

月例速報 *Market Watch*

サマリーレポート

2025年2月度

1. 首都圏中古マンション件数
2. 首都圏地域別中古マンション成約件数
3. 首都圏中古マンション㎡単価
4. 首都圏地域別中古マンション成約㎡単価
5. 首都圏中古戸建住宅件数
6. 首都圏地域別中古戸建住宅成約件数
7. 首都圏中古戸建住宅価格
8. 首都圏地域別中古戸建住宅成約価格
9. 札幌市・仙台市の中古住宅成約動向

月例速報 *Market Watch* サマリーレポート <2025年2月度>

公益財団法人東日本不動産流通機構（通称：東日本レインズ、太田 陽一理事長）より、首都圏（1都3県）及び札幌市・仙台市における2025年2月度の不動産流通市場の動向についてご報告いたします。

中古マンション

2月の成約物件
(首都圏)



件数	4,152件	前年同月比	+23.9%	↑
m ² 単価	79.14万円/m ²	前年同月比	+4.8%	↑
価格	4,985万円	前年同月比	+2.6%	↗
専有面積	62.99m ²	前年同月比	-2.1%	↘
築後年数	26.04年	前年同月	23.20年	

○首都圏概況 成約件数は前年比プラス23.9%の大幅増となり、4ヶ月連続で前年同月を上回った。成約m²単価は前年比で4.8%上昇し、20年5月から58ヶ月連続で前年同月を上回った。成約価格は前年比で2.6%上昇し、4ヶ月連続で前年同月を上回った。専有面積は前年比で2.1%縮小した。

○地域別動向 成約件数はすべての地域が前年比で増加が続き、千葉県は23年11月から16ヶ月連続で前年同月を上回った。成約m²単価は東京都区部と千葉県が上昇し、東京都区部は20年5月から58ヶ月連続で前年同月を上回った。

中古戸建住宅

2月の成約物件
(首都圏)



件数	1,690件	前年同月比	+44.8%	↑
価格	3,920万円	前年同月比	+0.6%	→
土地面積	145.81m ²	前年同月比	+6.2%	↑
建物面積	104.33m ²	前年同月比	+2.0%	↗
築後年数	23.40年	前年同月	21.30年	

○首都圏概況 成約件数は前年比プラス44.8%の大幅増となり、4ヶ月連続で前年同月を上回った。成約価格は前年比プラス0.6%と、ほぼ横ばいとなった。土地面積は前年比で6.2%拡大、建物面積は前年比で2.0%拡大し、双方とも1月に続いて前年同月を上回った。

○地域別動向 成約件数はすべての地域が前年比で増加が続き、東京都区部は24年1月から14ヶ月連続で前年同月を上回った。成約価格は前年比で東京都区部と千葉県、神奈川県他が上昇し、千葉県は4ヶ月ぶりに前年同月を上回った。

<凡 例>

成約件数：	+10.0%以上	↑	+3.0~+10.0%未満	↗	-3.0~+3.0%未満	→	-3.0~-10.0%未満	↘	-10.0%以上	↓
成約m ² 単価・ 価格・面積：	+3.0%以上	↑	+1.0~+3.0%未満	↗	-1.0~+1.0%未満	→	-1.0~-3.0%未満	↘	-3.0%以上	↓



1. 首都圏中古マンション件数

2025年2月前年同月比	成約件数 +23.9%	新規登録件数 -7.3%	在庫件数 -5.1%
--------------	-------------	--------------	------------

前年比で成約件数は4ヶ月連続で増加、新規登録件数は12ヶ月連続で減少

○成約件数

2月の首都圏における中古マンション成約件数は4,152件で前年比プラス23.9%の大幅増となり、4ヶ月連続で前年同月を上回った。

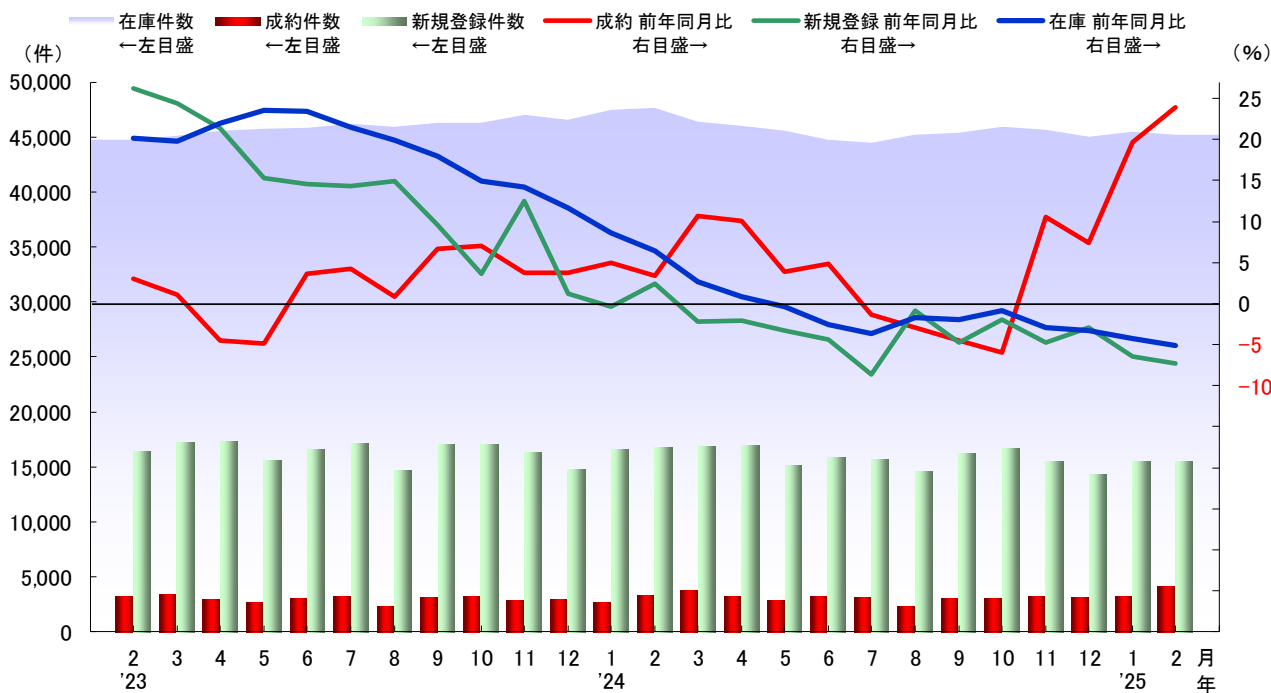
○新規登録件数

2月は15,507件と前年比で7.3%減少し、12ヶ月連続で前年同月を下回った。前月比はプラス0.3%となった。

○在庫件数

2月は45,214件と前年比で5.1%減少し、10ヶ月連続で前年同月を下回った。前月比もマイナス0.6%となった。

■首都圏 中古マンション件数の推移



中古マンション	2024年												2025年	
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
成約件数(件)	3,350	3,810	3,251	2,845	3,259	3,193	2,299	3,047	3,092	3,207	3,158	3,242	4,152	
前年同月比(%)	3.4	10.7	10.1	3.9	4.8	-1.3	-2.9	-4.5	-5.9	10.6	7.4	19.6	23.9	
前月比(%)	23.6	13.7	-14.7	-12.5	14.6	-2.0	-28.0	32.5	1.5	3.7	-1.5	2.7	28.1	
新規登録件数(件)	16,730	16,846	16,902	15,088	15,845	15,661	14,572	16,195	16,698	15,506	14,311	15,459	15,507	
前年同月比(%)	2.4	-2.2	-2.1	-3.3	-4.4	-8.6	-0.9	-4.8	-2.0	-4.8	-2.9	-6.5	-7.3	
前月比(%)	1.2	0.7	0.3	-10.7	5.0	-1.2	-7.0	11.1	3.1	-7.1	-7.7	8.0	0.3	
在庫件数(件)	47,628	46,351	46,027	45,603	44,722	44,509	45,192	45,403	45,888	45,646	44,981	45,478	45,214	
前年同月比(%)	6.4	2.7	0.9	-0.4	-2.5	-3.7	-1.7	-1.9	-0.9	-2.9	-3.3	-4.2	-5.1	
前月比(%)	0.4	-2.7	-0.7	-0.9	-1.9	-0.5	1.5	0.5	1.1	-0.5	-1.5	1.1	-0.6	



2. 首都圏地域別中古マンション成約件数

すべての地域が前年比で増加続く

○東京都

2月の東京都区部は1,899件で前年比プラス31.1%の大幅増となり、1月に続いて前年同月を上回った。
多摩は405件で前年比プラス22.0%の大幅増となり、4ヶ月連続で前年同月を上回った。

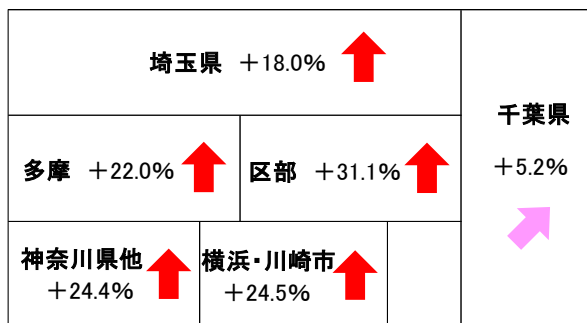
○神奈川県

2月の横浜・川崎市は686件で前年比プラス24.5%、神奈川県他は265件で前年比プラス24.4%と、双方とも大幅増となり4ヶ月連続で前年同月を上回った。

○埼玉県・千葉県

2月の埼玉県は452件で前年比プラス18.0%の2ヶ月上増となり、5ヶ月連続で前年同月を上回った。
千葉県は445件と前年比で5.2%増加し、23年11月から16ヶ月連続で前年同月を上回った。

■成約件数の前年同月比（2025年2月）



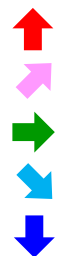
成約件数：+10.0%以上

+3.0~+10.0%未満

-3.0~+3.0%未満

-3.0~-10.0%未満

-10.0%以上



成約件数		2024年												2025年	
		2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
東京都	(件)	1,780	2,067	1,812	1,536	1,818	1,746	1,223	1,545	1,599	1,770	1,696	1,759	2,304	
	前年同月比 (%)	5.3	10.7	16.2	6.3	6.4	-0.5	-6.9	-12.3	-9.9	11.7	3.8	17.3	29.4	
	前月比 (%)	18.7	16.1	-12.3	-15.2	18.4	-4.0	-30.0	26.3	3.5	10.7	-4.2	3.7	31.0	
東京都区部	(件)	1,448	1,727	1,515	1,258	1,528	1,425	1,000	1,274	1,316	1,471	1,361	1,468	1,899	
	前年同月比 (%)	3.7	12.4	19.0	4.0	7.3	-3.2	-9.6	-11.7	-11.7	11.7	-0.1	17.8	31.1	
	前月比 (%)	16.2	19.3	-12.3	-17.0	21.5	-6.7	-29.8	27.4	3.3	11.8	-7.5	7.9	29.4	
東京都多摩	(件)	332	340	297	278	290	321	223	271	283	299	335	291	405	
	前年同月比 (%)	12.9	2.7	3.8	18.3	1.8	13.8	7.7	-15.0	-0.4	12.0	23.6	15.0	22.0	
	前月比 (%)	31.2	2.4	-12.6	-6.4	4.3	10.7	-30.5	21.5	4.4	5.7	12.0	-13.1	39.2	
埼玉県	(件)	383	440	348	329	346	378	247	325	376	331	333	363	452	
	前年同月比 (%)	8.2	22.6	8.1	8.9	8.5	12.2	0.0	-4.1	5.3	5.8	3.1	21.8	18.0	
	前月比 (%)	28.5	14.9	-20.9	-5.5	5.2	9.2	-34.7	31.6	15.7	-12.0	0.6	9.0	24.5	
千葉県	(件)	423	436	373	330	381	373	284	421	408	372	377	366	445	
	前年同月比 (%)	7.6	5.8	2.2	2.5	5.0	0.3	9.2	19.9	10.6	6.0	12.5	20.0	5.2	
	前月比 (%)	38.7	3.1	-14.4	-11.5	15.5	-2.1	-23.9	48.2	-3.1	-8.8	1.3	-2.9	21.6	
神奈川県	(件)	764	867	718	650	714	696	545	756	709	734	752	754	951	
	前年同月比 (%)	-4.7	7.8	1.4	-2.7	-0.8	-10.0	-0.4	2.2	-9.9	12.6	15.9	23.8	24.5	
	前月比 (%)	25.5	13.5	-17.2	-9.5	9.8	-2.5	-21.7	38.7	-6.2	3.5	2.5	0.3	26.1	
横浜市・川崎市	(件)	551	633	540	486	535	497	395	531	491	527	539	547	686	
	前年同月比 (%)	-4.7	7.8	5.9	3.8	0.4	-10.0	1.8	-1.8	-12.8	8.4	12.1	22.1	24.5	
	前月比 (%)	23.0	14.9	-14.7	-10.0	10.1	-7.1	-20.5	34.4	-7.5	7.3	2.3	1.5	25.4	
神奈川県他	(件)	213	234	178	164	179	199	150	225	218	207	213	207	265	
	前年同月比 (%)	-4.9	7.8	-10.1	-18.0	-4.3	-10.0	-5.7	13.1	-2.7	24.7	26.8	28.6	24.4	
	前月比 (%)	32.3	9.9	-23.9	-7.9	9.1	11.2	-24.6	50.0	-3.1	-5.0	2.9	-2.8	28.0	



3. 首都圏中古マンション㎡単価

2025年2月前年同月比	成約単価 +4.8%	新規登録単価 +18.2%	在庫単価 +13.4%
--------------	------------	---------------	-------------

前年比で成約㎡単価は58ヶ月連続で上昇、新規登録㎡単価は10ヶ月連続で上昇

○成約㎡単価

2月の首都圏における中古マンション成約㎡単価は79.14万円/㎡と前年比で4.8%上昇し、20年5月から58ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比は3.3%下落した。

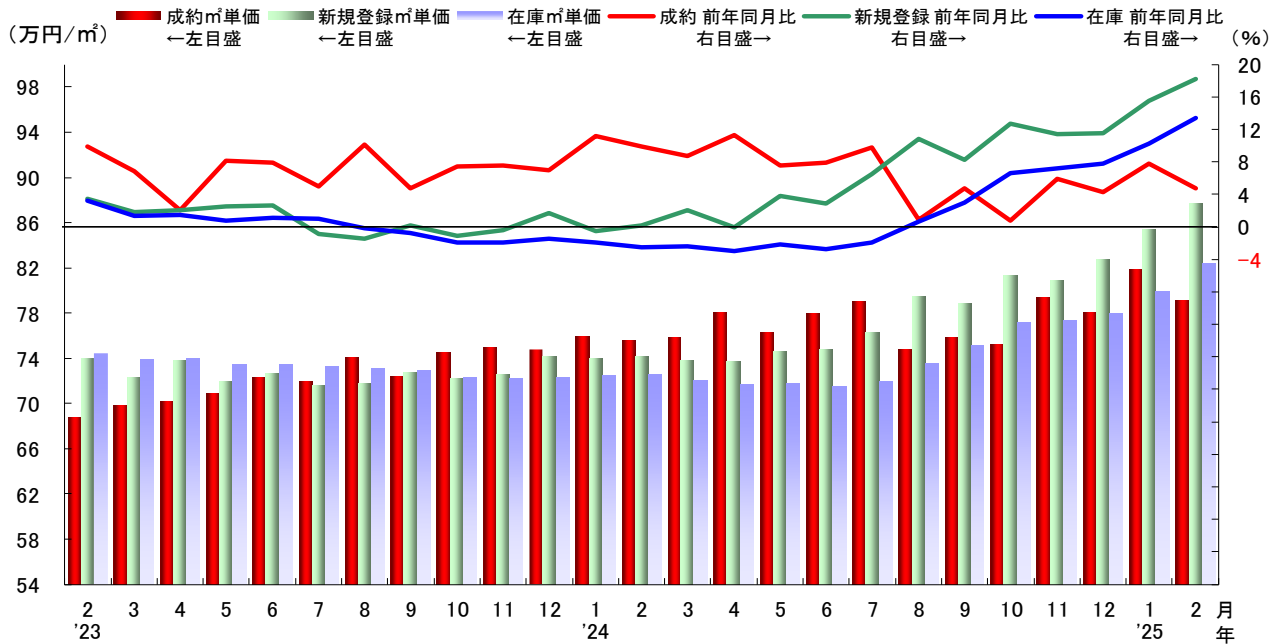
○新規登録㎡単価

2月は87.71万円/㎡で前年比プラス18.2%の2ケタ上昇となり、10ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比も2.7%上昇した。

○在庫㎡単価

2月は82.32万円/㎡で前年比プラス13.4%の2ケタ上昇となり、7ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比も3.0%上昇した。

■首都圏 中古マンション㎡単価の推移



中古マンション	2024年												2025年	
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
成約㎡単価(万円)	75.52	75.88	78.08	76.30	77.95	78.97	74.77	75.86	75.16	79.41	78.05	81.88	79.14	
前年同月比(%)	9.9	8.7	11.3	7.5	7.9	9.8	0.9	4.7	0.8	5.9	4.3	7.8	4.8	
前月比(%)	-0.6	0.5	2.9	-2.3	2.2	1.3	-5.3	1.5	-0.9	5.7	-1.7	4.9	-3.3	
新規登録㎡単価(万円)	74.23	73.81	73.70	74.64	74.76	76.29	79.51	78.81	81.31	80.91	82.73	85.38	87.71	
前年同月比(%)	0.2	2.0	-0.1	3.8	2.9	6.5	10.8	8.3	12.7	11.4	11.5	15.5	18.2	
前月比(%)	0.4	-0.6	-0.2	1.3	0.2	2.0	4.2	-0.9	3.2	-0.5	2.3	3.2	2.7	
在庫㎡単価(万円)	72.60	72.02	71.70	71.78	71.46	71.94	73.55	75.08	77.11	77.40	77.95	79.95	82.32	
前年同月比(%)	-2.5	-2.4	-3.0	-2.2	-2.7	-1.9	0.7	3.0	6.6	7.2	7.8	10.3	13.4	
前月比(%)	0.1	-0.8	-0.4	0.1	-0.4	0.7	2.2	2.1	2.7	0.4	0.7	2.6	3.0	



4. 首都圏地域別中古マンション成約㎡単価

前年比で東京都区部と千葉県が上昇

○東京都

2月の東京都区部は118.12万円/㎡と前年比で6.1%上昇し、20年5月から58ヶ月連続で前年同月を上回った。多摩は54.44万円/㎡と前年比で5.7%下落し、1月に続いて前年同月を下回った。

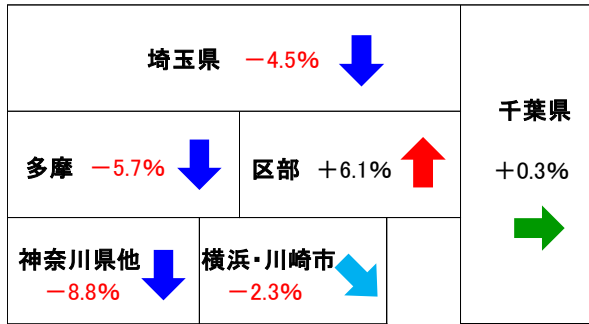
○神奈川県

2月の横浜・川崎市は62.69万円/㎡と前年比で2.3%下落し、4ヶ月ぶりに前年同月を下回った。神奈川県他は39.79万円/㎡と前年比で8.8%下落し、3ヶ月連続で前年同月を下回った。

○埼玉県・千葉県

2月の埼玉県は43.49万円/㎡と前年比で4.5%下落し、1月に続いて前年同月を下回った。千葉県は41.28万円/㎡で前年比プラス0.3%と、ほぼ横ばいながら4ヶ月連続で前年同月を上回った。

■成約㎡単価の前年同月比（2025年2月）



成約㎡単価： +3.0%以上

+1.0~+3.0%未満

-1.0~+1.0%未満

-1.0~ -3.0%未満

-3.0%以上



成約㎡単価	2024年												2025年	
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
東京都	(万円)	101.31	100.55	103.31	102.59	103.40	106.91	101.11	104.64	104.64	107.14	105.23	112.44	106.93
前年同月比	(%)	11.5	9.3	9.2	7.1	8.1	12.9	3.5	11.2	5.7	6.2	6.7	12.1	5.5
前月比	(%)	1.0	-0.8	2.7	-0.7	0.8	3.4	-5.4	3.5	0.0	2.4	-1.8	6.9	-4.9
東京都区部	(万円)	111.30	109.48	113.08	113.53	112.50	118.43	111.93	114.79	115.14	117.73	117.83	123.58	118.12
前年同月比	(%)	12.5	8.7	8.3	8.6	7.3	14.9	5.5	11.2	7.3	6.8	9.0	13.7	6.1
前月比	(%)	2.4	-1.6	3.3	0.4	-0.9	5.3	-5.5	2.6	0.3	2.2	0.1	4.9	-4.4
東京都多摩	(万円)	57.75	55.18	53.49	53.10	55.47	55.79	52.59	56.94	55.80	55.04	54.04	56.22	54.44
前年同月比	(%)	10.4	7.0	4.2	4.7	11.0	9.0	-0.3	7.4	0.7	1.0	6.6	-4.5	-5.7
前月比	(%)	-1.9	-4.5	-3.0	-0.7	4.5	0.6	-5.7	8.3	-2.0	-1.4	-1.8	4.0	-3.2
埼玉県	(万円)	45.52	44.23	42.05	43.16	42.15	44.16	42.56	45.74	43.83	42.47	45.34	42.34	43.49
前年同月比	(%)	9.5	-0.6	4.9	5.3	-0.9	0.1	1.4	7.4	3.5	6.1	1.3	-2.5	-4.5
前月比	(%)	4.8	-2.8	-4.9	2.6	-2.3	4.8	-3.6	7.5	-4.2	-3.1	6.8	-6.6	2.7
千葉県	(万円)	41.15	40.28	41.05	39.10	40.54	40.72	38.77	42.44	39.32	40.81	39.60	41.29	41.28
前年同月比	(%)	5.8	9.6	11.3	5.5	7.5	7.2	-0.7	5.4	-2.9	7.2	8.1	4.9	0.3
前月比	(%)	4.5	-2.1	1.9	-4.7	3.7	0.4	-4.8	9.5	-7.3	3.8	-3.0	4.3	0.0
神奈川県	(万円)	58.46	58.82	59.28	59.00	59.35	57.63	58.51	56.39	56.37	58.24	58.92	58.90	56.31
前年同月比	(%)	6.0	8.3	9.5	8.7	7.9	2.8	5.4	-0.8	-3.0	0.9	1.1	1.1	-3.7
前月比	(%)	0.3	0.6	0.8	-0.5	0.6	-2.9	1.5	-3.6	0.0	3.3	1.2	0.0	-4.4
横浜市・川崎市	(万円)	64.19	64.41	64.88	62.98	63.89	62.34	65.35	62.48	62.06	64.72	65.07	65.22	62.69
前年同月比	(%)	7.7	7.2	9.2	4.2	7.1	1.1	6.5	0.1	-4.3	1.7	3.8	3.8	-2.3
前月比	(%)	2.2	0.3	0.7	-2.9	1.4	-2.4	4.8	-4.4	-0.7	4.3	0.5	0.2	-3.9
神奈川県他	(万円)	43.63	43.71	42.29	47.21	45.77	45.86	40.50	42.02	43.57	41.74	43.36	42.20	39.79
前年同月比	(%)	0.1	12.7	4.6	18.6	9.8	9.0	-1.5	1.1	5.7	3.6	-5.2	-7.5	-8.8
前月比	(%)	-4.3	0.2	-3.2	11.6	-3.0	0.2	-11.7	3.7	3.7	-4.2	3.9	-2.7	-5.7



5. 首都圏中古戸建住宅件数

2025年2月前年同月比	成約件数 +44.8%	新規登録件数 +4.4%	在庫件数 +11.4%
--------------	-------------	--------------	-------------

前年比で成約件数は4ヶ月連続で増加、在庫件数は30ヶ月連続で増加

○成約件数

2月の首都圏における中古戸建住宅の成約件数は1,690件で前年比プラス44.8%の大幅増となり、4ヶ月連続で前年同月を上回った。

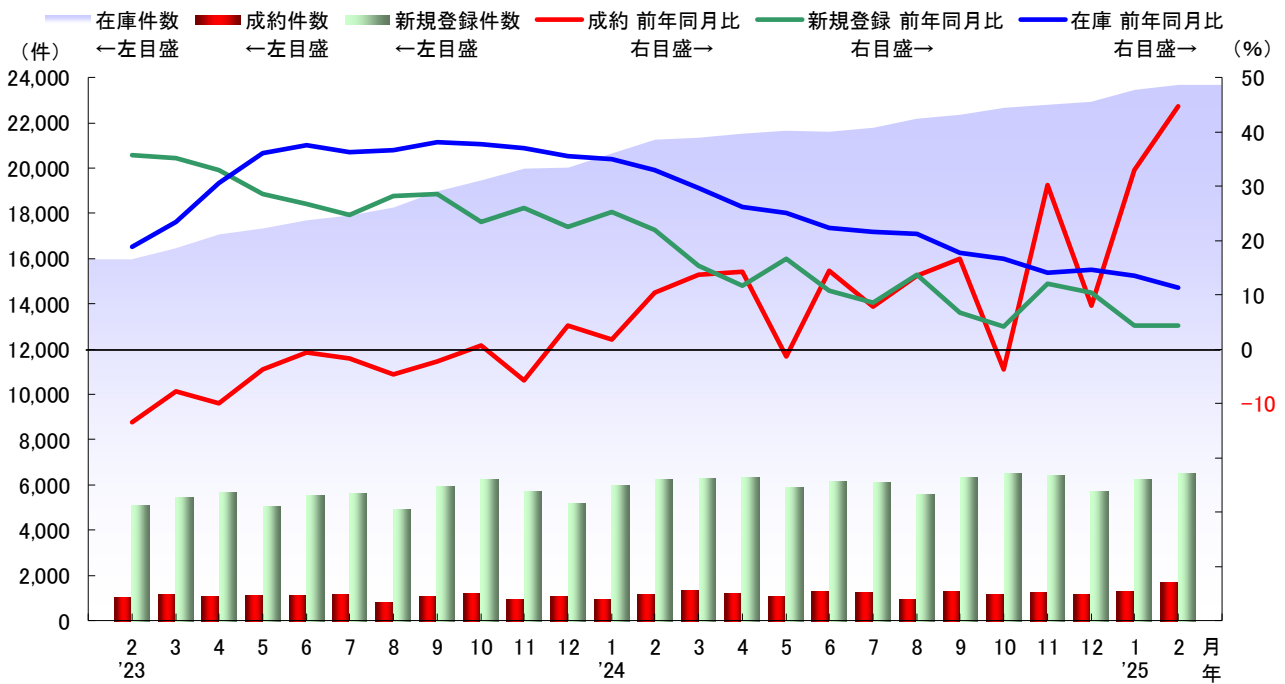
○新規登録件数

2月は6,505件と前年比で4.4%増加し、23年1月から26ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比も4.4%増加した。

○在庫件数

2月は23,698件で前年比プラス11.4%の2ケタ増となり、22年9月から30ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比も1.1%増加した。

■首都圏 中古戸建住宅件数の推移



中古戸建住宅	2024年												2025年	
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
成約件数(件)	1,167	1,349	1,223	1,096	1,302	1,246	951	1,281	1,174	1,262	1,169	1,279	1,690	
前年同月比(%)	10.4	13.7	14.2	-1.4	14.4	7.9	13.6	16.6	-3.8	30.2	8.0	33.0	44.8	
前月比(%)	21.3	15.6	-9.3	-10.4	18.8	-4.3	-23.7	34.7	-8.4	7.5	-7.4	9.4	32.1	
新規登録件数(件)	6,229	6,285	6,317	5,895	6,140	6,089	5,571	6,344	6,502	6,408	5,721	6,228	6,505	
前年同月比(%)	21.9	15.3	11.6	16.6	10.8	8.5	13.7	6.7	4.1	12.0	10.4	4.3	4.4	
前月比(%)	4.3	0.9	0.5	-6.7	4.2	-0.8	-8.5	13.9	2.5	-1.4	-10.7	8.9	4.4	
在庫件数(件)	21,268	21,360	21,520	21,649	21,623	21,783	22,166	22,347	22,676	22,795	22,937	23,451	23,698	
前年同月比(%)	33.0	29.7	26.1	25.0	22.3	21.6	21.3	17.8	16.6	14.0	14.6	13.5	11.4	
前月比(%)	3.0	0.4	0.7	0.6	-0.1	0.7	1.8	0.8	1.5	0.5	0.6	2.2	1.1	



6. 首都圏地域別中古戸建住宅成約件数

すべての地域が前年比で増加続く

○東京都

2月の東京都区部は333件で前年比プラス46.1%の大幅増となり、24年1月から14ヶ月連続で前年同月を上回った。多摩は225件で前年比プラス34.7%の大幅増となり、4ヶ月連続で前年同月を上回った。

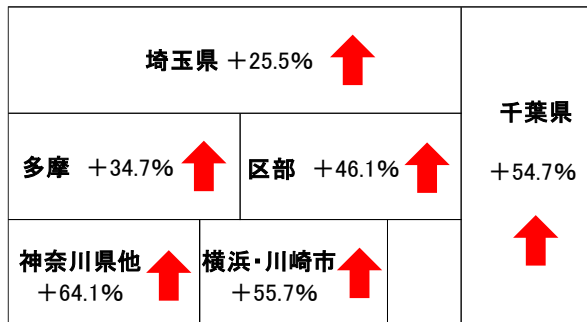
○神奈川県

2月の横浜・川崎市は232件で前年比プラス55.7%、神奈川県他は210件で前年比プラス64.1%と、双方とも大幅増となり4ヶ月連続で前年同月を上回った。

○埼玉県・千葉県

2月の埼玉県は325件で前年比プラス25.5%の大幅増となり、4ヶ月連続で前年同月を上回った。千葉県は365件で前年比プラス54.7%の大幅増となり、1月に続いて前年同月を上回った。

■成約件数の前年同月比（2025年2月）



成約件数：+10.0%以上

+3.0~+10.0%未満

-3.0~+3.0%未満

-3.0~-10.0%未満

-10.0%以上



成約件数		2024年												2025年	
		2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
東京都	(件)	395	466	388	384	456	411	280	456	387	409	407	405	558	
	前年同月比 (%)	22.3	22.6	13.8	8.5	24.3	10.8	6.1	27.4	-6.5	45.0	19.4	35.5	41.3	
	前月比 (%)	32.1	18.0	-16.7	-1.0	18.8	-9.9	-31.9	62.9	-15.1	5.7	-0.5	-0.5	37.8	
東京都区部	(件)	228	276	231	220	275	233	161	267	232	249	232	237	333	
	前年同月比 (%)	21.3	26.6	15.5	18.9	50.3	8.4	6.6	32.2	0.9	50.9	20.2	33.1	46.1	
	前月比 (%)	28.1	21.1	-16.3	-4.8	25.0	-15.3	-30.9	65.8	-13.1	7.3	-6.8	2.2	40.5	
東京都多摩	(件)	167	190	157	164	181	178	119	189	155	160	175	168	225	
	前年同月比 (%)	23.7	17.3	11.3	-3.0	-1.6	14.1	5.3	21.2	-15.8	36.8	18.2	38.8	34.7	
	前月比 (%)	38.0	13.8	-17.4	4.5	10.4	-1.7	-33.1	58.8	-18.0	3.2	9.4	-4.0	33.9	
埼玉県	(件)	259	282	246	225	257	260	210	248	236	283	234	269	325	
	前年同月比 (%)	14.1	12.4	16.0	-3.4	10.8	13.0	5.0	7.8	-2.9	29.8	5.9	35.9	25.5	
	前月比 (%)	30.8	8.9	-12.8	-8.5	14.2	1.2	-19.2	18.1	-4.8	19.9	-17.3	15.0	20.8	
千葉県	(件)	236	292	247	225	275	250	232	273	278	258	230	265	365	
	前年同月比 (%)	5.8	17.7	13.3	-1.3	8.7	3.7	28.2	21.3	15.8	17.8	-10.2	19.4	54.7	
	前月比 (%)	6.3	23.7	-15.4	-8.9	22.2	-9.1	-7.2	17.7	1.8	-7.2	-10.9	15.2	37.7	
神奈川県	(件)	277	309	342	262	314	325	229	304	273	312	298	340	442	
	前年同月比 (%)	-2.5	0.7	14.0	-11.5	9.8	3.8	19.3	6.3	-15.5	24.8	12.9	39.9	59.6	
	前月比 (%)	14.0	11.6	10.7	-23.4	19.8	3.5	-29.5	32.8	-10.2	14.3	-4.5	14.1	30.0	
横浜市・川崎市	(件)	149	167	190	149	165	180	115	168	149	179	164	182	232	
	前年同月比 (%)	-11.8	-2.3	15.2	-8.0	10.7	-2.7	8.5	9.1	-18.1	38.8	10.1	46.8	55.7	
	前月比 (%)	20.2	12.1	13.8	-21.6	10.7	9.1	-36.1	46.1	-11.3	20.1	-8.4	11.0	27.5	
神奈川県他	(件)	128	142	152	113	149	145	114	136	124	133	134	158	210	
	前年同月比 (%)	11.3	4.4	12.6	-15.7	8.8	13.3	32.6	3.0	-12.1	9.9	16.5	32.8	64.1	
	前月比 (%)	7.6	10.9	7.0	-25.7	31.9	-2.7	-21.4	19.3	-8.8	7.3	0.8	17.9	32.9	



7. 首都圏中古戸建住宅価格

2025年2月前年同月比 成約価格 +0.6% 新規登録価格 +1.9% 在庫価格 -0.9%

前年比で成約価格はほぼ横ばい、在庫価格は21ヶ月連続で下落

○成約価格

2月の首都圏における中古戸建住宅の成約価格は3,920万円で前年比プラス0.6%と、ほぼ横ばいとなった。前月比も3.5%上昇した。

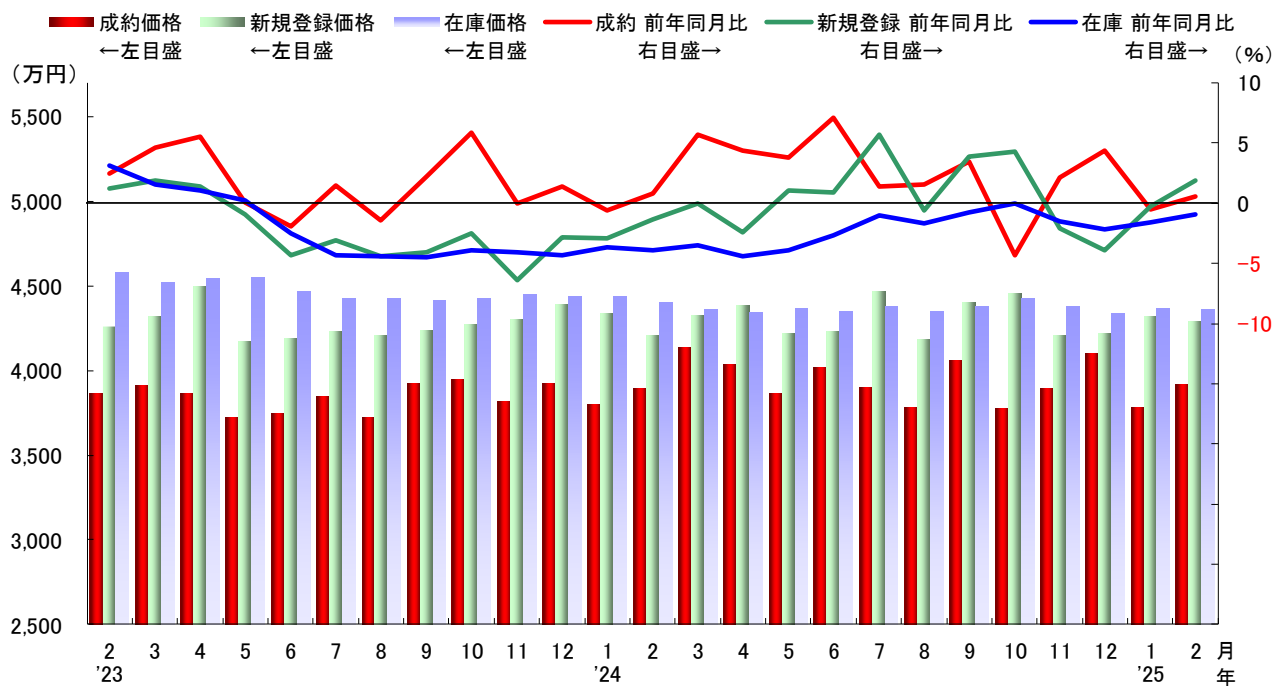
○新規登録価格

2月は4,288万円で前年比で1.9%上昇し、4ヶ月ぶりに前年同月を上回った。前月比はマイナス0.8%となった。

○在庫価格

2月は4,361万円で前年比マイナス0.9%と、ほぼ横ばいながら23年6月から21ヶ月連続で前年同月を下回った。前月比もマイナス0.2%となった。

■首都圏 中古戸建住宅価格の推移



中古戸建住宅	2024年												2025年	
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
成約価格(万円)	3,895	4,137	4,035	3,864	4,016	3,900	3,784	4,061	3,776	3,895	4,099	3,785	3,920	
前年同月比(%)	0.8	5.7	4.4	3.8	7.1	1.4	1.6	3.5	-4.3	2.1	4.4	-0.5	0.6	
前月比(%)	2.4	6.2	-2.5	-4.2	3.9	-2.9	-3.0	7.3	-7.0	3.2	5.2	-7.6	3.5	
新規登録価格(万円)	4,207	4,323	4,385	4,221	4,230	4,467	4,185	4,401	4,453	4,210	4,218	4,322	4,288	
前年同月比(%)	-1.3	0.0	-2.4	1.1	0.9	5.7	-0.6	3.9	4.3	-2.1	-3.9	-0.3	1.9	
前月比(%)	-3.0	2.8	1.4	-3.7	0.2	5.6	-6.3	5.2	1.2	-5.5	0.2	2.5	-0.8	
在庫価格(万円)	4,400	4,360	4,345	4,368	4,346	4,379	4,351	4,376	4,424	4,378	4,337	4,368	4,361	
前年同月比(%)	-3.9	-3.5	-4.4	-3.9	-2.7	-1.0	-1.7	-0.8	-0.0	-1.5	-2.2	-1.6	-0.9	
前月比(%)	-0.9	-0.9	-0.3	0.5	-0.5	0.8	-0.6	0.6	1.1	-1.0	-0.9	0.7	-0.2	



8. 首都圏地域別中古戸建住宅成約価格

前年比で東京都区部と千葉県、神奈川県他が上昇

○東京都

2月の東京都区部は7,083万円と前年比で7.4%上昇した。多摩は3,690万円と前年比で8.1%下落し、3ヶ月ぶりに前年同月を下回った。

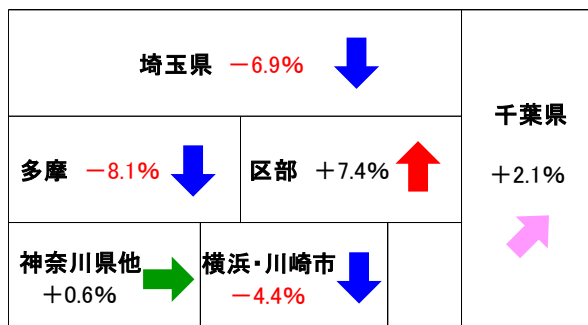
○神奈川県

2月の横浜・川崎市は4,516万円と前年比で4.4%下落した。神奈川県他は3,267万円と前年比プラス0.6%と、ほぼ横ばいとなった。

○埼玉県・千葉県

2月の埼玉県は2,399万円と前年比で6.9%下落し、4ヶ月連続で前年同月を下回った。千葉県は2,526万円と前年比で2.1%上昇し、4ヶ月ぶりに前年同月を上回った。

■ 成約価格の前年同月比（2025年2月）



成約価格： +3.0%以上

+1.0~+3.0%未満

-1.0~+1.0%未満

-1.0~-3.0%未満

-3.0%以上



成約価格		2024年												2025年	
		2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
東京都	(万円)	5,504	5,852	5,737	5,199	5,818	5,325	5,421	5,713	5,376	5,623	5,682	5,543	5,715	
	前年同月比 (%)	4.8	6.4	9.1	4.1	10.1	0.1	4.2	3.0	0.6	0.8	7.6	-1.2	3.8	
	前月比 (%)	-1.9	6.3	-2.0	-9.4	11.9	-8.5	1.8	5.4	-5.9	4.6	1.0	-2.4	3.1	
東京都区部	(万円)	6,595	6,925	7,014	6,195	7,112	6,576	6,853	7,027	6,430	6,825	6,933	6,861	7,083	
	前年同月比 (%)	5.5	1.6	15.0	1.6	6.1	2.7	8.2	4.7	-3.5	6.3	6.7	-3.5	7.4	
	前月比 (%)	-7.2	5.0	1.3	-11.7	14.8	-7.5	4.2	2.5	-8.5	6.2	1.6	-1.0	3.2	
東京都多摩	(万円)	4,014	4,294	3,858	3,863	3,852	3,688	3,484	3,857	3,799	3,752	4,024	3,683	3,690	
	前年同月比 (%)	4.1	15.0	-5.2	2.1	-0.7	-3.9	-5.6	-4.6	2.8	-14.6	9.1	8.1	-8.1	
	前月比 (%)	17.8	7.0	-10.1	0.1	-0.3	-4.2	-5.5	10.7	-1.5	-1.2	7.3	-8.5	0.2	
埼玉県	(万円)	2,578	2,639	2,446	2,694	2,292	2,621	2,454	2,553	2,444	2,374	2,502	2,503	2,399	
	前年同月比 (%)	-3.5	-1.7	-2.6	1.3	-10.4	-3.5	-6.2	1.2	0.1	-4.4	-12.0	-7.7	-6.9	
	前月比 (%)	-4.9	2.4	-7.3	10.2	-14.9	14.3	-6.3	4.0	-4.3	-2.9	5.4	0.0	-4.2	
千葉県	(万円)	2,474	2,659	2,496	2,589	2,640	2,766	2,527	2,507	2,601	2,638	2,693	2,391	2,526	
	前年同月比 (%)	-2.8	7.4	-0.7	9.0	6.9	15.4	-3.1	-4.2	1.7	-0.2	-4.4	-1.6	2.1	
	前月比 (%)	1.9	7.5	-6.1	3.7	2.0	4.8	-8.6	-0.8	3.8	1.4	2.1	-11.2	5.7	
神奈川県	(万円)	4,043	4,316	4,359	4,007	4,014	3,995	4,276	4,210	3,856	4,052	4,275	3,794	3,923	
	前年同月比 (%)	-5.4	4.9	3.4	-1.7	3.5	-1.4	9.5	4.0	-10.7	0.8	2.9	1.8	-3.0	
	前月比 (%)	8.5	6.8	1.0	-8.1	0.2	-0.5	7.0	-1.5	-8.4	5.1	5.5	-11.3	3.4	
横浜市・川崎市	(万円)	4,727	5,090	4,645	4,525	4,679	4,536	4,552	4,897	4,583	4,707	4,563	4,593	4,516	
	前年同月比 (%)	2.7	10.0	-1.3	-2.1	5.1	0.8	1.4	1.2	-7.3	-2.0	-3.6	6.4	-4.4	
	前月比 (%)	9.5	7.7	-8.8	-2.6	3.4	-3.1	0.4	7.6	-6.4	2.7	-3.1	0.7	-1.7	
神奈川県他	(万円)	3,247	3,406	4,002	3,324	3,278	3,324	3,997	3,362	2,982	3,171	3,923	2,874	3,267	
	前年同月比 (%)	-14.3	-2.0	10.5	-2.8	0.6	-2.3	25.7	7.6	-15.2	-0.5	15.2	-7.6	0.6	
	前月比 (%)	4.4	4.9	17.5	-16.9	-1.4	1.4	20.3	-15.9	-11.3	6.3	23.7	-26.7	13.7	



9. 札幌市・仙台市の中古住宅成約動向

■中古マンション

○成約件数

2月の成約件数は、札幌市が239件で前年比プラス32.0%の大幅増となった。仙台市は97件と前年比で5.8%減少し、4ヶ月連続で前年同月を下回った。

○成約㎡単価

2月の成約㎡単価は、札幌市が34.50万円/㎡と前年比で8.9%上昇し、4ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比も8.6%上昇した。仙台市は34.98万円/㎡と前年比で7.2%減少し、3ヶ月ぶりに前年同月を下回った。前月比もマイナス17.5%となった。

中古マンション			2024年												2025年	
			2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
成約件数	北海道札幌市	(件)	181	223	210	202	228	205	178	211	189	226	168	150	239	
		前年同月比 (%)	7.1	21.2	14.1	38.4	19.4	18.5	15.6	-2.8	-1.0	20.9	7.0	-7.4	32.0	
		前月比 (%)	11.7	23.2	-5.8	-3.8	12.9	-10.1	-13.2	18.5	-10.4	19.6	-25.7	-10.7	59.3	
	宮城県仙台市	(件)	103	121	111	85	97	99	77	102	90	82	83	84	97	
		前年同月比 (%)	5.1	17.5	26.1	1.2	1.0	-6.6	42.6	21.4	28.6	-11.8	-5.7	-9.7	-5.8	
		前月比 (%)	10.8	17.5	-8.3	-23.4	14.1	2.1	-22.2	32.5	-11.8	-8.9	1.2	1.2	15.5	
成約㎡単価	北海道札幌市	(万円)	31.68	28.61	32.99	28.96	31.59	28.28	28.50	31.81	30.62	29.20	31.10	31.78	34.50	
		前年同月比 (%)	5.4	0.4	9.7	-3.4	2.4	-8.9	-10.2	4.5	-2.8	4.3	2.5	2.3	8.9	
		前月比 (%)	2.0	-9.7	15.3	-12.2	9.1	-10.5	0.8	11.6	-3.7	-4.6	6.5	2.2	8.6	
	宮城県仙台市	(万円)	37.70	35.30	34.76	38.93	37.48	34.14	35.64	39.01	37.11	39.34	38.62	42.42	34.98	
		前年同月比 (%)	0.8	2.7	-2.2	6.5	15.5	-1.4	15.1	6.6	0.8	-0.6	3.6	15.1	-7.2	
		前月比 (%)	2.3	-6.4	-1.5	12.0	-3.7	-8.9	4.4	9.4	-4.9	6.0	-1.8	9.8	-17.5	
成約価格 (参考)	北海道札幌市	(万円)	2,554	2,208	2,538	2,171	2,367	2,214	2,228	2,430	2,357	2,237	2,380	2,345	2,589	
		前年同月比 (%)	8.3	1.0	13.6	-2.0	2.6	-5.6	-7.9	4.4	-3.0	5.8	2.1	-3.2	1.4	
		前月比 (%)	5.5	-13.6	15.0	-14.4	9.0	-6.5	0.6	9.1	-3.0	-5.1	6.4	-1.5	10.4	
	宮城県仙台市	(万円)	2,689	2,383	2,605	2,736	2,660	2,403	2,492	2,766	2,617	2,695	2,621	3,061	2,434	
		前年同月比 (%)	3.1	-0.6	10.4	9.0	19.3	4.1	24.6	5.2	2.2	-1.7	5.1	24.7	-9.5	
		前月比 (%)	9.6	-11.4	9.3	5.0	-2.8	-9.6	3.7	11.0	-5.4	3.0	-2.7	16.8	-20.5	

■中古戸建住宅

○成約件数

2月の成約件数は、札幌市が125件で前年比プラス11.6%の2ケタ上昇となり、1月に続いて前年同月を上回った。仙台市は47件と前年比で7.8%減少し、3ヶ月連続で前年同月を下回った。

○成約価格

2月の成約価格は、札幌市が2,508万円と前年比で2.8%上昇し、3ヶ月ぶりに前年同月を上回った。前月比も5.9%上昇した。仙台市は2,417万円と前年比マイナス15.1%の2ケタ下落となった。前月比もマイナス15.3%となった。

中古戸建住宅			2024年												2025年	
			2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
成約件数	北海道札幌市	(件)	112	109	110	116	149	135	128	145	139	138	122	112	125	
		前年同月比 (%)	33.3	17.2	8.9	10.5	28.4	8.0	58.0	5.8	3.0	9.5	-9.6	20.4	11.6	
		前月比 (%)	20.4	-2.7	0.9	5.5	28.4	-9.4	-5.2	13.3	-4.1	-0.7	-11.6	-8.2	11.6	
	宮城県仙台市	(件)	51	59	35	30	49	56	36	42	45	44	34	30	47	
		前年同月比 (%)	-1.9	22.9	-2.8	-34.8	36.1	43.6	12.5	5.0	25.0	22.2	-33.3	-26.8	-7.8	
		前月比 (%)	24.4	15.7	-40.7	-14.3	63.3	14.3	-35.7	16.7	7.1	-2.2	-22.7	-11.8	56.7	
成約価格	北海道札幌市	(万円)	2,440	2,536	2,338	2,727	2,490	2,500	2,366	2,296	2,319	2,556	2,405	2,369	2,508	
		前年同月比 (%)	-15.5	-1.3	-15.3	-5.8	-6.3	9.8	-15.4	-12.7	-15.4	7.3	-8.1	-11.5	2.8	
		前月比 (%)	-8.8	3.9	-7.8	16.6	-8.7	0.4	-5.4	-3.0	1.0	10.2	-5.9	-1.5	5.9	
	宮城県仙台市	(万円)	2,848	2,995	2,639	2,763	2,979	2,418	2,837	2,341	2,348	2,321	2,743	2,854	2,417	
		前年同月比 (%)	3.9	2.2	7.9	14.0	0.8	-20.2	-7.1	-21.7	-17.9	-34.5	-13.6	4.2	-15.1	
		前月比 (%)	4.0	5.2	-11.9	4.7	7.8	-18.8	17.3	-17.5	0.3	-1.1	18.2	4.0	-15.3	

月例速報マーケットウォッチ・サマリーレポートについて

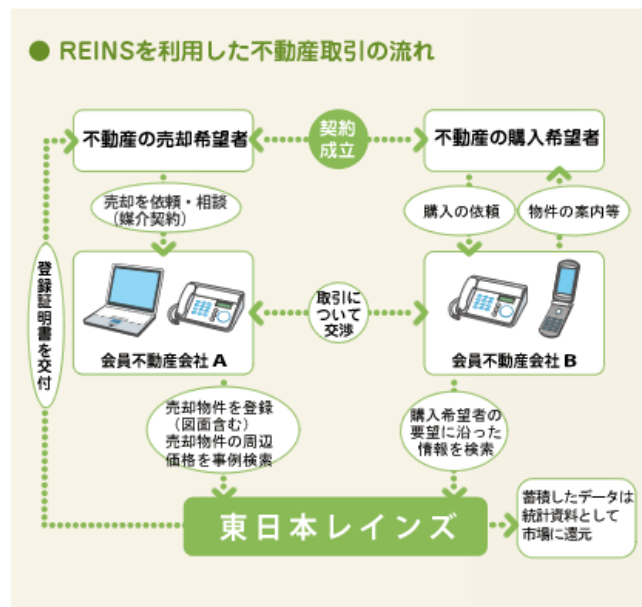
- このレポートは、公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）に登録されている物件情報の月次集計結果である月例速報マーケットウォッチの中から、首都圏（1都3県）における不動産流通市場の動きについて抜粋・要約し解説したものです。
- ここでは中古マンション・中古戸建住宅の成約物件、新規登録物件、在庫物件の件数・価格等から、首都圏全体および地域別の最新動向について分析・紹介しています。また、参考として札幌市・仙台市の成約物件の件数・㎡単価・価格についても掲載しています。
- なお、新築戸建住宅や土地の動向および各物件の地域別・価格帯別状況など詳細の内容については、月例速報マーケットウォッチのデータ編に記載した数表をご参照下さい。

掲載データについて

- 掲載対象は「中古マンション」「中古戸建住宅」の売買物件で、媒介契約物件のほか会員の売り主および代理物件を含みます。掲載データの㎡単価、価格は平均値を示します。
- 集計は、各月とも月初から月末までに当機構に登録等があったものです。
 - 「成約物件」＝当月に成約報告のあったものを集計
 - 「新規登録物件」＝当月に新たに登録のあったもの（新規の売り出し物件）を集計
 - 「在庫物件」＝当月末時点で登録されている物件（売り出し中の物件）を集計

レインズ（REINS）について

- レインズとは、Real Estate Information Network System（不動産流通標準情報システム）の略称で、国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構が運営しているコンピュータ・ネットワーク・システムの名称です。
- 指定流通機構の会員不動産会社が不動産情報を受け取ったり情報提供を行うシステムで、会員間での情報交換がリアルタイムで行われています。
- 公益財団法人東日本不動産流通機構は通称「東日本レインズ」と呼ばれています。



お問い合わせ先



2025（令和7）年3月10日

国土交通大臣指定 公益財団法人 東日本不動産流通機構
 〒101-0044 東京都千代田区鍛冶町 2-3-2 神田センタービルディング 2F
 TEL : 03-5296-9350 <http://www.reins.or.jp/>