

季報 *Market Watch*

サマリーレポート

2025年1~3月期

1. 首都圏の中古マンション件数・㎡単価
2. 首都圏地域別の中古マンション成約件数・㎡単価
3. 首都圏の中古マンション価格・専有面積
4. 首都圏の中古マンション築年数
5. 首都圏の中古戸建住宅件数・価格
6. 首都圏地域別の中古戸建住宅成約件数・価格
7. 首都圏の中古戸建住宅土地面積・建物面積
8. 首都圏の中古戸建住宅築年数
9. 札幌市・仙台市の中古住宅成約動向

季報 Market Watch サマリーレポート <2025年1~3月期>

公益財団法人東日本不動産流通機構（通称：東日本レイズ、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1~3月期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

1~3月期の成約物件
(首都圏)



件数	12,385件	前年同期比	+25.5%	↑
m ² 単価	79.81万円/m ²	前年同期比	+5.3%	↑
価格	5,011万円	前年同期比	+3.4%	↑
専有面積	62.79m ²	前年同期比	-1.8%	↓
築後年数	26.18年	前年同期	23.58年	

○首都圏概況 成約件数は前年同期比プラス25.5%の大幅増となり、24年10~12月期に続いて前年同期比を上回った。成約m²単価は前年同期比で5.3%上昇し、20年7~9月期から19期連続で前年同期を上回った。成約価格は前年同期比で3.4%上昇し、12年10~12月期から50期連続で前年同期を上回った。専有面積は前年同期比で1.8%縮小し、4期連続で前年同期を下回った。

○地域別動向 成約件数はすべての地域が前年同期比で増加し、埼玉県と千葉県は6期連続、多摩は5期連続で前年同期を上回った。成約m²単価は東京都区部以外が前年同期比で下落した。東京都区部は2ケタの上昇となり、13年1~3月期から49期連続で前年同期を上回った。

中古戸建住宅

1~3月期の成約物件
(首都圏)



件数	5,165件	前年同期比	+48.5%	↑
価格	3,933万円	前年同期比	-0.8%	→
土地面積	145.16m ²	前年同期比	+2.4%	↗
建物面積	103.87m ²	前年同期比	+0.3%	→
築後年数	23.67年	前年同期	21.35年	

○首都圏概況 成約件数は前年同期比プラス48.5%の大幅増となり、5期連続で前年同期を上回った。成約価格は前年同期比マイナス0.8%と、ほぼ横ばいながら20年4~6月期から19期ぶりに前年同期を下回った。土地面積は前年同期比で2.4%拡大し、建物面積は同プラス0.3%となった。

○地域別動向 成約件数はすべての地域が前年同期比で増加が続き、多摩は8四半期連続、東京都区部と埼玉県、千葉県、神奈川県他は5四半期連続で前年同期を上回った。成約価格は東京都区部のみが前年同期比で上昇し、6四半期連続で前年同期を上回った。

<凡 例>

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



1. 首都圏の中古マンション件数・㎡単価

2025年1~3月期・前年同期比	成約件数	+25.5%	新規登録件数	-4.6%
	成約㎡単価	+5.3%	新規登録㎡単価	+18.7%

前年同期比で成約件数は10~12月期に続いて増加、成約㎡単価は19期連続で上昇

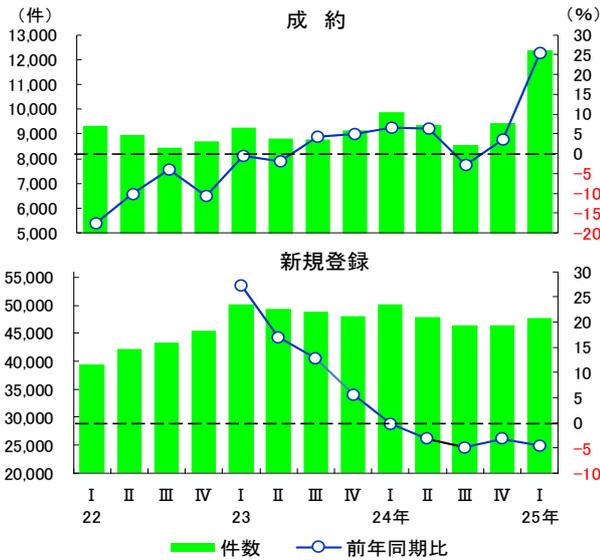
○成約・新規登録件数

1~3月期の首都圏における中古マンションの成約件数は12,385件で前年同期比プラス25.5%の大幅増となり、24年10~12月期に続いて前年同期比を上回った。新規登録件数は47,810件と前年同期比で4.6%減少し、5四半期連続で前年同期を下回った。

○成約・新規登録㎡単価

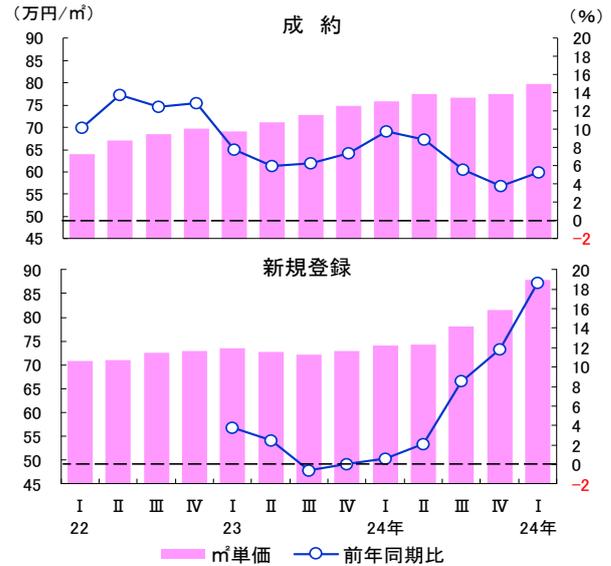
1~3月期の成約㎡単価は79.81万円/㎡と前年同期比で5.3%上昇し、20年7~9月期から19四半期連続で前年同期を上回った。前期比も2.9%上昇した。新規登録㎡単価は87.84万円/㎡で前年同期比プラス18.7%の2ケタ上昇となり、6四半期連続で前年同期を上回った。前期比も7.6%上昇した。

■首都圏 中古マンションの成約・新規登録件数の推移



※ I : 1~3月、II : 4~6月、III : 7~9月、IV : 10~12月

■首都圏 中古マンションの成約・新規登録㎡単価の推移



中古マンション	2022年				2023年				2024年				2025年
	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月
成約件数(件)	9,311	8,974	8,440	8,704	9,263	8,802	8,794	9,128	9,871	9,355	8,539	9,457	12,385
前年同期比(%)	-17.6	-10.1	-4.0	-10.6	-0.5	-1.9	4.2	4.9	6.6	6.3	-2.9	3.6	25.5
前期比(%)	-4.4	-3.6	-6.0	3.1	6.4	-5.0	-0.1	3.8	8.1	-5.2	-8.7	10.8	31.0
新規登録件数(件)	39,400	42,214	43,289	45,485	50,161	49,430	48,838	48,061	50,102	47,835	46,428	46,515	47,810
前年同期比(%)	-	-	-	-	27.3	17.1	12.8	5.7	-0.1	-3.2	-4.9	-3.2	-4.6
前期比(%)	-	7.1	2.5	5.1	10.3	-1.5	-1.2	-1.6	4.2	-4.5	-2.9	0.2	2.8
成約㎡単価(万円)	64.06	67.14	68.38	69.67	69.02	71.15	72.69	74.78	75.78	77.50	76.74	77.57	79.81
前年同期比(%)	10.2	13.7	12.5	12.9	7.7	6.0	6.3	7.3	9.8	8.9	5.6	3.7	5.3
前期比(%)	3.8	4.8	1.8	1.9	-0.9	3.1	2.2	2.9	1.3	2.3	-1.0	1.1	2.9
新規登録㎡単価(万円)	70.88	71.08	72.54	72.94	73.56	72.83	72.07	72.95	73.99	74.35	78.19	81.62	87.84
前年同期比(%)	-	-	-	-	3.8	2.5	-0.7	0.0	0.6	2.1	8.5	11.9	18.7
前期比(%)	-	0.3	2.1	0.5	0.9	-1.0	-1.0	1.2	1.4	0.5	5.2	4.4	7.6

注) 2022年1月度より物件再登録機能の廃止に伴い、新規登録件数を従来と同基準で比較することは困難と判断し、2022年1~3月期から10~12月期の前年比および2022年1~3月期の前期比は非掲載とします。



2. 首都圏地域別の中古マンション成約件数・㎡単価

前年同期比で成約件数はすべての地域が増加

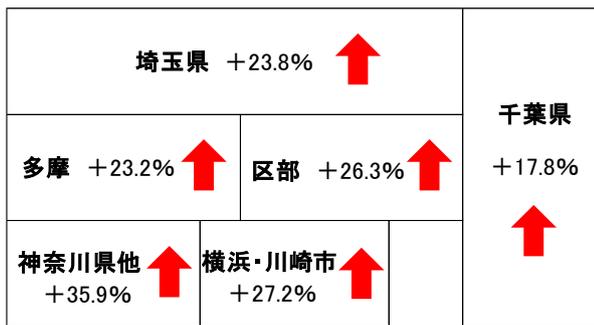
○成約件数

都県6地域における1~3月期の中古マンション成約件数は、すべての地域が前年同期比で増加した。埼玉県と千葉県は6四半期連続、多摩は5四半期連続で前年同期を上回った。1~3月期の首都圏全体に占める成約件数比率は、東京都区部が45.1%、横浜・川崎市は16.8%で、東京都区部の比率は前期比で1.2ポイント拡大した。

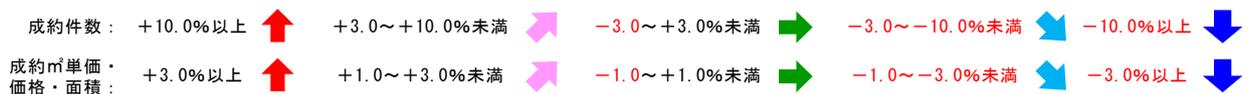
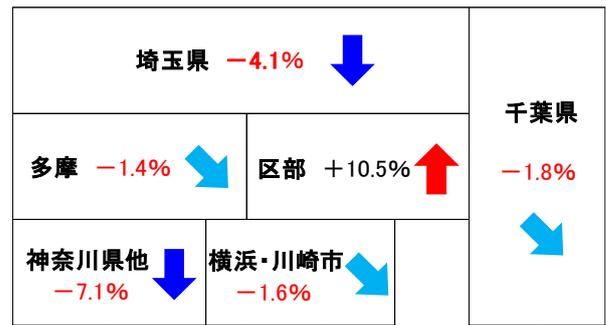
○成約㎡単価

1~3月期の成約㎡単価は東京都区部以外が前年同期比で下落した。東京都区部は2ケタの上昇となり、13年1~3月期から49四半期連続で前年同期を上回った。一方、多摩は19年7~9月期以来22四半期ぶり、横浜・川崎市と埼玉県、千葉県は20年4~6月期以来19四半期ぶり、神奈川県他は20年10~12月期以来17四半期ぶりに前年同期を下回った。

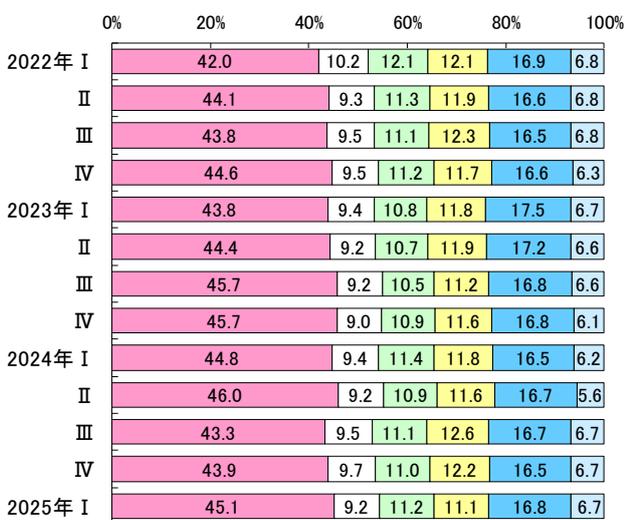
■成約件数の前年同期比（2025年1~3月）



■成約㎡単価の前年同期比（2025年1~3月）



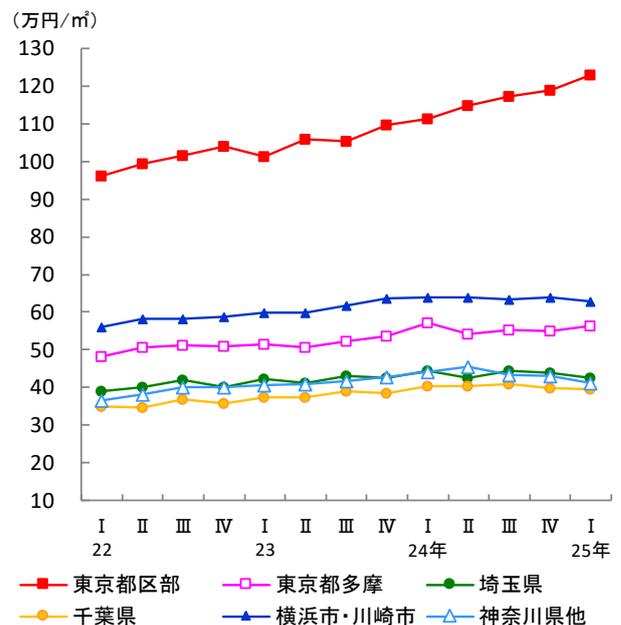
■都県地域別 中古マンションの成約件数比率



■東京都区部 □東京都多摩 ■埼玉県
■千葉県 ■横浜市・川崎市 □神奈川県他

※ I:1~3月、II:4~6月、III:7~9月、IV:10~12月

■都県地域別 中古マンションの成約㎡単価





2. 首都圏地域別の中古マンション成約件数・m²単価

成約件数		2022年				2023年				2024年				2025年
		1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月
東京都	(件)	4,854	4,789	4,497	4,714	4,932	4,713	4,828	4,992	5,346	5,166	4,514	5,065	6,724
	前年同期比 (%)	-16.6	-5.0	1.3	-7.0	1.6	-1.6	7.4	5.9	8.4	9.6	-6.5	1.5	25.8
	前期比 (%)	-4.2	-1.3	-6.1	4.8	4.6	-4.4	2.4	3.4	7.1	-3.4	-12.6	12.2	32.8
東京都区部	(件)	3,908	3,955	3,693	3,885	4,057	3,907	4,020	4,170	4,421	4,301	3,699	4,148	5,584
	前年同期比 (%)	-17.1	-2.7	2.4	-3.7	3.8	-1.2	8.9	7.3	9.0	10.1	-8.0	-0.5	26.3
	前期比 (%)	-3.1	1.2	-6.6	5.2	4.4	-3.7	2.9	3.7	6.0	-2.7	-14.0	12.1	34.6
東京都多摩	(件)	946	834	804	829	875	806	808	822	925	865	815	917	1,140
	前年同期比 (%)	-14.4	-14.6	-3.5	-19.7	-7.5	-3.4	0.5	-0.8	5.7	7.3	0.9	11.6	23.2
	前期比 (%)	-8.4	-11.8	-3.6	3.1	5.5	-7.9	0.2	1.7	12.5	-6.5	-5.8	12.5	24.3
埼玉県	(件)	1,126	1,013	936	976	1,001	943	923	993	1,121	1,023	950	1,040	1,388
	前年同期比 (%)	-14.8	-16.3	-14.3	-13.4	-11.1	-6.9	-1.4	1.7	12.0	8.5	2.9	4.7	23.8
	前期比 (%)	-0.1	-10.0	-7.6	4.3	2.6	-5.8	-2.1	7.6	12.9	-8.7	-7.1	9.5	33.5
千葉県	(件)	1,126	1,069	1,038	1,019	1,092	1,050	983	1,055	1,164	1,084	1,078	1,157	1,371
	前年同期比 (%)	-16.5	-12.9	-4.9	-16.5	-3.0	-1.8	-5.3	3.5	6.6	3.2	9.7	9.7	17.8
	前期比 (%)	-7.7	-5.1	-2.9	-1.8	7.2	-3.8	-6.4	7.3	10.3	-6.9	-0.6	7.3	18.5
神奈川県	(件)	2,205	2,103	1,969	1,995	2,238	2,096	2,060	2,088	2,240	2,082	1,997	2,195	2,902
	前年同期比 (%)	-21.4	-16.2	-9.2	-14.1	1.5	-0.3	4.6	4.7	0.1	-0.7	-3.1	5.1	29.6
	前期比 (%)	-5.0	-4.6	-6.4	1.3	12.2	-6.3	-1.7	1.4	7.3	-7.1	-4.1	9.9	32.2
横浜市・川崎市	(件)	1,571	1,491	1,392	1,443	1,619	1,511	1,481	1,530	1,632	1,561	1,423	1,557	2,076
	前年同期比 (%)	-21.6	-17.4	-10.9	-12.6	3.1	1.3	6.4	6.0	0.8	3.3	-3.9	1.8	27.2
	前期比 (%)	-4.8	-5.1	-6.6	3.7	12.2	-6.7	-2.0	3.3	6.7	-4.4	-8.8	9.4	33.3
神奈川県他	(件)	634	612	577	552	619	585	579	558	608	521	574	638	826
	前年同期比 (%)	-20.8	-13.2	-4.8	-17.7	-2.4	-4.4	0.3	1.1	-1.8	-10.9	-0.9	14.3	35.9
	前期比 (%)	-5.5	-3.5	-5.7	-4.3	12.1	-5.5	-1.0	-3.6	9.0	-14.3	10.2	11.1	29.5

成約m ² 単価		2022年				2023年				2024年				2025年
		1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月
東京都	(万円)	85.96	89.93	91.34	93.60	91.30	95.38	95.31	99.45	100.73	103.13	104.60	105.72	110.04
	前年同期比 (%)	10.2	11.7	11.0	13.5	6.2	6.1	4.3	6.3	10.3	8.1	9.7	6.3	9.2
	前期比 (%)	4.2	4.6	1.6	2.5	-2.5	4.5	-0.1	4.3	1.3	2.4	1.4	1.1	4.1
東京都区部	(万円)	96.28	99.47	101.60	104.12	101.40	106.03	105.40	109.84	111.33	114.82	117.37	118.95	123.05
	前年同期比 (%)	10.2	9.5	10.3	11.4	5.3	6.6	3.7	5.5	9.8	8.3	11.4	8.3	10.5
	前期比 (%)	3.0	3.3	2.1	2.5	-2.6	4.6	-0.6	4.2	1.3	3.1	2.2	1.3	3.4
東京都多摩	(万円)	48.29	50.65	51.14	50.82	51.40	50.67	52.30	53.52	57.12	54.04	55.33	54.92	56.33
	前年同期比 (%)	11.9	17.3	11.6	10.0	6.4	0.1	2.3	5.3	11.1	6.6	5.8	2.6	-1.4
	前期比 (%)	4.6	4.9	1.0	-0.6	1.1	-1.4	3.2	2.3	6.7	-5.4	2.4	-0.7	2.6
埼玉県	(万円)	39.10	40.15	42.09	39.99	42.17	41.20	42.97	42.41	44.46	42.44	44.28	43.88	42.62
	前年同期比 (%)	13.8	12.8	16.3	5.7	7.9	2.6	2.1	6.0	5.4	3.0	3.1	3.5	-4.1
	前期比 (%)	3.3	2.7	4.8	-5.0	5.5	-2.3	4.3	-1.3	4.8	-4.5	4.3	-0.9	-2.9
千葉県	(万円)	34.87	34.76	36.88	35.83	37.40	37.23	39.10	38.46	40.37	40.28	40.88	39.89	39.65
	前年同期比 (%)	12.7	7.9	11.8	5.0	7.3	7.1	6.0	7.3	7.9	8.2	4.6	3.7	-1.8
	前期比 (%)	2.2	-0.3	6.1	-2.8	4.4	-0.5	5.0	-1.6	5.0	-0.2	1.5	-2.4	-0.6
神奈川県	(万円)	50.44	52.38	52.75	53.63	54.43	54.47	56.18	58.04	58.55	59.22	57.39	57.87	56.50
	前年同期比 (%)	8.4	14.7	7.6	9.8	7.9	4.0	6.5	8.2	7.6	8.7	2.2	-0.3	-3.5
	前期比 (%)	3.3	3.8	0.7	1.7	1.5	0.1	3.1	3.3	0.9	1.1	-3.1	0.8	-2.4
横浜市・川崎市	(万円)	56.17	58.31	58.25	58.89	59.87	59.86	61.86	63.75	63.91	63.96	63.27	64.02	62.89
	前年同期比 (%)	8.8	15.9	6.8	8.0	6.6	2.7	6.2	8.3	6.8	6.8	2.3	0.4	-1.6
	前期比 (%)	3.0	3.8	-0.1	1.1	1.7	-0.0	3.3	3.0	0.3	0.1	-1.1	1.2	-1.8
神奈川県他	(万円)	36.60	38.14	40.08	40.19	40.58	40.78	41.62	42.86	44.23	45.41	43.43	43.01	41.08
	前年同期比 (%)	8.1	13.8	14.1	15.7	10.9	6.9	3.9	6.6	9.0	11.3	4.4	0.4	-7.1
	前期比 (%)	5.3	4.2	5.1	0.3	1.0	0.5	2.1	3.0	3.2	2.7	-4.4	-1.0	-4.5



3. 首都圏の中古マンション価格・専有面積

2025年1~3月期・前年同期比	成約価格	+3.4%	新規登録価格	+19.4%
	成約専有面積	-1.8%	新規登録専有面積	+0.6%

前年同期比で成約価格は50期連続で上昇

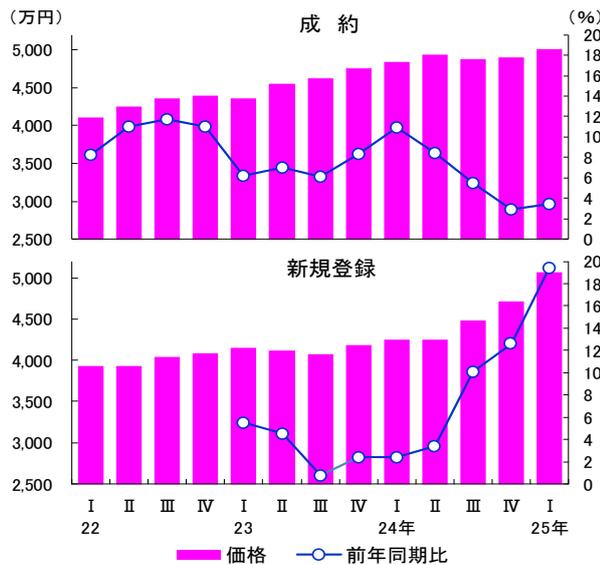
○成約・新規登録価格

1~3月期の首都圏における中古マンション成約価格は5,011万円と前年同期比で3.4%上昇し、12年10~12月期から50四半期連続で前年同期を上回った。前期比も2.3%上昇した。新規登録価格は5,070万円の前年同期比プラス19.4%の2ケタ上昇となり、9四半期連続で前年同期を上回った。前期比も7.5%上昇した。

○成約・新規登録専有面積

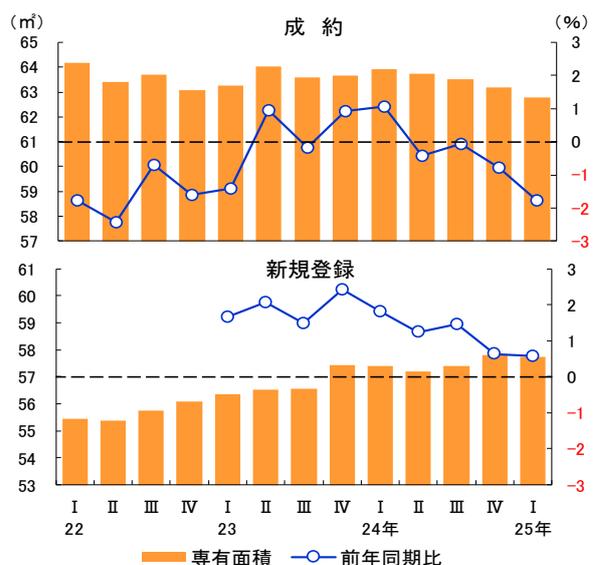
1~3月期の成約物件の専有面積は62.79㎡と前年同期比で1.8%縮小し、4四半期連続で前年同期を下回った。前期比もマイナス0.6%となった。新規登録物件の専有面積は57.72㎡で前年同期比プラス0.6%と、ほぼ横ばいながら9四半期連続で前年同期を上回った。前期比はマイナス0.1%となった。

■首都圏 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



※ I:1~3月、II:4~6月、III:7~9月、IV:10~12月

■首都圏 中古マンションの成約・新規登録専有面積の推移



中古マンション	2022年				2023年				2024年				2025年
	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月
成約価格(万円)	4,110	4,258	4,355	4,395	4,366	4,556	4,621	4,760	4,845	4,940	4,875	4,900	5,011
前年同期比(%)	8.2	11.0	11.7	11.0	6.2	7.0	6.1	8.3	11.0	8.4	5.5	2.9	3.4
前期比(%)	3.8	3.6	2.3	0.9	-0.7	4.3	1.4	3.0	1.8	2.0	-1.3	0.5	2.3
新規登録価格(万円)	3,930	3,935	4,043	4,090	4,146	4,115	4,076	4,190	4,246	4,254	4,487	4,718	5,070
前年同期比(%)	—	—	—	—	5.5	4.6	0.8	2.4	2.4	3.4	10.1	12.6	19.4
前期比(%)	—	0.1	2.7	1.2	1.4	-0.7	-1.0	2.8	1.3	0.2	5.5	5.1	7.5
成約専有面積(㎡)	64.16	63.42	63.68	63.08	63.26	64.02	63.57	63.66	63.93	63.75	63.53	63.18	62.79
前年同期比(%)	-1.8	-2.4	-0.7	-1.6	-1.4	1.0	-0.2	0.9	1.1	-0.4	-0.1	-0.8	-1.8
前期比(%)	0.1	-1.2	0.4	-0.9	0.3	1.2	-0.7	0.1	0.4	-0.3	-0.4	-0.6	-0.6
新規登録専有面積(㎡)	55.44	55.36	55.73	56.07	56.36	56.51	56.55	57.44	57.38	57.21	57.39	57.80	57.72
前年同期比(%)	—	—	—	—	1.7	2.1	1.5	2.4	1.8	1.2	1.5	0.6	0.6
前期比(%)	—	-0.1	0.7	0.6	0.5	0.3	0.1	1.6	-0.1	-0.3	0.3	0.7	-0.1

注) 2022年1月度より物件再登録機能の廃止に伴い、新規登録件数を従来と同基準で比較することは困難と判断し、2022年1~3月期から10~12月期の前年比および2022年1~3月期の前期比は非掲載とします。



4. 首都圏の中古マンション築年数

2025年1~3月期・築年数

成約築年数 26.18年

新規登録築年数 29.99年

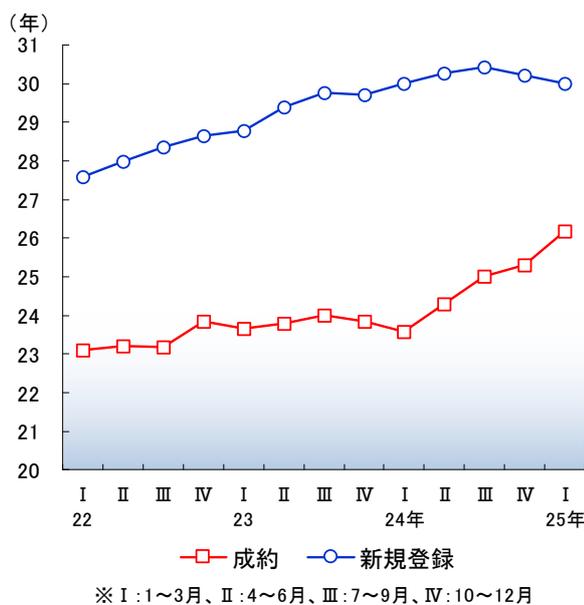
成約物件の平均築年数は前年同期差プラス2.60年

○成約・新規登録築年数

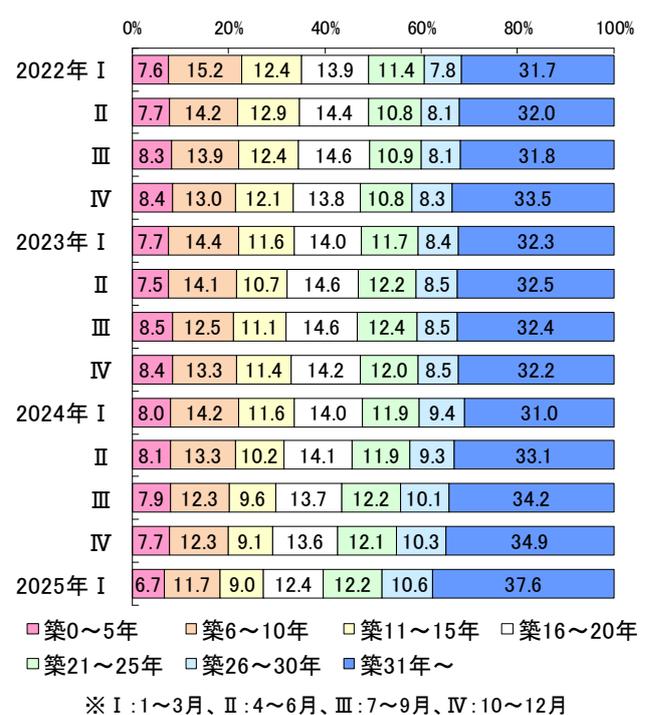
1~3月期の首都圏における中古マンションの平均築年数は、成約物件が26.18年で前年同期差プラス2.60年となった。新規登録物件は29.99年で前年同期と同水準となった。新規登録物件は成約物件を3.81年上回り、平均築年数の差は前期比で縮小した。

1~3月期の築年帯別の成約件数構成比をみると、築31年以上の比率は37.6%と前期比で2.7ポイント拡大した。一方、築16~20年は12.4%と前期比で1.2ポイント縮小、築0~5年は6.7%と前期比で1.0ポイント縮小した。

■首都圏中古マンションの成約・新規登録築年数の推移



■築年帯別 中古マンションの成約件数構成比



中古マンション	2022年				2023年				2024年				2025年 1~3月
	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	
成約築年数(年)	23.10	23.20	23.19	23.86	23.67	23.80	24.01	23.84	23.58	24.29	25.01	25.32	26.18
新規登録築年数(年)	27.59	27.98	28.35	28.65	28.79	29.39	29.77	29.72	29.99	30.27	30.42	30.21	29.99



5. 首都圏の中古戸建住宅件数・価格

2025年1~3月期・前年同期比	成約件数	+48.5%	新規登録件数	+7.1%
	成約価格	-0.8%	新規登録価格	+1.0%

前年同期比で成約件数は5期連続で増加、成約価格は19期ぶりにマイナス

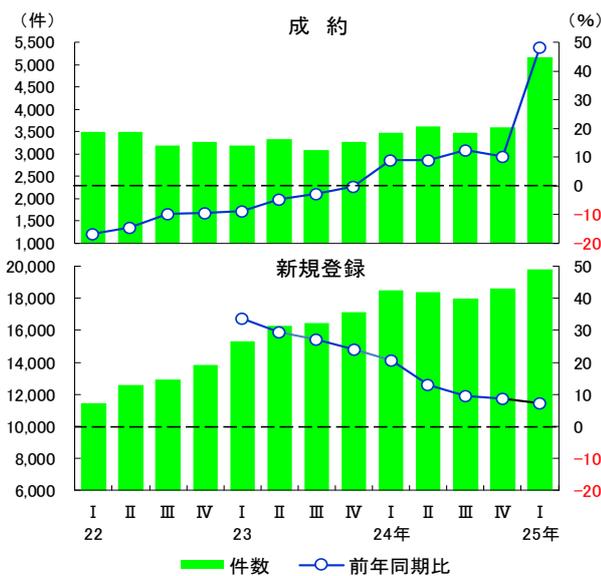
○成約・新規登録件数

1~3月期の首都圏における中古戸建住宅の成約件数は、5,165件で前年同期比プラス48.5%の大幅増となり、5四半期連続で前年同期を上回った。新規登録件数は19,804件と前年同期比で7.1%増加し、9四半期連続で前年同期を上回った。

○成約・新規登録価格

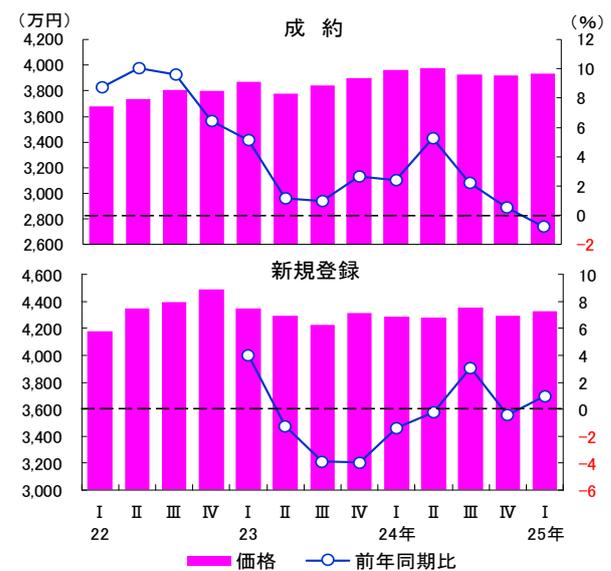
1~3月期の成約価格は3,933万円で前年同期比マイナス0.8%と、ほぼ横ばいながら20年4~6月期以来19四半期ぶりに前年同期を下回った。前期比はプラス0.3%となった。新規登録価格は4,331万円と前年同期比で1.0%上昇した。前期比もプラス0.8%となった。

■首都圏 中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移



※ I: 1~3月、II: 4~6月、III: 7~9月、IV: 10~12月

■首都圏 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



中古戸建住宅	2022年				2023年				2024年				2025年
	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月
成約件数 (件)	3,503	3,489	3,177	3,277	3,189	3,320	3,091	3,271	3,478	3,621	3,478	3,605	5,165
前年同期比 (%)	-16.7	-14.6	-9.7	-9.6	-9.0	-4.8	-2.7	-0.2	9.1	9.1	12.5	10.2	48.5
前期比 (%)	-3.3	-0.4	-8.9	3.1	-2.7	4.1	-6.9	5.8	6.3	4.1	-3.9	3.7	43.3
新規登録件数 (件)	11,468	12,567	12,945	13,831	15,330	16,260	16,455	17,147	18,486	18,352	18,004	18,631	19,804
前年同期比 (%)	-	-	-	-	33.7	29.4	27.1	24.0	20.6	12.9	9.4	8.7	7.1
前期比 (%)	-	9.6	3.0	6.8	10.8	6.1	1.2	4.2	7.8	-0.7	-1.9	3.5	6.3
成約価格 (万円)	3,681	3,734	3,805	3,801	3,871	3,778	3,842	3,901	3,964	3,976	3,928	3,923	3,933
前年同期比 (%)	8.7	10.0	9.6	6.4	5.2	1.2	1.0	2.6	2.4	5.3	2.2	0.5	-0.8
前期比 (%)	3.1	1.4	1.9	-0.1	1.8	-2.4	1.7	1.5	1.6	0.3	-1.2	-0.1	0.3
新規登録価格 (万円)	4,178	4,345	4,395	4,492	4,347	4,291	4,225	4,316	4,288	4,280	4,356	4,297	4,331
前年同期比 (%)	-	-	-	-	4.0	-1.2	-3.9	-3.9	-1.3	-0.3	3.1	-0.4	1.0
前期比 (%)	-	4.0	1.1	2.2	-3.2	-1.3	-1.5	2.1	-0.6	-0.2	1.8	-1.4	0.8

注) 2022年1月度より物件再登録機能の廃止に伴い、新規登録件数を従来と同基準で比較することは困難と判断し、2022年1~3月期から10~12月期の前年比および2022年1~3月期の前期比は非掲載とします。



6. 首都圏地域別の中古戸建住宅成約件数・価格

前年同期比で成約件数はすべての地域で増加続く

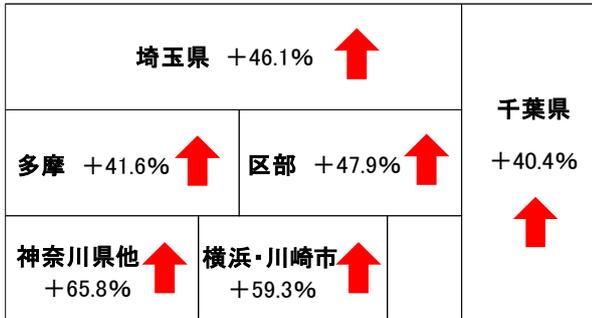
○成約件数

都県6地域における1~3月期中古戸建住宅の成約件数はすべての地域が前年同期比で増加が続いた。多摩は8四半期連続、東京都区部と埼玉県、千葉県、神奈川県他は5四半期連続で前年同期を上回った。1~3月期の首都圏全体に占める成約件数比率は、埼玉県が20.9%と前期比で横ばいとなった。一方、千葉県は20.4%で同0.8ポイント縮小、多摩は13.1%で同0.5ポイント縮小した。

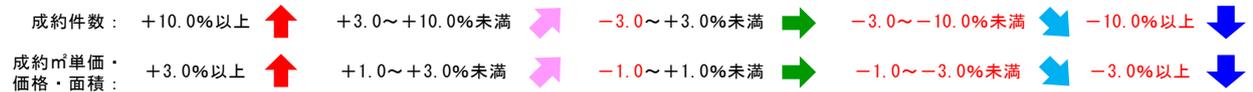
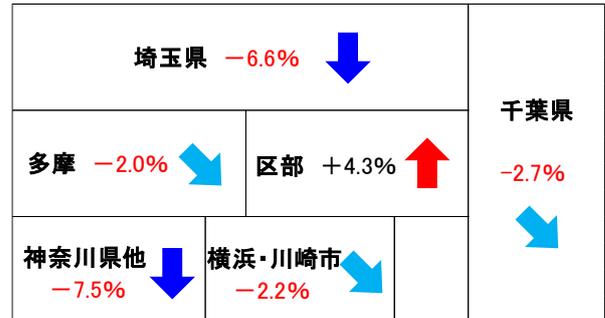
○成約価格

1~3月期の成約価格は、東京都区部のみが前年同期比で上昇し、6四半期連続で前年同期を上回った。一方、埼玉県は6四半期連続、多摩は4四半期連続で前年同期を下回り、横浜・川崎市と神奈川県他、千葉県は10~12月期に続いて前年同期を下回った。

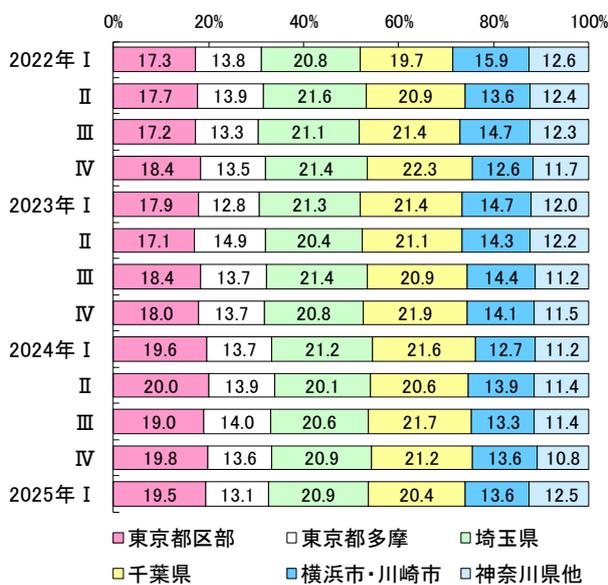
■成約件数の前年同期比（2025年1~3月）



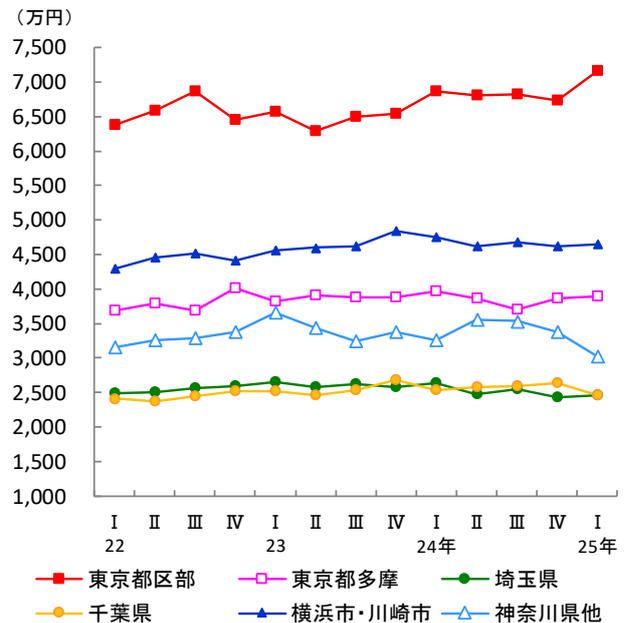
■成約価格の前年同期比（2025年1~3月）



■都県地域別 中古戸建住宅の成約件数比率



■都県地域別 中古戸建住宅の成約価格





6. 首都圏地域別の中古戸建住宅成約件数・価格

成約件数		2022年				2023年				2024年				2025年
		1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月
東京都	(件)	1,089	1,100	970	1,046	978	1,062	993	1,037	1,160	1,228	1,147	1,203	1,686
	前年同月比 (%)	-21.8	-13.5	-11.9	-11.4	-10.2	-3.5	2.4	-0.9	18.6	15.6	15.5	16.0	45.3
	前期比 (%)	-7.7	1.0	-11.8	7.8	-6.5	8.6	-6.5	4.4	11.9	5.9	-6.6	4.9	40.1
東京都区部	(件)	605	616	546	603	570	568	568	588	682	726	661	713	1,009
	前年同月比 (%)	-21.9	-12.0	-11.2	-10.7	-5.8	-7.8	4.0	-2.5	19.6	27.8	16.4	21.3	47.9
	前期比 (%)	-10.4	1.8	-11.4	10.4	-5.5	-0.4	0.0	3.5	16.0	6.5	-9.0	7.9	41.5
東京都多摩	(件)	484	484	424	443	408	494	425	449	478	502	486	490	677
	前年同月比 (%)	-21.6	-15.2	-12.8	-12.3	-15.7	2.1	0.2	1.4	17.2	1.6	14.4	9.1	41.6
	前期比 (%)	-4.2	0.0	-12.4	4.5	-7.9	21.1	-14.0	5.6	6.5	5.0	-3.2	0.8	38.2
埼玉県	(件)	727	754	670	702	678	677	660	682	739	728	718	753	1,080
	前年同月比 (%)	-14.7	-13.5	-9.1	-6.8	-6.7	-10.2	-1.5	-2.8	9.0	7.5	8.8	10.4	46.1
	前期比 (%)	-3.5	3.7	-11.1	4.8	-3.4	-0.1	-2.5	3.3	8.4	-1.5	-1.4	4.9	43.4
千葉県	(件)	689	728	680	730	681	699	647	715	750	747	755	766	1,053
	前年同月比 (%)	-15.9	-9.8	-1.9	1.0	-1.2	-4.0	-4.9	-2.1	10.1	6.9	16.7	7.1	40.4
	前期比 (%)	-4.7	5.7	-6.6	7.4	-6.7	2.6	-7.4	10.5	4.9	-0.4	1.1	1.5	37.5
神奈川県	(件)	998	907	857	799	852	882	791	837	829	918	858	883	1,346
	前年同月比 (%)	-12.8	-20.2	-13.3	-17.5	-14.6	-2.8	-7.7	4.8	-2.7	4.1	8.5	5.5	62.4
	前期比 (%)	3.1	-9.1	-5.5	-6.8	6.6	3.5	-10.3	5.8	-1.0	10.7	-6.5	2.9	52.4
横浜市・川崎市	(件)	558	474	467	414	469	476	445	460	440	504	463	492	701
	前年同月比 (%)	-13.2	-20.7	-10.9	-22.6	-15.9	0.4	-4.7	11.1	-6.2	5.9	4.0	7.0	59.3
	前期比 (%)	4.3	-15.1	-1.5	-11.3	13.3	1.5	-6.5	3.4	-4.3	14.5	-8.1	6.3	42.5
神奈川県他	(件)	440	433	390	385	383	406	346	377	389	414	395	391	645
	前年同月比 (%)	-12.2	-19.5	-15.9	-11.1	-13.0	-6.2	-11.3	-2.1	1.6	2.0	14.2	3.7	65.8
	前期比 (%)	1.6	-1.6	-9.9	-1.3	-0.5	6.0	-14.8	9.0	3.2	6.4	-4.6	-1.0	65.0

成約価格		2022年				2023年				2024年				2025年
		1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月
東京都	(万円)	5,182	5,359	5,477	5,419	5,422	5,180	5,371	5,388	5,671	5,599	5,503	5,563	5,847
	前年同月比 (%)	8.1	12.4	12.9	8.6	4.6	-3.3	-1.9	-0.6	4.6	8.1	2.4	3.3	3.1
	前期比 (%)	3.9	3.4	2.2	-1.0	0.0	-4.5	3.7	0.3	5.3	-1.3	-1.7	1.1	5.1
東京都区部	(万円)	6,373	6,592	6,862	6,456	6,571	6,293	6,491	6,542	6,862	6,803	6,825	6,731	7,158
	前年同月比 (%)	9.8	11.7	14.2	6.8	3.1	-4.5	-5.4	1.3	4.4	8.1	5.1	2.9	4.3
	前期比 (%)	5.4	3.4	4.1	-5.9	1.8	-4.2	3.2	0.8	4.9	-0.9	0.3	-1.4	6.3
東京都多摩	(万円)	3,693	3,788	3,692	4,008	3,817	3,901	3,874	3,876	3,972	3,857	3,704	3,864	3,894
	前年同月比 (%)	4.8	12.4	9.3	12.1	3.3	3.0	4.9	-3.3	4.0	-1.1	-4.4	-0.3	-2.0
	前期比 (%)	3.3	2.6	-2.5	8.5	-4.8	2.2	-0.7	0.1	2.5	-2.9	-4.0	4.3	0.8
埼玉県	(万円)	2,486	2,506	2,563	2,599	2,648	2,578	2,619	2,585	2,637	2,468	2,549	2,436	2,462
	前年同月比 (%)	12.3	7.1	6.0	7.6	6.5	2.9	2.1	-0.6	-0.4	-4.2	-2.7	-5.8	-6.6
	前期比 (%)	2.9	0.8	2.3	1.4	1.9	-2.6	1.6	-1.3	2.0	-6.4	3.3	-4.4	1.1
千葉県	(万円)	2,408	2,365	2,451	2,513	2,514	2,453	2,533	2,677	2,532	2,577	2,599	2,641	2,464
	前年同月比 (%)	17.2	8.1	10.2	8.4	4.4	3.7	3.4	6.5	0.7	5.1	2.6	-1.3	-2.7
	前期比 (%)	3.9	-1.8	3.6	2.5	0.0	-2.4	3.3	5.7	-5.4	1.8	0.9	1.6	-6.7
神奈川県	(万円)	3,794	3,882	3,958	3,916	4,150	4,060	4,014	4,179	4,052	4,141	4,146	4,067	3,865
	前年同月比 (%)	8.5	10.3	10.1	6.4	9.4	4.6	1.4	6.7	-2.4	2.0	3.3	-2.7	-4.6
	前期比 (%)	3.1	2.3	2.0	-1.1	6.0	-2.2	-1.1	4.1	-3.0	2.2	0.1	-1.9	-5.0
横浜市・川崎市	(万円)	4,294	4,458	4,516	4,415	4,556	4,596	4,615	4,836	4,750	4,620	4,671	4,621	4,646
	前年同月比 (%)	5.5	8.7	7.3	5.1	6.1	3.1	2.2	9.5	4.3	0.5	1.2	-4.4	-2.2
	前期比 (%)	2.3	3.8	1.3	-2.2	3.2	0.9	0.4	4.8	-1.8	-2.7	1.1	-1.1	0.5
神奈川県他	(万円)	3,160	3,251	3,290	3,380	3,653	3,431	3,241	3,377	3,263	3,557	3,532	3,369	3,016
	前年同月比 (%)	14.3	13.1	13.2	11.1	15.6	5.6	-1.5	-0.1	-10.7	3.7	9.0	-0.2	-7.5
	前期比 (%)	3.9	2.9	1.2	2.7	8.1	-6.1	-5.5	4.2	-3.4	9.0	-0.7	-4.6	-10.5



7. 首都圏の中古戸建住宅土地面積・建物面積

2025年1~3月期・前年同期比	成約土地面積	+2.4%	新規登録土地面積	+1.2%
	成約建物面積	+0.3%	新規登録建物面積	-0.1%

前年同期比で成約物件の土地・建物面積ともに拡大

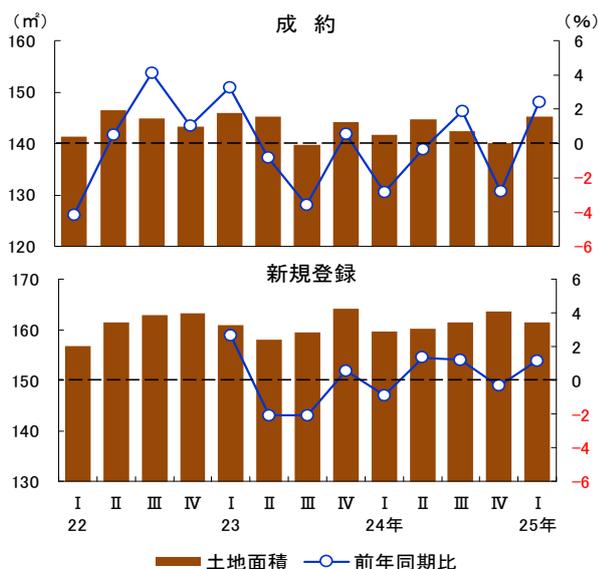
○成約・新規登録土地面積

1~3月期の首都圏における中古戸建住宅の成約土地面積は145.16㎡と、前年同期比で2.4%拡大した。前期比も3.6%拡大した。新規登録物件の土地面積は161.53㎡と、前年同期比で1.2%拡大した。前期比は1.3%縮小した。

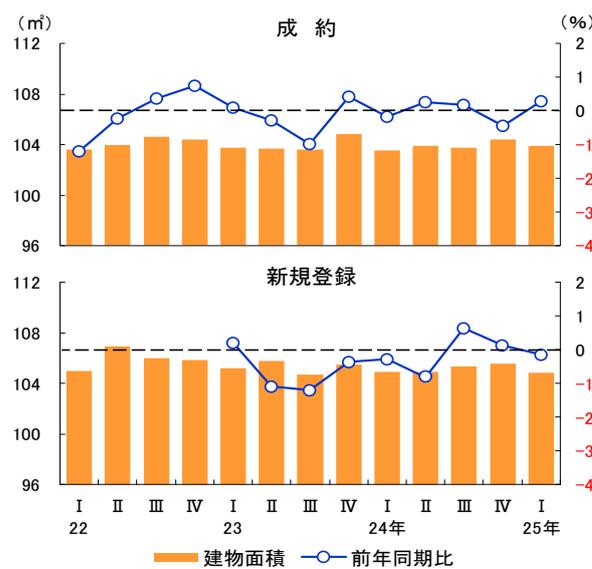
○成約・新規登録建物面積

1~3月期の成約物件の建物面積は103.87㎡で前年同期比プラス0.3%と、ほぼ横ばいとなった。前期比はマイナス0.5%となった。新規登録物件の建物面積は104.81㎡で前年同期比マイナス0.1%と、ほぼ横ばいながら3四半期ぶりに前年同期を下回った。前期比もマイナス0.7%となった。

■首都圏 中古戸建住宅の成約・新規登録土地面積の推移



■首都圏 中古戸建住宅の成約・新規登録建物面積の推移



※ I:1~3月、II:4~6月、III:7~9月、IV:10~12月

中古戸建住宅	2022年				2023年				2024年				2025年
	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月
成約土地面積 (㎡)	141.26	146.44	144.91	143.33	145.88	145.21	139.75	144.14	141.71	144.70	142.39	140.17	145.16
前年同期比 (%)	-4.2	0.5	4.1	1.1	3.3	-0.8	-3.6	0.6	-2.9	-0.4	1.9	-2.8	2.4
前期比 (%)	-0.4	3.7	-1.0	-1.1	1.8	-0.5	-3.8	3.1	-1.7	2.1	-1.6	-1.6	3.6
新規登録土地面積 (㎡)	156.84	161.42	162.85	163.20	161.03	158.11	159.51	164.18	159.65	160.26	161.47	163.66	161.53
前年同期比 (%)	-	-	-	-	2.7	-2.0	-2.1	0.6	-0.9	1.4	1.2	-0.3	1.2
前期比 (%)	-	2.9	0.9	0.2	-1.3	-1.8	0.9	2.9	-2.8	0.4	0.8	1.4	-1.3
成約建物面積 (㎡)	103.62	103.95	104.61	104.41	103.73	103.66	103.58	104.86	103.56	103.92	103.76	104.40	103.87
前年同期比 (%)	-1.2	-0.2	0.4	0.7	0.1	-0.3	-1.0	0.4	-0.2	0.3	0.2	-0.4	0.3
前期比 (%)	-0.0	0.3	0.6	-0.2	-0.6	-0.1	-0.1	1.2	-1.2	0.3	-0.2	0.6	-0.5
新規登録建物面積 (㎡)	105.00	106.94	105.96	105.84	105.23	105.78	104.70	105.46	104.95	104.93	105.36	105.59	104.81
前年同期比 (%)	-	-	-	-	0.2	-1.1	-1.2	-0.4	-0.3	-0.8	0.6	0.1	-0.1
前期比 (%)	-	1.8	-0.9	-0.1	-0.6	0.5	-1.0	0.7	-0.5	-0.0	0.4	0.2	-0.7

注) 2022年1月度より物件再登録機能の廃止に伴い、新規登録件数を従来と同基準で比較することは困難と判断し、2022年1~3月期から10~12月期の前年比および2022年1~3月期の前期比は非掲載とします。



8. 首都圏の中古戸建住宅築年数

2025年1~3月期・築年数	成約築年数 23.67年	新規登録築年数 25.21年
----------------	--------------	----------------

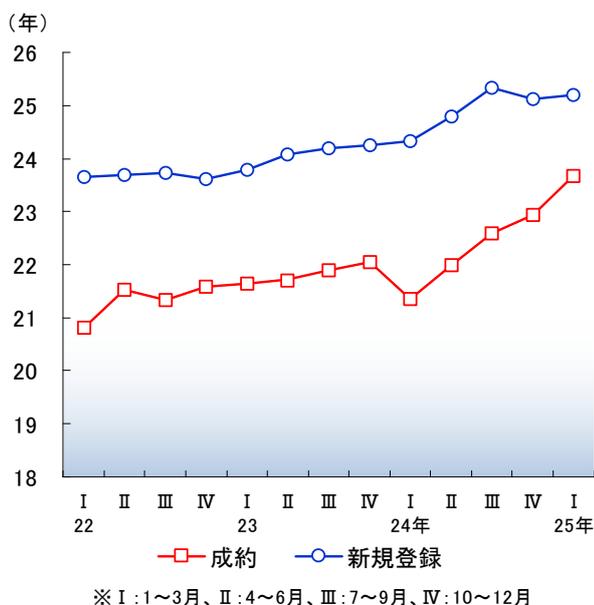
成約物件の平均築年数は前年同期差プラス2.32年

○成約・新規登録築年数

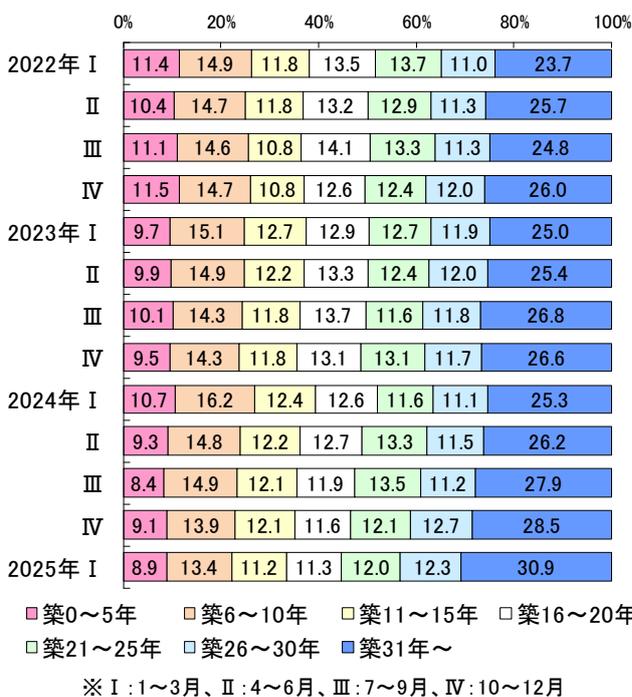
1~3月期の首都圏における中古戸建住宅の平均築年数は、成約物件が23.67年で前年同期差プラス2.32年となった。新規登録物件は25.21年で前年同期差プラス0.87年となった。新規登録物件は成約物件を1.54年上回り、平均築年数の差は前期比で縮小した。

1~3月期の築年帯別の成約件数構成比をみると、築31年以上の比率は30.9%と前期比で2.4ポイント拡大した。一方、築11~15年は11.2%で同0.9ポイント縮小、築6~10年は13.4%で同0.5ポイント縮小した。

■首都圏中古戸建住宅の成約・新規登録築年数の推移



■築年帯別 中古戸建住宅の成約件数構成比



中古戸建住宅	2022年				2023年				2024年				2025年
	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月
成約築年数(年)	20.82	21.53	21.33	21.58	21.64	21.71	21.90	22.05	21.35	21.98	22.60	22.95	23.67
新規登録築年数(年)	23.66	23.70	23.74	23.62	23.80	24.07	24.19	24.25	24.34	24.79	25.35	25.12	25.21



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

1～3月期の成約件数は札幌市が646件で前年同期比プラス14.1%の2ケタ増となり、6四半期連続で前年同期を上回った。仙台市は301件と前年同期比で5.0%減少し、6四半期ぶりに前年同期を下回った。

○成約㎡単価

1～3月期の成約㎡単価は札幌市が32.03万円/㎡と前年同期比で5.7%上昇し、24年10～12月期に続いて前年同期を上回った。前期比も6.0%上昇した。仙台市は37.19万円/㎡と前年同期比で1.8%上昇し、19年7～9月期から23四半期連続で前年同期を上回った。前期比は3.0%下落した。

中古マンション		2022年				2023年				2024年				2025年	
		1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	
成約件数	北海道札幌市	(件)	581	630	559	511	500	521	544	535	566	640	594	583	646
	前年同期比	(%)	-13.9	-0.6	-0.2	-17.0	-13.9	-17.3	-2.7	4.7	13.2	22.8	9.2	9.0	14.1
	前期比	(%)	-5.7	8.4	-11.3	-8.6	-2.2	4.2	4.4	-1.7	5.8	13.1	-7.2	-1.9	10.8
宮城県仙台市	(件)	284	322	281	246	276	268	244	251	317	293	278	255	301	
	前年同期比	(%)	-17.0	-0.9	16.6	-26.1	-2.8	-16.8	-13.2	2.0	14.9	9.3	13.9	1.6	-5.0
	前期比	(%)	-14.7	13.4	-12.7	-12.5	12.2	-2.9	-9.0	2.9	26.3	-7.6	-5.1	-8.3	18.0
成約㎡単価	北海道札幌市	(万円)	26.62	28.49	28.64	29.47	28.25	30.33	31.00	29.95	30.29	31.22	29.60	30.21	32.03
	前年同期比	(%)	6.4	9.9	11.9	8.7	6.1	6.5	8.3	1.6	7.2	2.9	-4.5	0.9	5.7
	前期比	(%)	-1.8	7.0	0.5	2.9	-4.1	7.4	2.2	-3.4	1.2	3.1	-5.2	2.1	6.0
宮城県仙台市	(万円)	31.21	32.06	33.23	33.67	35.18	34.75	34.49	38.00	36.53	36.87	36.34	38.32	37.19	
	前年同期比	(%)	3.4	2.7	16.3	5.1	12.7	8.4	3.8	12.8	3.9	6.1	5.4	0.8	1.8
	前期比	(%)	-2.6	2.7	3.7	1.3	4.5	-1.2	-0.7	10.2	-3.9	0.9	-1.4	5.4	-3.0
成約価格(参考)	北海道札幌市	(万円)	2,044	2,181	2,149	2,230	2,179	2,256	2,359	2,291	2,380	2,361	2,295	2,317	2,393
	前年同期比	(%)	6.6	11.6	9.9	8.1	6.6	3.5	9.8	2.7	9.2	4.7	-2.7	1.1	0.6
	前期比	(%)	-0.9	6.7	-1.5	3.8	-2.3	3.5	4.5	-2.9	3.9	-0.8	-2.8	1.0	3.3
宮城県仙台市	(万円)	2,070	2,185	2,338	2,367	2,415	2,360	2,351	2,604	2,504	2,661	2,561	2,644	2,663	
	前年同期比	(%)	-1.8	-0.7	22.3	7.0	16.6	8.0	0.5	10.0	3.7	12.8	8.9	1.5	6.4
	前期比	(%)	-6.4	5.6	7.0	1.3	2.0	-2.3	-0.4	10.8	-3.9	6.3	-3.8	3.2	0.7

■中古戸建住宅

○成約件数

1～3月期の成約件数は札幌市が365件で前年同期比プラス16.2%の2ケタ増となり、11四半期連続で前年同期を上回った。仙台市は146件で3.3%減少し、3四半期ぶりに前年同期を下回った。

○成約価格

1～3月期の成約価格は、札幌市が2,467万円と前年同期比で3.0%下落し、5四半期連続で前年同期を下回った。前期比は1.7%上昇した。仙台市は2,680万円と前年同期比で6.8%下落し、3四半期連続で前年同期を下回った。前期比は9.5%上昇した。

中古戸建住宅		2022年				2023年				2024年				2025年	
		1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	
成約件数	北海道札幌市	(件)	220	286	321	313	244	322	343	396	314	375	408	399	365
	前年同期比	(%)	-9.5	-5.0	14.6	5.0	10.9	12.6	6.9	26.5	28.7	16.5	19.0	0.8	16.2
	前期比	(%)	-26.2	30.0	12.2	-2.5	-22.0	32.0	6.5	15.5	-20.7	19.4	8.8	-2.2	-8.5
宮城県仙台市	(件)	153	124	125	129	137	118	111	123	151	114	134	123	146	
	前年同期比	(%)	8.5	-31.1	-15.5	3.2	-10.5	-4.8	-11.2	-4.7	10.2	-3.4	20.7	0.0	-3.3
	前期比	(%)	22.4	-19.0	0.8	3.2	6.2	-13.9	-5.9	10.8	22.8	-24.5	17.5	-8.2	18.7
成約価格	北海道札幌市	(万円)	2,754	2,656	2,975	2,561	2,682	2,767	2,541	2,585	2,544	2,519	2,386	2,427	2,467
	前年同期比	(%)	24.6	10.0	15.2	-2.1	-2.6	4.2	-14.6	0.9	-5.2	-9.0	-6.1	-6.1	-3.0
	前期比	(%)	5.2	-3.6	12.0	-13.9	4.7	3.2	-8.1	1.7	-1.6	-1.0	-5.3	1.7	1.7
宮城県仙台市	(万円)	2,983	2,614	2,726	2,612	2,734	2,592	3,024	3,191	2,875	2,818	2,507	2,447	2,680	
	前年同期比	(%)	22.4	6.3	4.6	2.6	-8.4	-0.9	10.9	22.1	5.2	8.7	-17.1	-23.3	-6.8
	前期比	(%)	17.2	-12.4	4.3	-4.2	4.6	-5.2	16.6	5.5	-9.9	-2.0	-11.0	-2.4	9.5

季報マーケットウォッチ・サマリーレポートについて

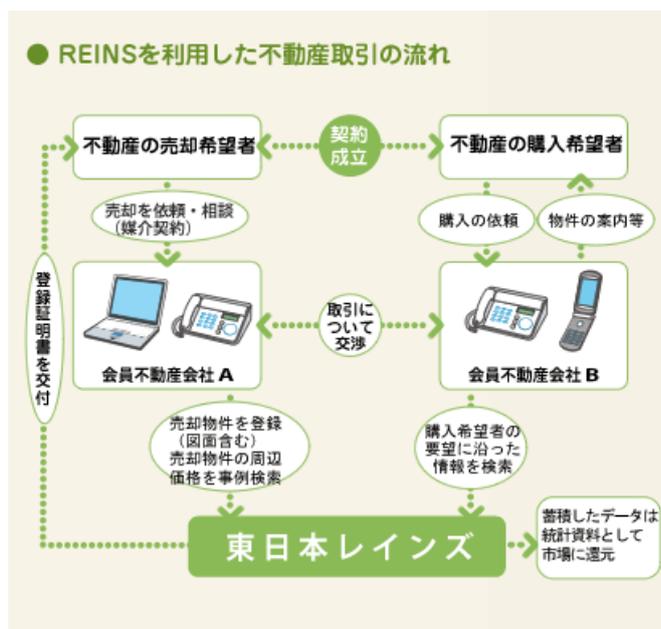
- このレポートは、公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）に登録されている物件情報の中から、首都圏における四半期ごとの不動産流通市場の動きについて要約し解説したものです。
- ここでは中古マンション・中古戸建住宅の成約物件、新規登録物件の件数・価格等から、首都圏全体および地域別の四半期動向について分析・紹介しています。また、参考として札幌市・仙台市の成約物件の件数・㎡単価・価格についても掲載しています。
- なお、新築戸建住宅や土地の動向および詳細なエリア別の動向については、月例速報マーケットウォッチのデータ編に記載した数表をご参照下さい。

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、面積、築年数は平均値を示します。
- 数値は、各月の月初から月末までに当機構に登録等があったものを四半期単位で集計したものです。
 - 「成約物件」＝当該期間に成約報告があったものを四半期単位で集計
 - 「新規登録物件」＝当該期間に新たに登録があったもの（新規の売り出し物件）を四半期単位で集計
- (注) 2022年1月度より物件再登録機能の廃止に伴い、新規登録は媒介契約更新や登録期間延長を除く新たな登録のみに絞って計上しています。このため、従来公表してきた2021年10～12月期までの新規登録と2022年1～3月期以降の新規登録を同じ基準で比較することは困難と判断し、2022年1～3月期から2022年10～12月期までの前年比および2022年1～3月期の前期比は掲載せず「－」と記載します。

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。



2025（令和7）年4月18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
 〒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/>