

2026.4.3

No. 0636

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

中古Mの成約件数は前年比 2.1%増、価格は 9.5%上昇 ～東日本レイズ、2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:東日本レイズ)は、2026年2月度の「レイ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。東日本会員のレイズシステムへのアクセス状況は、登録件数が21万7199件で前年同月比14.4%減少、このうち売物件の登録件数は6万6393件で同4.2%減少し、賃貸物件の登録件数は15万806件で同18.2%減少した。成約報告をみると、売物件が1万2591件で同8.7%増加、賃貸物件が2万4224件で同7.9%減少、成約報告の合計は3万6815件で同2.8%減少し、前年水準を下回った。

2026年2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4241件で前年同月比2.1%増と2024年11月から16か月連続で増加した。成約㎡単価は85.61万円で同8.2%上昇と2020年5月から70か月連続で上昇。前月比は1.6%下落したが、1990年9月(85.50万円)の水準を引き続き上回った。成約価格は5458万円で前年同月比9.5%上昇と2024年11月から16か月連続で上昇した。前月比は0.7%下落。成約専有面積は63.75㎡で前年同月比1.2%拡大と2か月連続で拡大。前月比も1.0%拡大。

中古マンションの地域別の成約件数をみると、東京都区部以外の地域が前年同月比で増加した。東京都区部は1817件で前年同月比4.3%減と2か月連続で減少。多摩地区は410件で同1.2%増と2024年11月から16か月連続で増加。横浜市・川崎市は692件で同0.9%増とほぼ横ばい、神奈川県他は288件で同8.7%増と、双方共2024年11月から16か月連続で増加。埼玉県は549件で同21.5%増と2024年10月から17か月連続で増加。千葉県は485件で同9.0%増と2か月ぶりに増加した。

中古マンションの地域別の成約㎡単価をみると、東京都区部は133.37万円で前年同月比12.9%上昇と2020年5月から70か月連続で上昇。多摩地区は59.49万円で同9.3%上昇と7か月連続で上昇。横浜市・川崎市は68.14万円で同8.7%上昇と8か月連続で上昇。神奈川県他は43.23万円で同8.6%上昇と2か月連続で上昇。埼玉県は45.88万円で同5.5%上昇と2か月連続で上昇。千葉県は43.66万円で同5.8%上昇と2か月ぶりに上昇した。

中古戸建住宅の成約件数は1910件で前年同月比13.0%増と2024年11月から16か月連続で増加した。成約価格は4115万円で同5.0%上昇と2か月連続で上昇した。前月比も1.5%上昇。成約土地面積は前年同月比0.2%拡大とほぼ横ばいながら6か月連続で拡大。前月比は3.7%縮小。成約建物面積は前年同月比0.8%縮小とほぼ横ばいながら2か月ぶり

に縮小。前月比も 0.2%縮小した。

《2026年2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] 21万7199件(前年同月比14.4%減)、うち◇売物件=6万6393件(同4.2%減)◇賃貸物件=15万806件(同18.2%減)。[成約報告件数] 3万6815件(同2.8%減)、うち◇売物件=1万2591件(同8.7%増)◇賃貸物件=2万4224件(同7.9%減)。[条件検索性件数] 1416万6580件(同0.7%増)。[図面検索性件数] 3433万29件(同0.1%減)。[総アクセス件数] 5759万270件(同2.4%増)。【東日本月末在庫状況(圏域)】 39万9866件(同9.1%減)、うち◇売物件=20万5046件(同1.1%増)◇賃貸物件=19万4820件(同17.8%減)。

《2026年2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=4241件(前年同月比2.1%増)。◇平均㎡単価=85.61万円(同8.2%上昇)。◇平均価格=5458万円(同9.5%上昇)。◇平均専有面積=63.75㎡(同1.2%拡大)。◇平均築年数=27.14年(前年同月26.04年)。◇新規登録件数=1万5453件で前年同月比0.3%減とほぼ横ばいながら3か月ぶりに減少した。◇在庫件数=4万5112件で同0.2%減とほぼ横ばいながら7か月連続で減少した。【中古戸建住宅】◇件数=1910件(前年同月比13.0%増)。全ての地域で前年同月比増加が続いた。◇平均価格=4115万円(同5.0%上昇)。全ての地域で前年同月比上昇。◇平均土地面積=146.11㎡(同0.2%拡大)。◇平均建物面積=103.50㎡(同0.8%縮小)。◇平均築年数=24.32年(前年同月23.40年)。◇新規登録件数=6388件で前年同月比1.8%減と3か月ぶりに減少した。◇在庫件数=2万3685件で同0.1%減とほぼ横ばいながら2022年8月以来42か月ぶりに減少した。【新築戸建住宅】◇件数=1755件(前年同月比16.1%増)、14か月連続の増加。◇平均価格=4595万円(同5.3%上昇)、2か月連続の上昇。◇平均土地面積=118.53㎡(同3.0%拡大)、5か月連続の拡大。◇平均建物面積=98.44㎡(同1.2%縮小)、3か月連続の縮小。【土地(面積100~200㎡)】◇件数=812件(前年同月比19.4%増)、19か月連続の増加。◇平均㎡単価=27.95万円(同2.2%上昇)、2か月連続の上昇。◇平均価格=4001万円(同0.8%上昇)、2か月連続の上昇。

[URL] <https://www.reins.or.jp/library/2026.html> (月例マーケットウォッチ)

<https://www.reins.or.jp/organization/info/report/2026.html>

(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



ビル市況

三鬼商事、2月の東京都心5区・オフィスビル空室率、前月比0.05P上昇

三鬼商事がまとめた2026年2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0.05ポイント(P)上昇して2.20%となった。前年同月比では1.74P低下した。

2月は既存ビルで中小規模の成約の動きが見られた一方、グループ集約に伴う解約や大規

模新築ビル1棟が一部空室を残して竣工した影響もあり、東京ビジネス地区全体の空室面積はこの1か月間で約4700坪増加した。平均月額坪当たり賃料は2万1969円(前月比1.48%・321円上昇、前年同月比7.27%・1488円上昇)、前月比25か月連続で上昇した。

調査対象ビル数は、新築ビルが調査月を含め過去12か月間に竣工したもので今回は25棟、既存ビルが調査月の12か月前までに竣工したもので今回は2549棟。平均は新築ビルと既存ビルの合計で今回は2574棟。

〔新築ビル〕◇空室率=9.57%(前月比3.12P上昇、前年同月比22.85P低下)。2月は延べ床面積1万坪以上の大規模ビル1棟が高稼働で竣工したものの、満室稼働の大規模ビル2棟を含む3棟が既存ビルにシフトしたこともあり前月比で上昇した。◇月額坪当たり賃料=3万4156円(前月比2013円上昇、前年同月比7004円上昇)。

〔既存ビル〕◇空室率=2.04%(前月比横ばい、前年同月比1.44P低下)。2月は募集開始やビル内の縮小による解約があった一方、新規開設や建替えに伴う成約の動きが見られたため前期比横ばいで推移した。◇月額坪当たり賃料=2万1673円(前月比294円上昇、前年同月比1356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

犯収法施行規則等における情報通信技術の活用規則の旧氏使用について

犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則及び疑わしい取引の届出における情報通信技術の活用に関する規則における旧氏使用について、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。

現在、政府においては、「第5次男女共同参画基本計画」(令和2年12月25日閣議決定)等に基づき、旧氏使用の拡大を進めている。

この点、

◇犯罪による収益の移転防止に関する法律施行規則(平成20年内閣府、総務省、法務省、財務省、厚生労働省、農林水産省、経済産業省、国土交通省令第1号)別記様式第1号及び別記様式第4号中の特定事業者の「代表者名」及び「担当者名」

◇疑わしい取引の届出における情報通信技術の活用に関する規則(平成20年内閣府、総務省、法務省、財務省、厚生労働省、農林水産省、経済産業省、国土交通省令第2号)第3条第1項第1号に規定する「特定事業者の(略)代表者の氏名」及び同項第3号に規定する「連絡担当者の氏名」

については、本人の希望に基づき、旧氏を記載することも可能であることから、適切な取扱いが行われるよう、必要に応じて所管する特定事業者に対して周知するよう警察庁では要請している。

【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 犯罪収益対策室
03—3581—0141 内線 4937

電子媒介契約書に宅建業者の依頼者が電子署名していることの確認方法について

地方公共団体において電子媒介契約書に宅地建物取引業者の依頼者による電子署名が行われていることを確認する方法について、国土交通省から当協会に周知依頼があった。

規制改革実施計画(令和7年6月13日閣議決定)において「総務省及び国土交通省は、宅地建物取引業者(宅地建物取引業法[昭和27年法律第176号]第3条第1項の免許を受けて宅地建物取引業を営む者、以下同じ)が、重要事項説明書を作成するために必要となる固定資産課税台帳の閲覧や評価証明書の取得の際に電磁的方法で締結された媒介契約書(以下「電子媒介契約書」)を一層活用することが可能となるよう、地方公共団体において特別なシステムや新たな体制の整備を行わずとも簡便に電子媒介契約書を確認できる具体的な方法について検討した上で、『宅地建物取引業者による固定資産課税台帳の閲覧及び評価証明書の取得について』(令和6年8月8日総務省自治税務局固定資産税課長通知)の見直し又は補足を行い、これを地方公共団体に周知する。その際、民間事業者が一般に用いる確認方法(PDF閲覧ソフトウェアによる電子署名・タイムスタンプ確認等)も参考にしつつ、宅地建物取引業者、地方公共団体双方の利便性に配慮する」とされたところである。

また、「宅地建物取引業者による固定資産課税台帳の閲覧及び評価証明書の取得について」(令和6年8月8日総務省自治税務局固定資産税課長通知)において、国不動第43号で「市町村が当該電磁的記録に宅地建物取引業者の依頼者による電子署名(電子署名及び認証業務に関する法律[平成12年法律第102号]第2条第1項に規定する電子署名)が行われていることを確認する方法」が示されているところ、このたび、規制改革実施計画を踏まえ、総務省及び国土交通省で協議したところであり、当該確認方法には一般に用いられているPDF閲覧機能を有するソフトウェアを利用して、電子署名を講じたものであること及び電子署名により電子書面の改変有無の確認を当該ソフトウェアの署名パネルなどの表示内容から確認する方法も含まれるので、その旨周知する。

なお、電子署名の確認方法や信頼性等は利用するサービス(ソフトウェア)により異なるため、これらに疑義が生じる場合は、利用するサービスを提供している事業者を確認し、判断すること。また、このことについては、総務省自治税務局固定資産税課長から各道府県総務部長及び東京都総務・主税局長宛に周知されている。

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

中東情勢による原材料価格等の上昇を踏まえた適切な価格転嫁等について

建設業における中東情勢の変化等による原材料・エネルギーコストの上昇を踏まえた適切な価格転嫁等に関する中小受託事業者に対する配慮について、国土交通省から当協会に周知依頼があった。

標記について、今般の国際情勢の変化に伴って、原油価格の高騰が、エネルギーコストや原材料価格の広範な上昇をもたらすことによって、とりわけ中小企業・小規模事業者の収益が圧迫されることが懸念されているところ、かかる状況下においても、サプライチェーン全体での適切な価格転嫁や取引適正化の取組みが阻害されることのないよう、各業界団体に向けて国土交通大臣、経済産業大臣及び公正取引委員会委員長と連名での通知(以下「通知」)が

発出されたところである。

この通知において、中小受託取引適正化法(製造委託等に係る中小受託事業者に対する代金の支払の遅延等の防止に関する法律[昭和31年法律第120号]、以下「取適法」)に関する内容が一部含まれているところ、建設工事(建設業法[昭和24年法律第100号]第2条第1項に規定する建設工事)の全部又は一部を、建設業を営む者に請け負わせることは、取適法で定める役務提供委託から除外されているものの、中小企業・小規模事業者が賃上げを継続できる環境を整備するという通知の趣旨に鑑み、当協会においては、通知の内容を適切に参照することが求められている。なお、建設工事の請負契約に当たっては、改正建設業法に基づき、通常必要と認められる材料費等の額を著しく下回る見積りや見積りの変更依頼の禁止、通常必要と認められる原価に満たない額による請負契約の締結の禁止に係る各種規定について遵守すること。

また、価格転嫁に関して、改正建設業法により、資材価格の高騰といった工期や請負代金の額に影響を及ぼす事象について「おそれ情報」の形で請負契約を締結するまでに注文者へ通知することで、請負契約の変更協議を円滑化する規定を設けているところである。注文者についても、通知に係る事象が生じ、建設業者から工期や請負代金の額についての変更協議の申出があった際に誠実に協議に応ずるよう努めなければならないとされたところであり、本規定に基づき対応するなど、円滑な価格転嫁について、国土交通省では当協会に協力の要請をしている。

〔URL〕 https://www.chusho.meti.go.jp/keiei/antei/kokusai_josei/index.html

(中小企業庁>中東情勢等を踏まえた中小企業・小規模事業者向け支援について

「3. 関係機関に対する要請・(2) 価格転嫁・取引適正化について」)

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



お知らせ

東京都、令和8年度版「住宅セーフティネット制度」パンフレットを作成

東京都住宅政策本部は、令和8年度版「住宅セーフティネット制度」賃貸住宅の貸主向けのパンフレット(全12頁)を作成した。

【パンフレットの構成】◇セーフティネット住宅の登録制度(専用WEBサイトによる登録住宅の情報公開、住宅の登録基準、登録申請の流れ、専用住宅と登録住宅)◇セーフティネット住宅の改修・入居への経済的支援(改修費補助、家賃・家賃債務保証料等低廉化補助等、東京都独自の補助)◇住宅確保要配慮者への居住支援(賃貸住宅への円滑な入居支援・入居後の見守りなどの生活支援、よくあるQ&A)◇居住サポート住宅。

〔URL〕 https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/safety_net

(東京都住宅政策本部>住宅セーフティネット制度)

https://www.juutakuseisaku.metro.tokyo.lg.jp/documents/d/juutakuseisaku/kashinushinokatamuke_20260401

(令和8年度版「住宅セーフティネット制度」賃貸住宅の貸主の方向けのパンフレット)

【問合せ先】 東京都 住宅政策本部 民間住宅部 安心居住推進課

住宅セーフティネット担当 03—5388—3320