

2026.9.18

No. 0653

月2回発行

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/>

全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

トピックス

中古Mの成約件数は前年比 10.5%減、価格は 2.8%下落**～東日本レインズ、8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:東日本レインズ)は、2026年8月度の「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。

2026年8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3180件で前年同月比10.5%減と5か月連続で減少した。成約㎡単価は81.60万円で同3.8%下落と4か月連続で下落。前月比も3.1%下落し、1990年10月(83.50万円)の水準を下回った。成約価格は5129万円で前年同月比2.8%下落と4か月連続で下落した。前月比も2.6%下落。成約専有面積は62.85㎡で前年同月比1.0%拡大と3か月連続で拡大。前月比も0.4%拡大した。

中古マンションの地域別の成約件数をみると、埼玉県と千葉県以外の地域が前年同月比で減少した。東京都区部は1265件で前年同月比20.6%減と8か月連続で減少。多摩地区は297件で同9.5%減と5か月ぶりに減少。横浜市・川崎市は581件で同2.2%減と2か月連続で減少。神奈川県他は227件で同9.2%減と2024年10月以来22か月ぶりに減少。埼玉県は412件で同5.4%増と2か月ぶりに増加。千葉県は398件で同0.3%増とほぼ横ばいながら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132.69万円で前年同月比0.3%下落とほぼ横ばいながら2020年4月以来76か月ぶりに下落。多摩地区は59.90万円で同9.1%上昇と2025年8月から13か月連続で上昇した。横浜市・川崎市は65.95万円で同0.5%下落とほぼ横ばいながら2か月連続で下落。神奈川県他は45.07万円で同9.0%上昇と8か月連続で上昇した。埼玉県は44.35万円で同2.0%上昇と8か月連続で上昇。千葉県は41.68万円で同5.1%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1641件で前年同月比1.9%増と2か月ぶりに増加した。成約価格は3960万円で同1.7%上昇と8か月連続で上昇した。前月比も0.7%上昇。成約土地面積は前年同月比3.2%拡大と2か月ぶりに拡大。前月比も4.9%拡大。成約建物面積は前年同月比0.6%縮小と4か月連続で縮小。前月比は0.1%拡大した。

《2026年8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＝3180件(前年同月比10.5%減)。◇平均㎡単価＝81.60万円(同3.8%下落)。◇平均価格＝5129万円(同2.8%下落)。◇平均専有面積＝62.85㎡(同1.0%拡大)。◇平均築年数＝28.29年(前年同月26.28年)。◇新規登録件数＝1万5627件で前年同月比9.7%増と3か月連続で増加した。◇在庫件数＝4万8235件で同8.2%増と6か月連続で増加した。【中古戸建住

宅】◇件数＝1641 件(前年同月比 1.9%増)。東京都区部と神奈川県他以外が前年同月比で増加。◇平均価格＝3960 万円(同 1.7%上昇)。横浜市・川崎市と埼玉県以外の地域が前年同月比で上昇。◇平均土地面積＝151.08 m²(同 3.2%拡大)。◇平均建物面積＝102.88 m²(同 0.6%縮小)。◇平均築年数＝25.31 年(前年同月 24.79 年)。◇新規登録件数＝6079 件で前年同月比 2.5%増と 2 か月連続で増加した。◇在庫件数＝2 万 3277 件で同 1.2%減と 7 か月連続で減少した。【新築戸建住宅】◇件数＝1261 件(前年同月比 4.0%減)、20 か月ぶりの減少。◇平均価格＝4825 万円(同 6.5%上昇)、8 か月連続の上昇。◇平均土地面積＝120.26 m²(同 3.6%拡大)、11 か月連続の拡大。◇平均建物面積＝99.22 m²(同 0.7%拡大)、4 か月連続の拡大。【土地(面積 100～200 m²)】◇件数＝706 件(前年同月比 3.3%減)、2 か月連続の減少。◇平均m²単価＝29.04 万円(同 2.9%上昇)、8 か月連続の上昇。◇平均価格＝4124 万円(同 1.4%上昇)、8 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)

【問合せ先】(公財)東日本不動産流通機構 03—5296—9350



周知依頼

経産省、9 月の「価格交渉促進月間」の実施について

2026 年 9 月の「価格交渉促進月間」の実施について、経済産業省から当協会に周知依頼があった。

中東情勢の変化による影響もあり、原材料価格・エネルギーコスト等が上昇している中、価格転嫁、取引適正化の重要性が一層増している。この 9 月は、2026 年度下期の価格改定時期を迎える企業も多く、価格転嫁のための交渉が本格化する、大事な時期となる。政府としては、2021 年 9 月以来、毎年 9 月と 3 月を「価格交渉促進月間」(以下「月間」)と位置づけ、各月間終了後に、受注側中小企業の皆様を対象に、価格交渉・転嫁等の状況についてアンケート調査を実施し、その結果を公表している。今回の月間から、官公需の取引についてより正確に実態を把握するため、官公需に特化した調査も新たに実施する。

また、取組状況が芳しくない発注側企業のトップに対しては、受託中小企業振興法(昭和 45 年法律第 145 号)に基づき、事業所管大臣名での指導・助言、勧奨を行い、自発的な取引状況の改善を促している。さらに、アンケート調査で得られた情報を活用し、迅速な状況改善を促す注意喚起も実施している。

当協会においては、本要請文を会員企業に周知するとともに、特に下記の点(1～5)について依頼するよう要請されている。また、周知・依頼を受けた企業においては、代表者から受注側企業と直接関わる担当の人々まで、本要請文の趣旨を周知・徹底するよう、特段の配慮が求められている。1. 価格交渉及び価格転嫁への積極的な対応。2. 「労務費の適切な転嫁のための価格交渉に関する指針」の周知、積極的な活用。3. フォローアップ調査に対する協力(受注側中小企業)。4. 中小受託取引適正化法・受託中小企業振興法の改正内容に関する周知・徹底。5. パートナリシップ構築宣言への参加。詳細については下記の URL を参照すること。

〔URL〕 <https://www.chusho.meti.go.jp/keiei/torihiki/follow-up/index.html>

(中小企業庁>価格交渉促進月間の実施とフォローアップ調査結果)

<https://www.chusho.meti.go.jp/keiei/torihiki/follow-up/dl/202609.pdf>

(2026 年 9 月「価格交渉促進月間」の実施に関する周知文)

【問合先】 経済産業省 中小企業庁 事業環境部 取引課 03—3501—1511 内線 5291



周知依頼

警察庁、タリバーン関係者等と関連すると疑われる取引の届出等について

タリバーン関係者等と関連すると疑われる取引の届出等について、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。

このたび、「国際連合安全保障理事会決議に基づく資産凍結等の措置の対象となるタリバーン関係者等を指定する件の一部を改正する件」(令和 8 年 9 月 10 日付外務省告示第 284 号)及び「国際連合安全保障理事会決議第 1267 号等を踏まえ我が国が実施する財産の凍結等に関する特別措置法第 3 条第 4 項の規定に基づき公告事項に変更があった公告国際テロリストを公告する件」(令和 8 年 9 月 10 日付国家公安委員会告示第 42 号)により資産(財産)凍結措置等の対象となる者の一部が改正された。

タリバーン関係者等と関連すると疑われる取引については、これまでも、犯罪による収益の移転防止に関する法律(平成 19 年法律第 22 号、以下「犯罪収益移転防止法」)に基づき、顧客等の取引時確認等や疑わしい取引の届出の履行の徹底が図られ、また、タリバーン関係者等との一定の取引は外国為替及び外国貿易法(昭和 24 年法律第 228 号)及び国際連合安全保障理事会決議第 1267 号等を踏まえ我が国が実施する財産の凍結等に関する特別措置法(平成 26 年法律第 124 号、以下「財産凍結法」)により規制されているところである。

最近の厳しい国際テロ情勢に鑑み、所管の特定事業者に対し、このたびの改正によって更新された制裁対象者リストについて該当する顧客の有無を直ちに確認し、その結果、該当する顧客を把握した際には、同顧客の資産に移動が生じないよう必要な措置を執り、警察庁警備局警備企画課(下記の問合先を参照)へ報告することについて周知するとともに、I S I L その他のイスラム過激派組織やその関係者が本件タリバーン関係者等に含まれていることにも留意し、引き続きタリバーン関係者等と関連すると疑われる取引について犯罪収益移転防止法に基づく各種義務の履行が徹底され、また、タリバーン関係者等との一定の取引について財産凍結法等の規定が遵守されるよう、警察庁では要請している。

〔URL〕 <https://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/todoke/yousei.htm>

(警察庁>疑わしい取引の届出に関する要請など

「タリバーン関係者等リストの改正(令和 8 年 9 月 10 日付)」)

<https://www.npa.go.jp/bureau/security/terrorism/zaisantouketu.html>

(警察庁>国際テロリスト等財産凍結法関係

「財産凍結等対象者・公告テロリスト・法第 3 条関係(令和 8 年 9 月 10 日付)」

「お知らせ・国家公安委員会告示(令和 8 年 9 月 10 日)」)

【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

警察庁 警備局 警備企画課

03—3581—0141(代表)

国交省、不動産分野における AI・デジタル技術の活用実態アンケート実施

国土交通省から、不動産分野における AI・デジタル技術の活用実態に関するアンケート調査への協力について当協会に周知依頼があった。

国土交通省では、不動産取引のオンライン化の進展を踏まえ、AI を始めとするデジタル技術の活用を通じた不動産業の生産性向上及び消費者利便の向上に向けた検討を進めている。このたび、その基礎資料とするため、不動産業者における AI 技術・デジタル技術の導入状況、導入により得られた効果、運用上の課題及び今後の導入意向等を把握することを目的として、「不動産分野における AI・デジタル技術の活用実態に関するアンケート調査」を実施することとなった。

1. 調査の概要 (1)目的：不動産業務における AI 技術・デジタル技術の導入状況、導入による効果及び運用上の課題並びに今後の導入意向を把握し、今後の施策検討の基礎資料とすることを目的とする。(2)調査対象：全国の宅地建物取引業者のうち、売買仲介・賃貸仲介・賃貸管理のいずれかを行う事業者（開発事業者を除く）。(3)主な設問項目①貴社の企業概要（企業規模、事業領域 等）②AI 技術・デジタル技術等の導入状況（活用している業務領域、導入しているシステム・ツール、導入の難易度等）③導入の目的・効果（業務工数の変化、コスト削減、顧客満足度等）④導入後の課題（運用・定着、費用対効果、システム間連携 等）⑤今後の導入意向（全体方針、導入を検討している業務・ツール 等）。

2. 回答期限：令和 8 年 9 月 30 日(水)18:00 まで。

なお、同調査は統計的に処理され、個社が特定される形で公表されることはない。

〔URL〕 <https://forms.cloud.microsoft/r/dGkMYJB3pK> (AI サービス活用実態調査)

【問合先】国土交通省 不動産・建設経済局 不動産業課 03—5253—8111 内線 25-118

【応募方法等に関する問合先】(株)NTT データ経営研究所

担当：大野 (ohnok@nttdatastrategy.com)

担当：山口 (yamaguchita@nttdatastrategy.com)



お知らせ

国交省、「『疑わしい取引の届出』における判断基準の明確化」の解釈について

「『疑わしい取引の届出』における判断基準の明確化」の解釈について、国土交通省から当協会など不動産関連 6 団体に事務連絡があった。

宅建業者による「疑わしい取引の届出」の判断(犯罪収益移転防止法第 8 条第 1 項における「判断」をいう)に当たっては、令和 8 年 2 月 19 日発出の国土交通省事務連絡において、「『疑わしい取引の届出』を行った場合に、契約を締結しても犯収法違反とはならず、契約締結自体が否定されるものではありません」との記載について、「疑わしい取引の届出」を実施するに当たり、「『疑わしい取引の届出』を行うと契約できないのではないか」、または、「契約締結に至らなかった案件について契約を締結していないので届出しなくてもよいと判断して届出を行っていない」といった状況が見受けられる。

「疑わしい取引の届出」の判断に当たっては、契約の成立、不成立にかかわらず届出を行う

必要がある。このため、以下、解釈を示すこととしたので、当協会加盟の事業者に対し、対応に万全を期するよう周知徹底が求められている。なお、本解釈については、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と認識を共有しているものである。

＜「『疑わしい取引の届出』における判断基準の明確化」の解釈＞自社における取引において、【「疑わしい取引の届出」における判断基準】に該当するなど「疑わしい取引」であると判断した場合、①「疑わしい取引の届出」を行った上で、契約を締結しても問題ない。②自社の判断で契約の締結に至らなかった案件でも届出を行う。上記の解釈に留意し、確実な届出の実施が求められている。【「疑わしい取引の届出」における判断基準】令和8年2月19日、国土交通省事務連絡(抜粋)＝◇「疑わしい取引の届出に関するチェックリスト」(犯収法等連絡協議会作成「宅地建物取引業における犯罪収益移転防止のためのハンドブック＜第2分冊＞」に掲載)に一つでも該当すれば届出を行う。◇「疑わしい取引の届出に関するチェックリスト」に該当するかどうか明確でなく、判断に迷う場合は届出を行う。※「疑わしい取引の届出」を行った場合に、契約を締結しても犯収法違反とはならず、契約締結自体が否定されるものではない。

＜「疑わしい取引の届出に関するチェックリスト」の改訂＞「疑わしい取引の届出に関するチェックリスト」については、現在、改訂に向け、関係機関と調整を行っており、例示を具体的に追記するなどした上で、令和8年10月を目処に通知・施行の予定である。

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



セミナー

「東京都マンション管理・再生セミナー2026」10月10日開催

東京都は(一社)東京都マンション管理士会と共催で、「東京都マンション管理・再生セミナー」を10月10日(土)に開催する。令和8年4月施行のマンション関係法改正を踏まえ、標準管理規約や管理計画認定制度の見直し、改正マンション再生法のポイントなどを、専門家が分かりやすく解説する。【講演】①標準管理規約、管理計画認定制度の改正について～マンション関係法改正を踏まえた管理組合の実務対応～＝香川希理氏[香川総合法律事務所代表弁護士]。②法改正で変わるマンション再生のこれから＝重水丈人氏[旭化成ホームズ(株)マンション建替え研究所所長]。③東京都のマンション支援の取組について＝井上公之氏[東京都住宅政策本部民間住宅部マンション課長]。【対象者】管理組合役員等、マンションの維持管理に取り組んでいる人。【日時】10月10日(土) 14:00～16:30(個別相談会も併せて開催:13:00～16:00)。【会場】東京都議会議事堂「1階都民ホール」(東京都新宿区)。※Webによる同時配信あり【定員】150名(※会場定員。先着順、事前申込必要)。【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.mansion-tokyo.metro.tokyo.lg.jp/shisaku/33seminar/33seminar-2026/>

【問合先】東京都 住宅政策本部 民間住宅部 マンション課
マンション施策推進担当 03—5320—4913(直通)
マンション建替え支援担当 03—5320—4941(直通)

お知らせ 次号は10月9日号になります。