

公益通報者保護法の改正について、消費者庁から当協会など事業者団体に、周知啓発の協力依頼があった。

「公益通報者保護法の一部を改正する法律(令和7年法律第62号)」(以下改正法)は、令和2年改正法の検討規定に基づき実施した、有識者による検討会の報告書を反映して立案され、令和7年6月4日可決・成立、同月11日に公布された。

今回の改正により、①公益通報者の範囲に、事業者と業務委託関係にあるフリーランス(「特定受託事業者に係る取引の適正化等に関する法律」第2条を引用して規定)及び業務委託関係が終了して1年以内のフリーランスを追加した上で、②公益通報を理由とする業務委託契約の解除その他不利益な取扱いを禁止することとしている。

また、改正法の施行日は、「公布の日(令和7年6月11日)から起算して1年6か月を超えない範囲内において政令で定める日」とされている。

消費者庁では、こうした改正内容について、周知啓発のため、各種説明会を実施しているところであるが、内閣官房の調査(2020年)によると462万人と推計されるフリーランス、及びフリーランスと業務委託関係にある事業者の両方(法案審議の過程において、消費者庁から、業所管省庁と連携し、フリーランスが加盟する団体や委託元の各業界団体を通じた周知に取り組む旨答弁)に対して、より丁寧な取組みを行う必要がある。

公益通報者保護制度に関する周知啓発に関して、消費者庁では当協会に対して、改めて下記の事項について、理解と協力を要請している。

**【公益通報者保護法の一部を改正する法律の概要】**以下のURLにおいて概要を説明した資料等を公開しているので、会員事業者に案内して、活用するよう消費者庁では要請している。  
[https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer\\_partnerships/whistleblower\\_protection\\_system/overview/assets/consumer\\_partnerships\\_cms205\\_250611\\_01.pdf](https://www.caa.go.jp/policies/policy/consumer_partnerships/whistleblower_protection_system/overview/assets/consumer_partnerships_cms205_250611_01.pdf)

**【当協会の会員事業者向けの説明会開催の検討及び実施】**希望に応じ、当協会が主催する会員向けの説明会・研修会(複数の団体での共催も可)に消費者庁の職員を講師として派遣する。希望がある場合は、下記担当(問合先)まで連絡すること。

【問合先】 消費者庁 参事官(公益通報・協働担当)

担当：倉本、岡村 03—3507—9253 E-mail : g.koueki.1spd@caa.go.jp



## お知らせ

### 「宅建業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック」改訂第5版を公開

「不動産業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[協議会構成・不動産業6団体:(公社)全国宅地建物取引業協会連合会、(公社)全日本不動産協会、(一社)不動産協会、(一社)不動産流通経営協会、(一社)全国住宅産業協会、(公財)不動産流通推進センター]」「事務局:(公財)不動産流通推進センター」は、業界を挙げて、不動産業における犯罪収益移転防止等に関する措置の徹底を図っている。

その一環として、連絡協議会で制作している「宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック(通称:犯収法ハンドブック)」に関し、1月13日、改訂第5版を公開した。

＜主な改訂内容など＞【宅地建物取引業者に対して犯罪収益移転防止法の措置徹底を求める社会的状況等の説明】2028年のFATF(マネー・ローンダリング対策における国際協調を推進するために設置された政府間会合)による第5次対日相互審査に向けて、国土交通省や連絡協議会が次のような要請を行っていることを第1分冊の冒頭に掲載し、それぞれの宅地建物取引業者においても対応の徹底を図る必要があることを周知する内容とした。①国土交通省:2025年6月27日付事務連絡「犯罪収益移転防止等の厳正なる遵守について」を発出。②連絡協議会:2025年10月2日付で「不動産業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」を申し合せ。【法令改正による本人確認方法、本人確認書類の変更等の解説】①本人確認方法:マイナンバーカード関連の「カード代替電磁的記録」の送受信による方法の追加、②本人確認書類:各種健康保険の「被保険者証」の廃止、「資格確認書」の追加、③罰則関係:刑の種類の名称変更(懲役→拘禁刑)、④マイナンバーカードに関する「ICチップ情報」の表示確認など確認徹底の要請など。【本人確認結果等による「疑わしい取引の届出」の実施徹底、「不動産業反社データベース」等の活用】

＜犯収法ハンドブックの活用方法など＞次のような用途での活用を想定している。◇不動産業団体が「犯罪収益移転防止法」関連の講習を実施される際の教材として。◇各宅地建物取引業者が社内勉強会を実施される際の教材として。◇日々の不動産売買・仲介業務等における確認資料として。

＜犯収法ハンドブック等の掲示場所について＞(公財)不動産流通推進センターのホームページ内に設けている下記の「連絡協議会」のページにおいて掲示しており、無料でダウンロードできる。このページでは、「確認記録等の参考様式」「本人確認等の実施規程(ひな型)」なども掲示するとともに、宅地建物取引業におけるマネー・ローンダリング対策等の関連情報も表示している。  
<https://www.retpc.jp/shien/maneron/>

FATF(金融活動作業部会)第5次対日相互審査に向け、「不動産業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」は2025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11条で努力義務とされている取引時確認等の措置を的確に行うための体制整備を講じる必要があるとしている。

[URL] <https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/press/2025/NR260113.pdf>  
[(公財)不動産流通推進センター「ニュースリリース」1月13日付]  
【問合先】(公財)不動産流通推進センター 担当: 櫻井、古川 03-5843-2065



## セミナー

### Re-Seed 機構、「環境不動産・SDGs セミナー」2月20日開催

(一社)環境不動産普及促進機構(Re-Seed 機構)は Re-Seed 特別セミナー「環境不動産・SDGs セミナー～不動産投資における ESG 投資・SDGs の推進と Re-Seed 機構の活用について」(2月開催分)[後援:(一財)日本不動産研究所]を2月20日(金)にウェビナー形式で開催する。

同セミナーは昨今の ESG 投資・SDGs に対する急速な関心の高まりを踏まえ、不動産投資における ESG 投資・SDGs の意義・現状、政策面からの取組み状況、並びに同機構が推進している「耐震・環境不動産形成促進事業」をより多くの人に知ってもらうため、3部構成のセミナーを開催するもの。

【第1部】激甚化する自然災害と不動産レジリエンスの重要性及び可視化の仕組み=古山英治氏[(一財)日本不動産研究所企画部次長]。【第2部】国土交通省の不動産投資及び環境不動産に係る政策・取組みについて=朝津陽子氏[国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課不動産投資市場整備室室長]。【第3部】耐震・環境不動産形成促進事業の概要と活用事例=千葉達也氏[(一社)環境不動産普及促進機構専務理事]。

【日時】2月20日(金)14:20~17:00(14:10よりウェビナー会場への入場可能)。【形式】ウェビナー形式。【参加費】無料。【定員】100名。

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.re-seed.or.jp/info\\_kikou/detail/274](https://www.re-seed.or.jp/info_kikou/detail/274)  
【問合先】(一社)環境不動産普及促進機構 事務局 03-6268-8015



## 協会だより

### 当協会の会員は正会員(企業会員)376社、賛助会員142社に

当協会はこのほど正会員(企業会員)1社と賛助会員6社の入会を承認した。これにより1月6日現在、正会員(企業会員)376社、正会員(団体会員)17団体、賛助会員142社となった。今回承認された新規入会会員の会社名(所在地、代表者氏名・敬称略、事業内容)は、次のとおり。

<正会員(企業会員)>◇(株)リアークスファインド(東京都新宿区、大人慶太、買取再販)。  
<賛助会員>◇住宅ローン診断カンパニー(株)(東京都港区、前田一人、金融・ローン)◇アセアン・ワン(株)(東京都渋谷区、西川敏明、人材派遣)◇H F オンウェイ(同)(東京都文京区、福島康二、書籍の企画・編集)◇(株)地盤審査補償事業(東京都千代田区、大串豊、保証・補償・手付金保管)◇ショウタイム24(株)(東京都中央区、窪田大樹、システム開発・ホームページ)◇セーフィー(株)(東京都品川区、佐渡島隆平、クラウド映像プラットフォーム「Safie」の開発・運営)。

【問合先】事務局 03-3511-0611