

月例速報 *Market Watch*

サマリーレポート 2026年2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2026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。

お問い合わせ先



2026（令和8）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
〒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 (2026年2月度)



中古マンション 成約㎡単価は70ヶ月連続で上昇。在庫件数は7ヶ月連続で減少

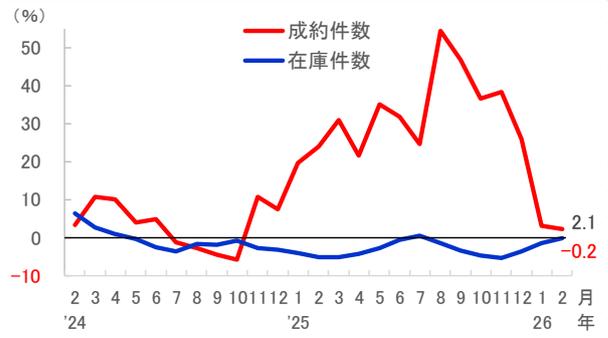
- 成約件数は、前年同月比プラス2.1%と24年11月から16ヶ月連続で増加
- 成約㎡単価は、前年同月比プラス8.2%と20年5月から70ヶ月連続で上昇。前月比は1.6%下落
- 成約価格は、前年同月比プラス9.5%と24年11月から16ヶ月連続で上昇。前月比はマイナス0.7%
- 専有面積は、前年同月比プラス1.2%と2ヶ月連続で拡大。前月比も1.0%拡大
- 在庫件数は、前年同月比マイナス0.2%とほぼ横ばいながら7ヶ月連続で減少

2026年2月	成約状況	前年同月(比)	前月(比)	在庫状況	前年同月(比)
件数	4,241 件	2.1%	—	45,112 件	-0.2%
㎡単価	85.61 万円/㎡	8.2%	-1.6%	106.60 万円/㎡	29.5%
価格	5,458 万円	9.5%	-0.7%	6,168 万円	30.7%
専有面積	63.75 ㎡	1.2%	1.0%	57.86 ㎡	1.0%
築年数	27.14 年	26.04年	26.78年	29.68 年	29.96年

成約件数・成約㎡単価の動き



成約件数・在庫件数の動き (前年同月比)



中古戸建住宅 成約件数は16ヶ月連続で増加。在庫件数は42ヶ月ぶりに減少

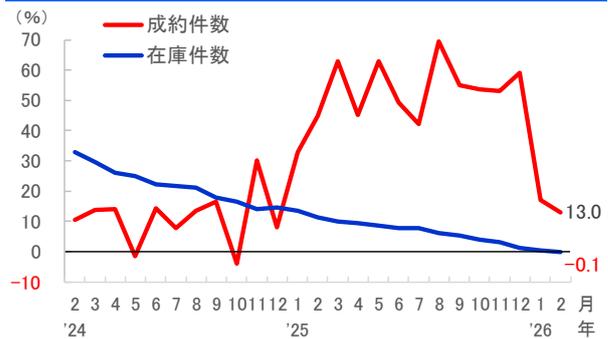
- 成約件数は、前年同月比プラス13.0%と24年11月から16ヶ月連続で増加
- 成約価格は、前年同月比プラス5.0%と2ヶ月連続で上昇。前月比も1.5%上昇
- 土地面積は、前年同月比プラス0.2%とほぼ横ばいながら6ヶ月連続で拡大。前月比は3.7%縮小
- 建物面積は、前年同月比マイナス0.8%とほぼ横ばいながら2ヶ月ぶりに縮小。前月比もマイナス0.2%
- 在庫件数は、前年同月比マイナス0.1%とほぼ横ばいながら22年8月以来42ヶ月ぶりに減少

2026年2月	成約状況	前年同月(比)	前月(比)	在庫状況	前年同月(比)
件数	1,910 件	13.0%	—	23,685 件	-0.1%
価格	4,115 万円	5.0%	1.5%	4,580 万円	5.0%
土地面積	146.11 ㎡	0.2%	-3.7%	183.15 ㎡	4.6%
建物面積	103.50 ㎡	-0.8%	-0.2%	107.91 ㎡	0.6%
築年数	24.32 年	23.40年	24.23年	26.21 年	25.00年

成約件数・成約価格の動き



成約件数・在庫件数の動き (前年同月比)



1. 首都圏 中古マンション市場の動向（2026年2月）

成約件数は16ヶ月連続で増加。成約㎡単価は70ヶ月連続で上昇し、90年9月の水準を上回る

○件数

成約件数は、4,241件で前年比プラス2.1%と24年11月から16ヶ月連続で増加した。
 新規登録件数は、15,453件で前年比マイナス0.3%とほぼ横ばいながら3ヶ月ぶりに減少した。
 在庫件数は、45,112件で前年比マイナス0.2%とほぼ横ばいながら7ヶ月連続で減少した。

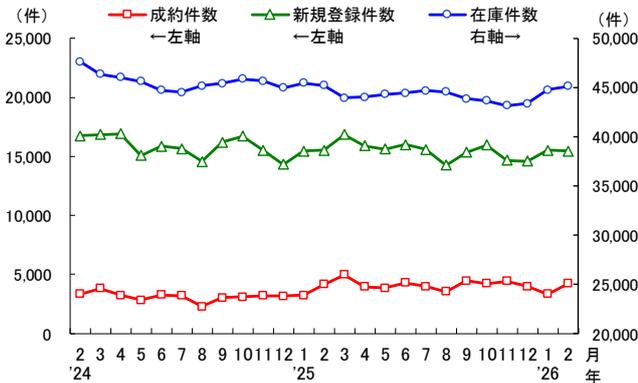
○平均㎡単価

成約㎡単価は、85.61万円/㎡で前年比プラス8.2%と20年5月から70ヶ月連続で上昇。前月比は1.6%下落したが、90年9月（85.50万円/㎡）の水準を引き続き上回った。
 新規登録㎡単価は、108.83万円/㎡で前年比プラス24.1%と24年5月から22ヶ月連続で上昇。前月比は1.9%下落。
 在庫㎡単価は、106.60万円/㎡で前年比プラス29.5%と24年8月から19ヶ月連続で上昇。前月比も1.4%上昇。

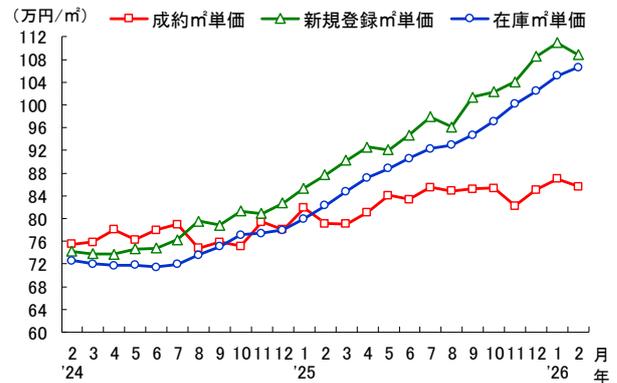
○平均価格

成約価格は、5,458万円で前年比プラス9.5%と24年11月から16ヶ月連続で上昇した。前月比はマイナス0.7%。
 新規登録価格は、6,294万円で前年比プラス25.0%と24年5月から22ヶ月連続で上昇した。前月比は2.0%下落。
 在庫価格は、6,168万円で前年比プラス30.7%と24年8月から19ヶ月連続で上昇した。前月比も1.0%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 ㎡単価の推移



首都圏 中古マンション	2025年 2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	2026年 1月	2月
成約件数(件)	4,152	4,991	3,950	3,841	4,299	3,979	3,553	4,475	4,222	4,435	3,975	3,343	4,241
前年同月比(%)	23.9	31.0	21.5	35.0	31.9	24.6	54.5	46.9	36.5	38.3	25.9	3.1	2.1
新規登録件数(件)	15,507	16,844	15,885	15,636	16,001	15,590	14,251	15,356	15,959	14,673	14,601	15,514	15,453
前年同月比(%)	-7.3	-0.01	-6.0	3.6	1.0	-0.5	-2.2	-5.2	-4.4	-5.4	2.0	0.4	-0.3
在庫件数(件)	45,214	43,941	44,008	44,314	44,428	44,689	44,578	43,850	43,669	43,156	43,381	44,776	45,112
前年同月比(%)	-5.1	-5.2	-4.4	-2.8	-0.7	0.4	-1.4	-3.4	-4.8	-5.5	-3.6	-1.5	-0.2
成約㎡単価(万円/㎡)	79.14	79.01	81.11	84.06	83.34	85.47	84.85	85.18	85.35	82.22	85.08	86.99	85.61
前年同月比(%)	4.8	4.1	3.9	10.2	6.9	8.2	13.5	12.3	13.6	3.5	9.0	6.3	8.2
前月比(%)	-3.3	-0.2	2.7	3.6	-0.9	2.6	-0.7	0.4	0.2	-3.7	3.5	2.3	-1.6
新規登録㎡単価(万円/㎡)	87.71	90.21	92.61	92.10	94.70	97.90	96.15	101.37	102.33	104.10	108.57	110.97	108.83
前年同月比(%)	18.2	22.2	25.7	23.4	26.7	28.3	20.9	28.6	25.8	28.7	31.2	30.0	24.1
前月比(%)	2.7	2.8	2.7	-0.6	2.8	3.4	-1.8	5.4	0.9	1.7	4.3	2.2	-1.9
在庫㎡単価(万円/㎡)	82.32	84.75	87.16	88.80	90.59	92.29	92.96	94.72	97.11	100.20	102.45	105.15	106.60
前年同月比(%)	13.4	17.7	21.6	23.7	26.8	28.3	26.4	26.2	25.9	29.5	31.4	31.5	29.5
前月比(%)	3.0	3.0	2.8	1.9	2.0	1.9	0.7	1.9	2.5	3.2	2.2	2.6	1.4
成約価格(万円)	4,985	4,945	5,047	5,311	5,209	5,303	5,279	5,352	5,325	5,204	5,340	5,493	5,458
前年同月比(%)	2.6	2.6	0.6	9.9	5.1	5.0	13.5	10.1	12.4	3.6	8.2	6.7	9.5
前月比(%)	-3.1	-0.8	2.1	5.2	-1.9	1.8	-0.5	1.4	-0.5	-2.3	2.6	2.9	-0.7
新規登録価格(万円)	5,037	5,230	5,330	5,302	5,486	5,673	5,558	5,867	5,991	6,044	6,341	6,426	6,294
前年同月比(%)	18.7	23.3	27.1	23.9	27.8	31.1	21.5	28.7	27.4	29.3	32.6	30.4	25.0
前月比(%)	2.2	3.8	1.9	-0.5	3.5	3.4	-2.0	5.5	2.1	0.9	4.9	1.3	-2.0
在庫価格(万円)	4,718	4,866	5,002	5,098	5,217	5,323	5,377	5,470	5,637	5,807	5,947	6,107	6,168
前年同月比(%)	14.3	19.2	23.4	25.2	28.4	30.5	28.1	27.4	27.5	30.9	33.0	32.9	30.7
前月比(%)	2.7	3.1	2.8	1.9	2.3	2.0	1.0	1.7	3.1	3.0	2.4	2.7	1.0
成約専有面積(㎡)	62.99	62.58	62.22	63.18	62.50	62.05	62.21	62.83	62.39	63.29	62.77	63.15	63.75
前年同月比(%)	-2.1	-1.5	-3.2	-0.3	-1.7	-3.0	0.0	-2.0	-1.0	0.1	-0.7	0.5	1.2
前月比(%)	0.2	-0.6	-0.6	1.5	-1.1	-0.7	0.3	1.0	-0.7	1.4	-0.8	0.6	1.0
新規登録専有面積(㎡)	57.43	57.98	57.55	57.57	57.92	57.95	57.81	57.88	58.55	58.06	58.40	57.91	57.84
前年同月比(%)	0.5	0.9	1.1	0.4	0.9	2.2	0.4	0.03	1.2	0.5	1.1	0.3	0.7
前月比(%)	-0.5	1.0	-0.7	0.03	0.6	0.1	-0.2	0.1	1.2	-0.8	0.6	-0.8	-0.1
在庫専有面積(㎡)	57.32	57.41	57.39	57.41	57.59	57.68	57.84	57.74	58.05	57.95	58.05	58.08	57.86
前年同月比(%)	0.8	1.3	1.5	1.2	1.3	1.7	1.4	1.0	1.3	1.1	1.2	1.1	1.0
前月比(%)	-0.2	0.2	-0.03	0.03	0.3	0.2	0.3	-0.2	0.5	-0.2	0.2	0.05	-0.4
成約築年数(年)	26.04	26.58	26.45	26.71	26.96	26.67	26.28	26.26	26.68	27.02	27.35	26.78	27.14
新規登録築年数(年)	30.02	29.77	30.09	30.33	29.91	30.08	30.30	30.14	30.04	30.20	29.95	29.83	30.09
在庫築年数(年)	29.96	29.92	29.83	29.83	29.77	29.84	29.88	29.93	29.94	29.91	29.89	29.71	29.68

2. 首都圏エリア別 中古マンション市場の成約動向（2026年2月）

成約件数は東京都区部以外の地域が増加。成約㎡単価は東京都区部が70ヶ月連続で上昇

○成約件数

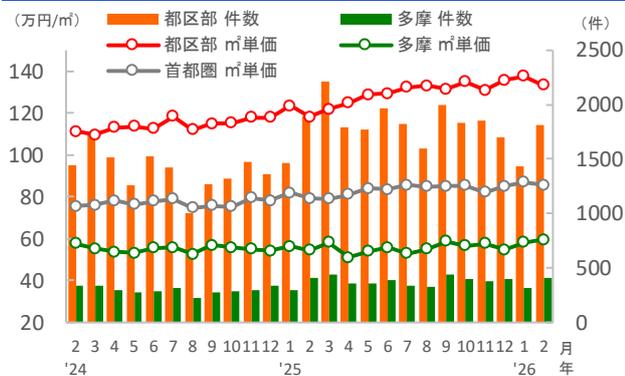
東京都区部は1,817件で前年比マイナス4.3%と2ヶ月連続で減少。多摩は410件で同プラス1.2%と24年11月から16ヶ月連続で増加。横浜・川崎市は692件で同プラス0.9%とほぼ横ばい、神奈川県他は288件で同プラス8.7%と、双方とも24年11月から16ヶ月連続で増加。埼玉県は549件で同プラス21.5%と24年10月から17ヶ月連続で増加。千葉県は485件で同プラス9.0%と2ヶ月ぶりに増加した。

○成約㎡単価

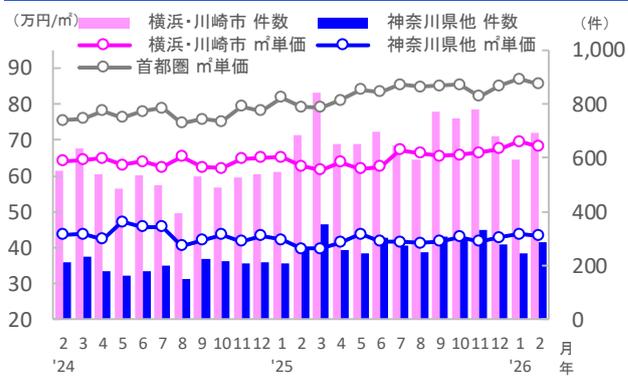
東京都区部は133.37万円/㎡で前年比プラス12.9%と20年5月から70ヶ月連続で上昇。多摩は59.49万円/㎡で同プラス9.3%と7ヶ月連続で上昇した。横浜・川崎市は68.14万円/㎡で同プラス8.7%と8ヶ月連続で上昇。神奈川県他は43.23万円/㎡で同プラス8.6%と、2ヶ月連続で上昇した。埼玉県は45.88万円/㎡で同プラス5.5%と2ヶ月連続で上昇。千葉県は43.66万円/㎡で同プラス5.8%と2ヶ月ぶりに上昇した。

成約中古マンション 2026年2月	件数		㎡単価		価格		専有面積		築年数 (年)
	(件)	前年比(%)	(万円/㎡)	前年比(%)	(万円)	前年比(%)	(㎡)	前年比(%)	
東京都	2,227	-3.3	119.77	12.0	7,172	14.2	59.88	2.0	26.42
東京都区部	1,817	-4.3	133.37	12.9	7,873	14.8	57.97	1.3	26.30
東京都多摩	410	1.2	59.49	9.3	4,066	13.5	68.35	3.8	26.94
埼玉県	549	21.5	45.88	5.5	3,109	5.0	67.76	-0.5	27.78
千葉県	485	9.0	43.66	5.8	3,170	5.9	72.61	0.2	28.19
神奈川県	980	3.0	60.82	8.0	4,009	7.2	65.91	-0.8	27.88
横浜・川崎市	692	0.9	68.14	8.7	4,450	7.6	65.29	-1.1	27.42
神奈川県他	288	8.7	43.23	8.6	2,949	8.8	67.39	0.00	28.99

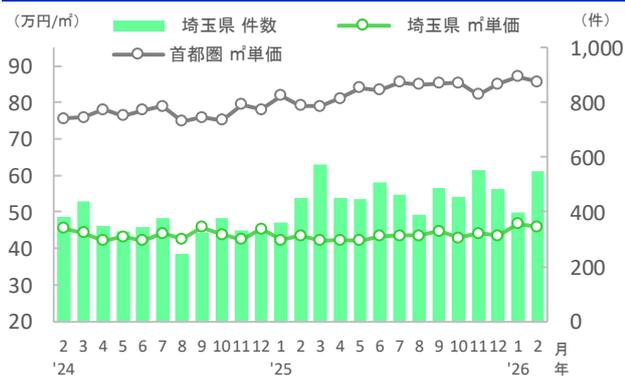
東京都 中古マンション成約件数・㎡単価



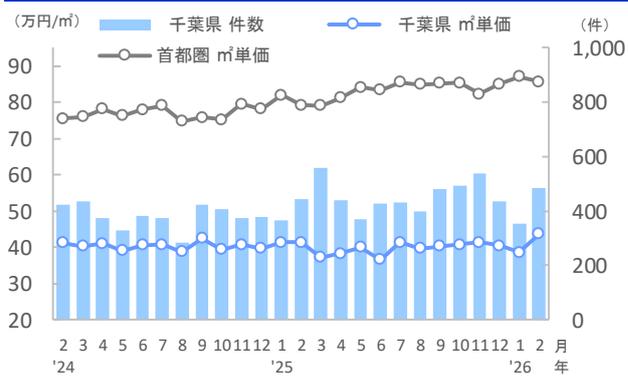
神奈川県 中古マンション成約件数・㎡単価



埼玉県 中古マンション成約件数・㎡単価

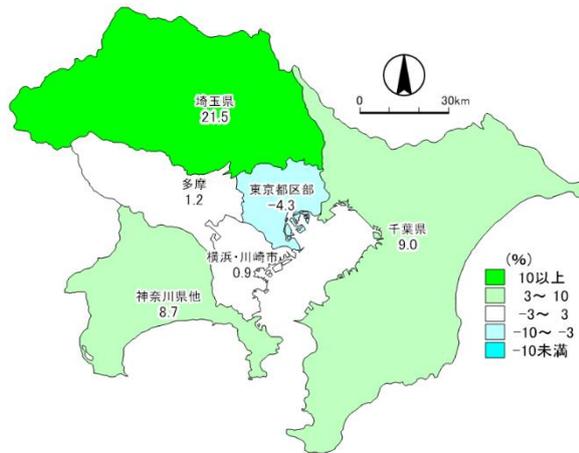


千葉県 中古マンション成約件数・㎡単価

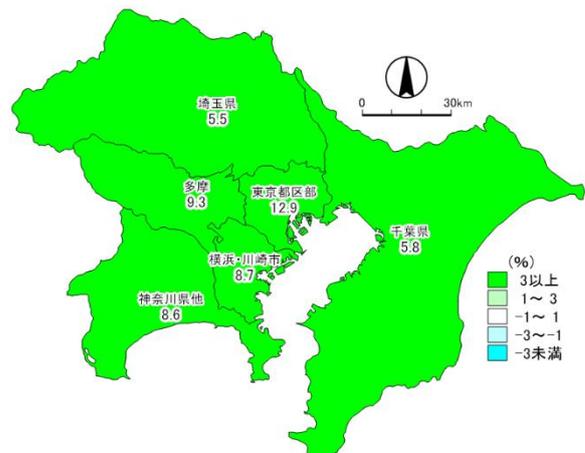


首都圏エリア別 中古マンション市場の成約動向データ

成約件数の前年同月比（2026年2月）



成約㎡単価の前年同月比（2026年2月）



成約件数	2025年												2026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)	2,304	2,661	2,152	2,127	2,360	2,164	1,921	2,431	2,234	2,230	2,096	1,752	2,227	
前年同月比 (%)	29.4	28.7	18.8	38.5	29.8	23.9	57.1	57.3	39.7	26.0	23.6	-0.4	-3.3	
東京都区部 (件)	1,899	2,217	1,796	1,768	1,969	1,823	1,593	1,995	1,836	1,853	1,695	1,433	1,817	
前年同月比 (%)	31.1	28.4	18.5	40.5	28.9	27.9	59.3	56.6	39.5	26.0	24.5	-2.4	-4.3	
東京都多摩 (件)	405	444	356	359	391	341	328	436	398	377	401	319	410	
前年同月比 (%)	22.0	30.6	19.9	29.1	34.8	6.2	47.1	60.9	40.6	26.1	19.7	9.6	1.2	
埼玉県 (件)	452	573	450	445	509	464	391	489	454	554	484	397	549	
前年同月比 (%)	18.0	30.2	29.3	35.3	47.1	22.8	58.3	50.5	20.7	67.4	45.3	9.4	21.5	
千葉県 (件)	445	560	439	371	427	430	397	479	491	537	435	355	485	
前年同月比 (%)	5.2	28.4	17.7	12.4	12.1	15.3	39.8	13.8	20.3	44.4	15.4	-3.0	9.0	
神奈川県 (件)	951	1,197	909	898	1,003	921	844	1,076	1,043	1,114	960	839	980	
前年同月比 (%)	24.5	38.1	26.6	38.2	40.5	32.3	54.9	42.3	47.1	51.8	27.7	11.3	3.0	
横浜・川崎市 (件)	686	843	652	652	698	648	594	770	745	782	681	595	692	
前年同月比 (%)	24.5	33.2	20.7	34.2	30.5	30.4	50.4	45.0	51.7	48.4	26.3	8.8	0.9	
神奈川県他 (件)	265	354	257	246	305	273	250	306	298	332	279	244	288	
前年同月比 (%)	24.4	51.3	44.4	50.0	70.4	37.2	66.7	36.0	36.7	60.4	31.0	17.9	8.7	

成約㎡単価	2025年												2026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)	106.93	111.15	112.65	116.04	117.01	119.67	119.75	118.46	121.06	118.54	120.12	123.05	119.77	
前年同月比 (%)	5.5	10.5	9.0	13.1	13.2	11.9	18.4	13.2	15.7	10.6	14.2	9.4	12.0	
前月比 (%)	-4.9	3.9	1.3	3.0	0.8	2.3	0.1	-1.1	2.2	-2.1	1.3	2.4	-2.7	
東京都区部 (万円)	118.12	121.78	124.89	128.65	129.19	132.16	133.10	131.54	135.03	130.96	135.61	137.50	133.37	
前年同月比 (%)	6.1	11.2	10.4	13.3	14.8	11.6	18.9	14.6	17.3	11.2	15.1	11.3	12.9	
前月比 (%)	-4.4	3.1	2.6	3.0	0.4	2.3	0.7	-1.2	2.7	-3.0	3.6	1.4	-3.0	
東京都多摩 (万円)	54.44	58.07	50.90	53.93	55.66	52.90	54.92	58.63	56.60	57.51	54.64	58.15	59.49	
前年同月比 (%)	-5.7	5.2	-4.8	1.6	0.4	-5.2	4.4	3.0	1.4	4.5	1.1	3.4	9.3	
前月比 (%)	-3.2	6.7	-12.3	6.0	3.2	-5.0	3.8	6.8	-3.5	1.6	-5.0	6.4	2.3	
埼玉県 (万円)	43.49	42.09	42.35	42.10	43.32	43.51	43.50	44.77	42.91	44.16	43.43	46.76	45.88	
前年同月比 (%)	-4.5	-4.8	0.7	-2.5	2.8	-1.5	2.2	-2.1	-2.1	4.0	-4.2	10.5	5.5	
前月比 (%)	2.7	-3.2	0.6	-0.6	2.9	0.4	-0.02	2.9	-4.1	2.9	-1.6	7.7	-1.9	
千葉県 (万円)	41.28	37.26	38.27	39.95	36.57	41.40	39.64	40.28	40.75	41.37	40.40	38.60	43.66	
前年同月比 (%)	0.3	-7.5	-6.8	2.2	-9.8	1.7	2.3	-5.1	3.6	1.4	2.0	-6.5	5.8	
前月比 (%)	-0.02	-9.7	2.7	4.4	-8.5	13.2	-4.2	1.6	1.2	1.5	-2.4	-4.5	13.1	
神奈川県 (万円)	56.31	55.14	57.52	57.01	56.28	59.66	58.90	58.80	59.37	59.11	60.40	62.07	60.82	
前年同月比 (%)	-3.7	-6.3	-3.0	-3.4	-5.2	3.5	0.7	4.3	5.3	1.5	2.5	5.4	8.0	
前月比 (%)	-4.4	-2.1	4.3	-0.9	-1.3	6.0	-1.3	-0.2	1.0	-0.4	2.2	2.8	-2.0	
横浜・川崎市 (万円)	62.69	61.64	63.89	62.02	62.63	67.30	66.29	65.60	65.90	66.48	67.60	69.61	68.14	
前年同月比 (%)	-2.3	-4.3	-1.5	-1.5	-2.0	8.0	1.4	5.0	6.2	2.7	3.9	6.7	8.7	
前月比 (%)	-3.9	-1.7	3.7	-2.9	1.0	7.5	-1.5	-1.0	0.5	0.9	1.7	3.0	-2.1	
神奈川県他 (万円)	39.79	39.67	41.37	43.73	41.74	41.51	41.33	41.69	43.05	41.75	42.82	43.69	43.23	
前年同月比 (%)	-8.8	-9.2	-2.2	-7.4	-8.8	-9.5	2.1	-0.8	-1.2	0.01	-1.3	3.5	8.6	
前月比 (%)	-5.7	-0.3	4.3	5.7	-4.5	-0.6	-0.4	0.8	3.3	-3.0	2.6	2.0	-1.0	

3. 首都圏 中古戸建住宅市場の動向（2026年2月）

成約件数は16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、1,910件で前年比プラス13.0%と24年11月から16ヶ月連続で増加した。

新規登録件数は、6,388件で前年比マイナス1.8%と3ヶ月ぶりに減少した。

在庫件数は、23,685件で前年比マイナス0.1%とほぼ横ばいながら22年8月以来42ヶ月ぶりに減少した。

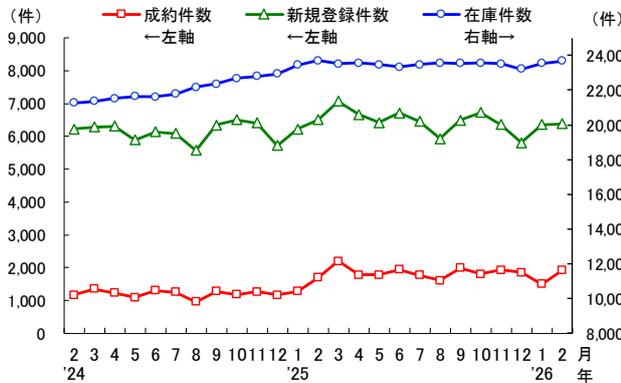
○平均価格

成約価格は、4,115万円で前年比プラス5.0%と2ヶ月連続で上昇した。前月比も1.5%上昇。

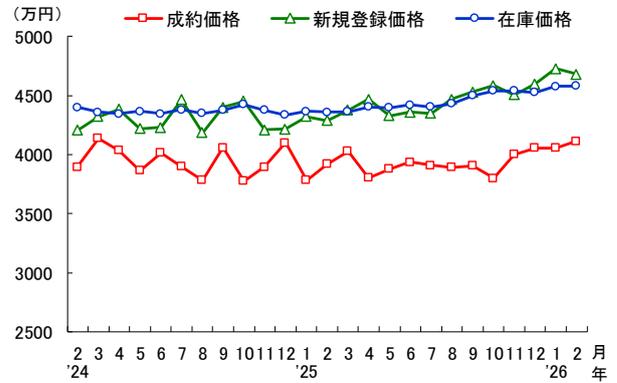
新規登録価格は、4,680万円で前年比プラス9.1%と7ヶ月連続で上昇した。前月比は1.0%下落。

在庫価格は、4,580万円で前年比プラス5.0%と12ヶ月連続で上昇した。前月比もプラス0.1%。

■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	2025年												2026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)	1,690	2,196	1,777	1,784	1,943	1,771	1,611	1,986	1,804	1,932	1,859	1,496	1,910	
前年同月比(%)	44.8	62.8	45.3	62.8	49.2	42.1	69.4	55.0	53.7	53.1	59.0	17.0	13.0	
新規登録件数(件)	6,505	7,071	6,663	6,425	6,712	6,464	5,930	6,495	6,733	6,360	5,809	6,361	6,388	
前年同月比(%)	4.4	12.5	5.5	9.0	9.3	6.2	6.4	2.4	3.6	-0.7	1.5	2.1	-1.8	
在庫件数(件)	23,698	23,525	23,557	23,480	23,341	23,489	23,567	23,538	23,559	23,523	23,211	23,539	23,685	
前年同月比(%)	11.4	10.1	9.5	8.5	7.9	7.7	6.3	5.3	3.9	3.2	1.2	0.4	-0.1	
成約価格(万円)	3,920	4,030	3,804	3,880	3,937	3,911	3,894	3,906	3,801	4,002	4,056	4,056	4,115	
前年同月比(%)	0.6	-2.6	-5.7	0.4	-1.9	0.3	2.9	-3.8	0.6	2.7	-1.0	7.1	5.0	
前月比(%)	3.5	2.8	-5.6	2.0	1.5	-0.7	-0.4	0.3	-2.7	5.3	1.3	0.0	1.5	
新規登録価格(万円)	4,288	4,377	4,468	4,328	4,380	4,351	4,468	4,532	4,584	4,506	4,597	4,728	4,680	
前年同月比(%)	1.9	1.3	1.9	2.5	3.1	-2.6	6.8	3.0	2.9	7.0	9.0	9.4	9.1	
前月比(%)	-0.8	2.1	2.1	-3.1	0.7	-0.2	2.7	1.4	1.1	-1.7	2.0	2.9	-1.0	
在庫価格(万円)	4,361	4,364	4,403	4,396	4,421	4,405	4,431	4,500	4,540	4,541	4,528	4,578	4,580	
前年同月比(%)	-0.9	0.1	1.3	0.6	1.7	0.6	1.8	2.8	2.6	3.7	4.4	4.8	5.0	
前月比(%)	-0.2	0.1	0.9	-0.2	0.6	-0.4	0.6	1.6	0.9	0.02	-0.3	1.1	0.1	
成約土地面積(m ²)	145.81	144.91	151.06	145.63	144.36	151.10	146.40	142.85	154.52	147.74	152.68	151.67	146.11	
前年同月比(%)	6.2	-0.2	1.1	6.4	-1.7	7.7	-1.6	2.3	11.9	5.4	7.3	4.8	0.2	
前月比(%)	0.7	-0.6	4.2	-3.6	-0.9	4.7	-3.1	-2.4	8.2	-4.4	3.3	-0.7	-3.7	
新規登録土地面積(m ²)	164.32	163.85	163.20	166.93	163.63	170.73	162.15	172.13	170.54	167.25	162.76	166.95	165.81	
前年同月比(%)	1.3	3.6	2.8	2.9	2.3	7.3	0.8	4.7	3.6	3.8	-1.6	7.0	0.9	
前月比(%)	5.3	-0.3	-0.4	2.3	-2.0	4.3	-5.0	6.2	-0.9	-1.9	-2.7	2.6	-0.7	
在庫土地面積(m ²)	175.13	177.12	176.73	179.04	179.91	181.09	181.09	184.34	183.39	183.11	182.76	182.41	183.15	
前年同月比(%)	0.6	2.0	2.1	2.4	3.7	4.6	4.3	5.4	3.7	4.3	3.7	4.4	4.6	
前月比(%)	0.2	1.1	-0.2	1.3	0.5	0.7	0.00	1.8	-0.5	-0.1	-0.2	-0.2	0.4	
成約建物面積(m ²)	104.33	103.85	102.09	103.54	103.59	104.40	103.55	102.62	103.09	104.24	105.25	103.71	103.50	
前年同月比(%)	2.0	-1.2	-2.0	0.3	-0.7	0.7	-0.3	-1.1	-0.02	-0.3	-0.2	0.4	-0.8	
前月比(%)	1.0	-0.5	-1.7	1.4	0.05	0.8	-0.8	-0.9	0.5	1.1	1.0	-1.5	-0.2	
新規登録建物面積(m ²)	105.22	105.42	105.31	104.16	105.00	105.30	105.05	105.31	106.63	105.03	104.75	106.06	105.02	
前年同月比(%)	0.5	0.7	-0.2	-0.9	0.9	-0.1	0.2	-0.4	1.4	0.4	-2.2	2.3	-0.2	
前月比(%)	1.5	0.2	-0.1	-1.1	0.8	0.3	-0.2	0.2	1.3	-1.5	-0.3	1.2	-1.0	
在庫建物面積(m ²)	107.29	107.49	107.56	107.44	107.51	107.72	107.71	107.96	108.21	108.03	107.74	107.89	107.91	
前年同月比(%)	-0.9	-0.2	-0.2	-0.7	-0.3	0.1	0.1	0.1	0.2	0.3	-0.3	0.6	0.6	
前月比(%)	-0.01	0.2	0.1	-0.1	0.1	0.2	-0.01	0.2	0.2	-0.2	-0.3	0.1	0.02	
成約築年数(年)	23.40	24.03	24.23	23.81	23.77	24.91	24.79	24.73	25.30	24.71	25.12	24.23	24.32	
新規登録築年数(年)	25.01	25.43	25.41	25.93	26.11	26.44	25.90	26.29	26.22	26.31	26.15	26.47	26.81	
在庫築年数(年)	25.00	25.05	25.13	25.35	25.54	25.88	25.70	25.81	25.84	25.94	25.89	25.99	26.21	

4. 首都圏エリア別 中古戸建住宅市場の成約動向（2026年2月）

成約件数はすべての地域で増加続く。成約価格もすべての地域が上昇

○成約件数

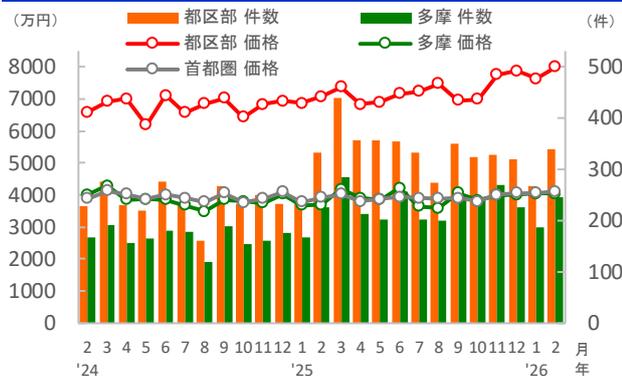
東京都区部は338件で前年比プラス1.5%と24年1月から26ヶ月連続で増加。多摩は246件で同プラス9.3%と24年11月から16ヶ月連続で増加。横浜・川崎市は261件で同プラス12.5%、神奈川県他は220件で同プラス4.8%と双方とも24年11月から16ヶ月連続で増加。埼玉県は446件で同プラス37.2%と24年11月から16ヶ月連続で増加。千葉県は399件で同プラス9.3%と25年1月から14ヶ月連続で増加した。

○平均成約価格

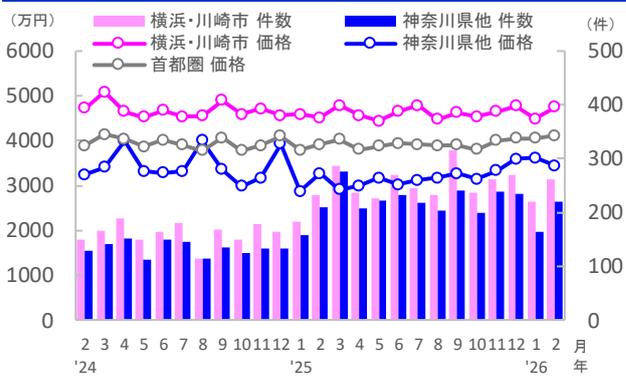
東京都区部は8,010万円で前年比プラス13.1%と5ヶ月連続で上昇。多摩は4,039万円で同プラス9.5%と2ヶ月連続で上昇した。横浜・川崎市は4,750万円で同プラス5.2%と2ヶ月ぶりに上昇。神奈川県他は3,440万円で同プラス5.3%と2ヶ月連続で上昇した。埼玉県は2,545万円で同プラス6.1%と3ヶ月ぶりに上昇。千葉県は2,573万円で前年比プラス1.9%と2ヶ月連続で上昇した。

成約中古戸建住宅 2026年2月	件数		価格		土地面積		建物面積		築年数 (年)
	(件)	前年比(%)	(万円)	前年比(%)	(㎡)	前年比(%)	(㎡)	前年比(%)	
東京都	584	4.7	6,337	10.9	115.72	10.4	100.52	0.7	24.03
東京都区部	338	1.5	8,010	13.1	91.13	5.4	99.92	-0.2	24.69
東京都多摩	246	9.3	4,039	9.5	149.51	13.2	101.34	2.1	23.13
埼玉県	446	37.2	2,545	6.1	168.47	12.2	103.51	2.1	24.43
千葉県	399	9.3	2,573	1.9	171.12	-14.1	107.12	-2.4	26.27
神奈川県	481	8.8	4,151	5.8	141.52	-5.8	104.11	-3.4	22.92
横浜・川崎市	261	12.5	4,750	5.2	125.83	-7.1	101.77	-5.5	21.84
神奈川県他	220	4.8	3,440	5.3	160.14	-3.8	106.89	-0.9	24.20

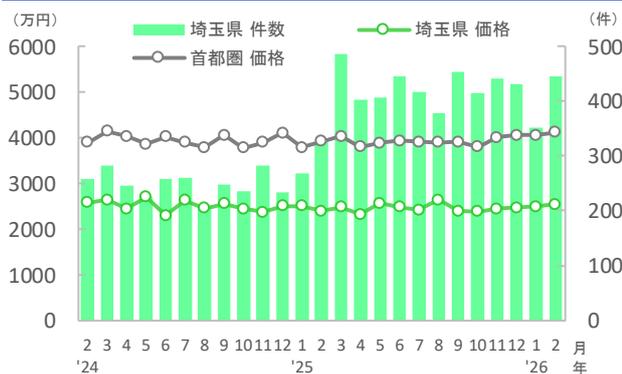
東京都 中古戸建住宅成約件数・価格



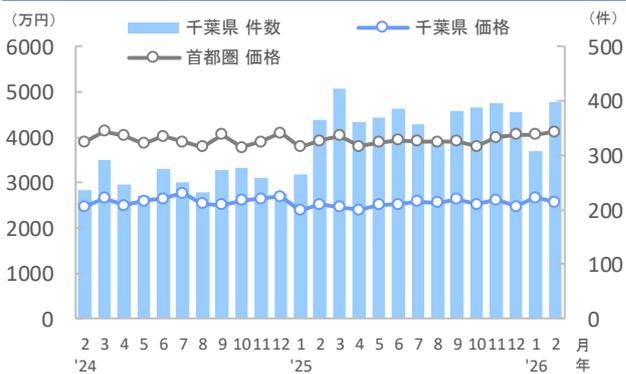
神奈川県 中古戸建住宅成約件数・価格



埼玉県 中古戸建住宅成約件数・価格

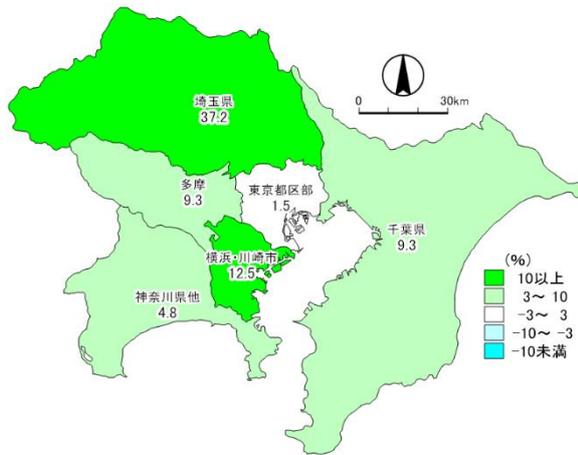


千葉県 中古戸建住宅成約件数・価格

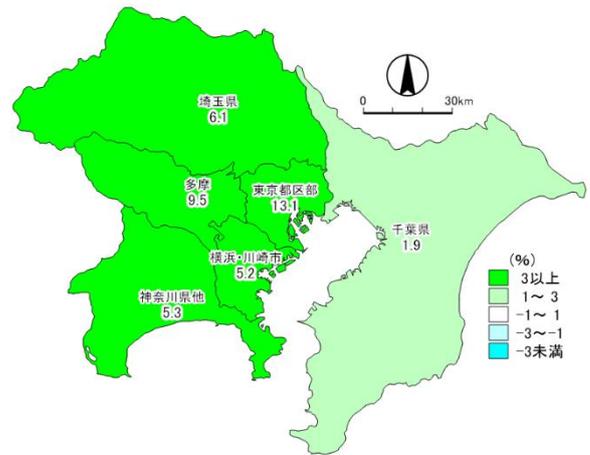


首都圏エリア別 中古戸建住宅市場の成約動向データ

成約件数の前年同月比（2026年2月）



成約価格の前年同月比（2026年2月）



成約件数	2025年												2026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)	558	723	568	558	609	535	472	596	565	595	544	453	584	
前年同月比 (%)	41.3	55.2	46.4	45.3	33.6	30.2	68.6	30.7	46.0	45.5	33.7	11.9	4.7	
東京都区部 (件)	333	439	355	357	354	333	273	349	324	327	318	267	338	
前年同月比 (%)	46.1	59.1	53.7	62.3	28.7	42.9	69.6	30.7	39.7	31.3	37.1	12.7	1.5	
東京都多摩 (件)	225	284	213	201	255	202	199	247	241	268	226	186	246	
前年同月比 (%)	34.7	49.5	35.7	22.6	40.9	13.5	67.2	30.7	55.5	67.5	29.1	10.7	9.3	
埼玉県 (件)	325	486	403	407	446	417	379	454	415	442	431	351	446	
前年同月比 (%)	25.5	72.3	63.8	80.9	73.5	60.4	80.5	83.1	75.8	56.2	84.2	30.5	37.2	
千葉県 (件)	365	423	361	369	386	357	324	381	387	395	380	307	399	
前年同月比 (%)	54.7	44.9	46.2	64.0	40.4	42.8	39.7	39.6	39.2	53.1	65.2	15.8	9.3	
神奈川県 (件)	442	564	445	450	502	462	436	555	437	500	504	385	481	
前年同月比 (%)	59.6	82.5	30.1	71.8	59.9	42.2	90.4	82.6	60.1	60.3	69.1	13.2	8.8	
横浜・川崎市 (件)	232	287	237	227	270	245	232	315	237	262	270	220	261	
前年同月比 (%)	55.7	71.9	24.7	52.3	63.6	36.1	101.7	87.5	59.1	46.4	64.6	20.9	12.5	
神奈川県他 (件)	210	277	208	223	232	217	204	240	200	238	234	165	220	
前年同月比 (%)	64.1	95.1	36.8	97.3	55.7	49.7	78.9	76.5	61.3	78.9	74.6	4.4	4.8	

成約価格	2025年												2026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)	5,715	6,120	5,735	5,804	5,936	5,875	5,845	5,755	5,645	6,060	6,269	6,160	6,337	
前年同月比 (%)	3.8	4.6	-0.03	11.6	2.0	10.3	7.8	0.7	5.0	7.8	10.3	11.1	10.9	
前月比 (%)	3.1	7.1	-6.3	1.2	2.3	-1.0	-0.5	-1.6	-1.9	7.4	3.4	-1.7	2.9	
東京都区部 (万円)	7,083	7,374	6,834	6,898	7,171	7,230	7,484	6,949	6,989	7,753	7,872	7,630	8,010	
前年同月比 (%)	7.4	6.5	-2.6	11.3	0.8	9.9	9.2	-1.1	8.7	13.6	13.5	11.2	13.1	
前月比 (%)	3.2	4.1	-7.3	0.9	4.0	0.8	3.5	-7.2	0.6	10.9	1.5	-3.1	5.0	
東京都多摩 (万円)	3,690	4,181	3,903	3,861	4,222	3,642	3,596	4,068	3,838	3,994	4,014	4,050	4,039	
前年同月比 (%)	-8.1	-2.6	1.2	-0.1	9.6	-1.3	3.2	5.5	1.0	6.5	-0.3	10.0	9.5	
前月比 (%)	0.2	13.3	-6.6	-1.1	9.4	-13.7	-1.3	13.1	-5.6	4.1	0.5	0.9	-0.3	
埼玉県 (万円)	2,399	2,483	2,315	2,569	2,480	2,423	2,642	2,389	2,384	2,440	2,466	2,489	2,545	
前年同月比 (%)	-6.9	-5.9	-5.3	-4.7	8.2	-7.6	7.7	-6.4	-2.5	2.8	-1.5	-0.6	6.1	
前月比 (%)	-4.2	3.5	-6.7	11.0	-3.5	-2.3	9.1	-9.6	-0.2	2.3	1.1	0.9	2.2	
千葉県 (万円)	2,526	2,456	2,395	2,502	2,521	2,587	2,558	2,632	2,514	2,624	2,472	2,669	2,573	
前年同月比 (%)	2.1	-7.6	-4.1	-3.3	-4.5	-6.5	1.2	5.0	-3.3	-0.5	-8.2	11.7	1.9	
前月比 (%)	5.7	-2.8	-2.5	4.5	0.8	2.6	-1.1	2.9	-4.5	4.4	-5.8	8.0	-3.6	
神奈川県 (万円)	3,923	3,863	3,828	3,808	3,897	4,003	3,862	4,037	3,901	4,024	4,222	4,113	4,151	
前年同月比 (%)	-3.0	-10.5	-12.2	-5.0	-2.9	0.2	-9.7	-4.1	1.2	-0.7	-1.2	8.4	5.8	
前月比 (%)	3.4	-1.5	-0.9	-0.5	2.3	2.7	-3.5	4.5	-3.4	3.2	4.9	-2.6	0.9	
横浜・川崎市 (万円)	4,516	4,785	4,560	4,439	4,645	4,785	4,472	4,626	4,543	4,650	4,771	4,483	4,750	
前年同月比 (%)	-4.4	-6.0	-1.8	-1.9	-0.7	5.5	-1.8	-5.5	-0.9	-1.2	4.6	-2.4	5.2	
前月比 (%)	-1.7	6.0	-4.7	-2.7	4.7	3.0	-6.5	3.4	-1.8	2.4	2.6	-6.0	6.0	
神奈川県他 (万円)	3,267	2,908	2,994	3,166	3,026	3,120	3,168	3,264	3,141	3,335	3,588	3,620	3,440	
前年同月比 (%)	0.6	-14.6	-25.2	-4.8	-7.7	-6.1	-20.7	-2.9	5.3	5.2	-8.5	26.0	5.3	
前月比 (%)	13.7	-11.0	3.0	5.8	-4.4	3.1	1.5	3.0	-3.8	6.2	7.6	0.9	-5.0	

(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	2025年												2026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	
件数 (件)	239	257	227	231	231	241	210	214	234	253	215	165	213	
前年同月比 (%)	32.0	15.2	8.1	14.4	1.3	17.6	18.0	1.4	23.8	11.9	28.0	10.0	-10.9	
m ² 単価 (万円/m ²)	34.50	29.89	30.47	27.63	32.05	34.59	29.61	31.05	31.78	32.00	31.72	31.70	35.11	
前年同月比 (%)	8.9	4.5	-7.6	-4.6	1.5	22.3	3.9	-2.4	3.8	9.6	2.0	-0.2	1.8	
前月比 (%)	8.6	-13.4	1.9	-9.3	16.0	7.9	-14.4	4.9	2.3	0.7	-0.9	-0.1	10.8	
価格 (万円)	2,589	2,239	2,328	2,049	2,334	2,710	2,176	2,338	2,421	2,413	2,446	2,430	2,743	
前年同月比 (%)	1.4	1.4	-8.3	-5.6	-1.4	22.4	-2.3	-3.8	2.7	7.9	2.8	3.6	5.9	
前月比 (%)	10.4	-13.5	4.0	-12.0	13.9	16.1	-19.7	7.5	3.5	-0.3	1.4	-0.6	12.9	
専有面積 (m ²)	75.06	74.91	76.41	74.15	72.82	78.36	73.47	75.28	76.17	75.42	77.11	76.68	78.11	
前年同月比 (%)	-6.9	-2.9	-0.7	-1.1	-2.8	0.1	-6.0	-1.4	-1.0	-1.6	0.8	3.9	4.1	
前月比 (%)	1.7	-0.2	2.0	-3.0	-1.8	7.6	-6.2	2.5	1.2	-1.0	2.2	-0.6	1.9	
築年数 (年)	29.19	29.60	29.11	31.58	29.62	27.99	31.34	29.55	29.62	30.40	29.83	29.79	28.20	

仙台市 中古マンション	2025年												2026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	
件数 (件)	97	120	88	108	117	106	102	103	102	126	106	81	125	
前年同月比 (%)	-5.8	-0.8	-20.7	27.1	20.6	7.1	32.5	1.0	13.3	53.7	27.7	-3.6	28.9	
m ² 単価 (万円/m ²)	34.98	35.30	35.12	34.65	33.63	34.78	37.96	38.41	41.91	37.56	38.10	42.45	38.81	
前年同月比 (%)	-7.2	0.01	1.0	-11.0	-10.3	1.9	6.5	-1.5	12.9	-4.5	-1.3	0.1	10.9	
前月比 (%)	-17.5	0.9	-0.5	-1.3	-2.9	3.4	9.1	1.2	9.1	-10.4	1.4	11.4	-8.6	
価格 (万円)	2,434	2,569	2,529	2,365	2,297	2,474	2,544	2,703	2,939	2,613	2,608	2,765	2,708	
前年同月比 (%)	-9.5	7.8	-2.9	-13.5	-13.7	2.9	2.1	-2.3	12.3	-3.1	-0.5	-9.7	11.3	
前月比 (%)	-20.5	5.5	-1.6	-6.5	-2.9	7.7	2.8	6.3	8.7	-11.1	-0.2	6.1	-2.1	
専有面積 (m ²)	69.58	72.77	72.01	68.26	68.29	71.12	67.02	70.39	70.12	69.56	68.44	65.15	69.79	
前年同月比 (%)	-2.5	7.8	-3.9	-2.9	-3.8	1.0	-4.2	-0.7	-0.6	1.5	0.8	-9.7	0.3	
前月比 (%)	-3.6	4.6	-1.1	-5.2	0.03	4.2	-5.8	5.0	-0.4	-0.8	-1.6	-4.8	7.1	
築年数 (年)	26.05	26.29	26.89	27.46	28.33	26.47	26.41	25.11	24.18	26.05	26.84	25.78	24.98	

札幌市 中古戸建住宅	2025年												2026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	
件数 (件)	125	128	119	141	149	150	148	146	140	153	116	99	109	
前年同月比 (%)	11.6	17.4	8.2	21.6	0.00	11.1	15.6	0.7	0.7	10.9	-4.9	-11.6	-12.8	
価格 (万円)	2,508	2,514	2,469	2,659	2,382	2,555	2,495	2,532	2,482	2,489	2,418	2,777	2,631	
前年同月比 (%)	2.8	-0.9	5.6	-2.5	-4.3	2.2	5.4	10.3	7.1	-2.6	0.5	17.2	4.9	
前月比 (%)	5.9	0.2	-1.8	7.7	-10.4	7.2	-2.4	1.5	-2.0	0.3	-2.8	14.9	-5.3	
土地面積 (m ²)	204.61	206.02	203.27	215.62	205.94	207.22	198.79	202.72	214.42	212.91	209.17	213.32	215.10	
前年同月比 (%)	3.9	-5.0	4.4	3.7	-0.7	-3.0	1.1	-3.3	3.9	-3.0	0.9	5.3	5.1	
前月比 (%)	1.0	0.7	-1.3	6.1	-4.5	0.6	-4.1	2.0	5.8	-0.7	-1.8	2.0	0.8	
建物面積 (m ²)	132.30	130.65	136.95	142.08	128.82	137.20	131.46	131.54	130.76	139.34	134.32	133.59	130.93	
前年同月比 (%)	3.8	0.04	11.8	4.05	-2.3	-0.6	-0.5	-0.2	7.9	7.3	-3.6	0.02	-1.0	
前月比 (%)	-1.0	-1.2	4.8	3.8	-9.3	6.5	-4.2	0.1	-0.6	6.6	-3.6	-0.5	-2.0	
築年数 (年)	27.34	28.16	28.18	29.25	28.70	30.47	25.87	28.39	28.23	28.51	27.90	28.26	30.71	

仙台市 中古戸建住宅	2025年												2026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	
件数 (件)	47	69	52	59	68	61	58	71	60	54	59	61	63	
前年同月比 (%)	-7.8	16.9	48.6	96.7	38.8	8.9	61.1	69.0	33.3	22.7	73.5	103.3	34.0	
価格 (万円)	2,417	2,784	2,540	2,453	2,772	2,757	2,658	2,779	2,700	2,590	2,095	2,580	3,081	
前年同月比 (%)	-15.1	-7.0	-3.7	-11.2	-7.0	14.0	-6.3	18.7	15.0	11.6	-23.6	-9.6	27.5	
前月比 (%)	-15.3	15.2	-8.8	-3.4	13.0	-0.5	-3.6	4.5	-2.8	-4.1	-19.1	23.1	19.4	
土地面積 (m ²)	198.27	220.44	244.87	221.26	219.80	223.43	217.44	235.75	222.22	251.09	230.98	259.93	199.04	
前年同月比 (%)	-4.7	-1.7	2.5	-14.4	6.0	-1.9	-11.2	-18.9	3.5	15.3	-5.8	8.9	0.4	
前月比 (%)	-16.9	11.2	11.1	-9.6	-0.7	1.7	-2.7	8.4	-5.7	13.0	-8.0	12.5	-23.4	
建物面積 (m ²)	116.92	119.22	117.06	117.25	116.27	126.45	115.56	124.77	121.91	115.55	121.27	115.37	117.90	
前年同月比 (%)	-1.9	-4.0	-6.8	-13.4	1.3	-0.7	-0.6	1.5	3.1	-4.3	-1.1	-4.2	0.8	
前月比 (%)	-2.9	2.0	-1.8	0.2	-0.8	8.8	-8.6	8.0	-2.3	-5.2	5.0	-4.9	2.2	
築年数 (年)	27.38	24.64	24.03	25.90	24.80	27.32	27.81	24.58	26.96	25.18	28.88	28.89	20.30	

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
- （注）2025年1月以降、成約登録適正化を図るためのシステム改修を行ったことにより、成約件数に影響を与えている可能性があります。

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。

