

日刊 不動産経済通信

株式会社 不動産経済研究所

〒160-0022 東京都新宿区新宿1丁目15番9号 さわだビル7階
電話 03-3225-5301 (代表) FAX 03-3225-5330
URL <https://www.fudousankeizai.co.jp>
☒ (旧ツイッター) @fdk_tsushin
購読料/月額13,716円(税込)

昭和四十年九月二十七日 第三種郵便物認可
日刊(土日・祝日休刊)

第16121号

無断複写・転載・頒布を禁じます

2025年(令和7年)9月1日 月曜日 発行

目次 頁

- ◎ マンション再生関連のマニュアル群刷新 : 1
| 国交省、法改正対応し全10種類を整備
- ◎ 住宅着工、6・1万戸で4カ月連続減 : 2
| 7月の国交省調査、反動減の影響継続

- ◎ 八重洲の再開発ビルにホンダが本社移転 : 3
| 三井不が一部床を譲渡、青山のビル改築

- ◎ フージャースら、徳島で分譲M148戸 : 4
| 県初の住商宿の複合再開発、徳島駅7分
- ◎ 大型犬3頭まで多頭飼い可能な賃貸レジ : 5
| 東急不、東村山市で3LDK主体の61戸
- ◎ 賃貸で東京から「予算以上で成約」の声 : 6
| アットH、実需層の売買は高値が足枷
- ◎ 中央日土地ら、田町駅前のビルを竣工 : 7
- ◎ 23区7月マンション、平均1・35億円 : 7
- ◎ 賃貸管理士試験、申込が前年の1・4倍 : 8

通信週評

- ◎ 千代田区のマンション転売禁止要請 : 9
- ◎ 価格は高騰しているが人口は増えている : 10
- ◎ エssenシャルワーカーをどう確保する : 11

《お知らせ》

- ◎ 約140物件・6千戸の実績と商品特性を網羅
| 25年版『投資用マンション市場動向』発刊!

2025年（令和7年）9月1日 月曜日 日刊不動産経済通信 （第三種郵便物認可） 禁無断複写・転載

◎ マンション再生関連のマニユアル群刷新 ― 国交省、法改正対応し全10種類を整備

国土交通省は、老朽化が進むマンションの再生を促すため、建替えや修繕などの手順を解説するマニユアルやガイドラインを刷新する。現在9種類あるマニユアル群を、法改正で誕生した新たな再生手法に対応させ再編し、7種類にする。認可権者向けのマニユアルや事例集といった補足資料3種類も整備し、合計10種類の新・マニユアル群とする。

区分所有法など改正マンション関係法（5月成立・公布）により、建物・敷地の一括売却、一棟リノベーション、建物の取壊しなど新たな再生手法が創設された。26年4月からの施行に向け、それぞれの具体的な進め方を反映したマニユアルをつくる。

8月29日に行われた有識者会議で、再編後のマニユアル群の構想が示された。再編後のメインは、①マンション再生手法の比較検討マニユアル②マンション再生実務マニユアル（建替え編・★一棟リノベ編）③マンション売却実務マニユアル④★マンション除却事業の解説⑤改修によるマンション再生手法に関するマニユアル⑥団地型マンション再生等マニユアル⑦★被災マンション再生等の解説―の7種類（★印は新規整備）。

①で各再生手法の違いを整理し、推進決議を行うまでの基本プロセスを提示。以降は各マンションが行う手法に沿ってマニユアルを選び進めていくのが基本的な流れ。再生手法のほかにも、法改正で措置された内容を反映する。例えば建替え決議がされた場合の専有部分の賃借人に対する、金銭補償を前提とした「賃貸借等終了制度」は、終了請求手続きのポイントや補償金の考え方を②④⑥に盛り込む。

12月中にマニユアル全体の素案を示し、26年3月中下旬をメドに全体を完成させ公表する予定。

◎住宅着工、6・1万戸で4カ月連続減 ―7月の国交省調査、反動減の影響継続

国土交通省は8月29日、7月の建築着工統計調査の結果を公表した。新設住宅着工戸数は前年同月比△9・7%の6万1409戸となった。減少は4カ月連続。新設住宅着工床面積は473・3万㎡（△9・1%）で4カ月連続の減少。4月施行の改正法を見据えた事業者による駆け込み需要の反動減が継続しているものの、5月の4・3万戸（△34・4%）からマイナス幅は2カ月連続で縮小した。持家・貸家は2ケタ減が続く一方、分譲マンション・分譲戸建ては微減まで戻しており、回復スピードに差が付き始めた。

持家は1万7665戸（△11・1%）で4カ月連続の減少。うち民間資金による持家は1万6075戸（△11・9%）で4カ月連続の減少。貸家は2万7412戸（△13・1%）で4カ月連続の減少。うち民間資金の貸家は2万4809戸（△15・6%）で4カ月連続の減少。分譲住宅は1万5886戸（△1・7%）で4カ月連続の減少。分譲住宅のうち、マンションは5971戸（△1・6%）で4カ月連続の減少。戸建ては9709戸（△2・7%）で4カ月連続の減少となった。

国交省は、「まだ反動減の影響は継続していると認識している。分譲マンション、分譲戸建ては微減となったが、反動の影響が解消したとはいえない。減少幅が大きく、今もマイナスであり、解消と言い切るのは時期尚早だ」と慎重姿勢だ。

民間非居住用建築物の着工床面積は218万㎡（△23・9%）だった。主な使途別では事務所28万㎡（△56・2%）、店舗27万㎡（△21・3%）、工場39万㎡（△24・9%）、倉庫52万㎡（△22・9%）。

◎八重洲の再開発ビルにホンダが本社移転 ―三井不が一部床を譲渡、青山のビル改築

三井不動産は東京駅前で昨夏に着工した「八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業」のオフィス床の一部権利をホンダに譲渡する。ホンダは南青山の本社ビルを建て替えて使い続ける計画を変更し、同再開発ビルの高層階に本社を移す。ホンダは南青山のビルの所有権を三井不動産レジデンシャルに一部譲渡し共同で改築する。八重洲の再開発ビルは29年1月に竣工する予定で、ホンダは同年内に移転を終える。

ホンダは従来本社を置いていた地上17階建ての「ホンダ青山ビル」を建て替える方針を一昨年9月に表明した。築約40年が経過したビルを環境性能の高い先端的なビルに改築する計画で、今春に解体し、30年度の完成を目指すとしていた。ホンダは自前での建て替えを断念した理由を明言していないが、昨今の建築費高騰が影響した可能性もありそうだ。

八重洲二丁目中地区第一種市街地再開発事業には鹿島建設と住友不動産、都市再生機構、阪急阪神不動産、ヒューリック、三井不動産が参画する。ホンダは元地にあった「八重洲ビル」に1960年から74年まで本社を置いていた。現在は「虎ノ門アルセアタワー」などに本社を仮移転している。八重洲のビルに移転した場合、1フロアの面積は青山ビルの約6・8倍に広がるという。南青山のビルは三井不レジとホンダが現地で改築し、完成後は一部の床をホンダが使う。

八重洲の再開発ビルにはオフィスや商業施設、サ―ビスアパートメント（SA）、劇場、バスターミナルなどが入る。地上43階地下3階建てで総延床面積は39万㎡。北側の「東京ミッドタウン八重洲」などと地下でつながる。東京駅前の3つの大型開発のうち最後に竣工する集大成と位置付けられている。

2025年（令和7年）9月1日 月曜日 日刊不動産経済通信 （第三種郵便物認可） 禁無断複写・転載

◎フージャースら、徳島で分譲M148戸 ―県初の住商宿の複合再開発、徳島駅7分

フージャースコーポレーションは、徳島市で分譲マンション「エンブレム徳島」（総戸数148戸、うち一般分譲対象が120戸）を開発する。新町西地区第一種市街地再開発事業の一環で、分譲マンションと商業施設の複合棟を3棟開発する。物件はJR四国の徳島駅から徒歩7分の立地。6日にモデルルームでの一般案内を開始する。販売開始は10月中旬ごろを予定。市内の資金負担力のある富裕層をメインターゲットに据える。県内で初となる住宅と商業、ホテルの複合再開発で、ホテル開発は別の不動産会社が担う。分譲マンションの所在地（地番）は徳島市新町橋1―37ほか。14階建ての老番館（総戸数38戸）は、延床面積が約3434㎡。15階建て2棟構成の式番館（110戸）は、延床面積が約844㎡。ともに1階に商業店舗が入る。住戸の間取りは2LDKと4LDK。最上階にプレミアム住戸を6戸設ける。通常住戸の専有面積は61・00と92・46㎡。管理は長谷工コミュニティ。施工は鳳建設と司工務店。引き渡しは27年9月下旬を予定する。プレミアム住戸は天井高2・7mとゆとりを持たせ、床暖房を標準装備、各設備仕様のグレードを上げる。6月からの累計の反響数は450件近くに上る。県内に居住する50歳代と60歳代の戸建て住宅などからの住み替え層が多いという。居住地は市内が6割で、県全体で8割。県外が2割程度となる。7割近くが住み替え層、3割近くがセカンドハウス需要で、一次取得層は約1割と少ない。販売価格は2000万円台と8000万円台を想定。プレミアム住戸のうち一般分譲2戸は、専有面積120㎡で1億円超となる見込み。竣工前の完売を見込む。

◎ 大型犬3頭まで多頭飼い可能な賃貸レジ

― 東急不、東村山市で3LDK主体の61戸

東急不動産は大型犬を3頭まで多頭飼いできる住戸を用意した賃貸マンション「コンフォリア・リヴ八坂富士見」（61戸）を東京都東村山市で開発した。住戸の9割が3LDKで、共益費を含めた月額平均賃料は18万2000円強。7月に竣工した。4月から入居募集を開始し、3割が契約済みとなっている。通常の1・5倍のスピードで入居者が決まっているという。

「八坂富士見」（東村山市富士見町1―4―1）は西武多摩湖線・八坂駅から徒歩8分、西武拝島・国分寺線・小川駅から同9分の立地。企業の研修センターを東急不が取得し、開発した。敷地面積2089・48㎡、RC造7階建て。専有面積は59・30㎡、71・98㎡。間取りは2LDKが6戸、3LDKが55戸。ペットと共生できる内装仕様や共用部でのサービス提供による賃料プレミアムは通常相場に対して1割前後。

1・2階の18戸はペット特化住戸とし、犬や猫の種類を問わず大型犬を含む最大3匹までの多頭飼いが可能。1階は専用駐車場付き。床のフローリングは滑りにくい素材を使用したほか、ペットの匂いを吸着する壁面タイル「エコカラット」を採用し、壁材には汚れにくく、傷が付きにくい壁紙を使った。専門スタッフによるエチケットケアサービスを月1回無料で提供。ペット特化住戸の月額募集賃料は共益費込みで19万8000円、22万2000円。3・7階は小型犬1匹と猫2匹まで飼える。1・6階の一部住戸には玄関と水回りが接続しているプランも用意した。

共用部にはペットと過ごせるコミュニケーションスペースやドッグバスなどを備えたトリミングスペースを設置しており、外から直接アクセスできる。

◎賃貸で東京から「予算以上で成約」の声 ―アットH、実需層の売買は高値が足枷

アットホームは8月29日、全国14エリアの地場の不動産仲介業における4ヶ月期（2Q）の景況感調査の結果を公表した。14年1Qを50ととした業況DIは、首都圏で賃貸が50・9（前期比3・1増減）だった。東京23区は54・3（3・1増減）、都下は51・4（2・6増減）と下落したが50を上回った。事業者から「空き物件が非常に少なく、家賃が高めでも成約することが多い（東京・港区）」などの声があった。売買は、首都圏でも業況DIが44・3（0・6増減）と45を挟む小幅な動きが続いている。

アットホームラボ執行役員の磐前淳子氏は「首都圏では東京都心など、地域の中心部寄りの事業者で売買価格や賃料が上昇する恩恵は大きい、地域全体では濃淡がある」と話す。首都圏の賃貸では都下でも「ファミリーも単身も物件不足により、希望家賃の上限が上がった（武蔵野市）」といった声があった。成約賃料DIをみると、東京23区の66・7、都下の55・8を、はじめ首都圏はどのエリアも50を上回った。一方で、成約数DIは東京23区が49・9、都下が45・5と50を割り、成約数の減少を単価の上昇で補う市況がうかがえたと分析している。

加えて、売買では首都圏で「どこも高く購入を諦める人が増えた（東京・品川区）」といった実需層からの反応に対する実感があり、価格上昇が足枷とみている。東京23区のDIは48・8（0・7増）と上昇傾向で、富裕層や外国人の投資需要が支えた模様だ。23区以外のエリアは「土地、建築費の上昇についていけない（府中市）」「地価上昇の影響で、物件が高くて手が出せない（川崎市）」などの見方があった。

2025年（令和7年）9月1日 月曜日 日刊不動産経済通信 （第三種郵便物認可） 禁無断複写・転載

◎ 中央日土地ら、田町駅前のビルを竣工

中央日本土地建物と都市再生機構はJR田町駅に近い第一京浜沿いに建設していた「田町駅前建替プロジェクト」（施設名称「ミタマチテラス」）を8月29日に竣工した。両社で区分所有する10階建ての「春日ビル」を現地で建て替え、地上20階地下3階建て、延床面積約5万5500㎡のオフィスビルを整備した。5階以上が賃貸オフィスで、3〜4階にカンファレンスや中央日土地のインキュベーションオフィス「SENQ」などを入れた。賃貸オフィスはすでに全区画が内定しているという。

立地はJR田町駅徒歩2分。都営浅草線と三田線の三田駅に直結する。田町駅と歩行者デッキで行き来できる造り。賃貸オフィスは5〜19階にあり、総貸室面積は約2万8944㎡。基準階専有面積は1929㎡。1階には店舗と子育て支援施設もある。地下は駐車場。カンファレンスは最大90名規模のセミナーにも対応する。施工者は清水建設。23年10月に着工した。

共用スペースには無人受付やトイレの混雑度を検知するシステム、ニュースや災害情報などを配信する電子看板を導入。清掃・警備ロボットも配備した。

◎ 23区7月マンション、平均1・35億円

不動産経済研究所は東京23区における7月の新築分譲マンションの需給動向を公表した。供給戸数は1045戸と前年7月の609戸に比べ増加。平均価格は1億3532万円、㎡単価は約209・5万円といずれも25%ほど高まった。多くの反響が集まりやすい1期販売の事例は14物件（470戸）と、前年の7物件（289戸）よりも増えた。初月契約率は74・1%と

2025年（令和7年）9月1日 月曜日 日刊不動産経済通信 （第三種郵便物認可） 禁無断複写・転載

堅調な数字だ。

平均価格は5月、6月に続いて1億円台に乗った。7月の供給戸数は1045戸の内訳を価格帯別にみると、1億円台が395戸（前年同月239戸）、2億円台が169戸（32戸）、3億円以上が34戸（4戸）といずれも大きく増えた。豊海や品川、田町など東京湾岸一帯を中心に平均2億円台の販売事例が複数あり、供給戸数と平均価格を押し上げた。販売在庫は2110戸と前月の2032戸よりもやや増えた。

◎賃貸管理士試験、申込が前年の1・4倍

25年度の賃貸不動産経営管理士試験の申込者数が、8月1日の受付開始から25日間で1万3000人を突破した。昨年より約1・4倍の速度で申込者を集めていた。試験実施機関の賃貸不動産経営管理士協議会が集計した。申し込み最終日の9月25日はインターネットのアクセス集中でサーバーが一時つながりにくくなる可能性があり、早めの申し込みを推奨している。

試験日時は11月16日午後13時、全国38地域で実施する。受験手数料は1万2000円。受験要件に年齢・性別・学歴などの制約なし。申込期間は8月1日に開始しており、インターネットまたは郵送で9月25日まで受け付ける（郵送申し込みのための願書請求期間は9月18日午後12時まで）。

受験票は11月上旬に郵送で発送を予定。出題形式は四択択一50問（賃貸不動産経営管理士講習の修了者は45問）、合格発表は12月25日（予定）。試験では賃貸住宅の適正な管理業務を行うことができる専門家に必要な知識を問う。合格者のうち、2年以上の実務経験または同等以上の能力を有する者は、賃貸不動産経営管理士として登録ができる。

通 信 週 評

◎ 千代田区のマンション転売禁止要請

◎ 価格は高騰しているが人口は増えている

◎ エssenシャルワーカーをどう確保する

◎ 千代田区のマンション転売禁止要請が波紋を呼んでいる。内容は本紙を含め各メディアが報じているので、ご存じのことと思うが、改めて確認したい。第一に、市街地再開発事業等を通じて販売するマンションについて、購入者に対して引き渡し後5年間の転売禁止特約を付けること、第二に、同一物件において同一名義による複数の住戸購入を禁止すること。この二つを千代田区は業界団体である不動産協会に要請した。樋口高顕・千代田区長は、BSテレ東の取材に答えて経緯をこう説明している。「区内の分譲マンション価格の高騰が続いている。日本国内だけではなく、海外からの投機もあると認識している。中古マンション取引価格や家賃の上昇も著しい。千代田区に住みたいと思っ

ていても普通の人はもはや住めない。区が独自で行った調査では、あるマンションでは登記簿上の購入者の7割が住んでいなかった。投機的な取引を防止したい」――千代田区内のマンションは投機の対象となつて住民が住めなくなっている、だから供給者側に投機規制をお願いする、ということだ。確かに東京23区、とりわけ千代田区・中央・港の都心3区の新築マンションの価格高騰は著しい。それに引きずられて、中古マンション取引価格や家賃が上昇していることも事実だ。しかし、これによって人が住めなくなっているというのは事実と反する。都心区の人口はかなりの勢いで増えている。「住みたいと思っ

ていてる人が住める」価格でマンションが販売されリーズナブルな家賃が設

2025年（令和7年）9月1日 月曜日 日刊不動産経済通信 （第三種郵便物認可） 禁無断複写・転載

定されている（それでも今では随分と高くなつてしま
つたが）周縁部の区に比べて人口集積力は高い。
◎千代田区の直近8月1日の人口は6万9202人
で前年比で173人増えた。今年に入ってから118
月まですべての月で前年人口を上回っている。10年前
の15年8月1日と比較すると千代田区の人口は18・8
%増加した。この傾向は、都心3区の中央区・港区で
も同じだ。中央区の人口は8月1日時点で18万915
6人、前年比で3717人増、10年前に比べると34・
2%の増加、港区は同じく26万9609人、前年比で
1993人増、10年前に比べると10・8%の増加だ。
30数年前のバブル経済時には、不動産価格の高騰によ
って都心部で人が住めなくなり、都心区の人口はどん
どん減っていった。その時は投機的な取引を防止して
マンション価格高騰に歯止めをかける必要があった。
しかし、今はそのような状況にはない。では、周縁区
はどうだろうか。例えば葛飾区の人口は8月1日時点
で47万2480人、10年前に比べて5・1%の増加に
とどまっている。練馬区は同じく75万22人、10年前に
比べて4・4%の増加に過ぎない。都心3区の人口集
積力は23区の中でも突出している。「（低廉な価格や
家賃で）住みたい人が住めなくなっている」のは事実
だが、その代わりに「（高額な価格や家賃で）住める
人が集まってきた」のも事実なのだ。これは自治
体運営にとって大変都合だ。不動産価格の上昇によ
って固定資産税収は上がる。高負担に耐えられる高所
得者が流入してくるので、個人住民税収も上がる。投
機によって物件に人が住まず、家賃の高騰によって人
が流出しているなら問題だ。しかし、千代田区をはじ
めとした都心3区の人口動態を見る限り、そうなってい
ない。高価格・高家賃を担える高所得者が流入し人
口が増え続けている。したがって、神戸市で検討され
ているようなタワマン空室税は東京都心3区において

2025年（令和7年）9月1日 月曜日 日刊不動産経済通信 （第三種郵便物認可） 禁無断複写・転載

は全く必要がない。それだけでなく、タワマンの価格が上がるればその分は固定資産税に反映される。だから、価格上昇はタワマン空室税と同じような効果を果たす。

◎樋口高顕・千代田区長が指摘しているように、海外からの投機によって、都心のマンション価格が引き上げられていることは間違いないだろう。ただし、これは噂が先行して実態がよく見えない。国交省が外国人の不動産保有に関する調査を行っているので、その結果を待ちたいところだ。中国人が日本に移住する際に使われる経営・管理ビザの要件が、今年10月にも厳格化される。これまでは、日本での事業所開設にあたっては500万円の資本金を準備するか、2人以上の常勤職員を雇用するかのいずれかでよかったものが、資本金が3000万円に引き上げられ、1人以上の常勤職員雇用も必須となる。このほか、経営者の経歴・学歴要件も新たに設けられる。こうした経営・管理ビザの規制強化は、海外からの都心マンション投機に少なからず影響を及ぼすだろう。高価格・高家賃でもそれを負担できる高所得者が流入しているので、都心区は問題がないかと言えば決してそうではない。都心居住を支えるための縁の下力持ちとなるエッセンシャルワーカーが住めなくなる。平時であれば住宅価格が安く家賃の低い郊外から公共交通機関で通ってくれば問題はない。しかし、災害が起きて公共交通機関がストップすれば、都心区にそのような人材が一定数必要となる。災害が起きた時こそ、その必要性は高まる。都市の強靱化は建物やインフラの強度を高めるだけでなく、済むものではない。安心・安全な居住を支える人材をどれだけ確保できるかにも深くかかってくる。自治体のレベルを超えた都市に関する総合的な制度設計が求められるのだ。千代田区のマンション転売禁止要請はそのような問題発起にもつながっている。

（高橋 幸男）

2024年1月～2025年6月に発売された
約140物件・約6,000戸の実績と商品特性を網羅

投資用マンション市場動向

—2025年版(PDF版・製本版・Excel版)—

《特集》

- (1)首都圏投資用マンションの動向と展望
- (2)価格帯・間取り別分布状況
- (3)事業主・地区別供給ランキング
- (4)個別物件調査
- (5)住戸別データ(方角付き)※Excel版のみ

今年も
Excel版発売!!

製本版・PDF版 発行:2025年8月22日 価格:66,000円(税込)
Excel版 発行:2025年8月22日 価格:88,000円(税込)

《お申込・お問合せ先》

㈱不動産経済研究所 調査部 宛

FAX.03-3225-5330 TEL.03-3225-5301 <http://www.fudousankeizai.co.jp>

《投資用マンション市場動向 2025年版》購入申込書

住 所	(〒 -)	
会社名	部署名	
氏 名	T E L	
購入	✓印をつけて下さい。 ☐ データDVD-ROM版 (PDF形式) 66,000円 (税込) ※集計機能はついていません ☐ 製本版 (B4判) 66,000円 (税込) ☐ データDVD-ROM版と製本版 88,000円 (税込) <特別価格> ☐ Excel版 88,000円 (税込) ※データCD-ROM ☐ Excel版と製本版 107,800円 (税込) <特別価格>	