

2026.2.13

No. 0629

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****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 1.8P 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「クラッシィタワー新宿御苑」(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 0.8P 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 0.6P 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 11.6P 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 0.7P 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。◇㎡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、㎡単価共に上昇し、千葉県以外はいずれも 2 桁の上昇となった。[平均専有面積]65.96 ㎡(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。◇㎡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]55.91 ㎡(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。◇㎡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]66.97 ㎡(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。◇㎡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]53.01 ㎡(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



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）、537万8136㎡（同14.0%拡大）◇マンション＝2万93件（同8.9%増）、102万1856㎡（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）、86万8304㎡（同19.8%拡大）◇マンション＝1万1037件（同6.9%増）、52万6227㎡（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）、34万5040㎡（同12.0%拡大）◇マンション＝1054件（同19.8%増）、6万3753㎡（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）、50万7524㎡（同21.2%拡大）◇マンション＝4592件（同14.4%増）、22万7486㎡（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）、14万8114㎡（同4.9%拡大）◇マンション＝6666件（同9.5%増）、28万532㎡（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）、16万2866㎡（同11.2%拡大）◇マンション＝985件（同23.1%増）、5万9068㎡（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)、20万5681㎡(同15.2%拡大)◇マンション＝2994件(同17.7%増)、13万7612㎡(同14.7%拡大)。

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

【問合せ先】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/>

【問合せ先】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

【問合せ先】(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＝槌本敬大氏(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>

【問合せ先】 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】 都市を森にかえ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)ブルーススタジオ建築家・クリエイティブディレクター、武蔵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ディ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 ディレクター]。◇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シニアディレクター]。

【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)