

# 月例速報 *Market Watch*

## サマリーレポート 2025 年 11 月度

首都圏 中古住宅市場の概況	P 1
1. 首都圏 中古マンション市場の動向	P 2
2. 首都圏エリア別 中古マンション市場の成約動向	P 3
－首都圏エリア別 中古マンション市場の成約動向データ	P 4
3. 首都圏 中古戸建住宅市場の動向	P 5
4. 首都圏エリア別 中古戸建住宅市場の成約動向	P 6
－首都圏エリア別 中古戸建住宅市場の成約動向データ	P 7
(参考) 札幌市・仙台市 中古マンション・戸建住宅成約動向データ	P 8

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）より、首都圏（1都3県）及び札幌市・仙台市における2025年11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。

2025（令和7）年12月10日

お問い合わせ先



国土交通大臣指定 公益財団法人 東日本不動産流通機構  
〒103-0027 東京都中央区日本橋3-3-11 第一中央ビル 7F  
TEL : 03-5296-9350 <http://www.reins.or.jp/>

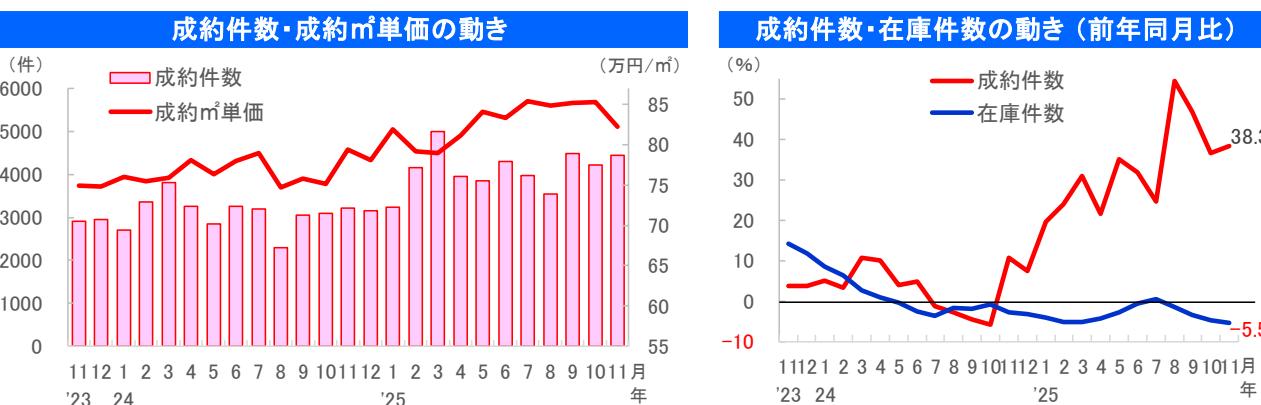
## 首都圏 中古住宅市場の概況（2025年11月度）



## 中古マンション 成約m²単価は67ヶ月連続で上昇。在庫件数は4ヶ月連続で減少

- 成約件数は、前年同月比プラス38.3%と24年11月から13ヶ月連續で増加
- 成約m²単価は、前年同月比プラス3.5%と20年5月から67ヶ月連續で上昇。前月比は3.7%下落
- 成約価格は、前年同月比プラス3.6%と24年11月から13ヶ月連續で上昇。前月比は2.3%下落
- 専有面積は、前年同月比プラス0.1%とほぼ横ばいながら3ヶ月ぶりに拡大。前月比も1.4%拡大
- 在庫件数は、前年同月比マイナス5.5%と4ヶ月連續で減少

2025年11月	成約状況	前年同月(比)	前月(比)	在庫状況	前年同月(比)
件数	4,435 件	38.3%	—	43,156 件	-5.5%
m²単価	82.22 万円/m²	3.5%	-3.7%	100.20 万円/m²	29.5%
価格	5,204 万円	3.6%	-2.3%	5,807 万円	30.9%
専有面積	63.29 m²	0.1%	1.4%	57.95 m²	1.1%
築年数	27.02 年	25.22年	26.68年	29.91 年	30.03年



## 中古戸建住宅 成約・在庫件数ともに増加続くも、在庫件数の増加率は縮小

- 成約件数は、前年同月比プラス53.1%と24年11月から13ヶ月連續で増加
- 成約価格は、前年同月比プラス2.7%と2ヶ月連續で上昇。前月比も5.3%上昇
- 土地面積は、前年同月比プラス5.4%と3ヶ月連續で拡大。前月比は4.4%縮小
- 建物面積は、前年同月比マイナス0.3%とほぼ横ばいながら4ヶ月連續で縮小。前月比は1.1%拡大
- 在庫件数は、前年同月比プラス3.2%と22年9月から39ヶ月連續で増加するも、増加率は縮小傾向

2025年11月	成約状況	前年同月(比)	前月(比)	在庫状況	前年同月(比)
件数	1,932 件	53.1%	—	23,523 件	3.2%
価格	4,002 万円	2.7%	5.3%	4,541 万円	3.7%
土地面積	147.74 m²	5.4%	-4.4%	183.11 m²	4.3%
建物面積	104.24 m²	-0.3%	1.1%	108.03 m²	0.3%
築年数	24.71 年	22.65年	25.30年	25.94 年	25.03年



## 1. 首都圏 中古マンション市場の動向（2025年11月）

成約件数は13ヶ月連続で増加。成約m<sup>2</sup>単価は67ヶ月連続で上昇し、90年10月近くの水準に

### ○件数

成約件数は、4,435件で前年比プラス38.3%と24年11月から13ヶ月連続で増加した。

新規登録件数は、14,673件で前年比マイナス5.4%と5ヶ月連続で減少した。

在庫件数は、43,156件で前年比マイナス5.5%と4ヶ月連続で減少した。

### ○平均m<sup>2</sup>単価

成約m<sup>2</sup>単価は、82.22万円/m<sup>2</sup>で前年比プラス3.5%と20年5月から67ヶ月連続で上昇。前月比は3.7%下落し、90年10月（83.50万円/m<sup>2</sup>）の水準をやや下回った。

新規登録m<sup>2</sup>単価は、104.10万円/m<sup>2</sup>で前年比プラス28.7%と24年5月から19ヶ月連続で上昇。前月比も1.7%上昇。

在庫m<sup>2</sup>単価は、100.20万円/m<sup>2</sup>で前年比プラス29.5%と24年8月から16ヶ月連続で上昇。前月比も3.2%上昇。

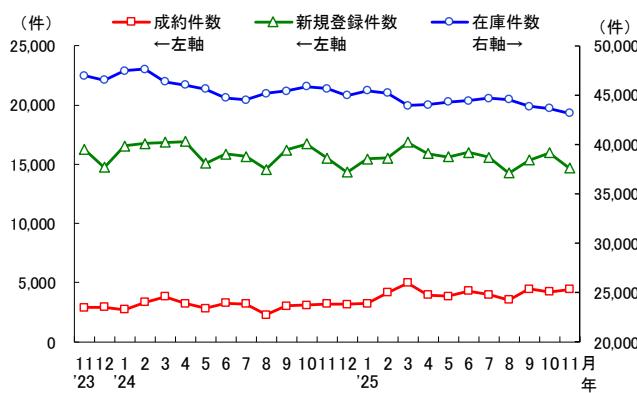
### ○平均価格

成約価格は、5,204万円で前年比プラス3.6%と24年11月から13ヶ月連続で上昇した。前月比は2.3%下落。

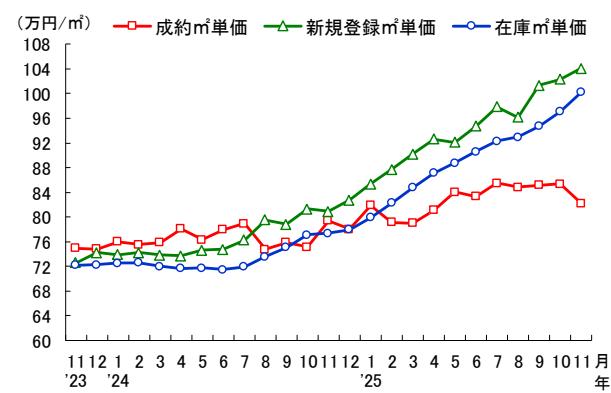
新規登録価格は、6,044万円で前年比プラス29.3%と24年5月から19ヶ月連続で上昇した。前月比もプラス0.9%。

在庫価格は、5,807万円で前年比プラス30.9%と24年8月から16ヶ月連続で上昇した。前月比も3.0%上昇。

#### ■首都圏 中古マンション 件数の推移



#### ■首都圏 中古マンション m<sup>2</sup>単価の推移



首都圏 中古マンション	2024年		2025年											
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
成約件数(件)	3,207	3,158	3,242	4,152	4,991	3,950	3,841	4,299	3,979	3,553	4,475	4,222	4,435	
前年同月比(%)	10.6	7.4	19.6	23.9	31.0	21.5	35.0	31.9	24.6	54.5	46.9	36.5	38.3	
新規登録件数(件)	15,506	14,311	15,459	15,507	18,844	15,885	15,638	16,001	15,590	14,251	15,356	15,959	14,731	
前年同月比(%)	-4.8	-2.9	-6.5	-7.3	-0.01	-6.0	3.6	1.0	-0.5	-2.2	-5.2	-4.4	-5.4	
在庫件数(件)	45,646	44,981	45,478	45,214	43,941	44,008	44,314	44,428	44,689	44,578	43,850	43,669	43,156	
前年同月比(%)	-2.9	-3.3	-4.2	-5.1	-5.2	-4.4	-2.8	-0.7	0.4	-1.4	-3.4	-4.8	-5.5	
成約m <sup>2</sup> 単価(万円/m <sup>2</sup> )	79.41	78.05	81.88	79.14	79.01	81.11	84.06	83.34	85.47	84.85	85.18	85.35	82.22	
前年同月比(%)	5.9	4.3	7.8	4.8	4.1	3.9	10.2	6.9	8.2	13.5	12.3	13.6	3.5	
前月比(%)	5.7	-1.7	4.9	-3.3	-0.2	2.7	3.6	-0.9	2.6	-0.7	0.4	0.2	-3.7	
新規登録m <sup>2</sup> 単価(万円/m <sup>2</sup> )	80.91	82.73	85.38	87.71	90.21	92.61	92.10	94.70	97.90	96.15	101.37	102.33	104.10	
前年同月比(%)	11.4	11.5	15.5	18.2	22.2	25.7	23.4	26.7	28.3	20.9	28.6	25.8	28.7	
前月比(%)	-0.5	2.3	3.2	2.7	2.8	2.7	2.8	3.4	-1.8	5.4	0.9	1.7		
在庫m <sup>2</sup> 単価(万円/m <sup>2</sup> )	77.40	77.95	79.95	82.32	84.75	87.16	88.80	90.59	92.29	92.96	94.72	97.11	100.20	
前年同月比(%)	7.2	7.8	10.3	13.4	17.7	21.6	23.7	26.8	28.3	26.4	26.2	25.9	29.5	
前月比(%)	0.4	0.7	2.6	3.0	3.0	2.8	1.9	2.0	1.9	0.7	1.9	2.5	3.2	
成約価格(万円)	5,022	4,935	5,147	4,985	4,945	5,047	5,311	5,209	5,303	5,279	5,352	5,325	5,204	
前年同月比(%)	6.1	3.2	5.9	2.6	2.6	0.6	9.9	5.1	5.0	13.5	10.1	12.4	3.6	
前月比(%)	6.0	-1.7	4.3	-3.1	-0.8	2.1	5.2	-1.9	1.8	-0.5	1.4	-0.5	-2.3	
新規登録価格(万円)	4,674	4,781	4,929	5,037	5,230	5,330	5,302	5,486	5,673	5,558	5,867	5,991	6,044	
前年同月比(%)	12.9	11.6	15.9	18.7	23.3	27.1	23.9	27.8	31.1	21.5	28.7	27.4	29.3	
前月比(%)	-0.6	2.3	3.1	2.2	3.8	1.9	-0.5	3.5	3.4	-2.0	5.5	2.1	0.9	
在庫価格(万円)	4,438	4,473	4,594	4,718	4,866	5,002	5,098	5,217	5,323	5,377	5,470	5,637	5,807	
前年同月比(%)	8.9	9.1	11.3	14.3	19.2	23.4	25.2	28.4	30.5	28.1	27.4	27.5	30.9	
前月比(%)	0.4	0.8	2.7	2.7	3.1	2.8	1.9	2.3	2.0	1.0	1.7	3.1	3.0	
成約専有面積(m <sup>2</sup> )	63.24	63.23	62.86	62.99	62.58	62.22	63.18	62.50	62.05	62.21	62.83	62.39	63.29	
前年同月比(%)	0.2	-1.1	-1.7	-2.1	-1.5	-3.2	-0.3	-1.7	-3.0	0.00	-2.0	-1.0	0.1	
前月比(%)	0.3	-0.02	-0.6	0.2	-0.6	-0.6	1.5	-1.1	-0.7	0.3	1.0	-0.7	1.4	
新規登録専有面積(m <sup>2</sup> )	57.77	57.79	57.73	57.43	57.98	57.55	57.57	57.92	57.95	57.81	57.88	58.55	58.06	
前年同月比(%)	1.3	0.1	0.3	0.5	0.9	1.1	0.4	0.9	2.2	0.4	0.03	1.2	0.5	
前月比(%)	-0.1	0.03	-0.1	-0.5	1.0	-0.7	0.03	0.6	0.1	-0.2	0.1	1.2	-0.8	
在庫専有面積(m <sup>2</sup> )	57.34	57.38	57.45	57.32	57.41	57.39	57.41	57.59	57.68	57.84	57.74	58.05	57.95	
前年同月比(%)	1.6	1.2	0.9	0.8	1.3	1.5	1.2	1.3	1.7	1.4	1.0	1.3	1.1	
前月比(%)	0.02	0.1	0.1	-0.2	0.2	-0.03	0.03	0.3	0.2	0.3	0.3	-0.2	0.5	-0.2
成約築年数(年)	25.22	25.37	25.73	26.04	26.58	26.45	26.71	26.96	26.87	26.28	26.26	26.68	27.02	
新規登録築年数(年)	30.28	30.17	30.21	30.02	29.77	30.09	30.33	29.91	30.08	30.30	30.14	30.04	30.20	
在庫築年数(年)	30.03	30.00	29.95	29.96	29.92	29.83	29.77	29.84	29.88	29.93	29.94	29.91		

## 2. 首都圏エリア別 中古マンション市場の成約動向（2025年11月）

成約件数はすべての地域で増加続く。成約 $m^2$ 単価は東京都区部が67ヶ月連続で上昇

### ○成約件数

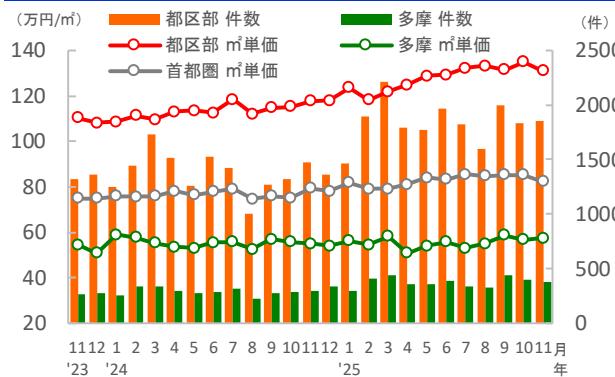
東京都区部は1,853件で前年比プラス26.0%と11ヶ月連続で増加。多摩は377件で同プラス26.1%と24年11月から13ヶ月連続で増加。横浜・川崎市は782件で同プラス48.4%、神奈川県他は332件で同プラス60.4%と、双方とも24年11月から13ヶ月連続で増加。埼玉県は554件で同プラス67.4%と24年10月から14ヶ月連続で増加。千葉県は537件で同プラス44.4%と23年11月から25ヶ月連続で増加した。

### ○成約 $m^2$ 単価

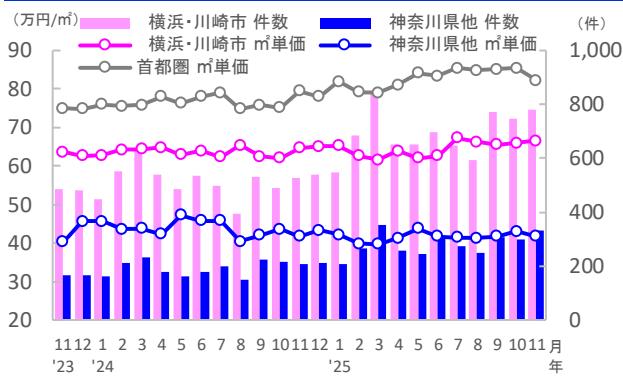
東京都区部は130.96万円/ $m^2$ で前年比プラス11.2%と20年5月から67ヶ月連続で上昇。多摩は57.51万円/ $m^2$ で同プラス4.5%と4ヶ月連続で上昇した。横浜・川崎市は66.48万円/ $m^2$ で同プラス2.7%と5ヶ月連続で上昇。神奈川県他は41.75万円/ $m^2$ で同プラス0.01%と、ほぼ横ばいながら3ヶ月ぶりに上昇した。埼玉県は44.16万円/ $m^2$ で同プラス4.0%と3ヶ月ぶりに上昇。千葉県は41.37万円/ $m^2$ で同プラス1.4%と2ヶ月連続で上昇した。

成約中古マンション 2025年11月	件数 (件)	件数		$m^2$ 単価		価格		専有面積		築年数 (年)
		前年比(%)	(万円/ $m^2$ )	前年比(%)	(万円)	前年比(%)	( $m^2$ )	前年比(%)		
東京都	2,230	26.0	118.54	10.6	6,930	9.4	58.46	-1.1	26.02	
東京都区部	1,853	26.0	130.96	11.2	7,555	10.1	56.70	-1.2	25.72	
東京都多摩	377	26.1	57.51	4.5	3,859	3.9	67.09	-0.6	27.47	
埼玉県	554	67.4	44.16	4.0	3,014	4.4	68.26	0.5	27.47	
千葉県	537	44.4	41.37	1.4	3,015	2.5	72.89	1.2	29.79	
神奈川県	1,114	51.8	59.11	1.5	3,893	0.4	65.86	-1.1	27.48	
横浜・川崎市	782	48.4	66.48	2.7	4,341	0.4	65.28	-2.2	27.28	
神奈川県他	332	60.4	41.75	0.01	2,837	3.4	67.22	1.4	27.96	

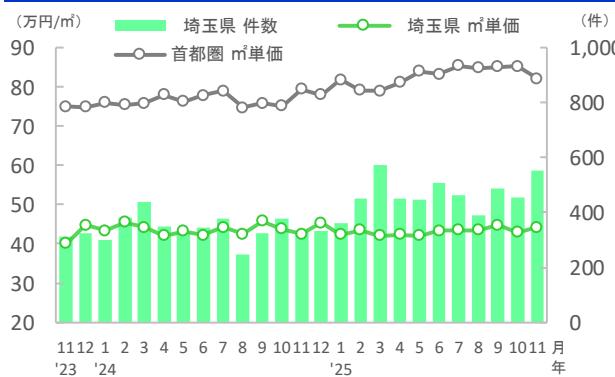
### 東京都 中古マンション成約件数・ $m^2$ 単価



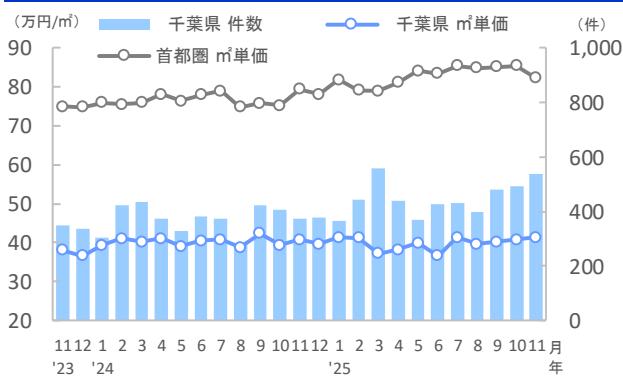
### 神奈川県 中古マンション成約件数・ $m^2$ 単価



### 埼玉県 中古マンション成約件数・ $m^2$ 単価

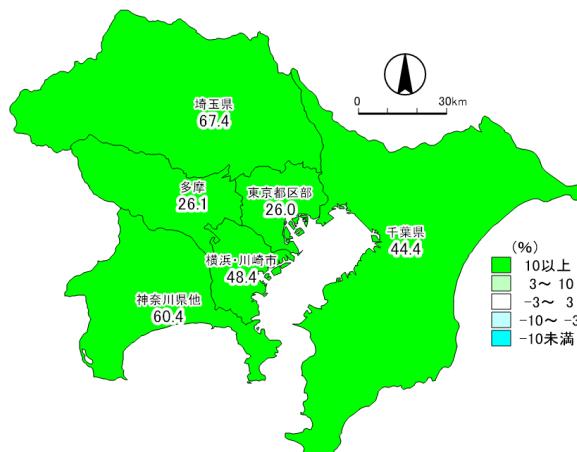
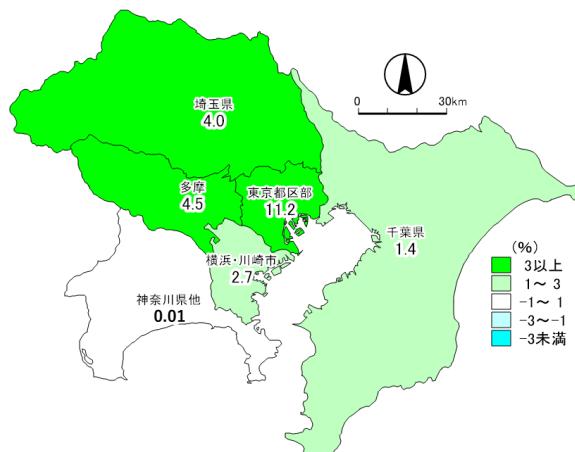


### 千葉県 中古マンション成約件数・ $m^2$ 単価



## 首都圏エリア別 中古マンション市場の成約動向データ

成約件数の前年同月比（2025年11月）

成約m<sup>2</sup>単価の前年同月比（2025年11月）

成約件数	2024年		2025年											
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
東京都	(件)	1,770	1,696	1,759	2,304	2,661	2,152	2,127	2,360	2,164	1,921	2,431	2,234	2,230
前年同月比	(%)	11.7	3.8	17.3	29.4	28.7	18.8	38.5	29.8	23.9	57.1	57.3	39.7	26.0
東京都区部	(件)	1,471	1,361	1,468	1,899	2,217	1,796	1,768	1,969	1,823	1,593	1,995	1,836	1,853
前年同月比	(%)	11.7	-0.1	17.8	31.1	28.4	18.5	40.5	28.9	27.9	59.3	56.6	39.5	26.0
東京都多摩	(件)	299	335	291	405	444	356	359	391	341	328	436	398	377
前年同月比	(%)	12.0	23.6	15.0	22.0	30.6	19.9	29.1	34.8	6.2	47.1	60.9	40.6	26.1
埼玉県	(件)	331	333	363	452	573	450	445	509	464	391	489	454	554
前年同月比	(%)	5.8	3.1	21.8	18.0	30.2	29.3	35.3	47.1	22.8	58.3	50.5	20.7	67.4
千葉県	(件)	372	377	366	445	560	439	371	427	430	397	479	491	537
前年同月比	(%)	6.0	12.5	20.0	5.2	28.4	17.7	12.4	12.1	15.3	39.8	13.8	20.3	44.4
神奈川県	(件)	734	752	754	951	1,197	909	898	1,003	921	844	1,076	1,043	1,114
前年同月比	(%)	12.6	15.9	23.8	24.5	38.1	26.6	38.2	40.5	32.3	54.9	42.3	47.1	51.8
横浜・川崎市	(件)	527	539	547	686	843	652	652	698	648	594	770	745	782
前年同月比	(%)	8.4	12.1	22.1	24.5	33.2	20.7	34.2	30.5	30.4	50.4	45.0	51.7	48.4
神奈川県他	(件)	207	213	207	265	354	257	246	305	273	250	306	298	332
前年同月比	(%)	24.7	26.8	28.6	24.4	51.3	44.4	50.0	70.4	37.2	66.7	36.0	36.7	60.4

成約m <sup>2</sup> 単価	2024年		2025年											
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
東京都	(万円)	107.14	105.23	112.44	106.93	111.15	112.65	116.04	117.01	119.67	119.75	118.46	121.06	118.54
前年同月比	(%)	6.2	6.7	12.1	5.5	10.5	9.0	13.1	13.2	11.9	18.4	13.2	15.7	10.6
前月比	(%)	2.4	-1.8	6.9	-4.9	3.9	1.3	3.0	0.8	2.3	0.1	-1.1	2.2	-2.1
東京都区部	(万円)	117.73	117.83	123.58	118.12	121.78	124.89	128.65	129.19	132.16	133.10	131.54	135.03	130.96
前年同月比	(%)	6.8	9.0	13.7	6.1	11.2	10.4	13.3	14.8	11.6	18.9	14.6	17.3	11.2
前月比	(%)	2.2	0.1	4.9	-4.4	3.1	2.6	3.0	0.4	2.3	0.7	-1.2	2.7	-3.0
東京都多摩	(万円)	55.04	54.04	56.22	54.44	58.07	50.90	53.93	55.66	52.90	54.92	58.63	56.60	57.51
前年同月比	(%)	1.0	6.6	-4.5	-5.7	5.2	-4.8	1.6	0.4	-5.2	4.4	3.0	1.4	4.5
前月比	(%)	-1.4	-1.8	4.0	-3.2	6.7	-12.3	6.0	3.2	-5.0	3.8	6.8	-3.5	1.6
埼玉県	(万円)	42.47	45.34	42.34	43.49	42.09	42.35	42.10	43.32	43.51	43.50	44.77	42.91	44.16
前年同月比	(%)	6.1	1.3	-2.5	-4.5	-4.8	0.7	-2.5	2.8	-1.5	2.2	-2.1	-2.1	4.0
前月比	(%)	-3.1	6.8	-6.6	2.7	-3.2	0.6	-0.6	2.9	0.4	-0.02	2.9	-4.1	2.9
千葉県	(万円)	40.81	39.60	41.29	41.28	37.26	38.27	39.95	36.57	41.40	39.64	40.28	40.75	41.37
前年同月比	(%)	7.2	8.1	4.9	0.3	-7.5	-6.8	2.2	-9.8	1.7	2.3	-5.1	3.6	1.4
前月比	(%)	3.8	-3.0	4.3	-0.02	-9.7	2.7	4.4	-8.5	13.2	-4.2	1.6	1.2	1.5
神奈川県	(万円)	58.24	58.92	58.90	56.31	55.14	57.52	57.01	56.28	59.66	58.90	58.80	59.37	59.11
前年同月比	(%)	0.9	1.1	1.1	-3.7	-6.3	-3.0	-3.4	-5.2	3.5	0.7	4.3	5.3	1.5
前月比	(%)	3.3	1.2	-0.03	-4.4	-2.1	4.3	-0.9	-1.3	6.0	-1.3	-0.2	1.0	-0.4
横浜・川崎市	(万円)	64.72	65.07	65.22	62.69	61.64	63.89	62.02	62.63	67.30	66.29	65.60	65.90	66.48
前年同月比	(%)	1.7	3.8	3.8	-2.3	-4.3	-1.5	-1.5	-2.0	8.0	1.4	5.0	6.2	2.7
前月比	(%)	4.3	0.5	0.2	-3.9	-1.7	3.7	-2.9	1.0	7.5	-1.5	-1.0	0.5	0.9
神奈川県他	(万円)	41.74	43.36	42.20	39.79	39.67	41.37	43.73	41.74	41.51	41.33	41.69	43.05	41.75
前年同月比	(%)	3.6	-5.2	-7.5	-8.8	-9.2	-2.2	-7.4	-8.8	-9.5	2.1	-0.8	-1.2	0.01
前月比	(%)	-4.2	3.9	-2.7	-5.7	-0.3	4.3	5.7	-4.5	-0.6	-0.4	0.8	3.3	-3.0

### 3. 首都圏 中古戸建住宅市場の動向（2025年11月）

成約件数は13ヶ月連続で増加。成約価格は2ヶ月連続で上昇

#### ○件数

成約件数は、1,932件で前年比プラス53.1%と24年11月から13ヶ月連続で増加した。

新規登録件数は、6,360件で前年比マイナス0.7%と23年1月以降34ヶ月続けていた増加は、ほぼ横ばいながら減少に転じた。

在庫件数は、23,523件で前年比プラス3.2%と22年9月から39ヶ月連続で増加した。

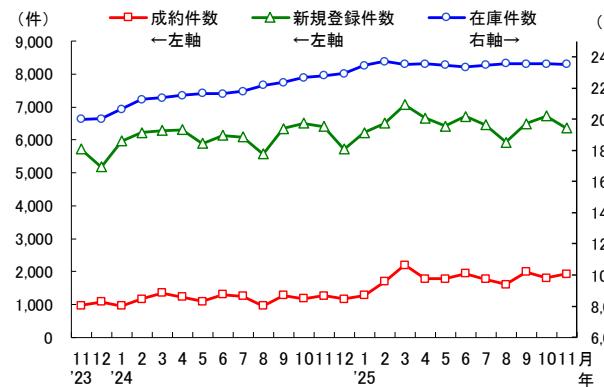
#### ○平均価格

成約価格は、4,002万円で前年比プラス2.7%と2ヶ月連続で上昇した。前月比も5.3%上昇。

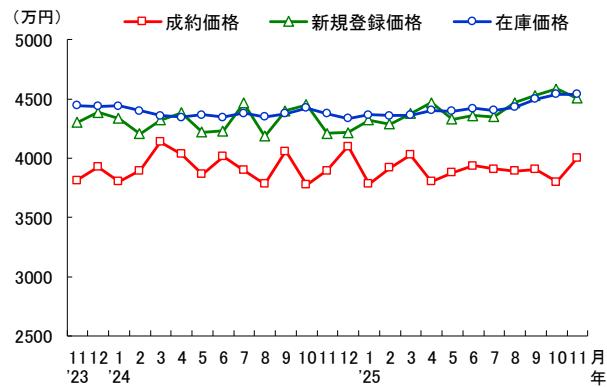
新規登録価格は、4,506万円で前年比プラス7.0%と4ヶ月連続で上昇した。前月比は1.7%下落。

在庫価格は、4,541万円で前年比プラス3.7%と9ヶ月連続で上昇した。前月比もプラス0.02%。

#### ■首都圏 中古戸建住宅 件数の推移



#### ■首都圏 中古戸建住宅 価格の推移



首都圏 中古戸建住宅	2024年		2025年										
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
成約件数(件)	1,262	1,169	1,279	1,690	2,196	1,777	1,784	1,943	1,771	1,611	1,986	1,804	1,932
前年同月比(%)	30.2	8.0	33.0	44.8	62.8	45.3	62.8	49.2	42.1	69.4	55.0	53.7	53.1
新規登録件数(件)	6,408	5,721	6,228	6,505	7,071	6,663	6,425	6,712	6,464	5,930	6,495	6,733	6,360
前年同月比(%)	12.0	10.4	4.3	4.4	12.5	5.5	9.0	9.3	6.2	6.4	2.4	3.6	-0.7
在庫件数(件)	22,795	22,937	23,451	23,698	23,525	23,557	23,480	23,341	23,469	23,587	23,538	23,559	23,523
前年同月比(%)	14.0	14.6	13.5	11.4	10.1	9.5	8.5	7.9	7.7	6.3	5.3	3.9	3.2
成約価格(万円)	3,895	4,099	3,785	3,920	4,030	3,804	3,880	3,937	3,911	3,894	3,906	3,801	4,002
前年同月比(%)	2.1	4.4	-0.5	0.6	-2.6	-5.7	0.4	-1.9	0.3	2.9	-3.8	0.6	2.7
前月比(%)	3.2	5.2	-7.6	3.5	2.8	-5.6	2.0	1.5	-0.7	-0.4	0.3	-2.7	5.3
新規登録価格(万円)	4,210	4,218	4,322	4,288	4,377	4,468	4,328	4,360	4,351	4,468	4,532	4,584	4,506
前年同月比(%)	-2.1	-3.9	-0.3	1.9	1.3	1.9	2.5	3.1	-2.6	6.8	3.0	2.9	7.0
前月比(%)	-5.5	0.2	2.5	-0.8	2.1	2.1	-3.1	0.7	-0.2	2.7	1.4	1.1	-1.7
在庫価格(万円)	4,378	4,337	4,368	4,361	4,364	4,403	4,398	4,421	4,405	4,431	4,500	4,540	4,541
前年同月比(%)	-1.5	-2.2	-1.6	-0.9	0.1	1.3	0.6	1.7	0.6	1.8	2.8	2.6	3.7
前月比(%)	-1.0	-0.9	0.7	-0.2	0.1	0.9	-0.2	0.6	-0.4	0.6	1.6	0.9	0.02
成約土地面積(m²)	140.16	142.31	144.73	145.81	144.91	151.06	145.63	144.36	151.10	146.40	142.85	154.52	147.74
前年同月比(%)	-5.5	-2.6	1.8	6.2	-0.2	1.1	6.4	-1.7	7.7	-1.6	2.3	11.9	5.4
前月比(%)	1.5	1.5	1.7	0.7	-0.6	4.2	-3.6	-0.9	4.7	-3.1	-2.4	8.2	-4.4
新規登録土地面積(m²)	161.08	165.43	155.99	164.32	163.85	163.20	166.93	163.63	170.73	162.15	172.13	170.54	167.25
前年同月比(%)	-1.7	3.1	-1.6	1.3	3.6	2.8	2.9	2.3	7.3	0.8	4.7	3.6	3.8
前月比(%)	-2.2	2.7	-5.7	5.3	-0.3	-0.4	2.3	-2.0	4.3	-5.0	6.2	-0.9	-1.9
在庫土地面積(m²)	175.59	176.21	174.75	175.13	177.12	176.73	179.04	179.91	181.09	181.09	184.34	183.39	183.11
前年同月比(%)	-0.7	1.6	1.1	0.6	2.0	2.1	2.4	3.7	4.6	4.3	5.4	3.7	4.3
前月比(%)	-0.7	0.3	-0.8	0.2	1.1	-0.2	1.3	0.5	0.7	0.00	1.8	-0.5	-0.1
成約建物面積(m²)	104.59	105.49	103.29	104.33	103.85	102.09	103.54	103.59	104.40	103.55	102.62	103.09	104.24
前年同月比(%)	0.6	-0.5	0.3	2.0	-1.2	-2.0	0.3	-0.7	0.7	-0.3	-1.1	-0.02	-0.3
前月比(%)	1.4	0.9	-2.1	1.0	-0.5	-1.7	1.4	0.05	0.8	-0.8	-0.9	0.5	1.1
新規登録建物面積(m²)	104.64	107.12	103.68	105.22	105.42	105.31	104.16	105.00	105.30	105.05	105.31	106.83	105.03
前年同月比(%)	-0.4	1.4	-1.7	0.5	0.7	-0.2	-0.9	0.9	-0.1	0.2	-0.4	1.4	0.4
前月比(%)	-0.5	2.4	-3.2	1.5	0.2	-0.1	-1.1	0.8	0.3	-0.2	0.2	1.3	-1.5
在庫建物面積(m²)	107.68	108.03	107.30	107.29	107.49	107.56	107.44	107.51	107.72	107.71	107.96	108.21	108.03
前年同月比(%)	-0.6	-0.1	-0.9	-0.9	-0.2	-0.2	-0.7	-0.3	0.1	0.1	0.1	0.2	0.3
前月比(%)	-0.3	0.3	-0.7	-0.01	0.2	0.1	-0.1	0.1	0.2	-0.01	0.2	0.2	-0.2
成約築年数(年)	22.85	22.87	23.41	23.40	24.03	24.23	23.81	23.77	24.91	24.79	24.73	25.30	24.71
新規登録築年数(年)	25.20	25.11	25.17	25.01	25.43	25.41	25.93	26.11	26.44	25.90	26.29	26.22	26.31
在庫築年数(年)	25.03	24.96	24.97	25.00	25.05	25.13	25.35	25.54	25.68	25.70	25.81	25.84	25.94

## 4. 首都圏エリア別 中古戸建住宅市場の成約動向（2025年11月）

成約件数はすべての地域で増加続く。成約価格は横浜・川崎市と千葉県以外の地域が上昇

### ○成約件数

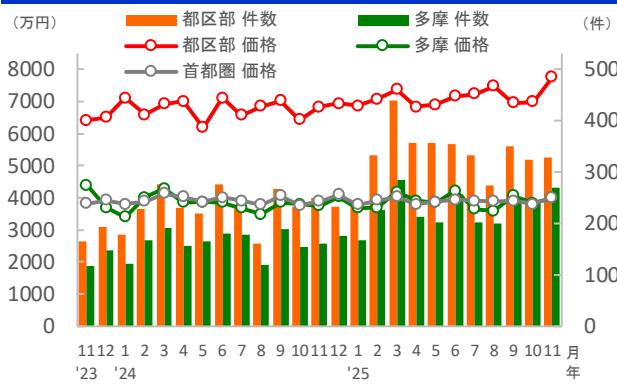
東京都区部は327件で前年比プラス31.3%と24年1月から23ヶ月連続で増加。多摩は268件で同プラス67.5%と24年11月から13ヶ月連続で増加。横浜・川崎市は262件で同プラス46.4%、神奈川県他は238件で同プラス78.9%と双方とも24年11月から13ヶ月連続で増加。埼玉県は442件で同プラス56.2%と24年11月から13ヶ月連続で増加。千葉県は395件で同プラス53.1%と11ヶ月連続で増加した。

### ○平均成約価格

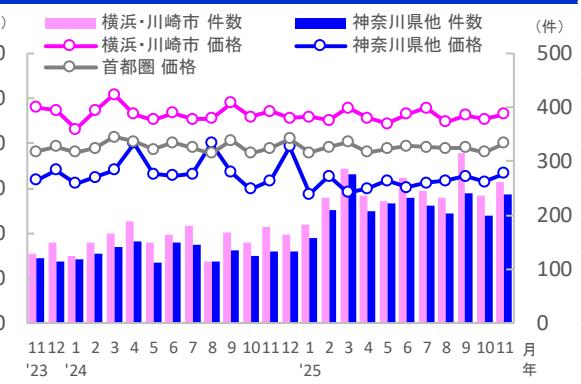
東京都区部は7,753万円で前年比プラス13.6%と2ヶ月連続で上昇。多摩は3,994万円で同プラス6.5%と4ヶ月連続で上昇した。横浜・川崎市は4,650万円で同マイナス1.2%と4ヶ月連続で下落。神奈川県他は3,335万円で同プラス5.2%と2ヶ月連続で上昇した。埼玉県は2,440万円で同プラス2.8%と3ヶ月ぶりに上昇。千葉県は2,624万円で前年比マイナス0.5%とほぼ横ばいながら2ヶ月連続で下落した。

成約中古戸建住宅 2025年11月	件数 (件)		価格 (万円)		土地面積 (m <sup>2</sup> )		建物面積 (m <sup>2</sup> )		築年数 (年)
	前年比(%)		前年比(%)		前年比(%)		前年比(%)		
東京都	595	45.5	6,060	7.8	114.33	7.5	101.47	0.2	23.60
東京都区部	327	31.3	7,753	13.6	87.04	3.3	101.32	2.0	24.17
東京都多摩	268	67.5	3,994	6.5	147.63	4.9	101.65	-2.7	22.90
埼玉県	442	56.2	2,440	2.8	154.92	4.8	102.72	-1.0	25.33
千葉県	395	53.1	2,624	-0.5	184.48	4.2	109.36	0.02	25.34
神奈川県	500	60.3	4,024	-0.7	152.13	3.4	104.85	-0.8	24.98
横浜・川崎市	262	46.4	4,650	-1.2	139.78	3.6	105.93	-1.7	25.84
神奈川県他	238	78.9	3,335	5.2	165.73	1.4	103.66	0.6	24.04

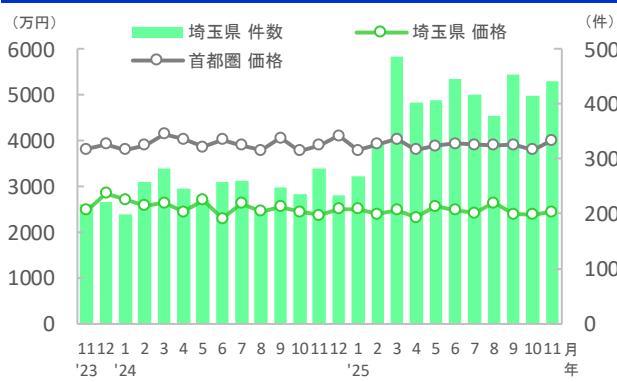
### 東京都 中古戸建住宅成約価格



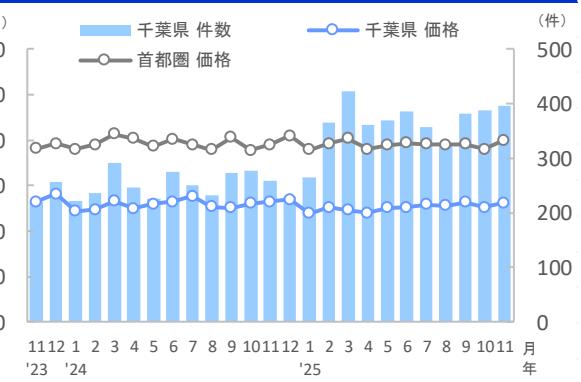
### 神奈川県 中古戸建住宅成約価格



### 埼玉県 中古戸建住宅成約価格

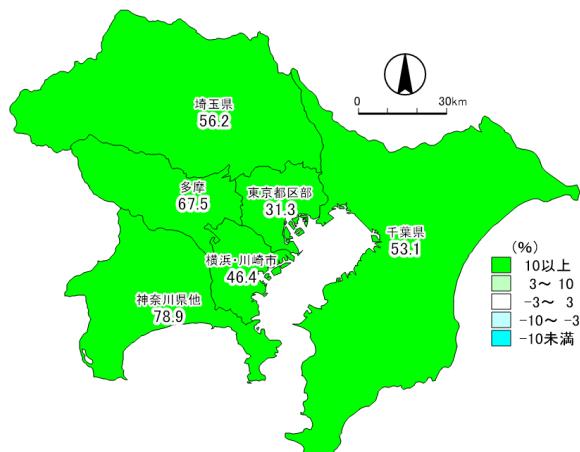


### 千葉県 中古戸建住宅成約価格

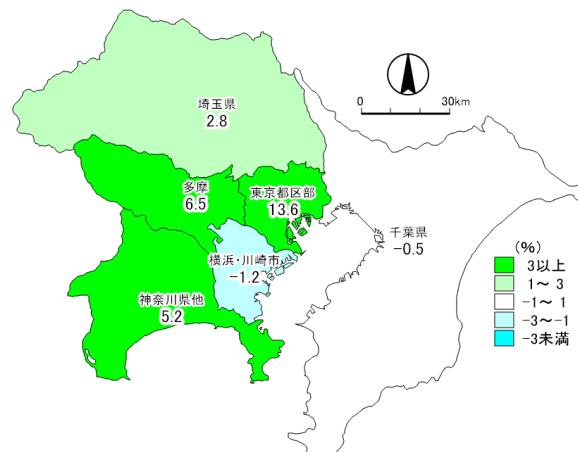


## 首都圏エリア別 中古戸建住宅市場の成約動向データ

成約件数の前年同月比（2025年11月）



成約価格の前年同月比（2025年11月）



	2024年		2025年											
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
東京都	(件)	409	407	405	558	723	568	558	609	535	472	596	565	595
前年同月比	(%)	45.0	19.4	35.5	41.3	55.2	46.4	45.3	33.6	30.2	68.6	30.7	46.0	45.5
東京都区部	(件)	249	232	237	333	439	355	357	354	333	273	349	324	327
前年同月比	(%)	50.9	20.2	33.1	46.1	59.1	53.7	62.3	28.7	42.9	69.6	30.7	39.7	31.3
東京都多摩	(件)	160	175	168	225	284	213	201	255	202	199	247	241	268
前年同月比	(%)	36.8	18.2	38.8	34.7	49.5	35.7	22.6	40.9	13.5	67.2	30.7	55.5	67.5
埼玉県	(件)	283	234	269	325	486	403	407	446	417	379	454	415	442
前年同月比	(%)	29.8	5.9	35.9	25.5	72.3	63.8	80.9	73.5	60.4	80.5	83.1	75.8	56.2
千葉県	(件)	258	230	265	365	423	361	369	386	357	324	381	387	395
前年同月比	(%)	17.8	-10.2	19.4	54.7	44.9	46.2	64.0	40.4	42.8	39.7	39.6	39.2	53.1
神奈川県	(件)	312	298	340	442	564	445	450	502	462	436	555	437	500
前年同月比	(%)	24.8	12.9	39.9	59.6	82.5	30.1	71.8	59.9	42.2	90.4	82.6	60.1	60.3
横浜・川崎市	(件)	179	164	182	232	287	237	227	270	245	232	315	237	262
前年同月比	(%)	38.8	10.1	46.8	55.7	71.9	24.7	52.3	63.6	36.1	101.7	87.5	59.1	46.4
神奈川県他	(件)	133	134	158	210	277	208	223	232	217	204	240	200	238
前年同月比	(%)	9.9	16.5	32.8	64.1	95.1	36.8	97.3	55.7	49.7	78.9	76.5	61.3	78.9

成約価格	2024年		2025年											
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	
東京都	(万円)	5,623	5,682	5,543	5,715	6,120	5,735	5,804	5,936	5,875	5,845	5,755	5,645	6,060
前年同月比	(%)	0.8	7.6	-1.2	3.8	4.6	-0.03	11.6	2.0	10.3	7.8	0.7	5.0	7.8
前月比	(%)	4.6	1.0	-2.4	3.1	7.1	-6.3	1.2	2.3	-1.0	-0.5	-1.6	-1.9	7.4
東京都区部	(万円)	6,825	6,933	6,861	7,083	7,374	6,834	6,898	7,171	7,230	7,484	6,949	6,989	7,753
前年同月比	(%)	6.3	6.7	-3.5	7.4	6.5	-2.6	11.3	0.8	9.9	9.2	-1.1	8.7	13.6
前月比	(%)	6.2	1.6	-1.0	3.2	4.1	-7.3	0.9	4.0	0.8	3.5	-7.2	0.6	10.9
東京都多摩	(万円)	3,752	4,024	3,683	3,690	4,181	3,903	3,861	4,222	3,642	3,596	4,068	3,838	3,994
前年同月比	(%)	-14.6	9.1	8.1	-8.1	-2.6	1.2	-0.1	9.6	-1.3	3.2	5.5	1.0	6.5
前月比	(%)	-1.2	7.3	-8.5	0.2	13.3	-6.6	-1.1	9.4	-13.7	-1.3	13.1	-5.6	4.1
埼玉県	(万円)	2,374	2,502	2,503	2,399	2,483	2,315	2,569	2,480	2,423	2,642	2,389	2,384	2,440
前年同月比	(%)	-4.4	-12.0	-7.7	-6.9	-5.9	-5.3	-4.7	8.2	-7.6	7.7	-6.4	-2.5	2.8
前月比	(%)	-2.9	5.4	0.04	-4.2	3.5	-6.7	11.0	-3.5	-2.3	9.1	-9.6	-0.2	2.3
千葉県	(万円)	2,638	2,693	2,391	2,526	2,456	2,395	2,502	2,521	2,587	2,558	2,632	2,514	2,624
前年同月比	(%)	-0.2	-4.4	-1.6	2.1	-7.6	-4.1	-3.3	-4.5	-6.5	1.2	5.0	-3.3	-0.5
前月比	(%)	1.4	2.1	-11.2	5.7	-2.8	-2.5	4.5	0.8	2.6	-1.1	2.9	-4.5	4.4
神奈川県	(万円)	4,052	4,275	3,794	3,923	3,863	3,828	3,808	3,897	4,003	3,862	4,037	3,901	4,024
前年同月比	(%)	0.8	2.9	1.8	-3.0	-10.5	-12.2	-5.0	-2.9	0.2	-9.7	-4.1	1.2	-0.7
前月比	(%)	5.1	5.5	-11.3	3.4	-1.5	-0.9	-0.5	2.3	2.7	-3.5	4.5	-3.4	3.2
横浜・川崎市	(万円)	4,707	4,563	4,593	4,516	4,785	4,560	4,439	4,645	4,785	4,472	4,626	4,543	4,650
前年同月比	(%)	-2.0	-3.6	6.4	-4.4	-6.0	-1.8	-1.9	-0.7	5.5	-1.8	-5.5	-0.9	-1.2
前月比	(%)	2.7	-3.1	0.7	-1.7	6.0	-4.7	-2.7	4.7	3.0	-6.5	3.4	-1.8	2.4
神奈川県他	(万円)	3,171	3,923	2,874	3,267	2,908	2,994	3,166	3,026	3,120	3,168	3,264	3,141	3,335
前年同月比	(%)	-0.5	15.2	-7.6	0.6	-14.6	-25.2	-4.8	-7.7	-6.1	-20.7	-2.9	5.3	5.2
前月比	(%)	6.3	23.7	-26.7	13.7	-11.0	3.0	5.8	-4.4	3.1	1.5	3.0	-3.8	6.2

## (参考) 札幌市・仙台市 中古マンション・戸建住宅成約動向データ

札幌市 中古マンション	2024年		2025年										
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
件数 (件)	226	168	150	239	257	227	231	231	241	210	214	234	253
前年同月比 (%)	20.9	7.0	-7.4	32.0	15.2	8.1	14.4	1.3	17.6	18.0	1.4	23.8	11.9
m²単価 (万円/m²)	29.20	31.10	31.78	34.50	29.89	30.47	27.63	32.05	34.59	29.61	31.05	31.78	32.00
前年同月比 (%)	4.3	2.5	2.3	8.9	4.5	-7.6	-4.6	1.5	22.3	3.9	-2.4	3.8	9.6
前月比 (%)	-4.6	6.5	2.2	8.6	-13.4	1.9	-9.3	16.0	7.9	-14.4	4.9	2.3	0.7
価格 (万円)	2,237	2,380	2,345	2,589	2,239	2,328	2,049	2,334	2,710	2,176	2,338	2,421	2,413
前年同月比 (%)	5.8	2.1	-3.2	1.4	1.4	-8.3	-5.6	-1.4	22.4	-2.3	-3.8	2.7	7.9
前月比 (%)	-5.1	6.4	-1.5	10.4	-13.5	4.0	-12.0	13.9	16.1	-19.7	7.5	3.5	-0.3
専有面積 (m²)	76.61	76.52	73.80	75.06	74.91	76.41	74.15	72.82	78.36	73.47	75.28	76.17	75.42
前年同月比 (%)	1.5	-0.4	-5.4	-6.9	-2.9	-0.7	-1.1	-2.8	0.1	-6.0	-1.4	-1.0	-1.6
前月比 (%)	-0.5	-0.1	-3.6	1.7	-0.2	2.0	-3.0	-1.8	7.6	-6.2	2.5	1.2	-1.0
築年数 (年)	29.05	27.45	27.37	29.19	29.60	29.11	31.58	29.62	27.99	31.34	29.55	29.62	30.40

仙台市 中古マンション	2024年		2025年										
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
件数 (件)	82	83	84	97	120	88	108	117	106	102	103	102	126
前年同月比 (%)	-11.8	-5.7	-9.7	-5.8	-0.8	-20.7	27.1	20.6	7.1	32.5	1.0	13.3	53.7
m²単価 (万円/m²)	39.34	38.62	42.42	34.98	35.30	35.12	34.65	33.63	34.78	37.96	38.41	41.91	37.56
前年同月比 (%)	-0.6	3.6	15.1	-7.2	0.01	1.0	-11.0	-10.3	1.9	6.5	-1.5	12.9	-4.5
前月比 (%)	6.0	-1.8	9.8	-17.5	0.9	-0.5	-1.3	-2.9	3.4	9.1	1.2	9.1	-10.4
価格 (万円)	2,695	2,621	3,061	2,434	2,569	2,529	2,365	2,297	2,474	2,544	2,703	2,939	2,613
前年同月比 (%)	-1.7	5.1	24.7	-9.5	7.8	-2.9	-13.5	-13.7	2.9	2.1	-2.3	12.3	-3.1
前月比 (%)	3.0	-2.7	16.8	-20.5	5.5	-1.6	-6.5	-2.9	7.7	2.8	6.3	8.7	-11.1
専有面積 (m²)	68.51	67.88	72.16	69.58	72.77	72.01	68.26	68.29	71.12	67.02	70.39	70.12	69.56
前年同月比 (%)	-1.1	1.5	8.3	-2.5	7.8	-3.9	-2.9	-3.8	1.0	-4.2	-0.7	-0.6	1.5
前月比 (%)	-2.9	-0.9	6.3	-3.6	4.6	-1.1	-5.2	0.03	4.2	-5.8	5.0	-0.4	-0.8
築年数 (年)	22.64	24.71	22.02	26.05	26.29	26.89	27.46	28.33	26.47	26.41	25.11	24.18	26.05

札幌市 中古戸建住宅	2024年		2025年										
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
件数 (件)	138	122	112	125	128	119	141	149	150	148	146	140	153
前年同月比 (%)	9.5	-9.6	20.4	11.6	17.4	8.2	21.6	0.00	11.1	15.6	0.7	0.7	10.9
価格 (万円)	2,556	2,405	2,369	2,508	2,514	2,469	2,659	2,382	2,555	2,495	2,532	2,482	2,489
前年同月比 (%)	7.3	-8.1	-11.5	2.8	-0.9	5.6	-2.5	-4.3	2.2	5.4	10.3	7.1	-2.6
前月比 (%)	10.2	-5.9	-1.5	5.9	0.2	-1.8	7.7	-10.4	7.2	-2.4	1.5	-2.0	0.3
土地面積 (m²)	219.43	207.40	202.59	204.61	206.02	203.27	215.62	205.94	207.22	198.79	202.72	214.42	212.91
前年同月比 (%)	5.1	-9.6	-0.9	3.9	-5.0	4.4	3.7	-0.7	-3.0	1.1	-3.3	3.9	-3.0
前月比 (%)	6.4	-5.5	-2.3	1.0	0.7	-1.3	6.1	-4.5	0.6	-4.1	2.0	5.8	-0.7
建物面積 (m²)	129.88	139.30	133.57	132.30	130.65	136.95	142.08	128.82	137.20	131.46	131.54	130.76	139.34
前年同月比 (%)	0.4	2.1	-3.1	3.8	0.04	11.8	4.05	-2.3	-0.6	-0.5	-0.2	7.9	7.3
前月比 (%)	7.2	7.3	-4.1	-1.0	-1.2	4.8	3.8	-9.3	6.5	-4.2	0.1	-0.6	6.6
築年数 (年)	27.62	26.99	27.55	27.34	28.16	28.18	29.25	28.70	30.47	25.87	28.39	28.23	28.51

仙台市 中古戸建住宅	2024年		2025年										
	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月
件数 (件)	44	34	30	47	69	52	59	68	61	58	71	60	54
前年同月比 (%)	22.2	-33.3	-26.8	-7.8	16.9	48.6	96.7	38.8	8.9	61.1	69.0	33.3	22.7
価格 (万円)	2,321	2,743	2,854	2,417	2,784	2,540	2,453	2,772	2,757	2,658	2,779	2,700	2,590
前年同月比 (%)	-34.5	-13.6	4.2	-15.1	-7.0	-3.7	-11.2	-7.0	14.0	-6.3	18.7	15.0	11.6
前月比 (%)	-1.1	18.2	4.0	-15.3	15.2	-8.8	-3.4	13.0	-0.5	-3.6	4.5	-2.8	-4.1
土地面積 (m²)	217.86	245.09	238.65	198.27	220.44	244.87	221.26	219.80	223.43	217.44	235.75	222.22	251.09
前年同月比 (%)	5.9	6.4	-10.8	-4.7	-1.7	2.5	-14.4	6.0	-1.9	-11.2	-18.9	3.5	15.3
前月比 (%)	1.5	12.5	-2.6	-16.9	11.2	11.1	-9.6	-0.7	1.7	-2.7	8.4	-5.7	13.0
建物面積 (m²)	120.74	122.57	120.45	116.92	119.22	117.06	117.25	116.27	126.45	115.56	124.77	121.91	115.55
前年同月比 (%)	1.4	-4.5	-7.8	-1.9	-4.0	-6.8	-13.4	1.3	-0.7	-0.6	1.5	3.1	-4.3
前月比 (%)	2.1	1.5	-1.7	-2.9	2.0	-1.8	0.2	-0.8	8.8	-8.6	8.0	-2.3	-5.2
築年数 (年)	23.69	24.73	22.62	27.38	24.64	24.03	25.90	24.80	27.32	27.81	24.58	26.96	25.18

## 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、首都圏全体およびエリア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・価格等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・価格帯別状況などの詳細な内容については、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当機構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、面積、築年数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（売買契約が成立した）物件を集計
  - 「新規登録物件」 = 当月に新たに登録のあったもの（新規に売り出された物件）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。

