

月例速報 *Market Watch*

サマリーレポート

2025年3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3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3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

3月の成約物件
(首都圏)



件数	4,991件	前年同月比	+31.0%	↑
m ² 単価	79.01万円/m ²	前年同月比	+4.1%	↑
価格	4,945万円	前年同月比	+2.6%	↗
専有面積	62.58m ²	前年同月比	-1.5%	↘
築後年数	26.58年	前年同月	23.95年	

○首都圏概況 成約件数は前年比プラス31.0%の大幅増となり、5ヶ月連続で前年同月を上回った。成約m²単価は前年比で4.1%上昇し、20年5月から59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、5ヶ月連続で前年同月を上回った。専有面積は前年比で1.5%縮小し、4ヶ月連続で前年同月を下回った。

○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、千葉県は23年11月から17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多摩が上昇し、東京都区部は20年5月から59ヶ月連続で前年同月を上回った。

中古戸建住宅

3月の成約物件
(首都圏)



件数	2,196件	前年同月比	+62.8%	↑
価格	4,030万円	前年同月比	-2.6%	↘
土地面積	144.91m ²	前年同月比	-0.2%	→
建物面積	103.85m ²	前年同月比	-1.2%	↘
築後年数	24.03年	前年同月	21.35年	

○首都圏概況 成約件数は前年比プラス62.8%の大幅増となり、5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%下落した。土地面積は前年比マイナス0.2%でほぼ横ばい、建物面積は前年比で1.2%縮小し、双方とも3ヶ月ぶりに前年同月を下回った。

○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15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以外の地域が下落し、埼玉県は5ヶ月連続で前年同月を下回った。

<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3月前年同月比	成約件数 +31.0%	新規登録件数 -0.01%	在庫件数 -5.2%
--------------	-------------	---------------	------------

前年比で成約件数は5ヶ月連続で増加、新規登録件数は13ヶ月連続で減少

○成約件数

3月の首都圏における中古マンション成約件数は4,991件で前年比プラス31.0%の大幅増となり、5ヶ月連続で前年同月を上回った。

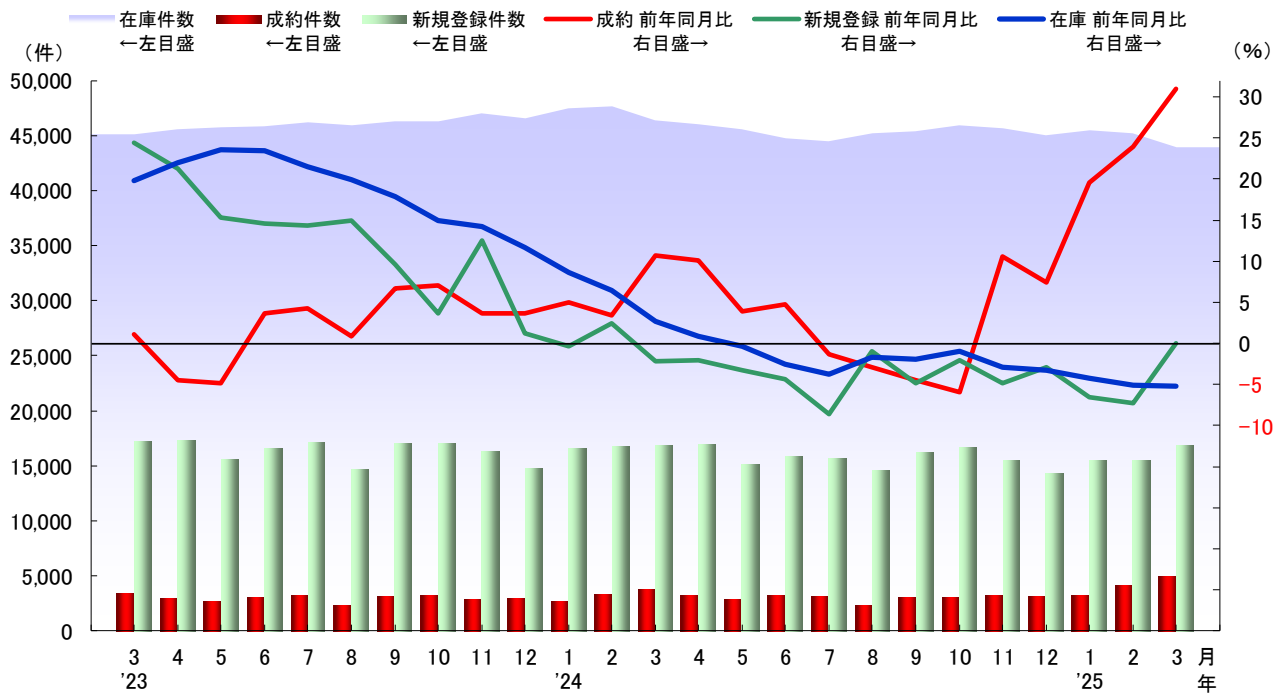
○新規登録件数

3月は16,844件で前年比マイナス0.01%と、ほぼ横ばいながら13ヶ月連続で前年同月を下回った。前月比は8.6%増加した。

○在庫件数

3月は43,941件と前年比で5.2%減少し、11ヶ月連続で前年同月を下回った。前月比も2.8%減少した。

■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		
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
成約件数(件)	3,810	3,251	2,845	3,259	3,193	2,299	3,047	3,092	3,207	3,158	3,242	4,152	4,991		
前年同月比(%)	10.7	10.1	3.9	4.8	-1.3	-2.9	-4.5	-5.9	10.6	7.4	19.6	23.9	31.0		
前月比(%)	13.7	-14.7	-12.5	14.6	-2.0	-28.0	32.5	1.5	3.7	-1.5	2.7	28.1	20.2		
新規登録件数(件)	16,846	16,902	15,088	15,845	15,661	14,572	16,195	16,698	15,506	14,311	15,459	15,507	16,844		
前年同月比(%)	-2.2	-2.1	-3.3	-4.4	-8.6	-0.9	-4.8	-2.0	-4.8	-2.9	-6.5	-7.3	-0.01		
前月比(%)	0.7	0.3	-10.7	5.0	-1.2	-7.0	11.1	3.1	-7.1	-7.7	8.0	0.3	8.6		
在庫件数(件)	46,351	46,027	45,603	44,722	44,509	45,192	45,403	45,888	45,646	44,981	45,478	45,214	43,941		
前年同月比(%)	2.7	0.9	-0.4	-2.5	-3.7	-1.7	-1.9	-0.9	-2.9	-3.3	-4.2	-5.1	-5.2		
前月比(%)	-2.7	-0.7	-0.9	-1.9	-0.5	1.5	0.5	1.1	-0.5	-1.5	1.1	-0.6	-2.8		



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

3月の東京都区部は2,217件で前年比プラス28.4%の大幅増となり、3ヶ月連続で前年同月を上回った。
 多摩は444件で前年比プラス30.6%の大幅増となり、5ヶ月連続で前年同月を上回った。

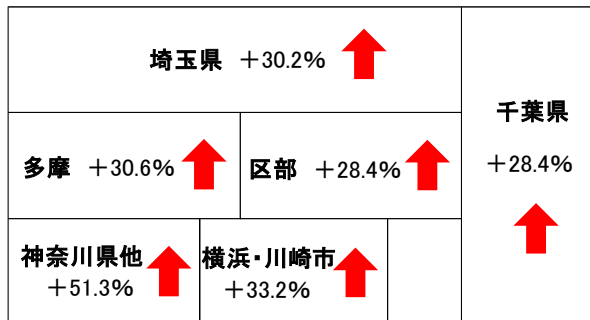
○神奈川県

3月の横浜・川崎市は843件で前年比プラス33.2%、神奈川県他は354件で前年比プラス51.3%と、双方とも大幅増となり5ヶ月連続で前年同月を上回った。

○埼玉県・千葉県

3月の埼玉県は573件で前年比プラス30.2%の大幅増となり、6ヶ月連続で前年同月を上回った。千葉県は560件で前年比プラス28.4%の大幅増となり、23年11月から17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3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		
		3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
東京都	(件)	2,067	1,812	1,536	1,818	1,746	1,223	1,545	1,599	1,770	1,696	1,759	2,304	2,661	
	前年同月比 (%)	10.7	16.2	6.3	6.4	-0.5	-6.9	-12.3	-9.9	11.7	3.8	17.3	29.4	28.7	
	前月比 (%)	16.1	-12.3	-15.2	18.4	-4.0	-30.0	26.3	3.5	10.7	-4.2	3.7	31.0	15.5	
東京都区部	(件)	1,727	1,515	1,258	1,528	1,425	1,000	1,274	1,316	1,471	1,361	1,468	1,899	2,217	
	前年同月比 (%)	12.4	19.0	4.0	7.3	-3.2	-9.6	-11.7	-11.7	11.7	-0.1	17.8	31.1	28.4	
	前月比 (%)	19.3	-12.3	-17.0	21.5	-6.7	-29.8	27.4	3.3	11.8	-7.5	7.9	29.4	16.7	
東京都多摩	(件)	340	297	278	290	321	223	271	283	299	335	291	405	444	
	前年同月比 (%)	2.7	3.8	18.3	1.8	13.8	7.7	-15.0	-0.4	12.0	23.6	15.0	22.0	30.6	
	前月比 (%)	2.4	-12.6	-6.4	4.3	10.7	-30.5	21.5	4.4	5.7	12.0	-13.1	39.2	9.6	
埼玉県	(件)	440	348	329	346	378	247	325	376	331	333	363	452	573	
	前年同月比 (%)	22.6	8.1	8.9	8.5	12.2	0.0	-4.1	5.3	5.8	3.1	21.8	18.0	30.2	
	前月比 (%)	14.9	-20.9	-5.5	5.2	9.2	-34.7	31.6	15.7	-12.0	0.6	9.0	24.5	26.8	
千葉県	(件)	436	373	330	381	373	284	421	408	372	377	366	445	560	
	前年同月比 (%)	5.8	2.2	2.5	5.0	0.3	9.2	19.9	10.6	6.0	12.5	20.0	5.2	28.4	
	前月比 (%)	3.1	-14.4	-11.5	15.5	-2.1	-23.9	48.2	-3.1	-8.8	1.3	-2.9	21.6	25.8	
神奈川県	(件)	867	718	650	714	696	545	756	709	734	752	754	951	1,197	
	前年同月比 (%)	7.8	1.4	-2.7	-0.8	-10.0	-0.4	2.2	-9.9	12.6	15.9	23.8	24.5	38.1	
	前月比 (%)	13.5	-17.2	-9.5	9.8	-2.5	-21.7	38.7	-6.2	3.5	2.5	0.3	26.1	25.9	
横浜市・川崎市	(件)	633	540	486	535	497	395	531	491	527	539	547	686	843	
	前年同月比 (%)	7.8	5.9	3.8	0.4	-10.0	1.8	-1.8	-12.8	8.4	12.1	22.1	24.5	33.2	
	前月比 (%)	14.9	-14.7	-10.0	10.1	-7.1	-20.5	34.4	-7.5	7.3	2.3	1.5	25.4	22.9	
神奈川県他	(件)	234	178	164	179	199	150	225	218	207	213	207	265	354	
	前年同月比 (%)	7.8	-10.1	-18.0	-4.3	-10.0	-5.7	13.1	-2.7	24.7	26.8	28.6	24.4	51.3	
	前月比 (%)	9.9	-23.9	-7.9	9.1	11.2	-24.6	50.0	-3.1	-5.0	2.9	-2.8	28.0	33.6	



3. 首都圏中古マンション㎡単価

2025年3月前年同月比	成約単価 +4.1%	新規登録単価 +22.2%	在庫単価 +17.7%
--------------	------------	---------------	-------------

前年比で成約㎡単価は59ヶ月連続で上昇、新規登録㎡単価は11ヶ月連続で上昇

○成約㎡単価

3月の首都圏における中古マンション成約㎡単価は79.01万円/㎡と前年比で4.1%上昇し、20年5月から59ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比はマイナス0.2%となった。

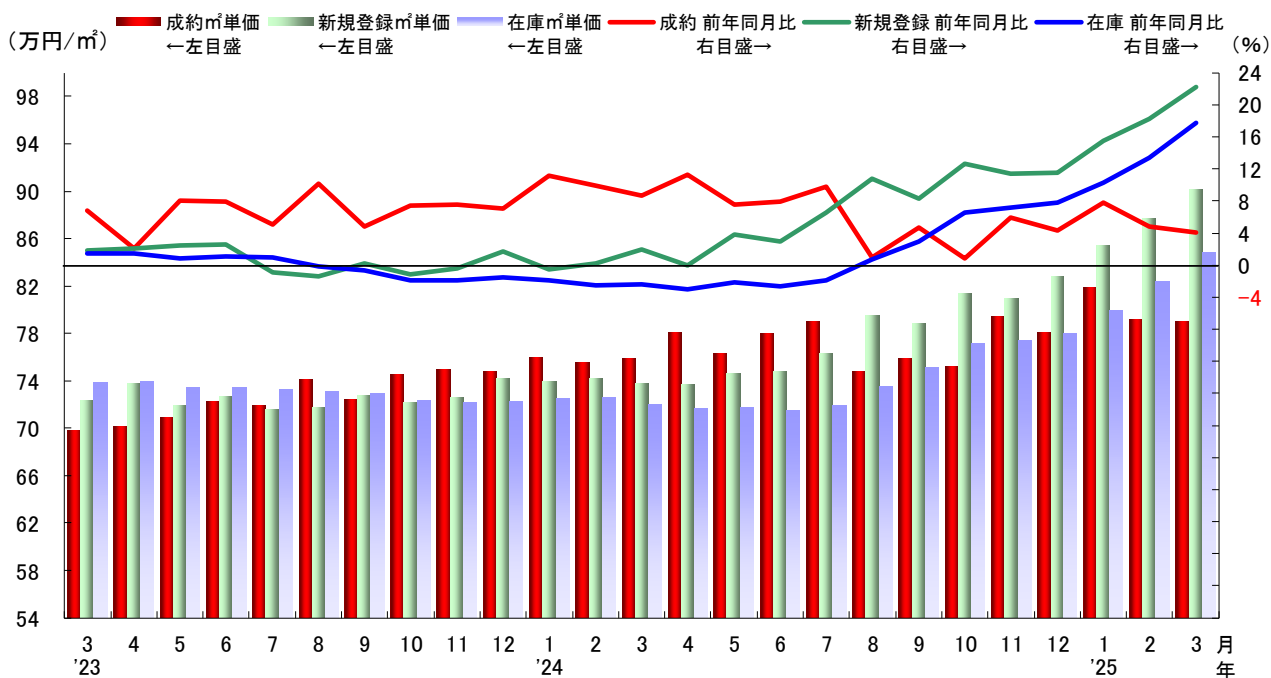
○新規登録㎡単価

3月は90.21万円/㎡で前年比プラス22.2%の大幅上昇となり、11ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比も2.8%上昇した。

○在庫㎡単価

3月は84.75万円/㎡で前年比プラス17.7%の2ケタ上昇となり、8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		
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
成約㎡単価(万円)	75.88	78.08	76.30	77.95	78.97	74.77	75.86	75.16	79.41	78.05	81.88	79.14	79.01		
前年同月比(%)	8.7	11.3	7.5	7.9	9.8	0.9	4.7	0.8	5.9	4.3	7.8	4.8	4.1		
前月比(%)	0.5	2.9	-2.3	2.2	1.3	-5.3	1.5	-0.9	5.7	-1.7	4.9	-3.3	-0.2		
新規登録㎡単価(万円)	73.81	73.70	74.64	74.76	76.29	79.51	78.81	81.31	80.91	82.73	85.38	87.71	90.21		
前年同月比(%)	2.0	-0.1	3.8	2.9	6.5	10.8	8.3	12.7	11.4	11.5	15.5	18.2	22.2		
前月比(%)	-0.6	-0.2	1.3	0.2	2.0	4.2	-0.9	3.2	-0.5	2.3	3.2	2.7	2.8		
在庫㎡単価(万円)	72.02	71.70	71.78	71.46	71.94	73.55	75.08	77.11	77.40	77.95	79.95	82.32	84.75		
前年同月比(%)	-2.4	-3.0	-2.2	-2.7	-1.9	0.7	3.0	6.6	7.2	7.8	10.3	13.4	17.7		
前月比(%)	-0.8	-0.4	0.1	-0.4	0.7	2.2	2.1	2.7	0.4	0.7	2.6	3.0	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多摩が上昇

○東京都

3月の東京都区部は121.78万円/㎡で前年比プラス11.2%の2ケタ上昇となり、20年5月から59ヶ月連続で前年同月を上回った。多摩は58.07万円/㎡と前年比で5.2%上昇し、3ヶ月ぶりに前年同月を上回った。

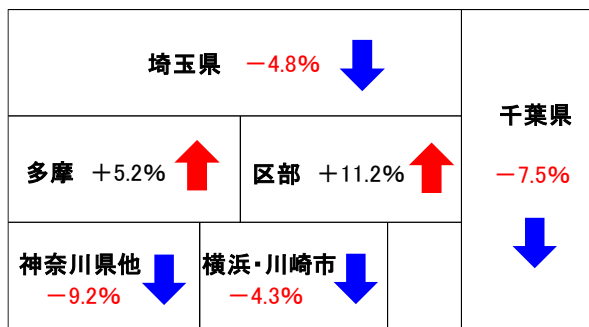
○神奈川県

3月の横浜・川崎市は61.64万円/㎡と前年比で4.3%下落し、2月に続いて前年同月を下回った。神奈川県他は39.67万円/㎡と前年比で9.2%下落し、4ヶ月連続で前年同月を下回った。

○埼玉県・千葉県

3月の埼玉県は42.09万円/㎡と前年比で4.8%下落し、3ヶ月連続で前年同月を下回った。千葉県は37.26万円/㎡と前年比で7.5%下落し、5ヶ月ぶりに前年同月を下回った。

■ 成約㎡単価の前年同月比（2025年3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		
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
東京都	(万円)	100.55	103.31	102.59	103.40	106.91	101.11	104.64	104.64	107.14	105.23	112.44	106.93	111.15
前年同月比	(%)	9.3	9.2	7.1	8.1	12.9	3.5	11.2	5.7	6.2	6.7	12.1	5.5	10.5
前月比	(%)	-0.8	2.7	-0.7	0.8	3.4	-5.4	3.5	0.0	2.4	-1.8	6.9	-4.9	3.9
東京都区部	(万円)	109.48	113.08	113.53	112.50	118.43	111.93	114.79	115.14	117.73	117.83	123.58	118.12	121.78
前年同月比	(%)	8.7	8.3	8.6	7.3	14.9	5.5	11.2	7.3	6.8	9.0	13.7	6.1	11.2
前月比	(%)	-1.6	3.3	0.4	-0.9	5.3	-5.5	2.6	0.3	2.2	0.1	4.9	-4.4	3.1
東京都多摩	(万円)	55.18	53.49	53.10	55.47	55.79	52.59	56.94	55.80	55.04	54.04	56.22	54.44	58.07
前年同月比	(%)	7.0	4.2	4.7	11.0	9.0	-0.3	7.4	0.7	1.0	6.6	-4.5	-5.7	5.2
前月比	(%)	-4.5	-3.0	-0.7	4.5	0.6	-5.7	8.3	-2.0	-1.4	-1.8	4.0	-3.2	6.7
埼玉県	(万円)	44.23	42.05	43.16	42.15	44.16	42.56	45.74	43.83	42.47	45.34	42.34	43.49	42.09
前年同月比	(%)	-0.6	4.9	5.3	-0.9	0.1	1.4	7.4	3.5	6.1	1.3	-2.5	-4.5	-4.8
前月比	(%)	-2.8	-4.9	2.6	-2.3	4.8	-3.6	7.5	-4.2	-3.1	6.8	-6.6	2.7	-3.2
千葉県	(万円)	40.28	41.05	39.10	40.54	40.72	38.77	42.44	39.32	40.81	39.60	41.29	41.28	37.26
前年同月比	(%)	9.6	11.3	5.5	7.5	7.2	-0.7	5.4	-2.9	7.2	8.1	4.9	0.3	-7.5
前月比	(%)	-2.1	1.9	-4.7	3.7	0.4	-4.8	9.5	-7.3	3.8	-3.0	4.3	0.0	-9.7
神奈川県	(万円)	58.82	59.28	59.00	59.35	57.63	58.51	56.39	56.37	58.24	58.92	58.90	56.31	55.14
前年同月比	(%)	8.3	9.5	8.7	7.9	2.8	5.4	-0.8	-3.0	0.9	1.1	1.1	-3.7	-6.3
前月比	(%)	0.6	0.8	-0.5	0.6	-2.9	1.5	-3.6	0.0	3.3	1.2	0.0	-4.4	-2.1
横浜市・川崎市	(万円)	64.41	64.88	62.98	63.89	62.34	65.35	62.48	62.06	64.72	65.07	65.22	62.69	61.64
前年同月比	(%)	7.2	9.2	4.2	7.1	1.1	6.5	0.1	-4.3	1.7	3.8	3.8	-2.3	-4.3
前月比	(%)	0.3	0.7	-2.9	1.4	-2.4	4.8	-4.4	-0.7	4.3	0.5	0.2	-3.9	-1.7
神奈川県他	(万円)	43.71	42.29	47.21	45.77	45.86	40.50	42.02	43.57	41.74	43.36	42.20	39.79	39.67
前年同月比	(%)	12.7	4.6	18.6	9.8	9.0	-1.5	1.1	5.7	3.6	-5.2	-7.5	-8.8	-9.2
前月比	(%)	0.2	-3.2	11.6	-3.0	0.2	-11.7	3.7	3.7	-4.2	3.9	-2.7	-5.7	-0.3



5. 首都圏中古戸建住宅件数

2025年3月前年同月比 成約件数 +62.8% 新規登録件数 +12.5% 在庫件数 +10.1%

前年比で成約件数は5ヶ月連続で増加、在庫件数は31ヶ月連続で増加

○成約件数

3月の首都圏における中古戸建住宅の成約件数は2,196件で前年比プラス62.8%の大幅増となり、5ヶ月連続で前年同月を上回った。

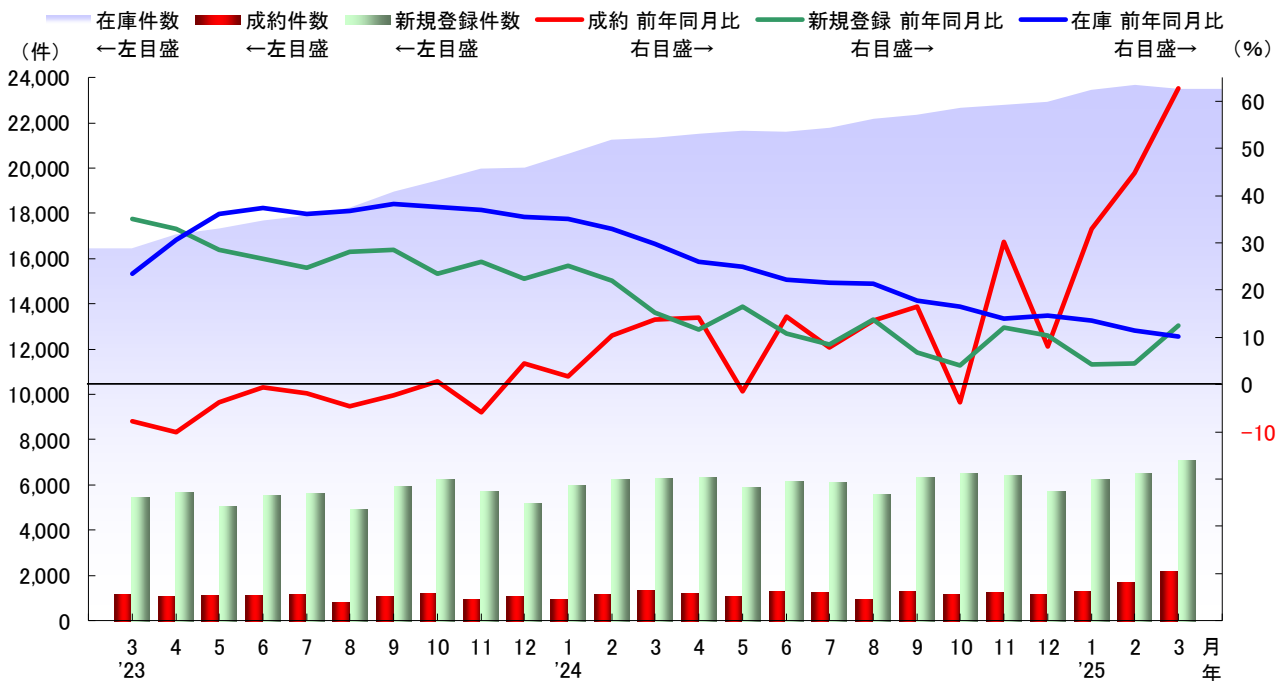
○新規登録件数

3月は7,071件で前年比プラス12.5%の2ケタ増となり、23年1月から27ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比も8.7%増加した。

○在庫件数

3月は23,525件で前年比プラス10.1%の2ケタ増となり、22年9月から31ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比はマイナス0.7%となった。

■首都圏 中古戸建住宅件数の推移



中古戸建住宅	2024年												2025年		
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
成約件数(件)	1,349	1,223	1,096	1,302	1,246	951	1,281	1,174	1,262	1,169	1,279	1,690	2,196		
前年同月比(%)	13.7	14.2	-1.4	14.4	7.9	13.6	16.6	-3.8	30.2	8.0	33.0	44.8	62.8		
前月比(%)	15.6	-9.3	-10.4	18.8	-4.3	-23.7	34.7	-8.4	7.5	-7.4	9.4	32.1	29.9		
新規登録件数(件)	6,285	6,317	5,895	6,140	6,089	5,571	6,344	6,502	6,408	5,721	6,228	6,505	7,071		
前年同月比(%)	15.3	11.6	16.6	10.8	8.5	13.7	6.7	4.1	12.0	10.4	4.3	4.4	12.5		
前月比(%)	0.9	0.5	-6.7	4.2	-0.8	-8.5	13.9	2.5	-1.4	-10.7	8.9	4.4	8.7		
在庫件数(件)	21,360	21,520	21,649	21,623	21,783	22,166	22,347	22,676	22,795	22,937	23,451	23,698	23,525		
前年同月比(%)	29.7	26.1	25.0	22.3	21.6	21.3	17.8	16.6	14.0	14.6	13.5	11.4	10.1		
前月比(%)	0.4	0.7	0.6	-0.1	0.7	1.8	0.8	1.5	0.5	0.6	2.2	1.1	-0.7		



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

3月の東京都区部は439件で前年比プラス59.1%の大幅増となり、24年1月から15ヶ月連続で前年同月を上回った。多摩は284件で前年比プラス49.5%の大幅増となり、5ヶ月連続で前年同月を上回った。

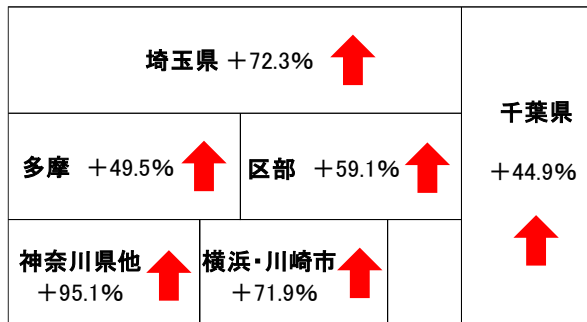
○神奈川県

3月の横浜・川崎市は287件で前年比プラス71.9%、神奈川県他は277件で前年比プラス95.1%と、双方とも大幅増となり5ヶ月連続で前年同月を上回った。

○埼玉県・千葉県

3月の埼玉県は486件で前年比プラス72.3%の大幅増となり、5ヶ月連続で前年同月を上回った。千葉県は423件で前年比プラス44.9%の大幅増となり、3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3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		
		3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
東京都	(件)	466	388	384	456	411	280	456	387	409	407	405	558	723	
	前年同月比 (%)	22.6	13.8	8.5	24.3	10.8	6.1	27.4	-6.5	45.0	19.4	35.5	41.3	55.2	
	前月比 (%)	18.0	-16.7	-1.0	18.8	-9.9	-31.9	62.9	-15.1	5.7	-0.5	-0.5	37.8	29.6	
東京都区部	(件)	276	231	220	275	233	161	267	232	249	232	237	333	439	
	前年同月比 (%)	26.6	15.5	18.9	50.3	8.4	6.6	32.2	0.9	50.9	20.2	33.1	46.1	59.1	
	前月比 (%)	21.1	-16.3	-4.8	25.0	-15.3	-30.9	65.8	-13.1	7.3	-6.8	2.2	40.5	31.8	
東京都多摩	(件)	190	157	164	181	178	119	189	155	160	175	168	225	284	
	前年同月比 (%)	17.3	11.3	-3.0	-1.6	14.1	5.3	21.2	-15.8	36.8	18.2	38.8	34.7	49.5	
	前月比 (%)	13.8	-17.4	4.5	10.4	-1.7	-33.1	58.8	-18.0	3.2	9.4	-4.0	33.9	26.2	
埼玉県	(件)	282	246	225	257	260	210	248	236	283	234	269	325	486	
	前年同月比 (%)	12.4	16.0	-3.4	10.8	13.0	5.0	7.8	-2.9	29.8	5.9	35.9	25.5	72.3	
	前月比 (%)	8.9	-12.8	-8.5	14.2	1.2	-19.2	18.1	-4.8	19.9	-17.3	15.0	20.8	49.5	
千葉県	(件)	292	247	225	275	250	232	273	278	258	230	265	365	423	
	前年同月比 (%)	17.7	13.3	-1.3	8.7	3.7	28.2	21.3	15.8	17.8	-10.2	19.4	54.7	44.9	
	前月比 (%)	23.7	-15.4	-8.9	22.2	-9.1	-7.2	17.7	1.8	-7.2	-10.9	15.2	37.7	15.9	
神奈川県	(件)	309	342	262	314	325	229	304	273	312	298	340	442	564	
	前年同月比 (%)	0.7	14.0	-11.5	9.8	3.8	19.3	6.3	-15.5	24.8	12.9	39.9	59.6	82.5	
	前月比 (%)	11.6	10.7	-23.4	19.8	3.5	-29.5	32.8	-10.2	14.3	-4.5	14.1	30.0	27.6	
横浜市・川崎市	(件)	167	190	149	165	180	115	168	149	179	164	182	232	287	
	前年同月比 (%)	-2.3	15.2	-8.0	10.7	-2.7	8.5	9.1	-18.1	38.8	10.1	46.8	55.7	71.9	
	前月比 (%)	12.1	13.8	-21.6	10.7	9.1	-36.1	46.1	-11.3	20.1	-8.4	11.0	27.5	23.7	
神奈川県他	(件)	142	152	113	149	145	114	136	124	133	134	158	210	277	
	前年同月比 (%)	4.4	12.6	-15.7	8.8	13.3	32.6	3.0	-12.1	9.9	16.5	32.8	64.1	95.1	
	前月比 (%)	10.9	7.0	-25.7	31.9	-2.7	-21.4	19.3	-8.8	7.3	0.8	17.9	32.9	31.9	



7. 首都圏中古戸建住宅価格

2025年3月前年同月比 成約価格 **-2.6%** 新規登録価格 **+1.3%** 在庫価格 **+0.1%**

前年比で成約価格は下落、在庫価格は22ヶ月ぶりにプラス

○成約価格

3月の首都圏における中古戸建住宅の成約価格は4,030万円と前年比で2.6%下落した。前月比は2.8%上昇した。

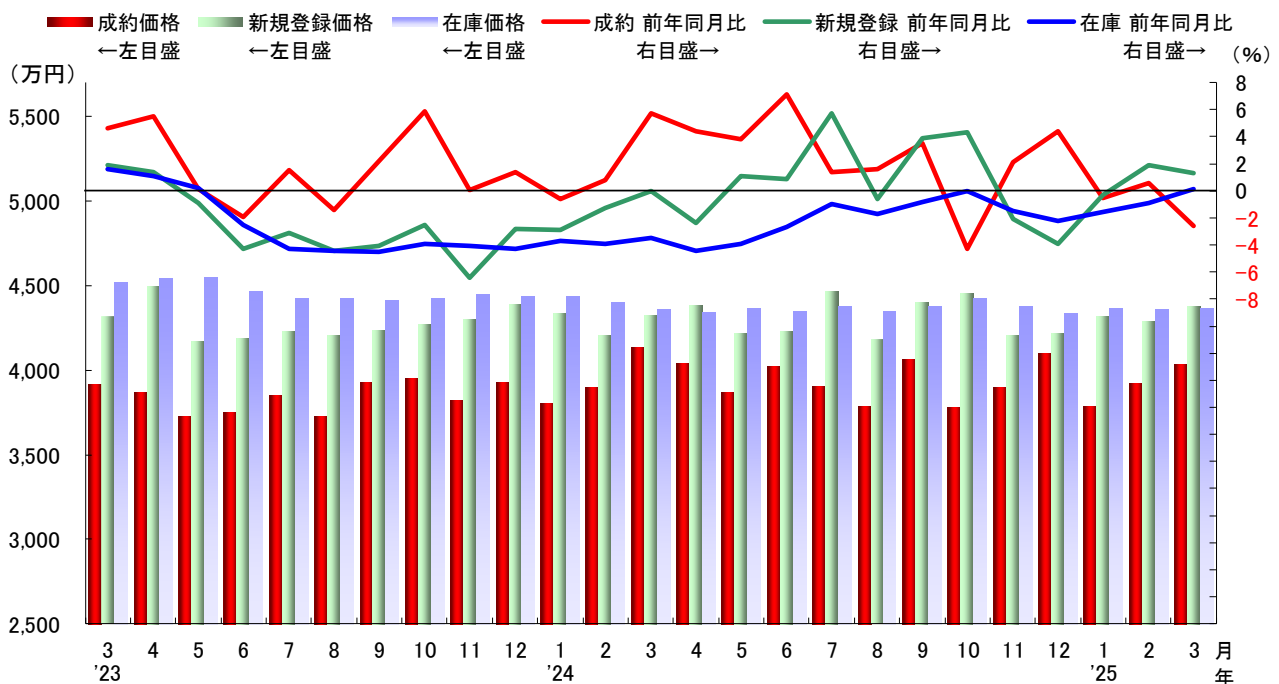
○新規登録価格

3月は4,377万円と前年比で1.3%上昇し、2月に続いて前年同月を上回った。前月比も2.1%上昇した。

○在庫価格

3月は4,364万円の前年比プラス0.1%と、ほぼ横ばいながら23年5月以来22ヶ月ぶりに前年同月を上回った。前月比もプラス0.1%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		
	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
成約価格(万円)	4,137	4,035	3,864	4,016	3,900	3,784	4,061	3,776	3,895	4,099	3,785	3,920	4,030		
前年同月比(%)	5.7	4.4	3.8	7.1	1.4	1.6	3.5	-4.3	2.1	4.4	-0.5	0.6	-2.6		
前月比(%)	6.2	-2.5	-4.2	3.9	-2.9	-3.0	7.3	-7.0	3.2	5.2	-7.6	3.5	2.8		
新規登録価格(万円)	4,323	4,385	4,221	4,230	4,467	4,185	4,401	4,453	4,210	4,218	4,322	4,288	4,377		
前年同月比(%)	0.0	-2.4	1.1	0.9	5.7	-0.6	3.9	4.3	-2.1	-3.9	-0.3	1.9	1.3		
前月比(%)	2.8	1.4	-3.7	0.2	5.6	-6.3	5.2	1.2	-5.5	0.2	2.5	-0.8	2.1		
在庫価格(万円)	4,360	4,345	4,368	4,346	4,379	4,351	4,376	4,424	4,378	4,337	4,368	4,361	4,364		
前年同月比(%)	-3.5	-4.4	-3.9	-2.7	-1.0	-1.7	-0.8	-0.0	-1.5	-2.2	-1.6	-0.9	0.1		
前月比(%)	-0.9	-0.3	0.5	-0.5	0.8	-0.6	0.6	1.1	-1.0	-0.9	0.7	-0.2	0.1		



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以外の地域が下落

○東京都

3月の東京都区部は7,374万円と前年比で6.5%上昇し、2月に続いて前年同月を上回った。多摩は4,181万円と前年比で2.6%下落し、2月に続いて前年同月を下回った。

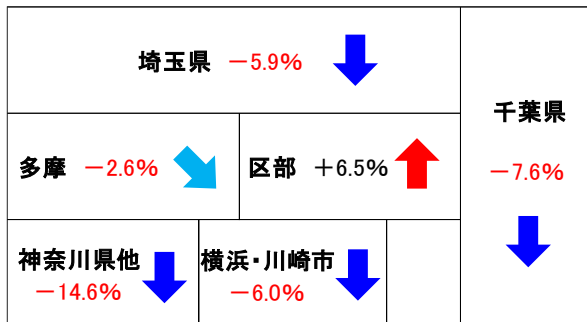
○神奈川県

3月の横浜・川崎市は4,785万円と前年比で6.0%下落し、2月に続いて前年同月を下回った。神奈川県他は2,908万円と前年比マイナス14.6%の2ケタ下落となった。

○埼玉県・千葉県

3月の埼玉県は2,483万円と前年比で5.9%下落し、5ヶ月連続で前年同月を下回った。千葉県は2,456万円と前年比で7.6%下落した。

■成約価格の前年同月比（2025年3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		
		3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
東京都	(万円)	5,852	5,737	5,199	5,818	5,325	5,421	5,713	5,376	5,623	5,682	5,543	5,715	6,120
	前年同月比 (%)	6.4	9.1	4.1	10.1	0.1	4.2	3.0	0.6	0.8	7.6	-1.2	3.8	4.6
	前月比 (%)	6.3	-2.0	-9.4	11.9	-8.5	1.8	5.4	-5.9	4.6	1.0	-2.4	3.1	7.1
東京都区部	(万円)	6,925	7,014	6,195	7,112	6,576	6,853	7,027	6,430	6,825	6,933	6,861	7,083	7,374
	前年同月比 (%)	1.6	15.0	1.6	6.1	2.7	8.2	4.7	-3.5	6.3	6.7	-3.5	7.4	6.5
	前月比 (%)	5.0	1.3	-11.7	14.8	-7.5	4.2	2.5	-8.5	6.2	1.6	-1.0	3.2	4.1
東京都多摩	(万円)	4,294	3,858	3,863	3,852	3,688	3,484	3,857	3,799	3,752	4,024	3,683	3,690	4,181
	前年同月比 (%)	15.0	-5.2	2.1	-0.7	-3.9	-5.6	-4.6	2.8	-14.6	9.1	8.1	-8.1	-2.6
	前月比 (%)	7.0	-10.1	0.1	-0.3	-4.2	-5.5	10.7	-1.5	-1.2	7.3	-8.5	0.2	13.3
埼玉県	(万円)	2,639	2,446	2,694	2,292	2,621	2,454	2,553	2,444	2,374	2,502	2,503	2,399	2,483
	前年同月比 (%)	-1.7	-2.6	1.3	-10.4	-3.5	-6.2	1.2	0.1	-4.4	-12.0	-7.7	-6.9	-5.9
	前月比 (%)	2.4	-7.3	10.2	-14.9	14.3	-6.3	4.0	-4.3	-2.9	5.4	0.0	-4.2	3.5
千葉県	(万円)	2,659	2,496	2,589	2,640	2,766	2,527	2,507	2,601	2,638	2,693	2,391	2,526	2,456
	前年同月比 (%)	7.4	-0.7	9.0	6.9	15.4	-3.1	-4.2	1.7	-0.2	-4.4	-1.6	2.1	-7.6
	前月比 (%)	7.5	-6.1	3.7	2.0	4.8	-8.6	-0.8	3.8	1.4	2.1	-11.2	5.7	-2.8
神奈川県	(万円)	4,316	4,359	4,007	4,014	3,995	4,276	4,210	3,856	4,052	4,275	3,794	3,923	3,863
	前年同月比 (%)	4.9	3.4	-1.7	3.5	-1.4	9.5	4.0	-10.7	0.8	2.9	1.8	-3.0	-10.5
	前月比 (%)	6.8	1.0	-8.1	0.2	-0.5	7.0	-1.5	-8.4	5.1	5.5	-11.3	3.4	-1.5
横浜市・川崎市	(万円)	5,090	4,645	4,525	4,679	4,536	4,552	4,897	4,583	4,707	4,563	4,593	4,516	4,785
	前年同月比 (%)	10.0	-1.3	-2.1	5.1	0.8	1.4	1.2	-7.3	-2.0	-3.6	6.4	-4.4	-6.0
	前月比 (%)	7.7	-8.8	-2.6	3.4	-3.1	0.4	7.6	-6.4	2.7	-3.1	0.7	-1.7	6.0
神奈川県他	(万円)	3,406	4,002	3,324	3,278	3,324	3,997	3,362	2,982	3,171	3,923	2,874	3,267	2,908
	前年同月比 (%)	-2.0	10.5	-2.8	0.6	-2.3	25.7	7.6	-15.2	-0.5	15.2	-7.6	0.6	-14.6
	前月比 (%)	4.9	17.5	-16.9	-1.4	1.4	20.3	-15.9	-11.3	6.3	23.7	-26.7	13.7	-11.0



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

3月の成約件数は、札幌市が257件で前年比プラス15.2%の2ケタ増となり、2月に続いて前年同月を上回った。仙台市は120件で前年比マイナス0.8%と、ほぼ横ばいながら5ヶ月連続で前年同月を下回った。

○成約㎡単価

3月の成約㎡単価は、札幌市が29.89万円/㎡と前年比で4.5%上昇し、5ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比はマイナス13.4%の2ケタ下落となった。仙台市は35.30万円/㎡で前年比プラス0.01%と、ほぼ横ばいとなった。前月比もプラス0.9%となった。

中古マンション			2024年												2025年		
			3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
成約件数	北海道札幌市	(件)	223	210	202	228	205	178	211	189	226	168	150	239	257		
	前年同月比	(%)	21.2	14.1	38.4	19.4	18.5	15.6	-2.8	-1.0	20.9	7.0	-7.4	32.0	15.2		
	前月比	(%)	23.2	-5.8	-3.8	12.9	-10.1	-13.2	18.5	-10.4	19.6	-25.7	-10.7	59.3	7.5		
	宮城県仙台市	(件)	121	111	85	97	99	77	102	90	82	83	84	97	120		
	前年同月比	(%)	17.5	26.1	1.2	1.0	-6.6	42.6	21.4	28.6	-11.8	-5.7	-9.7	-5.8	-0.8		
	前月比	(%)	17.5	-8.3	-23.4	14.1	2.1	-22.2	32.5	-11.8	-8.9	1.2	1.2	15.5	23.7		
成約㎡単価	北海道札幌市	(万円)	28.61	32.99	28.96	31.59	28.28	28.50	31.81	30.62	29.20	31.10	31.78	34.50	29.89		
	前年同月比	(%)	0.4	9.7	-3.4	2.4	-8.9	-10.2	4.5	-2.8	4.3	2.5	2.3	8.9	4.5		
	前月比	(%)	-9.7	15.3	-12.2	9.1	-10.5	0.8	11.6	-3.7	-4.6	6.5	2.2	8.6	-13.4		
	宮城県仙台市	(万円)	35.30	34.76	38.93	37.48	34.14	35.64	39.01	37.11	39.34	38.62	42.42	34.98	35.30		
	前年同月比	(%)	2.7	-2.2	6.5	15.5	-1.4	15.1	6.6	0.8	-0.6	3.6	15.1	-7.2	0.01		
	前月比	(%)	-6.4	-1.5	12.0	-3.7	-8.9	4.4	9.4	-4.9	6.0	-1.8	9.8	-17.5	0.9		
成約価格 (参考)	北海道札幌市	(万円)	2,208	2,538	2,171	2,367	2,214	2,228	2,430	2,357	2,237	2,380	2,345	2,589	2,239		
	前年同月比	(%)	1.0	13.6	-2.0	2.6	-5.6	-7.9	4.4	-3.0	5.8	2.1	-3.2	1.4	1.4		
	前月比	(%)	-13.6	15.0	-14.4	9.0	-6.5	0.6	9.1	-3.0	-5.1	6.4	-1.5	10.4	-13.5		
	宮城県仙台市	(万円)	2,383	2,605	2,736	2,660	2,403	2,492	2,766	2,617	2,695	2,621	3,061	2,434	2,569		
	前年同月比	(%)	-0.6	10.4	9.0	19.3	4.1	24.6	5.2	2.2	-1.7	5.1	24.7	-9.5	7.8		
	前月比	(%)	-11.4	9.3	5.0	-2.8	-9.6	3.7	11.0	-5.4	3.0	-2.7	16.8	-20.5	5.5		

■中古戸建住宅

○成約件数

3月の成約件数は、札幌市が128件で前年比プラス17.4%の2ケタ上昇となり、3ヶ月連続で前年同月を上回った。仙台市は69件で前年比プラス16.9%の2ケタ増となり、4ヶ月ぶりに前年同月を上回った。

○成約価格

3月の成約価格は、札幌市が2,514万円と前年比マイナス0.9%と、ほぼ横ばいとなった。前月比はプラス0.2%となった。仙台市は2,784万円と前年比で7.0%下落し、2月に続いて前年同月を下回った。前月比はプラス15.2%の2ケタ上昇となった。

中古戸建住宅			2024年												2025年		
			3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月		
成約件数	北海道札幌市	(件)	109	110	116	149	135	128	145	139	138	122	112	125	128		
	前年同月比	(%)	17.2	8.9	10.5	28.4	8.0	58.0	5.8	3.0	9.5	-9.6	20.4	11.6	17.4		
	前月比	(%)	-2.7	0.9	5.5	28.4	-9.4	-5.2	13.3	-4.1	-0.7	-11.6	-8.2	11.6	2.4		
	宮城県仙台市	(件)	59	35	30	49	56	36	42	45	44	34	30	47	69		
	前年同月比	(%)	22.9	-2.8	-34.8	36.1	43.6	12.5	5.0	25.0	22.2	-33.3	-26.8	-7.8	16.9		
	前月比	(%)	15.7	-40.7	-14.3	63.3	14.3	-35.7	16.7	7.1	-2.2	-22.7	-11.8	56.7	46.8		
成約価格	北海道札幌市	(万円)	2,536	2,338	2,727	2,490	2,500	2,366	2,296	2,319	2,556	2,405	2,369	2,508	2,514		
	前年同月比	(%)	-1.3	-15.3	-5.8	-6.3	9.8	-15.4	-12.7	-15.4	7.3	-8.1	-11.5	2.8	-0.9		
	前月比	(%)	3.9	-7.8	16.6	-8.7	0.4	-5.4	-3.0	1.0	10.2	-5.9	-1.5	5.9	0.2		
	宮城県仙台市	(万円)	2,995	2,639	2,763	2,979	2,418	2,837	2,341	2,348	2,321	2,743	2,854	2,417	2,784		
	前年同月比	(%)	2.2	7.9	14.0	0.8	-20.2	-7.1	-21.7	-17.9	-34.5	-13.6	4.2	-15.1	-7.0		
	前月比	(%)	5.2	-11.9	4.7	7.8	-18.8	17.3	-17.5	0.3	-1.1	18.2	4.0	-15.3	15.2		

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

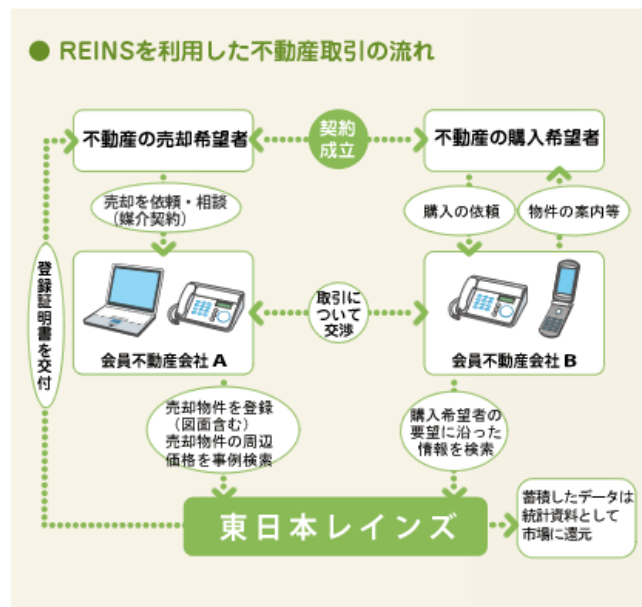
- このレポートは、公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）に登録されている物件情報の月次集計結果である月例速報マーケットウォッチの中から、首都圏（1都3県）における不動産流通市場の動きについて抜粋・要約し解説したものです。
- ここでは中古マンション・中古戸建住宅の成約物件、新規登録物件、在庫物件の件数・価格等から、首都圏全体および地域別の最新動向について分析・紹介しています。また、参考として札幌市・仙台市の成約物件の件数・㎡単価・価格についても掲載しています。
- なお、新築戸建住宅や土地の動向および各物件の地域別・価格帯別状況など詳細の内容については、月例速報マーケットウォッチ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4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/>