

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

発売戸数は首都圏が前年比 36.8%増、近畿圏 42.1%減

～不動産経済研究所、2月の新築分譲マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた2026年2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・5エリア=東京都[東京23区、東京都下]、神奈川県、埼玉県、千葉県)の新規発売戸数は前年同月比36.8%増の1762戸で、2か月連続の増加となった。発売物件総数は123物件で、前年同月の109物件と比べると14物件、12.8%の増加、そのうち100戸以上売り出した物件は3物件だった(前年同月はゼロ)。初回売出し物件は14物件・483戸で、前年同月(14物件・367戸)を物件数では同数も、戸数は116戸上回っている。新規発売戸数に対する月中の契約戸数は1264戸で、初月契約率は71.7%。前年同月の69.7%を2.0ポイント(P)上回っている。

【首都圏】[発売戸数]1762戸(前年同月比36.8%増)。エリア別にみると、東京23区517戸(同25.8%増)、東京都下131戸(同19.6%減)、神奈川県478戸(同46.2%増)、埼玉県237戸(同61.2%増)、千葉県399戸(同66.3%増)。東京都下が2桁減となった一方、埼玉県と千葉県が6割増、神奈川県が4割増、東京23区が2割増と伸ばした。東京23区は2か月連続の増加となり、シェアは29.3%で前年同月(31.9%)に比べて2.6Pダウンしている。**[契約率・価格]**◇初月契約率は71.7%(前年同月比2.0P上昇)。エリア別にみると、東京23区77.9%、東京都下59.5%、神奈川県62.8%、埼玉県55.7%、千葉県88.0%。東京都下と埼玉県が50%台となった一方、東京23区が70%台、千葉県が80%台と好調だった。◇1戸当たりの平均価格は1億1025万円(前年同月比38.8%上昇)、㎡単価は162.5万円(同33.7%上昇)。平均価格、㎡単価共に10か月連続のアップ。エリア別にみると、東京23区、神奈川県、千葉県が平均価格、㎡単価共に上昇し、千葉県はそれぞれ約2.2倍の上昇となった。**[専有面積・即日完売戸数など]**◇平均専有面積は67.84㎡(前年同月比3.8%拡大)。◇即日完売物件は3物件・19戸(シェア1.1%)。◇フラット35登録物件戸数は1591戸(シェア90.3%)。◇販売在庫は2月末時点で6506戸。前月末比121戸減少、前年同月末比268戸増加。**[3月の発売予測]**2000戸前後が見込まれる。

【近畿圏】[発売戸数]近畿圏(2府4県・9エリア=大阪府[大阪市部、大阪府下]、兵庫県[神戸市部、兵庫県下]、京都府[京都市部、京都府下]、滋賀県、奈良県、和歌山県)の発売戸数は前年同月比42.1%減の839戸となり、3か月ぶりに前年実績を下回った。エリア別にみると、大阪市部143戸(前年同月比67.6%減)、大阪府下256戸(同7.9%減)、神戸市部74戸(同67.7%減)、兵庫県下127戸(同14.4%増)、京都市部124戸(同65.5%減)、京都府下8戸(同27.3%減)、奈良県3戸(同25.0%減)、滋賀県35戸(同118.8%増)、和歌山県69戸

(前年同月 0 戸)。[契約率・価格など]◇初月契約率は 70.7% (前年同月比 5.6P 低下)。3 か月連続で好調ラインの 70% を上回った。堺市では前月に引き続き初回売出し物件が即日完売するなど、郊外需要の高まりもみられる。◇1 戸当たりの平均価格は 7015 万円 (前年同月比 58.6% 上昇)、㎡単価は 96.6 万円 (同 4.4% 上昇)。平均価格は 2 か月連続のアップ。㎡単価は 5 か月連続のアップ。狭面積の投資用物件の発売がなかったため、価格は大幅上昇となった。◇販売在庫は 2 月末時点で 3247 戸。前月末比 185 戸減少、前年同月末比 603 戸増加。**[3 月の発売予測]**1500 戸程度となる見通し。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/662/y98eN2k1.pdf> (首都圏)
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/661/i98eN2k2.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】 調査部 03—3225—5301

市場動向

2 月の首都圏・新築戸建の平均価格は前月比横ばい、アットホーム調べ

アットホームがまとめた 2026 年 2 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 万円で前月比が横ばい、前年同月比が 5.2% 上昇と 18 か月連続のアップとなった。

前年同月比は 11 か月連続して全 8 エリアで上昇。東京 23 区、東京都下は 2017 年 1 月以降の最高額を更新。東京都下の最高額更新は 12 か月連続となった。

なお、千葉県西部は柏市、松戸市、流山市、我孫子市、市川市、浦安市、習志野市、船橋市の 8 市が対象。

[首都圏 8 エリアの平均登録価格] ◇東京 23 区=8469 万円(前月比 1.7% 上昇、前年同月比 14.3% 上昇)◇東京都下=5171 万円(同 0.6% 上昇、同 7.2% 上昇)◇横浜市・川崎市=5508 万円(同 0.0% 下落、同 4.1% 上昇)◇神奈川県他=4361 万円(同 0.9% 下落、同 4.1% 上昇)◇さいたま市=4579 万円(同 1.2% 下落、同 7.0% 上昇)◇埼玉県他=3775 万円(同 0.2% 下落、同 2.7% 上昇)◇千葉県西部=4516 万円(同 0.2% 下落、同 5.4% 上昇)◇千葉県他=3409 万円(同 1.9% 下落、同 3.6% 上昇)。

[URL] <https://athome-inc.jp/news/data/market/shinchiku-kodate-kakaku-202602/>

【問合せ先】 広報担当 03—3580—7504

周知依頼

「既存建築物の現況調査ガイドライン(事例編)」の作成等について

「既存建築物の現況調査ガイドライン(事例編)」の作成等について、国土交通省から当協会に周知依頼があった。

同省では、「既存建築物の現況調査ガイドライン」(令和 6 年 12 月 6 日付国住指第 318 号により通知)を活用して現況調査を実施し、確認済証の交付を受けた事例を紹介する事例編を作成するとともに、ガイドライン本編を改訂した。

当協会においては、内容を確認するとともに、会員等に対しても、この旨周知が要請されている。

＜主な変更点＞

既存建築物の現況調査ガイドライン(事例編) 新規作成

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/content/001991279.pdf>

既存建築物の現況調査ガイドライン(第4版)

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/content/001967456.pdf>

◇該当ページ(P5, 10)、内容＝増築等又は用途変更に併せて改修し、現行の規定に適合させる計画としている部分については、調査結果を「不明」とし、調査を省略することも可能な旨を追記した。

◇該当ページ(P16, 17)、内容＝増築・改築及び大規模修繕・模様替の確認申請の添付図書について、図表に整理した。

◇該当ページ(P31-44)、内容＝現況調査報告書の記入例について、事例を踏まえて個々の規定への適合性の調査結果表を簡素化するとともに、改修により現行の規定に適合させる計画である場合に調査を省略する旨などを記載できる備考欄を設けた。

【問合せ先】国土交通省 住宅局 参事官(建築企画担当)付 03—5253—8111(代表)

宅地建物取引業者による水道管理図の取得について

宅地建物取引業者による水道管理図の取得について、国土交通省から当協会に周知依頼があった。

宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)においては、宅地又は建物の購入者等の利益を保護し、並びにその流通の円滑化を図るため、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2条第3号の宅地建物取引業者をいう、以下同じ)に対し、同法第35条の規定による重要事項の説明等の義務を課している。

固定資産課税台帳の閲覧や評価証明書の取得については、国不動第43号(別添1[下記URLを参照])、国不動第569号等(別添2[下記URLを参照])により、不動産・建設経済局から不動産業界団体に対しその取扱いについての周知がなされたところである。これを踏まえ、不動産・建設経済局及び水管理・国土保全局において、宅地建物取引業者が行う、重要事項の説明等のための物件調査において必要となる水道管理図の取得に際し、同様の対応ができる旨を確認したので、国土交通省では当協会に周知する。各都道府県においては、本通知について、都道府県知事認可の水道事業者に周知を要請されている。

なお、本通知は、地方自治法(昭和22年法律第67号)第245条の4(技術的な助言)に基づくものである。

【URL】 https://www.mlit.go.jp/mizukokudo/watersupply/mizukokudo_watersupply_tk_000001_00059.html

(国土交通省>令和7年度 通知・事務連絡

「令和8年3月26日・宅地建物取引業者による水道管理図の取得について」)

【問合せ先】国土交通省 不動産・建設経済局 不動産課

水管理・国土保全局 水道事業課

03—5253—8111(代表)

重説業務におけるデジタル・A I 等を用いた補助ツールの取扱いについて

重要事項説明に関する業務におけるデジタル・A I 等の技術を用いた補助ツールの取扱いについて、国土交通省から当協会に周知依頼があった。

宅地建物取引業法(昭和 27 年法律第 176 号、以下「法」)第 35 条の規定に基づく重要事項説明は、宅地又は建物の購入者等の利益を保護する観点から、宅地建物取引士がその責任において行うことが求められている。一方、近年、デジタル技術や人工知能(A I)等の技術の進展により、重要事項説明に関連する書類作成、説明補助等において、宅建士の業務を補助する各種技術の活用が可能となっている。

規制改革実施計画(令和 7 年 6 月 13 日閣議決定)においては、「国土交通省は、法第 35 条の規定による重要事項の説明に関する業務において、宅地建物取引業者がデジタルやA I 等の技術による補助ツールを利用することに躊躇し、また新たな技術の開発に支障が生じることがないように、宅地又は建物の購入者等の利益の保護が確保されることを前提とした上で、技術の発展の状況等に応じた適切な補助ツールを活用することで、宅地建物取引士の負担軽減等が図られることが期待される旨を周知する」とこととされている。

また、「国土交通省は、・・・書類作成や読み上げ等、重要事項説明に必要となる各業務の場面ごとに、デジタルやA I 技術を用いたサービスが活用され、又は当該サービスの活用が見込まれる具体例や活用方法、活用にあたっての前提や注意すべき留意点等について検討・整理を行い、可能なものから速やかに明確化し、公表する」とされたところである。

これらを受け、このたび、重要事項説明に関する業務におけるデジタル・A I 等の技術を用いた補助ツールの活用に係る基本的な考え方及び重要事項説明に関する業務を含む不動産媒介業務において、現在活用され、又は活用が見込まれるデジタルやA I 技術を用いたサービスの具体例について、以下の通り整理したので、国土交通省では当協会に周知を要請している。

法第 35 条の規定による重要事項の説明に関する業務において、宅地又は建物の購入者等の利益の保護が確保されることを前提とした上で、技術の発展の状況等に応じた適切なデジタルやA I 等の技術を用いた補助ツールを活用することで、宅地建物取引士の負担軽減等が図られることが期待される。また、重要事項説明に関する業務を含む不動産媒介業務において、現在活用され、又は活用が見込まれているデジタルやA I 技術を用いたサービスの具体例については、以下の資料 1~3 のとおりである。

【資料 1】不動産媒介(売買・賃貸借)業務において活用されるデジタルサービス一覧

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001992664.pdf

【資料 2】不動産媒介(売買・賃貸借)業務において活用されるデジタルサービスの一例

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001992665.pdf

【資料 3】(公財)不動産流通推進センターが提供する「価格査定マニュアル」・「不動産業務 D X 支援ツール物件調査編(仮称)」に関する資料

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/content/001992666.pdf

[URL] https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/const/tochi_fudousan_kensetsugyo_const_fr3_000001_00028.html

(国土交通省>不動産業：不動産分野における D X の推進)

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

建設業退職金共済制度における電子申請方式の活用促進等について

建設業退職金共済制度における電子申請方式の活用促進等について、国土交通省から当協会に周知依頼があった。

建設業退職金共済制度(以下「建退共制度」)については、建設労働者の福祉の増進を図るとともに、建設労働者の雇用労働条件の改善を通じて建設業の健全な発展を図る観点から、その普及徹底を推進してきたところである。

このたび、建退共制度の電子申請方式の積極的な活用を促すため、建退共制度の電子申請方式と建設キャリアアップシステムとの連携強化や「建設業法及び公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律の一部を改正する法律」(令和6年法律第49号)の全面施行に伴い、建退共制度の掛金が建設工事に従事する労働者による適正な施工を確保するための不可欠な経費と定められた旨について、「建設業退職金共済制度における電子申請方式の普及等について」(令和8年3月31日付雇均発0331第7号・国不建振第282号)及び「『建設業退職金共済制度における電子申請方式の活用促進及び証紙貼付方式の履行の徹底等』について」(令和8年3月31日付雇均勤発0331第1号・国不建振第283号)にて建設業者団体に対して通知が発出されたところである。

ついては、当協会の企業へ周知して、各企業においても、建退共制度の意義、運用徹底の趣旨、電子申請方式の一層の活用促進及び建設キャリアアップシステムとの連携の意義等を踏まえた建退共制度の適正履行について協力するとともに、下記について、引き続き協力及び配慮が要請されている。

◇建退共制度は、公共工事・民間工事を問わず、現場で働く建設労働者を雇用する場合に適用される制度であることから、民間工事についても、共済契約者等において建設技能者が働いた日数に応じて掛金の納付等が適切に行われるよう、制度が適正に運用されることが必要であること。

◇建退共制度の掛金納付に係る受注者の費用は、建設工事に従事する労働者による適正な施工を確保するために不可欠な経費であり、工事の請負金額に適切に反映されるべきものであること。

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



協会だより

当協会の会員は正会員(企業会員)373社、賛助会員139社に

当協会はこのほど正会員(企業会員)2社の入会を承認した。これにより3月27日現在、正会員(企業会員)373社、正会員(団体会員)17団体、賛助会員139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)>◇ナイスコミュニティー(株)(横浜市鶴見区、松下勝則、リフォーム、マンション・ビル管理)◇(株)ネクサス・プラウド・インベストメント(東京都渋谷区、石井瑠宝、不動産売買)。

【問合先】事務局 03—3511—0611