

月例速報 *Market Watch*

サマリーレポート 2025 年 12 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12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。

2026（令和8）年1月13日

お問い合わせ先



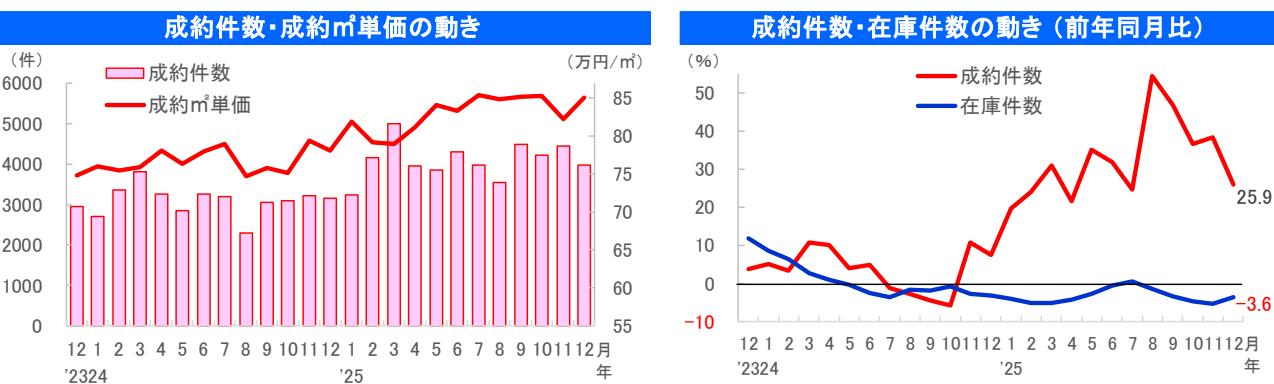
国土交通大臣指定 公益財団法人 東日本不動産流通機構
〒103-0027 東京都中央区日本橋3-3-11 第一中央ビル 7F
TEL: 03-5296-9350 <http://www.reins.or.jp/>

首都圏 中古住宅市場の概況（2025年12月度）

中古マンション 成約m²単価は68ヶ月連続で上昇。在庫件数は5ヶ月連続で減少

- 成約件数は、前年同月比プラス25.9%と24年11月から14ヶ月連続で増加
- 成約m²単価は、前年同月比プラス9.0%と20年5月から68ヶ月連続で上昇。前月比も3.5%上昇
- 成約価格は、前年同月比プラス8.2%と24年11月から14ヶ月連続で上昇。前月比も2.6%上昇
- 専有面積は、前年同月比マイナス0.7%とほぼ横ばいながら2ヶ月ぶりに縮小。前月比もマイナス0.8%
- 在庫件数は、前年同月比マイナス3.6%と5ヶ月連続で減少

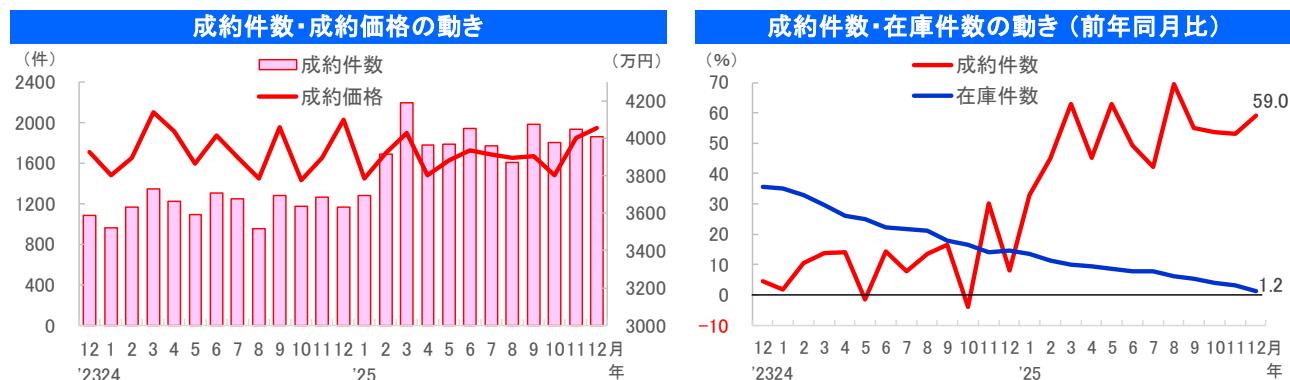
2025年12月	成約状況	前年同月(比)		前月(比)		在庫状況	前年同月(比)	
		件数	m ² 単価	価格	専有面積	築年数	在庫件数	m ² 単価
	3,975 件	25.9%	—	43,381 件	-3.6%		102.45 万円/m ²	31.4%
	85.08 万円/m ²	9.0%	3.5%	5,947 万円	33.0%		58.05 m ²	1.2%
	5,340 万円	8.2%	2.6%	27.35 年	25.37年		29.89 年	30.00年
	62.77 m ²	-0.7%	-0.8%					



中古戸建住宅 成約・在庫件数ともに増加するも、在庫件数の増加率は縮小続く

- 成約件数は、前年同月比プラス59.0%と24年11月から14ヶ月連続で増加
- 成約価格は、前年同月比マイナス1.0%と3ヶ月ぶりに下落。前月比は1.3%上昇
- 土地面積は、前年同月比プラス7.3%と4ヶ月連続で拡大。前月比も3.3%拡大
- 建物面積は、前年同月比マイナス0.2%とほぼ横ばいながら5ヶ月連続で縮小。前月比は1.0%拡大
- 在庫件数は、前年同月比プラス1.2%と22年9月から40ヶ月連続で増加するも、増加率は縮小続く

2025年12月	成約状況	前年同月(比)		前月(比)		在庫状況	前年同月(比)	
		件数	価格	土地面積	建物面積	築年数	在庫件数	価格
	1,859 件	59.0%	—	23,211 件	1.2%		4,528 万円	4.4%
	4,056 万円	-1.0%	—	182.76 m ²	3.7%		107.74 m ²	-0.3%
	152.68 m ²	7.3%	—	25.12 年	22.87年		25.89 年	24.96年
	105.25 m ²	-0.2%	1.0%					



1. 首都圏 中古マンション市場の動向 (2025年12月)

成約件数は14ヶ月連続で増加。成約m²単価は68ヶ月連続で上昇し、90年9月の水準に近づく

○件数

成約件数は、3,975件で前年比プラス25.9%と24年11月から14ヶ月連続で増加した。

新規登録件数は、14,601件で前年比プラス2.0%と6ヶ月ぶりに増加した。

在庫件数は、43,381件で前年比マイナス3.6%と5ヶ月連続で減少した。

○平均m²単価成約m²単価は、85.08万円/m²で前年比プラス9.0%と20年5月から68ヶ月連続で上昇。前月比も3.5%上昇し、90年9月(85.50万円/m²)の水準に近づいた。新規登録m²単価は、108.57万円/m²で前年比プラス31.2%と24年5月から20ヶ月連続で上昇。前月比も4.3%上昇。在庫m²単価は、102.45万円/m²で前年比プラス31.4%と24年8月から17ヶ月連続で上昇。前月比も2.2%上昇。

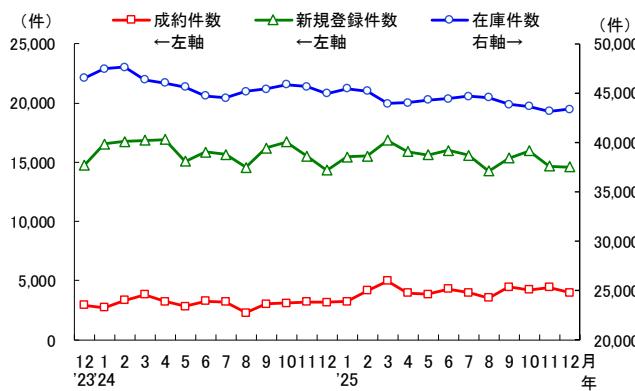
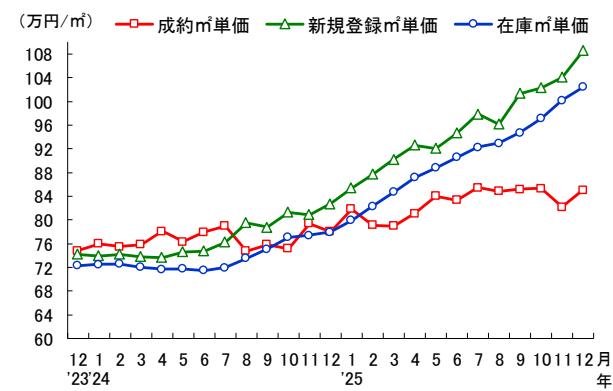
○平均価格

成約価格は、5,340万円で前年比プラス8.2%と24年11月から14ヶ月連続で上昇した。前月比も2.6%上昇。

新規登録価格は、6,341万円で前年比プラス32.6%と24年5月から20ヶ月連続で上昇した。前月比も4.9%上昇。

在庫価格は、5,947万円で前年比プラス33.0%と24年8月から17ヶ月連続で上昇した。前月比も2.4%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 m²単価の推移

首都圏 中古マンション	2024年 12月	2025年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
成約件数(件)	3,158	3,242	4,152	4,991	3,950	3,841	4,299	3,979	3,553	4,475	4,222	4,435	3,975
前年同月比(%)	7.4	19.6	23.9	31.0	21.5	35.0	31.9	24.6	54.5	46.9	36.5	38.3	25.9
新規登録件数(件)	14,311	15,459	15,507	16,844	15,885	15,636	16,001	15,590	14,251	15,356	15,959	14,673	14,801
前年同月比(%)	-2.9	-6.5	-7.3	-0.01	-6.0	3.6	1.0	-0.5	-2.2	-5.2	-4.4	-5.4	2.0
在庫件数(件)	44,981	45,478	45,214	43,941	44,008	44,314	44,428	44,689	44,578	43,850	43,669	43,156	43,381
前年同月比(%)	-3.3	-4.2	-5.1	-5.2	-4.4	-2.8	-0.7	0.4	-1.4	-3.4	-4.8	-5.5	-3.6
成約m ² 単価(万円/m ²)	78.05	81.88	79.14	79.01	81.11	84.06	83.34	85.47	84.85	85.18	85.35	82.22	85.08
前年同月比(%)	4.3	7.8	4.8	4.1	3.9	10.2	6.9	8.2	13.5	12.3	13.6	3.5	9.0
前月比(%)	-1.7	4.9	-3.3	-0.2	2.7	3.6	-0.9	2.6	-0.7	0.4	0.2	-3.7	3.5
新規登録m ² 単価(万円/m ²)	82.73	85.38	87.71	90.21	92.61	92.10	94.70	97.90	96.15	101.37	102.33	104.10	108.57
前年同月比(%)	11.5	15.5	18.2	22.2	25.7	23.4	26.7	28.3	20.9	28.6	25.8	28.7	31.2
前月比(%)	2.3	3.2	2.7	2.8	2.7	-0.6	2.8	3.4	-1.8	5.4	0.9	1.7	4.3
在庫m ² 単価(万円/m ²)	77.95	79.95	82.32	84.75	87.16	88.80	90.59	92.29	92.96	94.72	97.11	100.20	102.45
前年同月比(%)	7.8	10.3	13.4	17.7	21.6	23.7	26.8	28.3	26.4	26.2	25.9	29.5	31.4
前月比(%)	0.7	2.6	3.0	3.0	2.8	1.9	2.0	1.9	0.7	1.9	2.5	3.2	2.2
成約価格(万円)	4,935	5,147	4,985	4,945	5,047	5,311	5,209	5,303	5,279	5,352	5,325	5,204	5,340
前年同月比(%)	3.2	5.9	2.6	2.6	0.6	9.9	5.1	5.0	13.5	10.1	12.4	3.6	8.2
前月比(%)	-1.7	4.3	-3.1	-0.8	2.1	5.2	-1.9	1.8	-0.5	1.4	-0.5	-2.3	2.6
新規登録価格(万円)	4,781	4,929	5,037	5,230	5,330	5,302	5,486	5,673	5,558	5,867	5,991	6,044	6,341
前年同月比(%)	11.6	15.9	18.7	23.3	27.1	23.9	27.8	31.1	21.5	28.7	27.4	29.3	32.6
前月比(%)	2.3	3.1	2.2	3.8	1.9	-0.5	3.5	3.4	-2.0	5.5	2.1	0.9	4.9
在庫価格(万円)	4,473	4,594	4,718	4,886	5,002	5,098	5,217	5,323	5,377	5,470	5,637	5,807	5,947
前年同月比(%)	9.1	11.3	14.3	19.2	23.4	25.2	28.4	30.5	28.1	27.4	27.5	30.9	33.0
前月比(%)	0.8	2.7	2.7	3.1	2.8	1.9	2.3	2.0	1.0	1.7	3.1	3.0	2.4
成約専有面積(m ²)	63.23	62.86	62.99	62.58	62.22	63.18	62.50	62.05	62.21	62.83	62.39	63.29	62.77
前年同月比(%)	-1.1	-1.7	-2.1	-1.5	-3.2	-0.3	-1.7	-3.0	0.00	-2.0	-1.0	0.1	-0.7
前月比(%)	-0.02	-0.6	0.2	-0.6	-0.6	1.5	-1.1	-0.7	0.3	1.0	-0.7	1.4	-0.8
新規登録専有面積(m ²)	57.79	57.73	57.43	57.98	57.55	57.57	57.92	57.95	57.81	57.78	58.55	58.06	58.40
前年同月比(%)	0.1	0.3	0.5	0.9	1.1	0.4	0.9	2.2	0.4	0.03	1.2	0.5	1.1
前月比(%)	0.03	-0.1	-0.5	1.0	-0.7	0.03	0.6	0.1	-0.2	0.1	1.2	-0.8	0.6
在庫専有面積(m ²)	57.38	57.45	57.32	57.41	57.39	57.41	57.59	57.68	57.84	57.74	58.05	57.95	58.05
前年同月比(%)	1.2	0.9	0.8	1.3	1.5	1.2	1.3	1.7	1.4	1.0	1.3	1.1	1.2
前月比(%)	0.1	0.1	-0.2	0.2	-0.03	0.03	0.3	0.2	0.3	-0.2	0.5	-0.2	0.2
成約築年数(年)	25.37	25.73	26.04	26.58	26.45	26.71	26.98	26.67	26.28	26.26	26.68	27.02	27.35
新規登録築年数(年)	30.17	30.21	30.02	29.77	30.09	30.33	29.91	30.08	30.30	30.14	30.04	30.20	29.95
在庫築年数(年)	30.00	29.95	29.96	29.92	29.83	29.83	29.77	29.84	29.88	29.93	29.94	29.91	29.89

2. 首都圏エリア別 中古マンション市場の成約動向（2025年12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68ヶ月連続で上昇

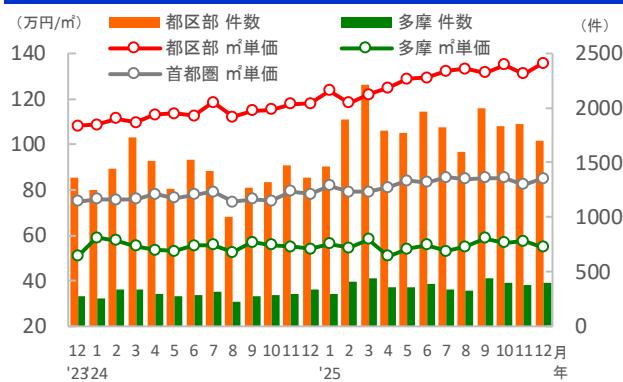
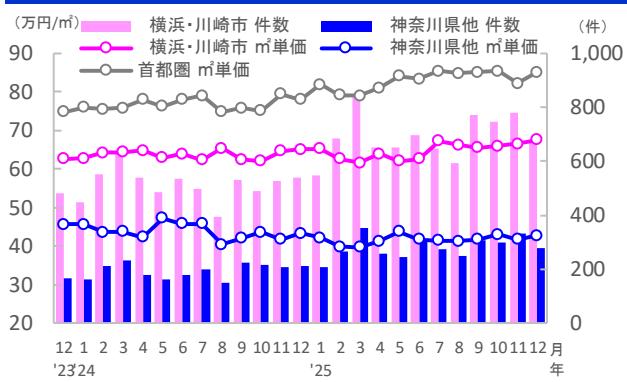
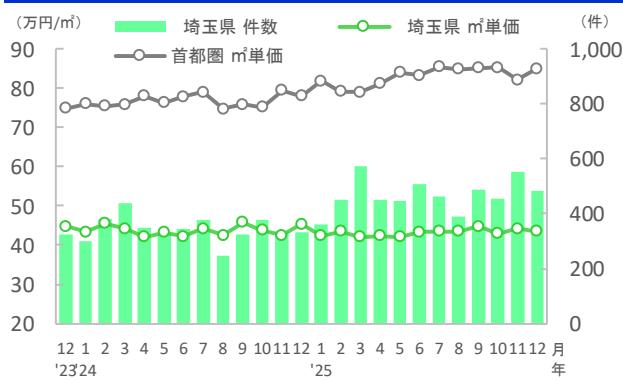
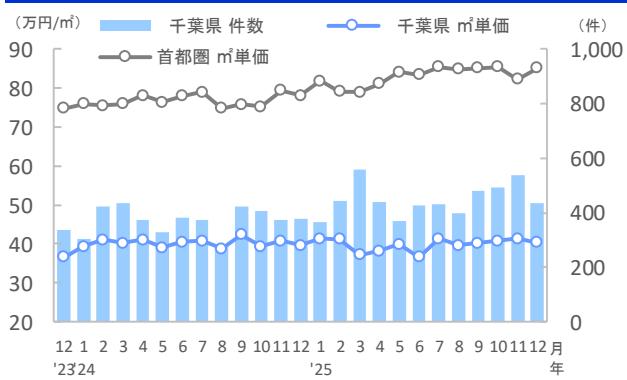
○成約件数

東京都区部は1,695件で前年比プラス24.5%と12ヶ月連続で増加。多摩は401件で同プラス19.7%と24年11月から14ヶ月連続で増加。横浜・川崎市は681件で同プラス26.3%、神奈川県他は279件で同プラス31.0%と、双方とも24年11月から14ヶ月連続で増加。埼玉県は484件で同プラス45.3%と24年10月から15ヶ月連続で増加。千葉県は435件で同プラス15.4%と23年11月から26ヶ月連続で増加した。

○成約 m^2 単価

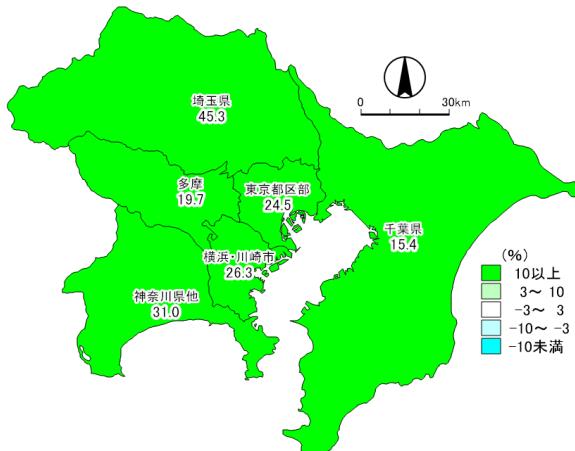
東京都区部は135.61万円/ m^2 で前年比プラス15.1%と20年5月から68ヶ月連続で上昇。多摩は54.64万円/ m^2 で同プラス1.1%と5ヶ月連続で上昇した。横浜・川崎市は67.60万円/ m^2 で同プラス3.9%と6ヶ月連続で上昇。神奈川県他は42.82万円/ m^2 で同マイナス1.3%と、2ヶ月ぶりに下落した。埼玉県は43.43万円/ m^2 で同マイナス4.2%と2ヶ月ぶりに下落。千葉県は40.40万円/ m^2 で同プラス2.0%と3ヶ月連続で上昇した。

成約中古マンション 2025年12月	件数		m^2 単価		価格		専有面積		築年数 (年)
	(件)	前年比(%)	(万円/ m^2)	前年比(%)	(万円)	前年比(%)	(m^2)	前年比(%)	
東京都	2,096	23.6	120.12	14.2	7,038	13.0	58.59	-1.0	25.99
東京都区部	1,695	24.5	135.61	15.1	7,847	14.0	56.79	-1.2	25.22
東京都多摩	401	19.7	54.64	1.1	3,617	1.3	66.20	0.2	29.25
埼玉県	484	45.3	43.43	-4.2	2,917	-4.8	67.16	-0.6	29.66
千葉県	435	15.4	40.40	2.0	2,904	1.9	71.89	-0.1	30.15
神奈川県	960	27.7	60.40	2.5	3,960	1.7	65.57	-0.7	27.89
横浜・川崎市	681	26.3	67.60	3.9	4,424	3.1	65.42	-1.0	27.82
神奈川県他	279	31.0	42.82	-1.3	2,827	-1.8	65.94	-0.2	28.06

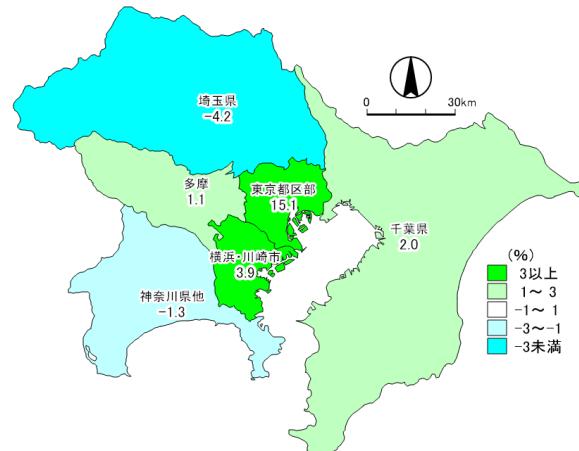
東京都 中古マンション成約件数・ m^2 単価神奈川県 中古マンション成約件数・ m^2 単価埼玉県 中古マンション成約件数・ m^2 単価千葉県 中古マンション成約件数・ m^2 単価

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12月)



成約m²単価の前年同月比 (2025年12月)



成約件数	2024年12月	2025年												
		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
東京都	(件)	1,696	1,759	2,304	2,661	2,152	2,127	2,360	2,164	1,921	2,431	2,234	2,230	2,096
前年同月比	(%)	3.8	17.3	29.4	28.7	18.8	38.5	29.8	23.9	57.1	57.3	39.7	26.0	23.6
東京都区部	(件)	1,361	1,468	1,899	2,217	1,796	1,768	1,969	1,823	1,593	1,995	1,836	1,853	1,695
前年同月比	(%)	-0.1	17.8	31.1	28.4	18.5	40.5	28.9	27.9	59.3	56.6	39.5	26.0	24.5
東京都多摩	(件)	335	291	405	444	356	359	391	341	328	436	398	377	401
前年同月比	(%)	23.6	15.0	22.0	30.6	19.9	29.1	34.8	6.2	47.1	60.9	40.6	26.1	19.7
埼玉県	(件)	333	363	452	573	450	445	509	464	391	489	454	554	484
前年同月比	(%)	3.1	21.8	18.0	30.2	29.3	35.3	47.1	22.8	58.3	50.5	20.7	67.4	45.3
千葉県	(件)	377	366	445	560	439	371	427	430	397	479	491	537	435
前年同月比	(%)	12.5	20.0	5.2	28.4	17.7	12.4	12.1	15.3	39.8	13.8	20.3	44.4	15.4
神奈川県	(件)	752	754	951	1,197	909	898	1,003	921	844	1,076	1,043	1,114	960
前年同月比	(%)	15.9	23.8	24.5	38.1	26.6	38.2	40.5	32.3	54.9	42.3	47.1	51.8	27.7
横浜・川崎市	(件)	539	547	686	843	652	652	698	648	594	770	745	782	681
前年同月比	(%)	12.1	22.1	24.5	33.2	20.7	34.2	30.5	30.4	50.4	45.0	51.7	48.4	26.3
神奈川県他	(件)	213	207	265	354	257	246	305	273	250	306	298	332	279
前年同月比	(%)	26.8	28.6	24.4	51.3	44.4	50.0	70.4	37.2	66.7	36.0	36.7	60.4	31.0

成約m²単価	2024年12月	2025年												
		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
東京都	(万円)	105.23	112.44	106.93	111.15	112.65	116.04	117.01	119.67	119.75	118.46	121.06	118.54	120.12
前年同月比	(%)	6.7	12.1	5.5	10.5	9.0	13.1	13.2	11.9	18.4	13.2	15.7	10.6	14.2
前月比	(%)	-1.8	6.9	-4.9	3.9	1.3	3.0	0.8	2.3	0.1	-1.1	2.2	-2.1	1.3
東京都区部	(万円)	117.83	123.58	118.12	121.78	124.89	128.65	129.19	132.16	133.10	131.54	135.03	130.96	135.61
前年同月比	(%)	9.0	13.7	6.1	11.2	10.4	13.3	14.8	11.6	18.9	14.6	17.3	11.2	15.1
前月比	(%)	0.1	4.9	-4.4	3.1	2.6	3.0	0.4	2.3	0.7	-1.2	2.7	-3.0	3.6
東京都多摩	(万円)	54.04	56.22	54.44	58.07	50.90	53.93	55.66	52.90	54.92	58.63	56.60	57.51	54.64
前年同月比	(%)	6.6	-4.5	-5.7	5.2	-4.8	1.6	0.4	-5.2	4.4	3.0	1.4	4.5	1.1
前月比	(%)	-1.8	4.0	-3.2	6.7	-12.3	6.0	3.2	-5.0	3.8	6.8	-3.5	1.6	-5.0
埼玉県	(万円)	45.34	42.34	43.49	42.09	42.35	42.10	43.32	43.51	43.50	44.77	42.91	44.16	43.43
前年同月比	(%)	1.3	-2.5	-4.5	-4.8	0.7	-2.5	2.8	-1.5	2.2	-2.1	-2.1	4.0	-4.2
前月比	(%)	6.8	-6.6	2.7	-3.2	0.6	-0.6	2.9	0.4	-0.02	2.9	-4.1	2.9	-1.6
千葉県	(万円)	39.60	41.29	41.28	37.26	38.27	39.95	36.57	41.40	39.64	40.28	40.75	41.37	40.40
前年同月比	(%)	8.1	4.9	0.3	-7.5	-6.8	2.2	-9.8	1.7	2.3	-5.1	3.6	1.4	2.0
前月比	(%)	-3.0	4.3	-0.02	-9.7	2.7	4.4	-8.5	13.2	-4.2	1.6	1.2	1.5	-2.4
神奈川県	(万円)	58.92	58.90	56.31	55.14	57.52	57.01	56.28	59.66	58.90	58.80	59.37	59.11	60.40
前年同月比	(%)	1.1	1.1	-3.7	-6.3	-3.0	-3.4	-5.2	3.5	0.7	4.3	5.3	1.5	2.5
前月比	(%)	1.2	-0.03	-4.4	-2.1	4.3	-0.9	-1.3	6.0	-1.3	-0.2	1.0	-0.4	2.2
横浜・川崎市	(万円)	65.07	65.22	62.69	61.64	63.89	62.02	62.63	67.30	66.29	65.60	65.90	66.48	67.60
前年同月比	(%)	3.8	3.8	-2.3	-4.3	-1.5	-1.5	-2.0	8.0	1.4	5.0	6.2	2.7	3.9
前月比	(%)	0.5	0.2	-3.9	-1.7	3.7	-2.9	1.0	7.5	-1.5	-1.0	0.5	0.9	1.7
神奈川県他	(万円)	43.36	42.20	39.79	39.67	41.37	43.73	41.74	41.51	41.33	41.69	43.05	41.75	42.82
前年同月比	(%)	-5.2	-7.5	-8.8	-9.2	-2.2	-7.4	-8.8	-9.5	2.1	-0.8	-1.2	0.01	-1.3
前月比	(%)	3.9	-2.7	-5.7	-0.3	4.3	5.7	-4.5	-0.6	-0.4	0.8	3.3	-3.0	2.6

3. 首都圏 中古戸建住宅市場の動向（2025年12月）

成約件数は14ヶ月連続で増加。成約価格は3ヶ月ぶりに下落

○件数

成約件数は、1,859件で前年比プラス59.0%と24年11月から14ヶ月連続で増加した。

新規登録件数は、5,809件で前年比プラス1.5%と2ヶ月ぶりに増加した。

在庫件数は、23,211件で前年比プラス1.2%と22年9月から40ヶ月連続で増加した。

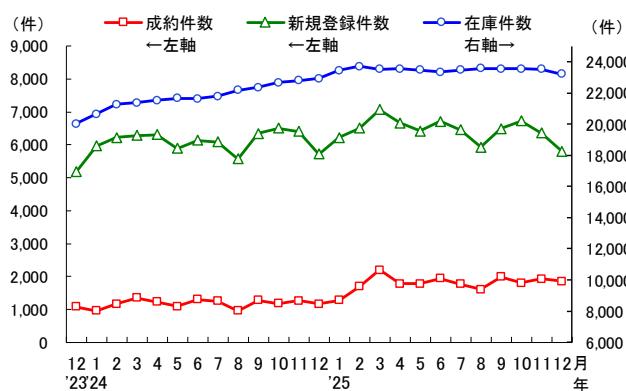
○平均価格

成約価格は、4,056万円で前年比マイナス1.0%と3ヶ月ぶりに下落した。前月比は1.3%上昇。

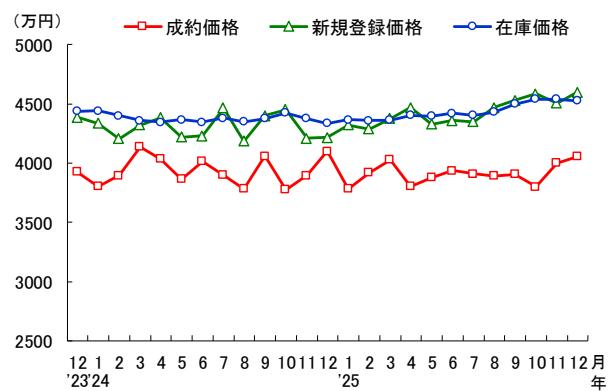
新規登録価格は、4,597万円で前年比プラス9.0%と5ヶ月連続で上昇した。前月比も2.0%上昇。

在庫価格は、4,528万円で前年比プラス4.4%と10ヶ月連続で上昇した。前月比はマイナス0.3%。

■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 12月	2025年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
成約件数(件)	1,169	1,279	1,690	2,196	1,777	1,784	1,943	1,771	1,611	1,986	1,804	1,932	1,859
前年同月比(%)	8.0	33.0	44.8	62.8	45.3	62.8	49.2	42.1	69.4	55.0	53.7	53.1	59.0
新規登録件数(件)	5,721	6,228	6,505	7,071	6,663	6,425	6,712	6,464	5,930	6,495	6,733	6,380	5,809
前年同月比(%)	10.4	4.3	4.4	12.5	5.5	9.0	9.3	6.2	6.4	2.4	3.6	0.7	1.5
在庫件数(件)	22,937	23,451	23,698	23,525	23,557	23,480	23,341	23,469	23,567	23,538	23,559	23,523	23,211
前年同月比(%)	14.6	13.5	11.4	10.1	9.5	8.5	7.9	7.7	6.3	5.3	3.9	3.2	1.2
成約価格(万円)	4,099	3,785	3,920	4,030	3,804	3,880	3,937	3,911	3,894	3,906	3,801	4,002	4,056
前年同月比(%)	4.4	-0.5	0.6	-2.6	-5.7	0.4	-1.9	0.3	2.9	-3.8	0.6	2.7	-1.0
前月比(%)	5.2	-7.6	3.5	2.8	-5.6	2.0	1.5	-0.7	-0.4	0.3	-2.7	5.3	1.3
新規登録価格(万円)	4,218	4,322	4,288	4,377	4,468	4,328	4,360	4,351	4,468	4,532	4,584	4,506	4,597
前年同月比(%)	-3.9	-0.3	1.9	1.3	1.9	2.5	3.1	-2.6	6.8	3.0	2.9	7.0	9.0
前月比(%)	0.2	2.5	-0.8	2.1	2.1	-3.1	0.7	-0.2	2.7	1.4	1.1	-1.7	2.0
在庫価格(万円)	4,337	4,368	4,381	4,364	4,403	4,396	4,421	4,405	4,431	4,500	4,540	4,541	4,528
前年同月比(%)	-2.2	-1.6	-0.9	0.1	1.3	0.6	1.7	0.6	1.8	2.8	2.6	3.7	4.4
前月比(%)	-0.9	0.7	-0.2	0.1	0.9	-0.2	0.6	-0.4	0.6	1.6	0.9	0.02	-0.3
成約土地面積(m²)	142.31	144.73	145.81	144.91	151.06	145.63	144.36	151.10	146.40	142.85	154.52	147.74	152.68
前年同月比(%)	-2.6	1.8	6.2	-0.2	1.1	6.4	-1.7	7.7	-1.6	2.3	11.9	5.4	7.3
前月比(%)	1.5	1.7	0.7	-0.6	4.2	-3.6	-0.9	4.7	-3.1	-2.4	8.2	-4.4	3.3
新規登録土地面積(m²)	165.43	155.99	164.32	163.85	163.20	166.93	163.63	170.73	162.15	172.13	170.54	167.25	162.76
前年同月比(%)	3.1	-1.6	1.3	3.6	2.8	2.9	2.3	7.3	0.8	4.7	3.6	3.8	-1.6
前月比(%)	2.7	-5.7	5.3	-0.3	-0.4	2.3	-2.0	4.3	-5.0	6.2	-0.9	-1.9	-2.7
在庫土地面積(m²)	176.21	174.75	175.13	177.12	176.73	179.04	179.91	181.09	181.09	184.34	183.39	183.11	182.76
前年同月比(%)	1.6	1.1	0.6	2.0	2.1	2.4	3.7	4.6	4.3	5.4	3.7	4.3	3.7
前月比(%)	0.3	-0.8	0.2	1.1	-0.2	1.3	0.5	0.7	0.00	1.8	-0.5	-0.1	-0.2
成約建物面積(m²)	105.49	103.29	104.33	103.85	102.09	103.54	103.59	104.40	103.55	102.62	103.09	104.24	105.25
前年同月比(%)	-0.5	0.3	2.0	-1.2	-2.0	0.3	-0.7	0.7	-0.3	-1.1	-0.02	-0.3	-0.2
前月比(%)	0.9	-2.1	1.0	-0.5	-1.7	1.4	0.05	0.8	-0.8	-0.9	0.5	1.1	1.0
新規登録建物面積(m²)	107.12	103.68	105.22	105.42	105.31	104.16	105.00	105.30	105.05	105.31	106.63	105.03	104.75
前年同月比(%)	1.4	-1.7	0.5	0.7	-0.2	-0.9	0.9	-0.1	0.2	-0.4	1.4	0.4	-2.2
前月比(%)	2.4	-3.2	1.5	0.2	-0.1	-1.1	0.8	0.3	-0.2	0.2	1.3	-1.5	-0.3
在庫建物面積(m²)	108.03	107.30	107.29	107.49	107.56	107.44	107.51	107.72	107.71	107.96	108.21	108.03	107.74
前年同月比(%)	-0.1	-0.9	-0.9	-0.2	-0.2	-0.7	-0.3	0.1	0.1	0.2	0.3	-0.3	-0.3
前月比(%)	0.3	-0.7	-0.01	0.2	0.1	-0.1	0.1	0.2	-0.01	0.2	0.2	-0.2	-0.3
成約築年数(年)	22.87	23.41	23.40	24.03	24.23	23.81	23.77	24.91	24.79	24.73	25.30	24.71	25.12
新規登録築年数(年)	25.11	25.17	25.01	25.43	25.41	25.93	26.11	26.44	25.90	26.29	26.22	26.31	26.15
在庫築年数(年)	24.96	24.97	25.00	25.05	25.13	25.35	25.54	25.68	25.70	25.81	25.84	25.94	25.89

4. 首都圏エリア別 中古戸建住宅市場の成約動向（2025年12月）

成約件数はすべての地域で増加続く。成約価格は東京都区部と横浜・川崎市以外の地域が下落

○成約件数

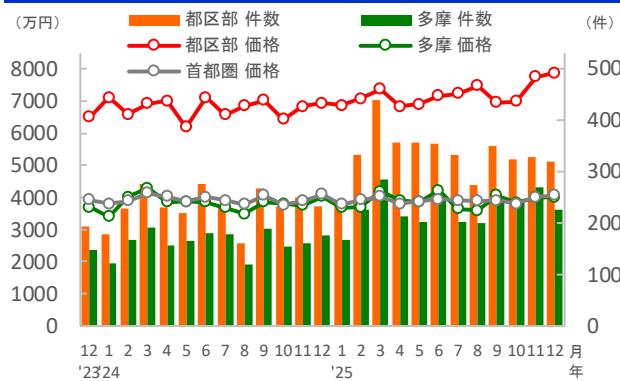
東京都区部は318件で前年比プラス37.1%と24年1月から24ヶ月連続で増加。多摩は226件で同プラス29.1%と24年11月から14ヶ月連続で増加。横浜・川崎市は270件で同プラス64.6%、神奈川県他は234件で同プラス74.6%と双方とも24年11月から14ヶ月連続で増加。埼玉県は431件で同プラス84.2%と24年11月から14ヶ月連続で増加。千葉県は380件で同プラス65.2%と12ヶ月連続で増加した。

○平均成約価格

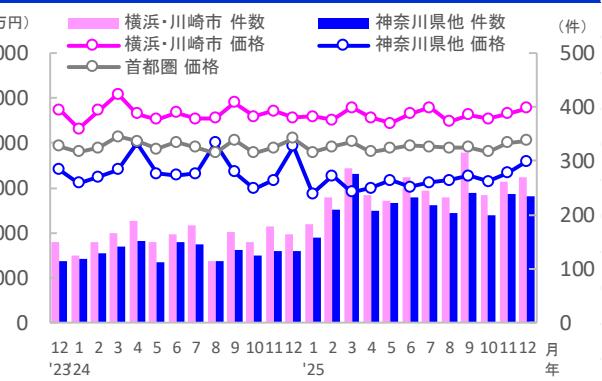
東京都区部は7,872万円で前年比プラス13.5%と3ヶ月連続で上昇。多摩は4,014万円で同マイナス0.3%とほぼ横ばいながら5ヶ月ぶりに下落した。横浜・川崎市は4,771万円で同プラス4.6%と5ヶ月ぶりに上昇。神奈川県他は3,588万円で同マイナス8.5%と3ヶ月ぶりに下落した。埼玉県は2,466万円で同マイナス1.5%と2ヶ月ぶりに下落。千葉県は2,472万円で前年比マイナス8.2%と3ヶ月連続で下落した。

成約中古戸建住宅 2025年12月	件数 (件)		価格 (万円)		土地面積 (m ²)		建物面積 (m ²)		築年数 (年)
	前年比(%)	(%)	前年比(%)	(%)	前年比(%)	(%)	前年比(%)	(%)	
東京都	544	33.7	6,269	10.3	118.17	9.7	102.52	2.0	23.11
東京都区部	318	37.1	7,872	13.5	89.49	5.7	101.91	4.0	23.45
東京都多摩	226	29.1	4,014	-0.3	158.53	14.6	103.38	-0.4	22.63
埼玉県	431	84.2	2,466	-1.5	144.81	0.5	101.28	-2.3	25.34
千葉県	380	65.2	2,472	-8.2	210.04	4.9	109.65	-0.7	27.01
神奈川県	504	69.1	4,222	-1.2	153.42	6.9	108.29	-1.5	25.69
横浜・川崎市	270	64.6	4,771	4.6	144.48	13.0	108.81	2.3	26.14
神奈川県他	234	74.6	3,588	-8.5	163.73	0.7	107.69	-5.9	25.17

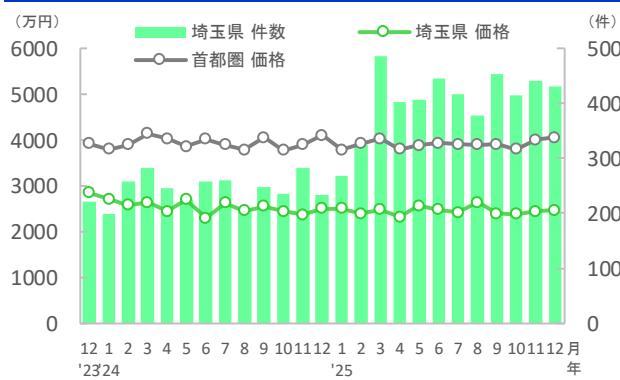
東京都 中古戸建住宅成約件数・価格



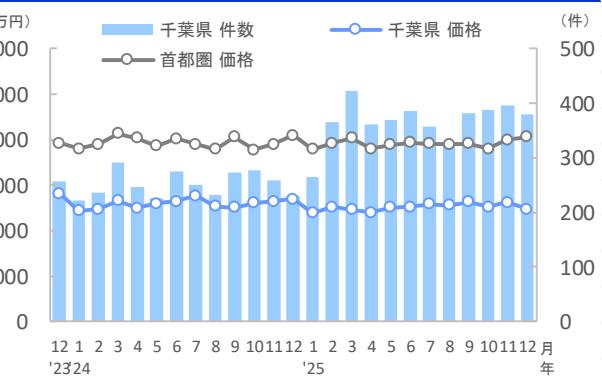
神奈川県 中古戸建住宅成約件数・価格



埼玉県 中古戸建住宅成約件数・価格

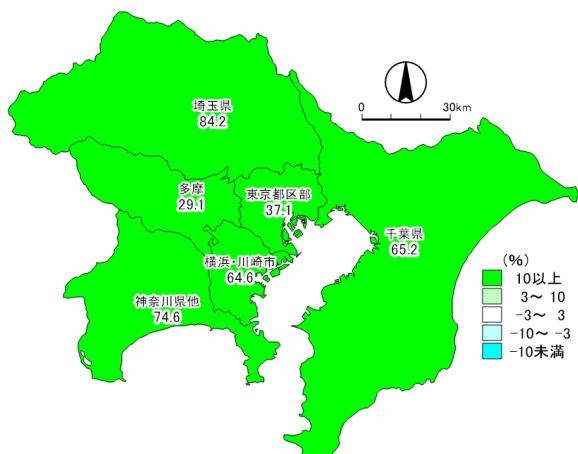


千葉県 中古戸建住宅成約件数・価格

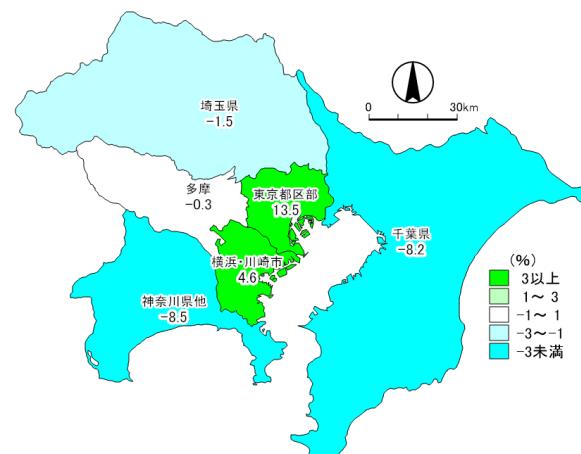


首都圏エリア別 中古戸建住宅市場の成約動向データ

成約件数の前年同月比 (2025年12月)



成約価格の前年同月比 (2025年12月)



成約件数		2024年	2025年											
		12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
東京都	(件)	407	405	558	723	568	558	609	535	472	596	565	595	544
前年同月比	(%)	19.4	35.5	41.3	55.2	46.4	45.3	33.6	30.2	68.6	30.7	46.0	45.5	33.7
東京都区部	(件)	232	237	333	439	355	357	354	333	273	349	324	327	318
前年同月比	(%)	20.2	33.1	46.1	59.1	53.7	62.3	28.7	42.9	69.6	30.7	39.7	31.3	37.1
東京都多摩	(件)	175	168	225	284	213	201	255	202	199	247	241	268	226
前年同月比	(%)	18.2	38.8	34.7	49.5	35.7	22.6	40.9	13.5	67.2	30.7	55.5	67.5	29.1
埼玉県	(件)	234	269	325	486	403	407	446	417	379	454	415	442	431
前年同月比	(%)	5.9	35.9	25.5	72.3	63.8	80.9	73.5	60.4	80.5	83.1	75.8	56.2	84.2
千葉県	(件)	230	265	365	423	361	369	386	357	324	381	387	395	380
前年同月比	(%)	-10.2	19.4	54.7	44.9	46.2	64.0	40.4	42.8	39.7	39.6	39.2	53.1	65.2
神奈川県	(件)	298	340	442	564	445	450	502	462	436	555	437	500	504
前年同月比	(%)	12.9	39.9	59.6	82.5	30.1	71.8	59.9	42.2	90.4	82.6	60.1	60.3	69.1
横浜・川崎市	(件)	164	182	232	287	237	227	270	245	232	315	237	262	270
前年同月比	(%)	10.1	46.8	55.7	71.9	24.7	52.3	63.6	36.1	101.7	87.5	59.1	46.4	64.6
神奈川県他	(件)	134	158	210	277	208	223	232	217	204	240	200	238	234
前年同月比	(%)	16.5	32.8	64.1	95.1	36.8	97.3	55.7	49.7	78.9	76.5	61.3	78.9	74.6

成約価格		2024年	2025年											
		12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
東京都	(万円)	5,682	5,543	5,715	6,120	5,735	5,804	5,936	5,875	5,845	5,755	5,645	6,060	6,269
前年同月比	(%)	7.6	-1.2	3.8	4.6	-0.03	11.6	2.0	10.3	7.8	0.7	5.0	7.8	10.3
前月比	(%)	1.0	-2.4	3.1	7.1	-6.3	1.2	2.3	-1.0	-0.5	-1.6	-1.9	7.4	3.4
東京都区部	(万円)	6,933	6,861	7,083	7,374	6,834	6,898	7,171	7,230	7,484	6,949	6,989	7,753	7,872
前年同月比	(%)	6.7	-3.5	7.4	6.5	-2.6	11.3	0.8	9.9	9.2	-1.1	8.7	13.6	13.5
前月比	(%)	1.6	-1.0	3.2	4.1	-7.3	0.9	4.0	0.8	3.5	-7.2	0.6	10.9	1.5
東京都多摩	(万円)	4,024	3,683	3,690	4,181	3,903	3,861	4,222	3,642	3,596	4,068	3,838	3,994	4,014
前年同月比	(%)	9.1	8.1	-8.1	-2.6	1.2	-0.1	9.6	-1.3	3.2	5.5	1.0	6.5	-0.3
前月比	(%)	7.3	-8.5	0.2	13.3	-6.6	-1.1	9.4	-13.7	-1.3	13.1	-5.6	4.1	0.5
埼玉県	(万円)	2,502	2,503	2,399	2,483	2,315	2,569	2,480	2,423	2,642	2,389	2,384	2,440	2,466
前年同月比	(%)	-12.0	-7.7	-6.9	-5.9	-5.3	-4.7	8.2	-7.6	7.7	-6.4	-2.5	2.8	-1.5
前月比	(%)	5.4	0.04	-4.2	3.5	-6.7	11.0	-3.5	-2.3	9.1	-9.6	-0.2	2.3	1.1
千葉県	(万円)	2,693	2,391	2,526	2,456	2,395	2,502	2,521	2,587	2,558	2,632	2,514	2,624	2,472
前年同月比	(%)	-4.4	-1.6	2.1	-7.6	-4.1	-3.3	-4.5	-6.5	1.2	5.0	-3.3	-0.5	-8.2
前月比	(%)	2.1	-11.2	5.7	-2.8	-2.5	4.5	0.8	2.6	-1.1	2.9	-4.5	4.4	-5.8
神奈川県	(万円)	4,275	3,794	3,923	3,863	3,828	3,808	3,897	4,003	3,862	4,037	3,901	4,024	4,222
前年同月比	(%)	2.9	1.8	-3.0	-10.5	-12.2	-5.0	-2.9	0.2	-9.7	-4.1	1.2	-0.7	-1.2
前月比	(%)	5.5	-11.3	3.4	-1.5	-0.9	-0.5	2.3	2.7	-3.5	4.5	-3.4	3.2	4.9
横浜・川崎市	(万円)	4,563	4,593	4,516	4,785	4,560	4,439	4,645	4,785	4,472	4,626	4,543	4,650	4,771
前年同月比	(%)	-3.6	6.4	-4.4	-6.0	-1.8	-1.9	-0.7	5.5	-1.8	-5.5	-0.9	-1.2	4.6
前月比	(%)	-3.1	0.7	-1.7	6.0	-4.7	-2.7	4.7	3.0	-6.5	3.4	-1.8	2.4	2.6
神奈川県他	(万円)	3,923	2,874	3,267	2,908	2,994	3,166	3,026	3,120	3,168	3,264	3,141	3,335	3,588
前年同月比	(%)	15.2	-7.6	0.6	-14.6	-25.2	-4.8	-7.7	-6.1	-20.7	-2.9	5.3	5.2	-8.5
前月比	(%)	23.7	-26.7	13.7	-11.0	3.0	5.8	-4.4	3.1	1.5	3.0	-3.8	6.2	7.6

(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 12月	2025年											
		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
件数 (件)	168	150	239	257	227	231	231	241	210	214	234	253	215
前年同月比 (%)	7.0	-7.4	32.0	15.2	8.1	14.4	1.3	17.6	18.0	1.4	23.8	11.9	28.0
m ² 単価 (万円/m ²)	31.10	31.78	34.50	29.89	30.47	27.63	32.05	34.59	29.61	31.05	31.78	32.00	31.72
前年同月比 (%)	2.5	2.3	8.9	4.5	-7.6	-4.6	1.5	22.3	3.9	-2.4	3.8	9.6	2.0
前月比 (%)	6.5	2.2	8.6	-13.4	1.9	-9.3	16.0	7.9	-14.4	4.9	2.3	0.7	-0.9
価格 (万円)	2,380	2,345	2,589	2,239	2,328	2,049	2,334	2,710	2,176	2,338	2,421	2,413	2,446
前年同月比 (%)	2.1	-3.2	1.4	1.4	-8.3	-5.6	-1.4	22.4	-2.3	-3.8	2.7	7.9	2.8
前月比 (%)	6.4	-1.5	10.4	-13.5	4.0	-12.0	13.9	16.1	-19.7	7.5	3.5	-0.3	1.4
専有面積 (m ²)	76.52	73.80	75.06	74.91	76.41	74.15	72.82	78.36	73.47	75.28	76.17	75.42	77.11
前年同月比 (%)	-0.4	-5.4	-6.9	-2.9	-0.7	-1.1	-2.8	0.1	-6.0	-1.4	-1.0	-1.6	0.8
前月比 (%)	-0.1	-3.6	1.7	-0.2	2.0	-3.0	-1.8	7.6	-6.2	2.5	1.2	-1.0	2.2
築年数 (年)	27.45	27.37	29.19	29.60	29.11	31.58	29.62	27.99	31.34	29.55	29.62	30.40	29.83

仙台市 中古マンション	2024年 12月	2025年											
		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
件数 (件)	83	84	97	120	88	108	117	106	102	103	102	126	106
前年同月比 (%)	-5.7	-9.7	-5.8	-0.8	-20.7	27.1	20.6	7.1	32.5	1.0	13.3	53.7	27.7
m ² 単価 (万円/m ²)	38.62	42.42	34.98	35.30	35.12	34.65	33.63	34.78	37.96	38.41	41.91	37.56	38.10
前年同月比 (%)	3.6	15.1	-7.2	0.01	1.0	-11.0	-10.3	1.9	6.5	-1.5	12.9	-4.5	-1.3
前月比 (%)	-1.8	9.8	-17.5	0.9	-0.5	-1.3	-2.9	3.4	9.1	1.2	9.1	-10.4	1.4
価格 (万円)	2,621	3,061	2,434	2,569	2,529	2,365	2,297	2,474	2,544	2,703	2,939	2,613	2,608
前年同月比 (%)	5.1	24.7	-9.5	7.8	-2.9	-13.5	-13.7	2.9	2.1	-2.3	12.3	-3.1	-0.5
前月比 (%)	-2.7	16.8	-20.5	5.5	-1.6	-6.5	-2.9	7.7	2.8	6.3	8.7	-11.1	-0.2
専有面積 (m ²)	67.88	72.16	69.58	72.77	72.01	68.26	68.29	71.12	67.02	70.39	70.12	69.56	68.44
前年同月比 (%)	1.5	8.3	-2.5	7.8	-3.9	-2.9	-3.8	1.0	-4.2	-0.7	-0.6	1.5	0.8
前月比 (%)	-0.9	6.3	-3.6	4.6	-1.1	-5.2	0.03	4.2	-5.8	5.0	-0.4	-0.8	-1.6
築年数 (年)	24.71	22.02	26.05	26.29	26.89	27.46	28.33	26.47	26.41	25.11	24.18	26.05	26.84

札幌市 中古戸建住宅	2024年 12月	2025年											
		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
件数 (件)	122	112	125	128	119	141	149	150	148	146	140	153	116
前年同月比 (%)	-9.6	20.4	11.6	17.4	8.2	21.6	0.00	11.1	15.6	0.7	0.7	10.9	-4.9
価格 (万円)	2,405	2,369	2,508	2,514	2,469	2,659	2,382	2,555	2,495	2,532	2,482	2,489	2,418
前年同月比 (%)	-8.1	-11.5	2.8	-0.9	5.6	-2.5	-4.3	2.2	5.4	10.3	7.1	-2.6	0.5
前月比 (%)	-5.9	-1.5	5.9	0.2	-1.8	7.7	-10.4	7.2	-2.4	1.5	-2.0	0.3	-2.8
土地面積 (m ²)	207.40	202.59	204.61	206.02	203.27	215.62	205.94	207.22	198.79	202.72	214.42	212.91	209.17
前年同月比 (%)	-9.6	-0.9	3.9	-5.0	4.4	3.7	-0.7	-3.0	1.1	-3.3	3.9	-3.0	0.9
前月比 (%)	-5.5	-2.3	1.0	0.7	-1.3	6.1	-4.5	0.6	-4.1	2.0	5.8	-0.7	-1.8
建物面積 (m ²)	139.30	133.57	132.30	130.65	136.95	142.08	128.82	137.20	131.46	131.54	130.76	139.34	134.32
前年同月比 (%)	2.1	-3.1	3.8	0.04	11.8	4.05	-2.3	-0.6	-0.5	-0.2	7.9	7.3	-3.6
前月比 (%)	7.3	-4.1	-1.0	-1.2	4.8	3.8	-9.3	6.5	-4.2	0.1	-0.6	6.6	-3.6
築年数 (年)	26.99	27.55	27.34	28.16	28.18	29.25	28.70	30.47	25.87	28.39	28.23	28.51	27.90

仙台市 中古戸建住宅	2024年 12月	2025年											
		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
件数 (件)	34	30	47	69	52	59	68	61	58	71	60	54	59
前年同月比 (%)	-33.3	-26.8	-7.8	16.9	48.6	96.7	38.8	8.9	61.1	69.0	33.3	22.7	73.5
価格 (万円)	2,743	2,854	2,417	2,784	2,540	2,453	2,772	2,757	2,658	2,779	2,700	2,590	2,095
前年同月比 (%)	-13.6	4.2	-15.1	-7.0	-3.7	-11.2	-7.0	14.0	-6.3	18.7	15.0	11.6	-23.6
前月比 (%)	18.2	4.0	-15.3	15.2	-8.8	-3.4	13.0	-0.5	-3.6	4.5	-2.8	-4.1	-19.1
土地面積 (m ²)	245.09	238.65	198.27	220.44	244.87	221.26	219.80	223.43	217.44	235.75	222.22	251.09	230.98
前年同月比 (%)	6.4	-10.8	-4.7	-1.7	2.5	-14.4	6.0	-1.9	-11.2	-18.9	3.5	15.3	-5.8
前月比 (%)	12.5	-2.6	-16.9	11.2	11.1	-9.6	-0.7	1.7	-2.7	8.4	-5.7	13.0	-8.0
建物面積 (m ²)	122.57	120.45	116.92	119.22	117.06	117.25	116.27	126.45	115.56	124.77	121.91	115.55	121.27
前年同月比 (%)	-4.5	-7.8	-1.9	-4.0	-6.8	-13.4	1.3	-0.7	-0.6	1.5	3.1	-4.3	-1.1
前月比 (%)	1.5	-1.7	-2.9	2.0	-1.8	0.2	-0.8	8.8	-8.6	8.0	-2.3	-5.2	5.0
築年数 (年)	24.73	22.62	27.38	24.64	24.03	25.90	24.80	27.32	27.81	24.58	26.96	25.18	28.88

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。

