

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の フラッシュ

2025 年の発売は首都圏 2.2 万戸、近畿圏 1.7 万戸 ～不動産経済研、2025 年と 12 月の新築分譲マンション市場

不動産経済研究所がまとめた 2025 年年間(1~12 月)と 2025 年 12 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)の 2025 年年間の発売総戸数は 2 万 1962 戸で、前年(2 万 3003 戸)に比べ 1041 戸、4.5% 減少し、4 年連続の 2 万戸台、1973 年の調査開始以来最少となった。売行き面では、初月契約戸数の合計が 1 万 4040 戸で月間契約率の平均は 63.9%。前年(66.9%)比では 3.0 ポイント(P)ダウンし、2 年連続で 70% を下回った。エリア別では千葉県が 70% 台になるも、東京 23 区、東京都下、神奈川県が 60% 台、埼玉県は 50% 台となっている。累積の契約戸数は 1 万 7399 戸で累積契約率は 79.2% となり、前年(81.0%)を 1.8 P 下回っている。億ションの発売は 5669 戸で、前年(3648 戸)に比べ 2021 戸、55.4% の増加。最高額は「ブリリアタワー乃木坂」(東京都港区)と「クラッシャタワー新宿御苑」(東京都新宿区)の 25 億円だった。近畿圏(2 府 4 県)の 2025 年年間の発売総戸数は前年比 11.8% 増の 1 万 6922 戸となった。初月の月間平均契約率は同 0.8 P ダウンの 73.5%。4 年連続で好調ラインの 70% を上回っている。

首都圏の 2025 年 12 月の新築分譲マンション発売戸数は 5468 戸で、前年同月(5819 戸)比 6.0% 減と 3 か月連続の減少となった。初月契約率は 63.1% で、前年同月比 0.6 P ダウンしている。近畿圏の 2025 年 12 月の新築分譲マンション発売戸数は同 36.6% 増の 3283 戸となり、3 か月ぶりに前年実績を上回った。初月契約率は同 11.6 P アップの 75.3% と、2 か月ぶりに好調ラインの 70% を上回った。

【2025 年間の市場】

◆首都圏[エリア別の発売状況] ◇東京 23 区 8064 戸(前年比 2.5% 減、シェア 36.7%) ◇東京都下 2749 戸(同 34.7% 増、同 12.5%) ◇神奈川県 4918 戸(同 0.02% 増、同 22.4%) ◇埼玉県 3153 戸(同 4.8% 減、同 14.4%) ◇千葉県 3078 戸(同 30.9% 減、同 14.0%) — 東京都下が 3 割増と伸ばした一方、東京 23 区と埼玉県が微減、千葉県は 3 割減と大きく落ち込んだ。東京 23 区のシェアは前年の 36.0% と比べると 0.7 P アップ。東京都全域では前年比 4.8% 増の 1 万 813 戸となり、シェアは 49.2% だった。 [価格動向] ◇平均価格 9182 万円(前年比 17.4% 上昇) — 2 年ぶりのアップ。 ◇m²単価 139.2 万円(同 18.3% 上昇) — 2 年ぶりのアップ。 エリア別では全てのエリアが平均価格、m²単価共に上昇し、千葉県以外はいずれも 2 枠の上昇となった。 [平均専有面積] 65.96 m²(前年比 0.69% 縮小)。 [販売在庫の状況] 2025 年末時点の販売在庫は 6976 戸で、前年末比 162 戸の増加。年末時点の在庫が増加となるのは 3 年連続。 [即日完売物件] 816 戸(シェア 3.7%)。 [フラット 35 登録物件] 1 万 8906 戸(シェア 86.1%)。

[定期借地権付きマンション]1502戸。[2026年の発売予測]東京都下と千葉県が増加、首都圏全体では前年比4.7%増の2万3000戸前後と増加に転じる見込み。◆近畿圏[エリア別の発売状況]◇大阪市部5370戸(前年比9.8%増)◇大阪府下3356戸(同14.2%減)◇神戸市部1727戸(同15.2%減)◇兵庫県下2520戸(同49.8%増)◇京都市部2615戸(同70.0%増)◇京都府下160戸(同2.4%減)◇奈良県332戸(同81.4%増)◇滋賀県842戸(同38.3%増)◇和歌山県0戸(前年125戸)。[価格動向]◇平均価格5328万円(前年比0.5%下落)—8年ぶりのダウン。◇m²単価95.3万円(同5.1%上昇)—13年連続のアップ。1973年の調査開始以来の最高値を5年連続で更新。[平均専有面積]55.91m²(前年比5.4%縮小)。[販売在庫の状況]2025年末時点の販売在庫は前年末比16.2%増の3545戸。このうち建物竣工済みの完成在庫は同5.3%増の1520戸。[2026年の発売予測]前年比5.4%減の1万6000戸程度となる見通し。

【2025年12月の市場】

◆首都圏[エリア別の発売状況]◇東京23区1398戸(前年同月比25.1%減)◇東京都下858戸(同106.7%増)◇神奈川県955戸(同36.4%増)◇埼玉県1011戸(同23.5%減)◇千葉県1246戸(同17.8%減)—東京都下が倍増、神奈川県も3割増と伸ばした一方、東京23区、埼玉県、千葉県は2桁減と落ち込んだ。[エリア別の契約率]◇東京23区52.5%◇東京都下68.5%◇神奈川県54.7%◇埼玉県61.7%◇千葉県79.0%。[価格動向]◇平均価格8469万円(前年同月比15.5%上昇)—全てのエリアが軒並み上昇している。◇m²単価126.5万円(同15.2%上昇)—全てのエリアが軒並み上昇している。[平均専有面積]66.97m²(前年同月比0.3%拡大)。[即日完売物件]2物件・148戸(シェア2.7%)。[フラット35登録物件]4824戸(シェア88.2%)。[販売在庫の状況]2025年12月末時点の販売在庫は6976戸で、前月末比1243戸の増加。[2026年1月の発売予測]1000戸程度となる見通し。◆近畿圏[エリア別の発売状況]◇大阪市部1230戸(前年同月比49.5%増)◇大阪府下504戸(同21.3%減)◇神戸市部574戸(同83.4%増)◇兵庫県下488戸(同38.2%増)◇京都市部242戸(同146.9%増)◇京都府下64戸(同326.7%増)◇奈良県34戸(同24.4%減)◇滋賀県147戸(同34.9%増)◇和歌山県0戸(前年同月8戸)。[価格動向]◇平均価格5056万円(前年同月比0.7%下落)—3か月ぶりのダウン。◇m²単価95.4万円(同8.0%上昇)—3か月連続のアップ。[平均専有面積]53.01m²(前年同月比8.0%縮小)。[販売在庫の状況]2025年12月末時点の販売在庫は3545戸で、2023年2月(3563戸)以来の高水準。前月末比470戸の増加、前年同月末比495戸の増加。[2026年1月の発売予測]800戸程度となる見通し。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/654/ss2025.pdf>
(2025年年間、首都圏)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/653/kk2025.pdf>
(2025年年間、近畿圏)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/656/T9Sx63jg.pdf>
(2025年12月、首都圏)

<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/655/T9Nx63jg.pdf>
(2025年12月、近畿圏)

【問合先】調査部 03—3225—5301



調査統計

国交省、令和7年10月の不動産価格指数（住宅総合）は前月比0.1%増加

国土交通省は、令和7年10月分の「不動産価格指数(住宅)・季節調整値及び不動産取引件数・面積(住宅)」と令和7年第3四半期(7~9月)分の「不動産価格指数(商業用不動産)・季節調整値」をまとめた。令和7年10月分の「不動産価格指数(住宅)・季節調整値」(2010年平均=100)によると、全国の住宅総合指数は146.0で前月比0.1%増加、6か月連続でアップした。内訳は△住宅地=116.7(前月比3.0%減)△戸建住宅=121.2(同0.9%増)△マンション(区分所有)=223.7(同1.3%増)。令和7年第3四半期分の全国の「不動産価格指数(商業用不動産)・季節調整値」(2010年平均=100)は、「店舗」が171.4、「オフィス」が170.3、「倉庫」が135.2、「工場」が126.0、「マンション・アパート(一棟)」が174.3となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は166.2で前期比1.2%増加、2期連続でアップした。また、「商業地」が113.1、「工業地」が122.3となり、これらを総合した「土地総合指数」は116.8で同0.3%減少、2期連続でダウントした。「商業用不動産総合指数」(建物付土地総合、土地総合)は147.9で同1.4%増加、9期連続でアップした。

[令和7年10月分の「不動産価格指数(住宅)及び不動産取引件数・面積(住宅)」の概要]

全国の不動産取引件数と面積は△戸建住宅=2万547件(前年同月比12.1%増)、537万8136m²(同14.0%拡大)△マンション=2万93件(同8.9%増)、102万1856m²(同9.4%拡大)。

〈南関東圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)〉△住宅総合指数=155.9(前月比1.6%減)△住宅地=120.0(同11.6%減)△戸建住宅=123.9(同1.5%減)△マンション=219.8(同1.2%増)。

不動産取引件数と面積は△戸建住宅=4851件(前年同月比12.1%増)、86万8304m²(同19.8%拡大)△マンション=1万1037件(同6.9%増)、52万6227m²(同7.8%拡大)。

〈名古屋圏(岐阜・愛知・三重)〉△住宅総合指数=121.1(前月比0.9%減)△住宅地=101.3(同3.5%減)△戸建住宅=113.5(同0.6%増)△マンション=198.5(同3.6%減)。

不動産取引件数と面積は△戸建住宅=1431件(前年同月比12.4%増)、34万5040m²(同12.0%拡大)△マンション=1054件(同19.8%増)、6万3753m²(同20.0%拡大)。

〈京阪神圏(京都・大阪・兵庫)〉△住宅総合指数=157.6(前月比3.6%増)△住宅地=126.2(同3.4%増)△戸建住宅=132.7(同4.2%増)△マンション=220.1(同0.3%増)。

不動産取引件数と面積は△戸建住宅=3277件(前年同月比15.5%増)、50万7524m²(同21.2%拡大)△マンション=4592件(同14.4%増)、22万7486m²(同13.0%拡大)。

〈東京都〉△住宅総合指数=175.3(前月比2.0%減)△住宅地=121.2(同16.3%減)△戸建住宅=138.6(同0.5%減)△マンション=234.0(同0.9%増)。

不動産取引件数と面積は△戸建住宅=1260件(前年同月比6.0%増)、14万8114m²(同4.9%拡大)△マンション=6666件(同9.5%増)、28万532m²(同10.7%拡大)。

〈愛知県〉△住宅総合指数=124.6(前月比1.8%減)△住宅地=99.9(同6.4%減)△戸建住宅=115.3(同0.3%増)△マンション=201.7(同7.4%減)。

不動産取引件数と面積は△戸建住宅=766件(前年同月比11.8%増)、16万2866m²(同11.2%拡大)△マンション=985件(同23.1%増)、5万9068m²(同23.8%拡大)。

〈大阪府〉△住宅総合指数=160.7(前月比3.5%増)△住宅地=145.2(同14.8%増)△戸建住宅=126.3(同1.7%増)△マンション=219.0(同

0.2%増)。不動産取引件数と面積は△戸建住宅=1681件(前年同月比14.9%増)、20万5681m²(同15.2%拡大)△マンション=2994件(同17.7%増)、13万7612m²(同14.7%拡大)。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00246.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



市場動向

2025年12月の首都圏・新築戸建の平均価格は0.5%上昇、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2025年12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4910万円で前月比0.5%上昇と5か月連続のアップ。前年同月比は6.1%上昇と16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、神奈川県他、さいたま市、埼玉県他の6エリアは2017年1月以降の最高額を更新。〔首都圏8エリアの平均登録価格〕△東京23区=8200万円(前月比1.1%上昇、前年同月比14.0%上昇)△東京都下=5086万円(同0.5%上昇、同5.3%上昇)△横浜市・川崎市=5526万円(同0.7%上昇、同4.8%上昇)△神奈川県他=4403万円(同0.3%上昇、同5.6%上昇)△さいたま市=4630万円(同1.2%上昇、同7.9%上昇)△埼玉県他=3801万円(同0.2%上昇、同3.7%上昇)△千葉県西部=4559万円(同0.5%下落、同7.2%上昇)△千葉県他=3464万円(同0.2%下落、同7.2%上昇)。

〔URL〕 <https://athome-inc.jp/news/data/market/shinchiku-kodate-kakaku-202512/>

【問合先】 広報担当 03-3580-7504



セミナー

住宅・建築SDGsフォーラム、「第60回月例セミナー」2月20日開催

(一財)住宅・建築SDGs推進センター(IBECs)は、住宅・建築SDGsフォーラム第60回月例セミナー「東京都の最新施策の動向」[共催:(一社)日本サステナブル建築協会(JSBC)]を2月20日(金)にオンライン形式で開催する。【司会】林立也氏(千葉大学大学院教授)。【講師】小河原正晴氏(東京都環境局気候変動対策部環境都市づくり課課長代理)。【日時】2月20日(金)16:00~17:30。【開催方法】オンライン形式(ZOOMによるWebinar方式)。【参加費】無料。【定員】500名。申込方法など詳細は下記URLを参照すること。

〔URL〕 https://www.ibecs.or.jp/sdgsforum/doc/sem_60th_260220.pdf

【問合先】(一財)住宅・建築SDGs推進センター(IBECs)

住宅・建築SDGsフォーラム事務局 E-mail:sdgsforum@ibecs.or.jp



講演会

国立研究開発法人建築研究所、「令和7年度講演会」2月20日開催

国立研究開発法人建築研究所は、令和7年度講演会を2月20日(金)に開催する。同研究

所における研究成果や調査活動の発表を通じて、住宅、建築及び都市の各分野における最新の技術情報を広く一般の人々に提供することを目的としている。

【理事長挨拶】福山洋氏(建築研究所理事長)。【一般講演】◇宅地の液状化対策技術の評価方法に関する研究=新井洋氏(構造研究グループ上席研究員)。◇2025年大船渡市山林火災における建築物等の被害実態及び被害要因の調査分析=鈴木雄太氏(防火研究グループ主任研究員)。◇木造住宅の水害低減に資する性能評価技術の開発=梶本敬大氏(材料研究グループ長)。◇長期優良住宅の耐震性認定基準に係る応答評価WEBプログラムの開発=渡邊秀和氏(国際地震工学センター上席研究員)。◇間仕切壁や昇降機を対象とした非構造部材の構造安全性確保に関する研究=沖佑典氏(建築生産研究グループ主任研究員)。◇住宅エネルギー消費の世帯間における差異とその発生要因に関する分析～政府統計データに基づく、機械学習によるアプローチ～=羽原宏美氏(環境研究グループ上席研究員)。◇住宅セーフティネット制度の推進に向けた住居費負担の実態分析=今野彬徳氏(住宅・都市研究グループ主任研究員)。【特別講演】環境配慮型コンクリートの技術の現状、および利用における課題=野口貴文氏(東京大学教授)。【日時】2月20日(金)13:00～17:20(開場12:00予定)。【形式】会場とオンライン・ライブ配信のハイブリッド方式。会場=つくばカピオホール(茨城県つくば市)。【定員】会場140名(座席自由)、ライブ配信1000名。事前登録制。【参加費】無料。

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.kenken.go.jp/japanese/research/lecture/r07/index.html>

【問合先】企画部 企画調査課 029-879-0644 E-mail : kouenkai@kenken.go.jp

東京ビルディング協会、「木造・木質ビルの普及促進」2月25日開催

(一社)東京ビルディング協会は、第15回脱炭素社会づくり推進キャンペーン講演会「木造・木質ビルの普及促進～Well-being・森林資源循環・脱炭素の視点から～」[共催：(一社)不動産協会、後援：林野庁(農林水産省)]を2月25日(水)に開催する。

【来賓挨拶】小坂善太郎氏[林野庁長官]。【基調講演】国産木材でビルをつくろう=隅修三氏[東京海上日動火災保険株相談役、ウッド・チェンジ協議会会長]。【講演】都市を森にかかる一本の苗木のように～小規模耐火木造ビルのススメ～=大島芳彦氏[株ブルースタジオ建築家・クリエイティブディレクター、武藏野美術大学建築学科客員教授]。【パネルディスカッション】◇司会コーディネーター：大庭拓也氏[株日建設計設計監理部門設計グループダイレクター兼設計技術部門テックデザイングループNikken Wood Labダイレクター]。◇登壇者：大島芳彦氏、杉本健祥氏[三井不動産株ビルディング事業四部長]、吉原正氏[株三菱地所設計構造設計部長兼R&D推進部木質建築ラボ長]、梅野圭介氏[株竹中工務店設計部設計第5部門]、佐藤一之氏[みずほ不動産投資顧問株ファシリティマネジメント部副部長ニアディレクター]。

【日時】2月25日(水)14:00～17:00(開場13:30)。【会場】日本工業倶楽部2階「大会堂」(東京都千代田区)。開催形態：会場参加のみ。【定員】120名(先着順)。【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.jboma.or.jp/tokyo/0202/020201/2026/01/10421/>
<https://www8.webcas.net/form/pub/t-boma/225datsutanso> (申込フォーム)