

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

住宅・宅地分譲業の経営状況は 6.4P 悪化し 7.4P に

～土地総合研究所、1月時点の「不動産業業況等調査」

(一財)土地総合研究所は、不動産業を営む企業を対象としたアンケート調査(調査対象数 118 社、回収数 89 社、回収率 75.4%)をもとに、令和 8 年 1 月 1 日時点の経営状況及び 3 か月後の経営見通しについて、「住宅・宅地分譲業」「不動産流通業(住宅地)」「ビル賃貸業」の 3 業種ごとに不動産業業況指数を算出した(−100～+100、0 が判断の分かれ目)。

「住宅・宅地分譲業」の経営状況は前回調査(令和 7 年 10 月 1 日)時点から 6.4 ポイント(P)悪化し 7.4P、「不動産流通業(住宅地)」の経営状況は同 3.7P 改善し▲5.6P、「ビル賃貸業」の経営状況は同 11.8P 悪化し 14.7P となった。

3 か月後の見通しについては、「住宅・宅地分譲業」が▲1.9P、「不動産流通業(住宅地)」が 1.1P、「ビル賃貸業」が 17.6P となった。

<3 業種の各調査結果>【住宅・宅地分譲業】①用地取得件数=0.0P(前回調査時点 0.0P)。前回と横ばい。②モデルルーム来場者数=▲24.0P(同▲20.0P)。前回から 4.0P 低下。③成約件数=▲19.2P(同▲33.9P)。前回から 14.7P 上昇。④在庫戸数=13.7P(同 10.2P)。前回から 3.5P 上昇。22 期連続で減少傾向にあるとの見方が多い。⑤販売価格の動向=53.8P(同 50.0P)。前回から 3.8P 上昇。55 期連続で上昇傾向にあるとの見方が多い。

【不動産流通業(住宅地)】[既存マンション等]①売却依頼件数=▲19.0P(前回調査時点▲40.0P)②購入依頼件数=▲19.5P(同▲25.0P)③成約件数=▲24.4P(同▲35.0P)④取引価格=19.0P(同 16.7P)。「売却依頼件数」「購入依頼件数」「成約件数」「取引価格」の各指数は前回からそれぞれ 21.0P、5.5P、10.6P、2.3P 上昇した。「成約件数」は 47 期連続で減少傾向にあるとの見方が多い。「取引価格」は 20 期連続で上昇傾向にあるとの見方が多い。

[既存戸建住宅等]①売却依頼件数=▲11.4P(同▲19.0P)②購入依頼件数=▲25.0P(同▲31.0P)③成約件数=▲18.2P(同▲33.3P)④取引価格=10.2P(同 11.0P)。「売却依頼件数」「購入依頼件数」「成約件数」の各指数は前回からそれぞれ 7.6P、6.0P、15.1P 上昇した。「取引価格」の指数は前回から 0.8P 低下した。「売却依頼件数」は 79 期連続で、「成約件数」は 50 期連続で減少傾向にあるとの見方が多い。「取引価格」は 20 期連続で上昇傾向にあるとの見方が多い。

[土地]①売却依頼件数=0.0P(同▲2.4P)②購入依頼件数=▲2.3P(同▲2.4P)③成約件数=2.3P(同▲9.5P)④取引価格=20.5P(同 25.0P)。「売却依頼件数」「購入依頼件数」「成約件数」の各指数は前回からそれぞれ 2.4P、0.1P、11.8P 上昇した。「取引価格」の指数は前回から 4.5P 低下した。「取引価格」は 21 期連続で上昇傾向にあるとの見方が多い。【ビル賃貸業】①空室の状況=19.2P(前回調査時点 23.1P)。前回から 3.9P 低下。

②成約賃料動向＝64.7P(同52.9P)。前回から11.8P上昇。10期連続で上昇傾向にあるとの見方が多い。

[URL] <https://www.lij.jp/search/gyoukyou/g2026-01.pdf>

【問合せ先】(一財)土地総合研究所 03—3509—6972



調査統計

国土省、令和7年11月の不動産価格指数(住宅総合)は前月比0.7%増加

国土交通省は、令和7年11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11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147.3で前月比0.7%増加、7か月連続でアップした。内訳は◇住宅地＝120.3(前月比2.6%増)◇戸建住宅＝120.8(同0.2%増)◇マンション(区分所有)＝223.5(同0.8%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169.5、「オフィス」が168.5、「倉庫」が138.5、「工場」が124.3、「マンション・アパート(一棟)」が173.7となった。これらを総合した「建物付土地総合指数」は165.2で前期比0.7%増加、2期連続でアップした。また、「商業地」が113.9、「工業地」が121.8となり、これらを総合した「土地総合指数」は117.2で同0.1%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147.2で同1.1%増加、2期連続でアップした。

〔令和7年11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＝1万9146件(前年同月比0.4%増)、495万1311㎡(同1.0%縮小)◇マンション＝1万8550件(同1.8%増)、96万5715㎡(同1.0%拡大)。

〈南関東圏(埼玉・千葉・東京・神奈川)〉◇住宅総合指数＝160.9(前月比2.1%増)◇住宅地＝136.8(同7.8%増)◇戸建住宅＝127.3(同2.3%増)◇マンション＝218.9(同0.1%減)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅＝4666件(前年同月比1.1%増)、83万4286㎡(同6.0%拡大)◇マンション＝1万102件(同0.2%増)、49万3781㎡(同0.9%縮小)。〈名古屋圏(岐阜・愛知・三重)〉◇住宅総合指数＝121.2(前月比0.2%増)◇住宅地＝100.5(同0.2%減)◇戸建住宅＝115.0(同1.8%増)◇マンション＝194.1(同3.1%減)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅＝1291件(前年同月比0.7%増)、32万2819㎡(同7.8%拡大)◇マンション＝965件(同5.4%増)、5万8280㎡(同4.3%拡大)。〈京阪神圏(京都・大阪・兵庫)〉◇住宅総合指数＝154.6(前月比0.0%減)◇住宅地＝126.0(同1.3%増)◇戸建住宅＝126.7(同2.1%減)◇マンション＝220.2(同0.1%減)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅＝3002件(前年同月比0.4%増)、46万4781㎡(同3.1%拡大)◇マンション＝4393件(同7.0%増)、22万3386㎡(同5.3%拡大)。〈東京都〉◇住宅総合指数＝187.6(前月比5.8%増)◇住宅地＝153.8(同14.4%増)◇戸建住宅＝144.4(同3.8%増)◇マンション＝237.0(同1.9%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅＝1186件(前年同月比5.0%減)、14万930㎡(同11.9%縮小)◇マンション＝5900件(同2.8%増)、25万1538㎡(同0.7%拡大)。〈愛知県〉◇住宅総合指数＝128.1(前月比2.3%増)◇住宅地＝103.7(同3.0%増)◇戸建住宅＝123.7(同7.2%増)◇マンション＝200.7(同1.4%減)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅＝669件(前年同月比0.2%

減)、13万9787㎡(同9.3%拡大)◇マンション=889件(同4.6%増)、5万2598㎡(同3.1%拡大)。〈大阪府〉◇住宅総合指数=159.4(前月比2.0%増)◇住宅地=128.6(同4.2%減)◇戸建住宅=126.1(同2.8%増)◇マンション=222.3(同1.9%増)。不動産取引件数と面積は◇戸建住宅=1470件(前年同月比1.5%減)、16万5431㎡(同8.3%縮小)◇マンション=2753件(同7.1%増)、13万1427㎡(同4.3%拡大)。

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo05_hh_000001_00252.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

1月の首都圏・新築戸建の平均価格は前月比0.2%下落、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2026年1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4898万円で前月比0.2%下落と6か月ぶりのダウン。前年同月比は6.0%上昇と17か月連続のアップとなった。前年同月比は10か月連続して全8エリアで上昇。東京23区、東京都下、さいたま市、千葉県他の4エリアは2017年1月以降の最高額を更新した。

〔首都圏8エリアの平均登録価格〕◇東京23区=8330万円(前月比1.6%上昇、前年同月比13.9%上昇)◇東京都下=5139万円(同1.0%上昇、同6.8%上昇)◇横浜市・川崎市=5510万円(同0.3%下落、同4.1%上昇)◇神奈川県他=4401万円(同0.0%下落、同5.8%上昇)◇さいたま市=4636万円(同0.1%上昇、同8.4%上昇)◇埼玉県他=3783万円(同0.5%下落、同2.9%上昇)◇千葉県西部=4526万円(同0.7%下落、同6.7%上昇)◇千葉県他=3476万円(同0.3%上昇、同7.6%上昇)。

〔URL〕<https://athome-inc.jp/news/data/market/shinchiku-kodate-kakaku-202601/>

【問合せ先】広報担当 03—3580—7504

周知依頼

東京都、都税事務所の窓口混雑緩和に向けたお願いについて

都税事務所の窓口混雑緩和に向けたお願いについて、東京都主税局から当協会に周知依頼があった。東京都主税局では、23区内の都税事務所の窓口において、固定資産(土地・家屋)に関する評価証明の発行等を行っているが、毎年4月は多くの申請者を受け付けており、大変混雑する状況にある。このため、可能な限り、4月1週目の来所を避けるよう、都では周知の依頼をしている。なお、やむを得ず必要な場合に備えて、新年度開始前に申請して、4月以降に窓口で評価証明を受け取れる「事前申請」を全都税事務所で実施する。事前申請を利用の際は、各都税事務所へ受付期間等を確認すること。

また、東京都主税局ホームページでは、スマートフォンやパソコンから証明発行窓口の混雑状況(下記URLを参照)をリアルタイムで確認できる。来所の際は、これらを活用するなど、混雑緩和に向けた協力を併せて、都では要請している。

〔URL〕 <https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/jimusho/madogutijoukyou>

(東京都主税局>窓口混雑状況)

【問合せ先】 東京都 主税局 資産税部 03—5388—3007

「マンション管理業者の違反行為に対する監督処分の基準」の一部改正について

「マンション管理業者の違反行為に対する監督処分の基準」の一部改正について、国土交通省から当協会に周知依頼があった。

「マンション管理業者の違反行為に対する監督処分の基準」(平成 18 年 12 月 19 日国土交通省総合政策局長通知)については、マンション管理業者の適正な管理業務の実施を確保するとともに、違反行為等に対し厳正かつ適正に対応することができるよう定めたものである。

令和 7 年 5 月に、管理業者管理方式に係るマンション管理法の改正を含む「老朽化マンション等の管理及び再生の円滑化等を図るための建物の区分所有等に関する法律等の一部を改正する法律」を公布したところであり、当該改正を踏まえ、令和 8 年 3 月 2 日に、「マンション管理業者の違反行為に対する監督処分の基準」の一部改正を行い、各地方整備局長等及び(一社)マンション管理業協会理事長宛に通知したものである。ついては、改正後の処分基準(下記URLを参照)を当協会会員に周知するよう、国土交通省では要請している。

〔URL〕 https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_tk3_000001_00097.html

(「マンション管理業者の違反行為に対する監督処分の基準」の一部改正について)

【問合せ先】 国土交通省 不動産業・建設経済局 不動産業課 03—5253—8111(代表)

「本邦にある不動産又は権利の取得に関する報告書」のリーフレット等について

外為法に基づく「本邦にある不動産又はこれに関する権利の取得に関する報告書」に係るリーフレット及びFAQの公表について、財務省から当協会に周知依頼があった。

外為法では、非居住者が本邦にある不動産又はこれに関する権利を取得した場合には、当該非居住者に対し、一定の場合を除き、事後的に当該取得に係る財務大臣への報告書の提出を義務付けている。当該報告書については、当該非居住者自身のほか、居住者である代理人による報告も可能となっている。これまで財務省においては、当該報告書に係るリーフレットを作成し、関係団体に対する案内をした上で、財務省ホームページに当該リーフレットを掲載して周知してきたが、このたび、外国為替の取引等の報告に関する省令第5条第2項第10号が改正される(令和8年2月20日公布、4月1日施行)ことに合わせて、さらなる周知徹底を図るため、既存リーフレットの更新のほか英語版リーフレット、よくあるご質問(FAQ)、令和8年4月以降の不動産等取得を報告する際に使用する様式第22及び記入の手引等を作成・公表するとともに、ホームページを更新した。ついては、上記について当協会の会員に知らせるとともに、会員が顧客に対して周知や案内を行う際に利用するなど、周知を財務省では要請している。また、当協会の会員が報告者の代理人として上記報告書を提出するに当たっては、郵送での提出のほか、日本銀行外為法手続きオンラインシステムによる提出も可能となっているので、オンラインでの提出の協力についても併せて周知を要請している。リーフレット、よくあるご質問(FAQ)などについては、下記の財務省URLを参照すること。

〔URL〕 https://www.mof.go.jp/policy/international_policy/gaitame_kawase/real_property/seido_gaiyo.html



お知らせ

不動産流通推進センター、「フォローアップカレッジ 2026」会員募集開始

(公財)不動産流通推進センターは、不動産流通実務の継続的なスキルアップとリスクリングを支援する定額制サービス「フォローアップカレッジ 2026」の会員募集を開始した。募集の締切りは6月30日(火)までとなっている。

「フォローアップカレッジ」は、売買取引実務やトラブル対応、最新の法令改正等を学ぶ「フォローアップ研修」に、上級者や公認 不動産コンサルティングマスター向けの「スペシャリティ講座」を加えた計24講座を、1年間、年間料金4万円(消費税込み)で受講できる制度である。実施形式は、会場型(オンライン同時開催)又は動画配信型で提供。全ての講座を後日、動画配信するので、忙しい日常でも自分のペースで学ぶことができる。令和8(2026)年度は、受講者からの声を反映し、より「深く」「幅広く」学べるよう、オンライン講義での「対話型形式」の導入や動画視聴期間の延長を実施したほか、見放題の「ザ・ライブラリー」のテーマを大幅拡充した。社員研修での利用に関しては、カスタマイズ等の相談も受け付けている。

＜「フォローアップカレッジ 2026」会員サービス概要＞【**会員期間**】2026年4月1日(水)～2027年3月31日(水)。【**会員料金(消費税込み)**】年間4万円。※継続会員は年間3万2000円。【**受講可能講座**】フォローアップ研修(18講座)+スペシャリティ講座(6講座)。計24講座。【**講座形式**】会場型(オンライン同時配信)14講座、動画配信型10講座。※全て後日配信あり。【**付帯サービス**】「ザ・ライブラリー」追加料金なしで見放題(年度内に40テーマ超へ増加予定)。ダイジェスト動画(4本)視聴、スコアeラーニング受講無料。【**特別特典**】「ヒヤリハット!不動産仲介トラブル事例集」を含む、書籍3冊をプレゼント。

＜令和8(2026)年度の主な変更点＞【**講座を21カテゴリーに分類**】講座内容を受講生がわかりやすく認識できるよう、「21」のカテゴリーに体系立てて、分類した。【**対話型講義の導入**】会場型(オンライン同時配信)研修の一部において、講師が受講者からのチャットをリアルタイムで確認しながら回答する「対話型形式」を導入する。【**動画視聴期間を1.5倍に延長**】「動画配信型」及び「会場型」の後日配信の視聴期間を、従来の2週間から3週間へと延長する。【**「ザ・ライブラリー」のラインナップ拡充**】見放題の「ザ・ライブラリー」のラインナップを40テーマ超に増加。体系的な研修に加え、特定のテーマを深掘りする豊富な動画資料にアクセスできることで、個々の課題に応じた自律的なリスクリングを促進する。

＜**法人利用のご案内**＞企業のニーズに合わせ、5名以上の団体割引(1名当たり2万5000円から)や、特定の講座のみを対象とした研修カスタマイズ相談も受け付けている。管理者が社員の受講進捗を確認できる機能も提供し、組織全体のスキルアップに寄与する。

「フォローアップカレッジ 2026」の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.retpc.jp/wp-content/uploads/press/2025/NR260303.pdf>

(ニュースリリース「フォローアップカレッジ 2026」会員募集開始)

<https://www.retpc.jp/fuc/fuc2026/> (「フォローアップカレッジ 2026」の詳細及び申込み)

【問合先】フォローアップ研修・カレッジ係 03—5843—2078