

季報 *Market Watch*

サマリーレポート 2025 年 7～9 月期

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 7～9 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。

お問い合わせ先



2025（令和 7）年 10 月 20 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（2025 年 7～9 月期）

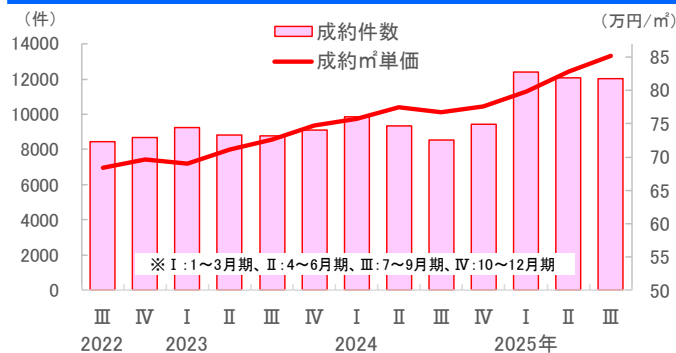


中古マンション 成約件数は4期連続で増加。成約価格は52期連続で上昇

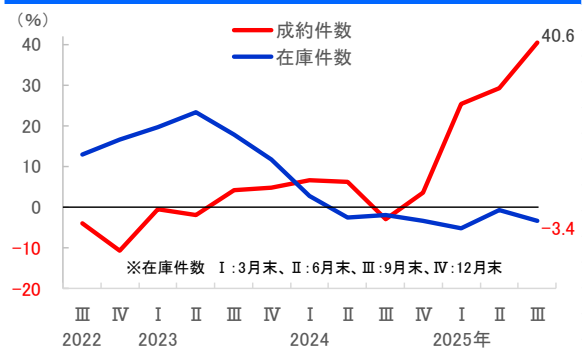
- ・成約件数は、前年同期比プラス 40.6%と 4 期連続で増加
- ・成約㎡単価は、前年同期比プラス 11.0%と 20 年 7～9 月期から 21 期連続で上昇。前期比も 2.8%上昇
- ・成約価格は、前年同期比プラス 9.0%と 12 年 10～12 月期から 52 期連続で上昇。前期比も 2.4%上昇
- ・専有面積は、前年同期比マイナス 1.8%と、6 期連続で縮小。前期比もマイナス 0.4%
- ・在庫件数は、前年同期比マイナス 3.4%と、6 期連続で減少。

2025年7～9月期	成約状況	前年同期(比)	前期(比)	在庫件数(25年9月末)	前年同期(比)
件数	12,007 件	40.6%	—	43,850 件	-3.4%
㎡単価	85.18 万円/㎡	11.0%	2.8%	94.72 万円/㎡	26.2%
価格	5,314 万円	9.0%	2.4%	5,470 万円	27.4%
専有面積	62.39 ㎡	-1.8%	-0.4%	57.74 ㎡	1.0%
築年数	26.40 年	25.01年	26.72年	29.93 年	30.06年

成約件数・成約㎡単価の動き



成約件数・在庫件数の動き（前年同期比）

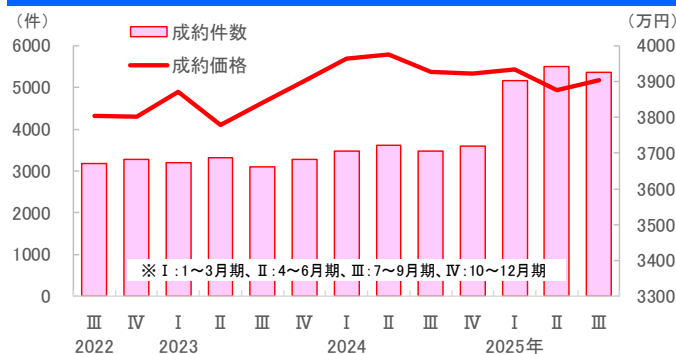


中古戸建住宅 成約件数は7期連続で増加。成約価格はほぼ横ばいながら下落

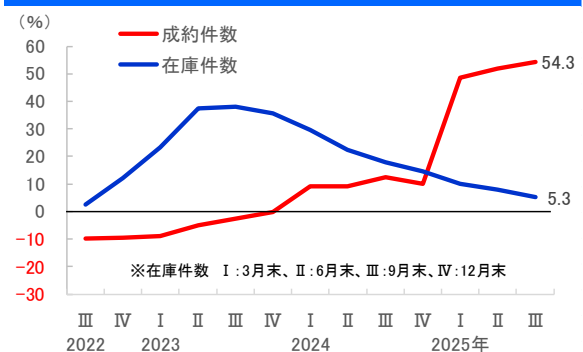
- ・成約件数は、前年同期比プラス 54.3%と 7 期連続で増加
- ・成約価格は、前年同期比マイナス 0.6%とほぼ横ばいながら 3 期連続で下落。前期比はプラス 0.7%
- ・土地面積は、前年同期比プラス 3.0%と 3 期連続で拡大。前期比はマイナス 0.2%
- ・建物面積は、前年同期比マイナス 0.3%とほぼ横ばいながら 2 期連続で縮小。前期比はプラス 0.4%
- ・在庫件数は、前年同期比プラス 5.3%と 22 年 7～9 月期から 13 期連続で増加するも、増加率の縮小続く

2025年7～9月期	成約状況	前年同期(比)	前期(比)	在庫件数(25年9月末)	前年同期(比)
件数	5,368 件	54.3%	—	23,538 件	5.3%
価格	3,904 万円	-0.6%	0.7%	4,500 万円	2.8%
土地面積	146.64 ㎡	3.0%	-0.2%	184.34 ㎡	5.4%
建物面積	103.49 ㎡	-0.3%	0.4%	107.96 ㎡	0.1%
築年数	24.81 年	22.60年	23.93年	25.81 年	25.12年

成約件数・成約価格の動き



成約件数・在庫件数の動き（前年同期比）



1. 首都圏 中古マンション市場の動向 (2025 年 7~9 月期)

成約件数は4期連続で増加。成約㎡単価は21期連続で上昇し、90年7~9月期を上回った

○件数

成約件数は、12,007件で前年同期比プラス40.6%と4四半期連続で増加した。

新規登録件数は、45,197件で前年同期比マイナス2.7%と7四半期連続で減少した。

在庫件数は、43,850件で前年比マイナス3.4%と6四半期連続で減少した。

○平均㎡単価

成約㎡単価は、85.18万円/㎡で前年比プラス11.0%と20年7~9月期から21四半期連続で上昇し、90年7~9月期の水準(83.32万円/㎡)を上回った。前期比も2.8%上昇。

新規登録㎡単価は、98.52万円/㎡で前年比プラス26.0%と8四半期連続で上昇した。前期比も5.8%上昇。

在庫㎡単価は、94.72万円/㎡で前年比プラス26.2%と5四半期連続で上昇した。前期比も4.6%上昇。

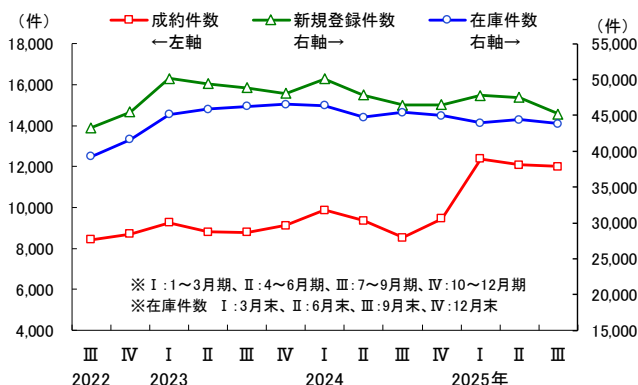
○平均価格

成約価格は、5,314万円で前年比プラス9.0%と12年10~12月期から52四半期連続で上昇。前期比も2.4%上昇。

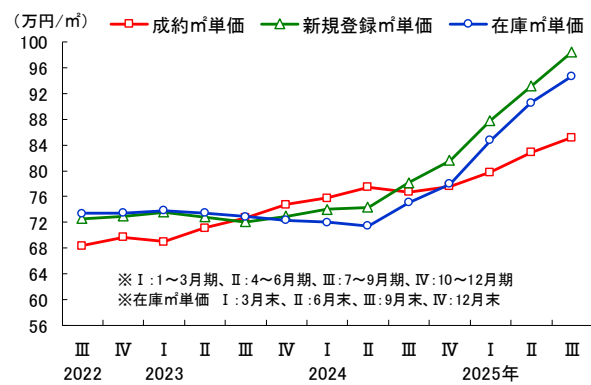
新規登録価格は、5,703万円で前年比プラス27.1%と、11四半期連続で上昇した。前期比も6.1%上昇。

在庫価格は、5,470万円で前年比プラス27.4%と5四半期連続で上昇した。前期比も4.8%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	2022年 7~9月	10~12月	2023年 1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	2024年 1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	2025年 1~3月	4~6月	7~9月
成約件数(件)	8,440	8,704	9,283	8,802	8,794	9,128	9,871	9,355	8,539	9,457	12,385	12,090	12,007
前年同期比(%)	-4.0	-10.6	-0.5	-1.9	4.2	4.9	6.6	6.3	-2.9	3.6	25.5	29.2	40.6
新規登録件数(件)	43,289	45,485	50,161	49,430	48,838	48,061	50,102	47,835	46,428	46,515	47,810	47,522	45,197
前年同期比(%)	-	-	27.3	17.1	12.8	5.7	-0.1	-3.2	-4.9	-3.2	-4.6	-0.7	-2.7
在庫件数(件)	39,274	41,665	45,125	45,872	46,291	46,528	46,351	44,722	45,403	44,981	43,941	44,428	43,850
前年同期比(%)	13.0	16.6	19.8	23.4	17.9	11.7	2.7	-2.5	-1.9	-3.3	-5.2	-0.7	-3.4
成約㎡単価(万円/㎡)	68.38	69.67	69.02	71.15	72.69	74.78	75.78	77.50	76.74	77.57	79.81	82.85	85.18
前年同期比(%)	12.5	12.9	7.7	6.0	6.3	7.3	9.8	8.9	5.6	3.7	5.3	6.9	11.0
前期比(%)	1.8	1.9	-0.9	3.1	2.2	2.9	1.3	2.3	-1.0	1.1	2.9	3.8	2.8
新規登録㎡単価(万円/㎡)	72.54	72.94	73.56	72.83	72.07	72.95	73.99	74.35	78.19	81.62	87.84	93.15	98.52
前年同期比(%)	-	-	3.8	2.5	-0.7	0.02	0.6	2.1	8.5	11.9	18.7	25.3	26.0
前期比(%)	2.1	0.5	0.9	-1.0	-1.0	1.2	1.4	0.5	5.2	4.4	7.6	6.0	5.8
在庫㎡単価(万円/㎡)	73.41	73.43	73.82	73.44	72.91	72.30	72.02	71.46	75.08	77.95	84.75	90.59	94.72
前年同期比(%)	7.0	4.3	1.4	1.1	-0.7	-1.5	-2.4	-2.7	3.0	7.8	17.7	26.8	26.2
前期比(%)	1.0	0.03	0.5	-0.5	-0.7	-0.8	-0.4	-0.8	5.1	3.8	8.7	6.9	4.6
成約価格(万円)	4,355	4,395	4,366	4,556	4,621	4,760	4,845	4,940	4,875	4,900	5,011	5,188	5,314
前年同期比(%)	11.7	11.0	6.2	7.0	6.1	8.3	11.0	8.4	5.5	2.9	3.4	5.0	9.0
前期比(%)	2.3	0.9	-0.7	4.3	1.4	3.0	1.8	2.0	-1.3	0.5	2.3	3.5	2.4
新規登録価格(万円)	4,043	4,090	4,146	4,115	4,076	4,190	4,246	4,254	4,487	4,718	5,070	5,373	5,703
前年同期比(%)	-	-	5.5	4.6	0.8	2.4	2.4	3.4	10.1	12.6	19.4	26.3	27.1
前期比(%)	2.7	1.2	1.4	-0.7	-1.0	2.8	1.3	0.2	5.5	5.1	7.5	6.0	6.1
在庫価格(万円)	4,016	4,064	4,093	4,092	4,079	4,100	4,084	4,062	4,292	4,473	4,866	5,217	5,470
前年同期比(%)	9.8	8.6	5.6	3.9	1.6	0.9	-0.2	-0.7	5.2	9.1	19.2	28.4	27.4
前期比(%)	2.0	1.2	0.7	-0.02	-0.3	0.5	-0.4	-0.5	5.7	4.2	8.8	7.2	4.8
成約専有面積(㎡)	63.68	63.08	63.26	64.02	63.57	63.66	63.93	63.75	63.53	63.18	62.79	62.63	62.39
前年同期比(%)	-0.7	-1.6	-1.4	1.0	-0.2	0.9	1.1	-0.4	-0.1	-0.8	-1.8	-1.8	-1.8
前期比(%)	0.4	-0.9	0.3	1.2	-0.7	0.1	0.4	-0.3	-0.4	-0.6	-0.6	-0.3	-0.4
新規登録専有面積(㎡)	55.73	56.07	56.36	56.51	56.55	57.44	57.38	57.21	57.39	57.80	57.72	57.68	57.88
前年同期比(%)	-	-	1.7	2.1	1.5	2.4	1.8	1.2	1.5	0.6	0.6	0.8	0.9
前期比(%)	0.7	0.6	0.5	0.3	0.1	1.6	-0.1	-0.3	0.3	0.7	-0.1	-0.1	0.3
在庫専有面積(㎡)	54.71	55.34	55.45	55.72	55.94	56.71	56.70	56.84	57.17	57.38	57.41	57.59	57.74
前年同期比(%)	2.6	4.2	4.1	2.8	2.3	2.5	2.3	2.0	2.2	1.2	1.3	1.3	1.0
前期比(%)	0.9	1.2	0.2	0.5	0.4	1.4	-0.02	0.2	0.6	0.4	0.1	0.3	0.3
成約築年数(年)	23.19	23.86	23.67	23.80	24.01	23.84	23.58	24.29	25.01	25.32	26.18	26.72	26.40
新規登録築年数(年)	28.35	28.65	28.79	29.39	29.77	29.72	29.99	30.27	30.42	30.21	29.99	30.11	30.17
在庫築年数(年)	27.68	27.84	28.07	28.51	28.89	29.12	29.50	29.99	30.06	30.00	29.92	29.77	29.93

※在庫物件 1~3月期:3月末、4~6月期:6月末、7~9月期:9月末、10~12月期:12月末の数値

2. 首都圏エリア別 中古マンション市場の成約動向（2025 年 7~9 月期）

成約件数はすべての地域で増加続く。成約㎡単価は東京都区部が 51 期連続で上昇

○成約件数

東京都区部は 5,411 件で前年比プラス 46.3%と 3 四半期連続で増加。多摩は 1,105 件で同プラス 35.6%と 7 四半期連続で増加。

横浜・川崎市は 2,012 件で同プラス 41.4%、神奈川県他は 829 件で同プラス 44.4%と、双方とも 4 四半期連続で増加。

埼玉県は 1,344 件で同プラス 41.5%、千葉県は 1,306 件で同プラス 21.2%と、双方とも 8 四半期連続で増加。

○成約㎡単価

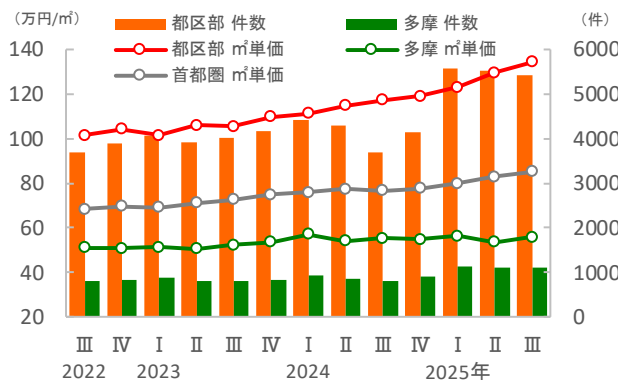
東京都区部は 134.30 万円/㎡で前年比プラス 14.4%と 13 年 1~3 月期から 51 四半期連続で上昇。多摩は 55.82 万円/㎡で同プラス 0.9%とほぼ横ばいながら 3 四半期ぶりに上昇。

横浜・川崎市は 66.35 万円/㎡で同プラス 4.9%と 3 四半期ぶりに上昇。神奈川県他は 42.26 万円/㎡で同マイナス 2.7%と 3 四半期連続で下落。

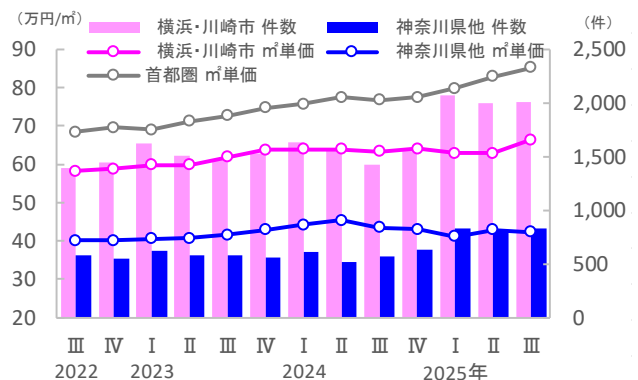
埼玉県は 43.97 万円/㎡で同マイナス 0.7%と、ほぼ横ばいながら 2 四半期ぶりに下落。千葉県は 40.45 万円/㎡で同マイナス 1.1%と、3 四半期連続で下落。

成約中古マンション 2025年7~9月期	件数 (件)	前年比(%)	㎡単価 (万円/㎡)	前年比(%)	価格 (万円)	前年比(%)	専有面積 (㎡)	前年比(%)	築年数 (年)
東京都	6,516	44.4	119.23	14.0	6,894	11.3	57.82	-2.3	25.23
東京都区部	5,411	46.3	134.30	14.4	7,556	12.2	56.27	-1.9	24.84
東京都多摩	1,105	35.6	55.82	0.9	3,653	-2.2	65.45	-3.0	27.18
埼玉県	1,344	41.5	43.97	-0.7	2,964	-0.8	67.41	-0.1	27.53
千葉県	1,306	21.2	40.45	-1.1	2,907	-1.1	71.88	-0.04	29.28
神奈川県	2,841	42.3	59.11	3.0	3,908	1.8	66.12	-1.1	27.22
横浜・川崎市	2,012	41.4	66.35	4.9	4,333	3.7	65.31	-1.1	26.83
神奈川県他	829	44.4	42.26	-2.7	2,877	-3.9	68.09	-1.2	28.16

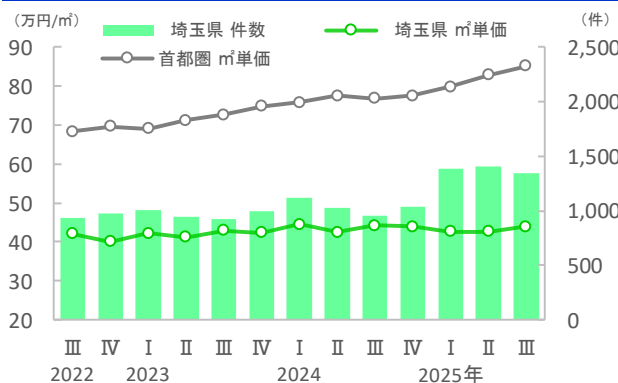
東京都 中古マンション成約件数・㎡単価



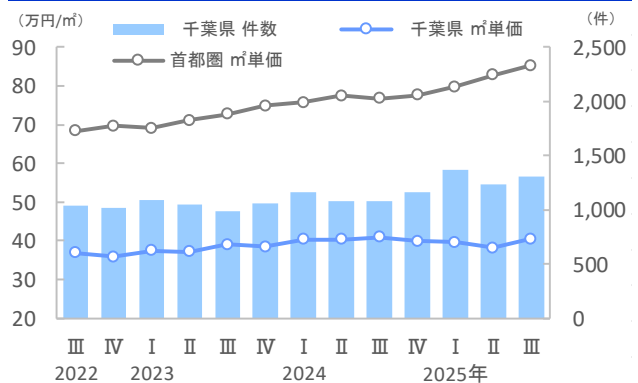
神奈川県 中古マンション成約件数・㎡単価



埼玉県 中古マンション成約件数・㎡単価

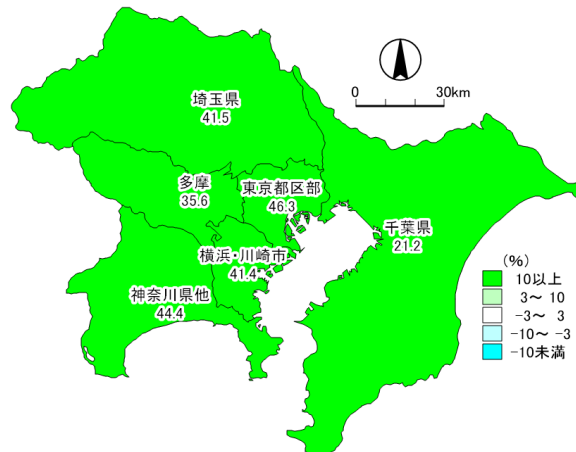


千葉県 中古マンション成約件数・㎡単価

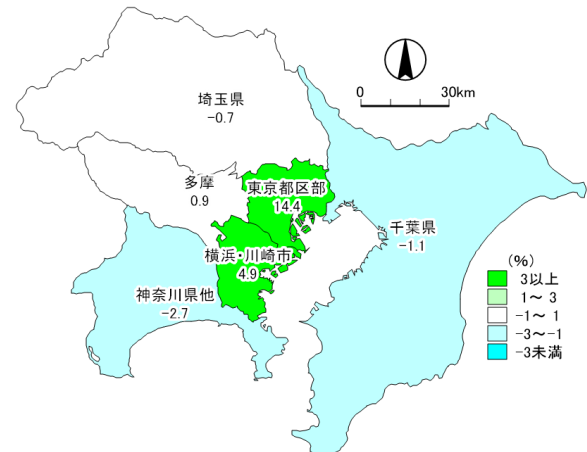


首都圏エリア別 中古マンション市場の成約動向データ

成約件数の前年同期比（2025 年 7～9 月期）



成約㎡単価の前年同期比（2025 年 7～9 月期）

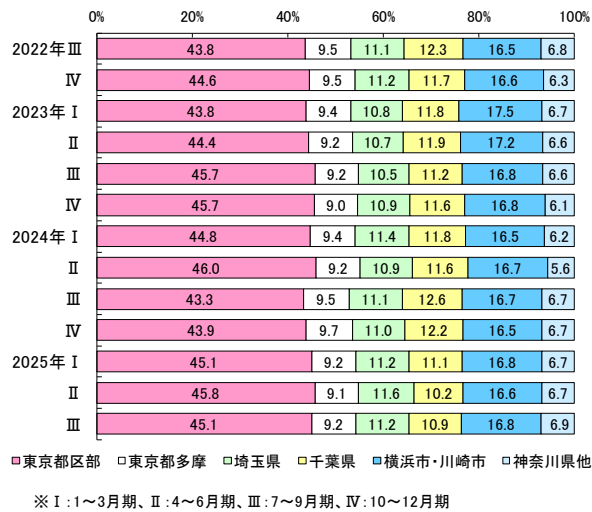


成約件数	2022年		2023年				2024年				2025年		
	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月
東京都 (件)	4,497	4,714	4,932	4,713	4,828	4,992	5,346	5,166	4,514	5,065	6,724	6,639	6,516
前年同期比 (%)	1.3	-7.0	1.6	-1.6	7.4	5.9	8.4	9.6	-6.5	1.5	25.8	28.5	44.4
東京都区部 (件)	3,693	3,885	4,057	3,907	4,020	4,170	4,421	4,301	3,699	4,148	5,584	5,533	5,411
前年同期比 (%)	2.4	-3.7	3.8	-1.2	8.9	7.3	9.0	10.1	-8.0	-0.5	26.3	28.6	46.3
東京都多摩 (件)	804	829	875	806	808	822	925	865	815	917	1,140	1,106	1,105
前年同期比 (%)	-3.5	-19.7	-7.5	-3.4	0.5	-0.8	5.7	7.3	0.9	11.6	23.2	27.9	35.6
埼玉県 (件)	936	976	1,001	943	923	993	1,121	1,023	950	1,040	1,388	1,404	1,344
前年同期比 (%)	-14.3	-13.4	-11.1	-6.9	-1.4	1.7	12.0	8.5	2.9	4.7	23.8	37.2	41.5
千葉県 (件)	1,038	1,019	1,092	1,050	983	1,055	1,164	1,084	1,078	1,157	1,371	1,237	1,306
前年同期比 (%)	-4.9	-16.5	-3.0	-1.8	-5.3	3.5	6.6	3.2	9.7	9.7	17.8	14.1	21.2
神奈川県 (件)	1,969	1,995	2,238	2,096	2,060	2,088	2,240	2,082	1,997	2,195	2,902	2,810	2,841
前年同期比 (%)	-9.2	-14.1	1.5	-0.3	4.6	4.7	0.1	-0.7	-3.1	5.1	29.6	35.0	42.3
横浜・川崎市 (件)	1,392	1,443	1,619	1,511	1,481	1,530	1,632	1,561	1,423	1,557	2,076	2,002	2,012
前年同期比 (%)	-10.9	-12.6	3.1	1.3	6.4	6.0	0.8	3.3	-3.9	1.8	27.2	28.3	41.4
神奈川県他 (件)	577	552	619	585	579	558	608	521	574	638	826	808	829
前年同期比 (%)	-4.8	-17.7	-2.4	-4.4	0.3	1.1	-1.8	-10.9	-0.9	14.3	35.9	55.1	44.4

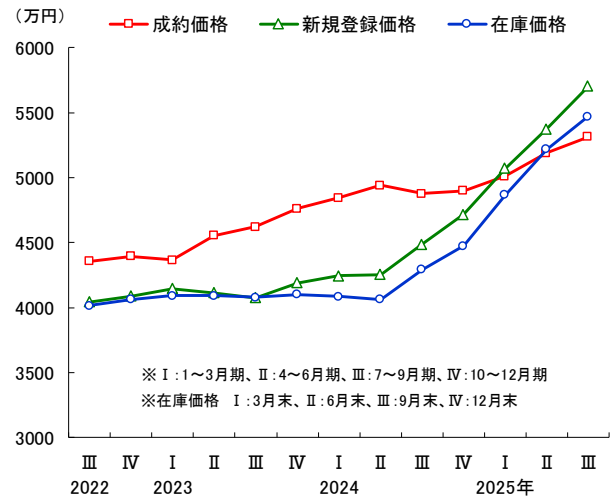
成約㎡単価	2022年		2023年				2024年				2025年		
	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月
東京都 (万円)	91.34	93.60	91.30	95.38	95.31	99.45	100.73	103.13	104.60	105.72	110.04	115.29	119.23
前年同期比 (%)	11.0	13.5	6.2	6.1	4.3	6.3	10.3	8.1	9.7	6.3	9.2	11.8	14.0
前期比 (%)	1.6	2.5	-2.5	4.5	-0.1	4.3	1.3	2.4	1.4	1.1	4.1	4.8	3.4
東京都区部 (万円)	101.60	104.12	101.40	106.03	105.40	109.84	111.33	114.82	117.37	118.95	123.05	129.61	134.30
前年同期比 (%)	10.3	11.4	5.3	6.6	3.7	5.5	9.8	8.3	11.4	8.3	10.5	12.9	14.4
前期比 (%)	2.1	2.5	-2.6	4.6	-0.6	4.2	1.3	3.1	2.2	1.3	3.4	5.3	3.6
東京都多摩 (万円)	51.14	50.82	51.40	50.67	52.30	53.52	57.12	54.04	55.33	54.92	56.33	53.57	55.82
前年同期比 (%)	11.6	10.0	6.4	0.1	2.3	5.3	11.1	6.6	5.8	2.6	-1.4	-0.9	0.9
前期比 (%)	1.0	-0.6	1.1	-1.4	3.2	2.3	6.7	-5.4	2.4	-0.7	2.6	-4.9	4.2
埼玉県 (万円)	42.09	39.99	42.17	41.20	42.97	42.41	44.46	42.44	44.28	43.88	42.62	42.62	43.97
前年同期比 (%)	16.3	5.7	7.9	2.6	2.1	6.0	5.4	3.0	3.1	3.5	-4.1	0.4	-0.7
前期比 (%)	4.8	-5.0	5.5	-2.3	4.3	-1.3	4.8	-4.5	4.3	-0.9	-2.9	0.02	3.2
千葉県 (万円)	36.88	35.83	37.40	37.23	39.10	38.46	40.37	40.28	40.88	39.89	39.65	38.19	40.45
前年同期比 (%)	11.8	5.0	7.3	7.1	6.0	7.3	7.9	8.2	4.6	3.7	-1.8	-5.2	-1.1
前期比 (%)	6.1	-2.8	4.4	-0.5	5.0	-1.6	5.0	-0.2	1.5	-2.4	-0.6	-3.7	5.9
神奈川県 (万円)	52.75	53.63	54.43	54.47	56.18	58.04	58.55	59.22	57.39	57.87	56.50	56.91	59.11
前年同期比 (%)	7.6	9.8	7.9	4.0	6.5	8.2	7.6	8.7	2.2	-0.3	-3.5	-3.9	3.0
前期比 (%)	0.7	1.7	1.5	0.1	3.1	3.3	0.9	1.1	-3.1	0.8	-2.4	0.7	3.9
横浜・川崎市 (万円)	58.25	58.89	59.87	59.86	61.86	63.75	63.91	63.96	63.27	64.02	62.89	62.86	66.35
前年同期比 (%)	6.8	8.0	6.6	2.7	6.2	8.3	6.8	6.8	2.3	0.4	-1.6	-1.7	4.9
前期比 (%)	-0.1	1.1	1.7	-0.01	3.3	3.0	0.3	0.1	-1.1	1.2	-1.8	-0.1	5.6
神奈川県他 (万円)	40.08	40.19	40.58	40.78	41.62	42.86	44.23	45.41	43.43	43.01	41.08	42.90	42.26
前年同期比 (%)	14.1	15.7	10.9	6.9	3.9	6.6	9.0	11.3	4.4	0.4	-7.1	-5.5	-2.7
前期比 (%)	5.1	0.3	1.0	0.5	2.1	3.0	3.2	2.7	-4.4	-1.0	-4.5	4.4	-1.5

首都圏 中古マンション市場の動向（エリア別成約件数比率・価格・専有面積・築年数）

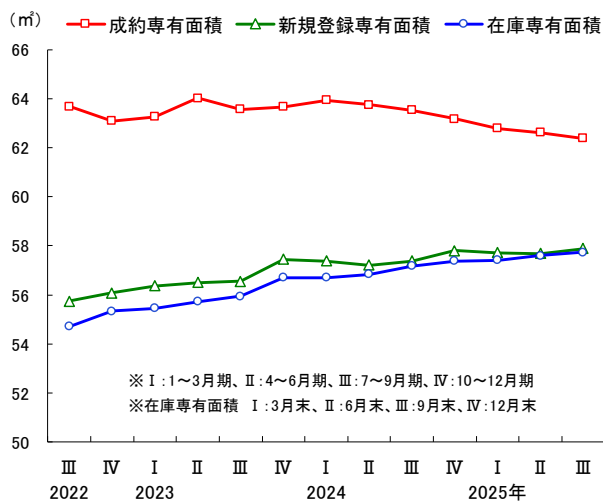
■都県地域別 中古マンションの成約件数比率



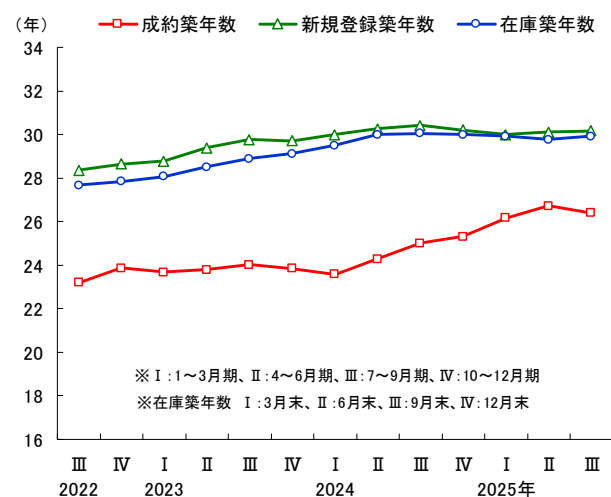
■首都圏 中古マンション 価格の推移



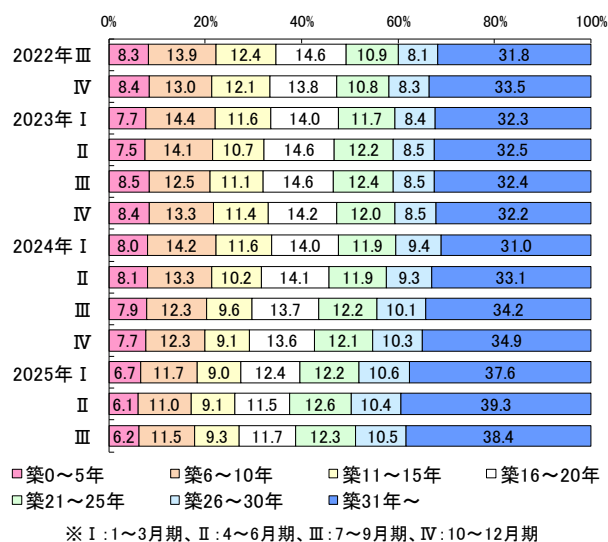
■首都圏 中古マンション 専有面積の推移



■首都圏 中古マンション 築年数の推移



■築年帯別 中古マンションの成約件数構成分



3. 首都圏 中古戸建住宅市場の動向（2025 年 7～9 月期）

成約件数は 7 期連続で増加。成約価格はほぼ横ばいながら 3 期連続で下落

○件数

成約件数は、5,368 件で前年比プラス 54.3%と 7 四半期連続で増加した。

新規登録件数は、18,889 件で前年比プラス 4.9%と 11 四半期連続で増加した。

在庫件数は、23,538 件で前年比プラス 5.3%と 22 年 7～9 月期から 13 四半期連続で増加した。

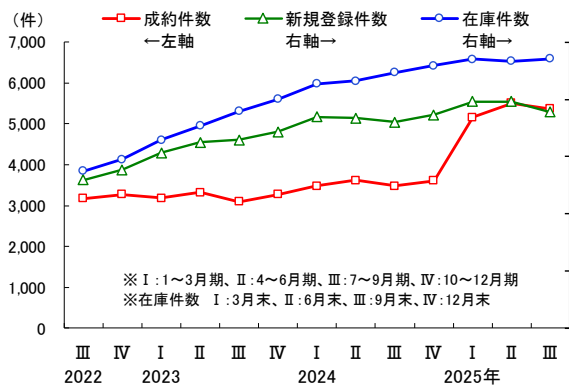
○平均価格

成約価格は、3,904 万円でマイナス 0.6%とほぼ横ばいながら 3 四半期連続で下落した。前期比はプラス 0.7%。

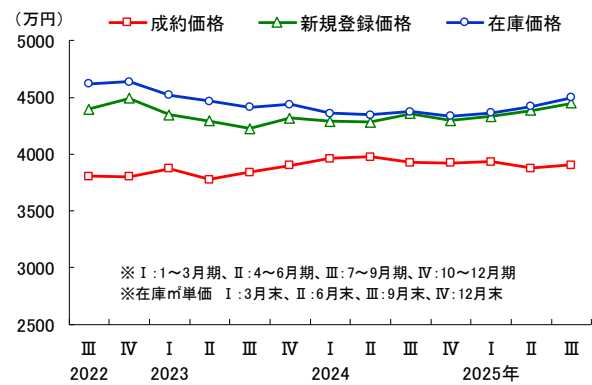
新規登録価格は、4,450 万円で前年比プラス 2.1%と 3 四半期連続で上昇した。前期比も 1.5%上昇。

在庫価格は、4,500 万円で前年比プラス 2.8%と 3 四半期連続で上昇した。前期比も 1.8%上昇。

■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	2022年 7～9月	10～12月	2023年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2024年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2025年 1～3月	4～6月	7～9月
成約件数 (件)	3,177	3,277	3,189	3,320	3,091	3,271	3,478	3,621	3,478	3,605	5,165	5,504	5,368
前年同期比 (%)	-9.7	-9.6	-9.0	-4.8	-2.7	-0.2	9.1	9.1	12.5	10.2	48.5	52.0	54.3
新規登録件数 (件)	12,945	13,831	15,330	16,260	16,455	17,147	18,486	18,352	18,004	18,631	19,804	19,800	18,889
前年同期比 (%)	—	—	33.7	29.4	27.1	24.0	20.6	12.9	9.4	8.7	7.1	7.9	4.9
在庫件数 (件)	13,732	14,754	16,469	17,678	18,975	20,012	21,360	21,623	22,347	22,937	23,525	23,341	23,538
前年同期比 (%)	2.6	12.1	23.4	37.5	38.2	35.6	29.7	22.3	17.8	14.6	10.1	7.9	5.3
成約価格 (万円)	3,805	3,801	3,871	3,778	3,842	3,901	3,964	3,976	3,928	3,923	3,933	3,875	3,904
前年同期比 (%)	9.6	6.4	5.2	1.2	1.0	2.6	2.4	5.3	2.2	0.5	-0.8	-2.5	-0.6
前期比 (%)	1.9	-0.1	1.8	-2.4	1.7	1.5	1.6	0.3	-1.2	-0.1	0.3	-1.5	0.7
新規登録価格 (万円)	4,395	4,492	4,347	4,291	4,225	4,316	4,288	4,280	4,356	4,297	4,331	4,386	4,450
前年同期比 (%)	—	—	4.0	-1.2	-3.9	-3.9	-1.3	-0.3	3.1	-0.4	1.0	2.5	2.1
前期比 (%)	1.1	2.2	-3.2	-1.3	-1.5	2.1	-0.6	-0.2	1.8	-1.4	0.8	1.3	1.5
在庫価格 (万円)	4,621	4,637	4,520	4,466	4,413	4,437	4,360	4,346	4,376	4,337	4,364	4,421	4,500
前年同期比 (%)	7.5	3.8	1.6	-2.5	-4.5	-4.3	-3.5	-2.7	-0.8	-2.2	0.1	1.7	2.8
前期比 (%)	0.9	0.3	-2.5	-1.2	-1.2	0.5	-1.7	-0.3	0.7	-0.9	0.6	1.3	1.8
成約土地面積 (㎡)	144.91	143.33	145.88	145.21	139.75	144.14	141.71	144.70	142.39	140.17	145.16	146.94	146.64
前年同期比 (%)	4.1	1.1	3.3	-0.8	-3.6	0.6	-2.9	-0.4	1.9	-2.8	2.4	1.5	3.0
前期比 (%)	-1.0	-1.1	1.8	-0.5	-3.8	3.1	-1.7	2.1	-1.6	-1.6	3.6	1.2	-0.2
新規登録土地面積 (㎡)	162.85	163.20	161.03	158.11	159.51	164.18	159.65	160.26	161.47	163.66	161.53	164.56	168.52
前年同期比 (%)	—	—	2.7	-2.0	-2.1	0.6	-0.9	1.4	1.2	-0.3	1.2	2.7	4.4
前期比 (%)	0.9	0.2	-1.3	-1.8	0.9	2.9	-2.8	0.4	0.8	1.4	-1.3	1.9	2.4
在庫土地面積 (㎡)	178.52	178.75	176.85	176.23	174.00	173.40	173.65	173.46	174.91	176.21	177.12	179.91	184.34
前年同期比 (%)	-3.2	-4.2	-4.0	-3.7	-2.5	-3.0	-1.8	-1.6	0.5	1.6	2.0	3.7	5.4
前期比 (%)	-2.5	0.1	-1.1	-0.4	-1.3	-0.3	0.1	-0.1	0.8	0.7	0.5	1.6	2.5
成約建物面積 (㎡)	104.61	104.41	103.73	103.66	103.58	104.86	103.56	103.92	103.76	104.40	103.87	103.09	103.49
前年同期比 (%)	0.4	0.7	0.1	-0.3	-1.0	0.4	-0.2	0.3	0.2	-0.4	0.3	-0.8	-0.3
前期比 (%)	0.6	-0.2	-0.6	-0.1	-0.1	1.2	-1.2	0.3	-0.2	0.6	-0.5	-0.7	0.4
新規登録建物面積 (㎡)	105.96	105.84	105.23	105.78	104.70	105.46	104.95	104.93	105.36	105.59	104.81	104.83	105.22
前年同期比 (%)	—	—	0.2	-1.1	-1.2	-0.4	-0.3	-0.8	0.6	0.1	-0.1	-0.1	-0.1
前期比 (%)	-0.9	-0.1	-0.6	0.5	-1.0	0.7	-0.5	-0.02	0.4	0.2	-0.7	0.03	0.4
在庫建物面積 (㎡)	110.12	109.42	109.01	109.33	108.31	108.09	107.75	107.80	107.87	108.03	107.49	107.51	107.96
前年同期比 (%)	-1.0	-1.8	-1.5	-2.0	-1.6	-1.2	-1.2	-1.4	-0.4	-0.1	-0.2	-0.3	0.1
前期比 (%)	-1.2	-0.6	-0.4	0.3	-0.9	-0.2	-0.3	0.05	0.1	0.1	-0.5	0.02	0.4
成約築年数 (年)	21.33	21.58	21.64	21.71	21.90	22.05	21.35	21.98	22.60	22.95	23.67	23.93	24.81
新規登録築年数 (年)	23.74	23.62	23.80	24.07	24.19	24.25	24.34	24.79	25.35	25.12	25.21	25.82	26.22
在庫築年数 (年)	24.18	24.01	24.06	24.18	24.24	24.14	24.49	24.81	25.12	24.96	25.05	25.54	25.81

※在庫物件 1～3月期: 3月末、4～6月期: 6月末、7～9月期: 9月末、10～12月期: 12月末の数値

4. 首都圏エリア別 中古戸建住宅市場の成約動向（2025 年 7～9 月期）

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多摩以外が下落

○成約件数

東京都区部は 955 件で前年比プラス 44.5%と 7 四半期連続で増加。多摩は 648 件で同プラス 33.3%と 10 四半期連続で増加。

横浜・川崎市は 792 件で同プラス 71.1%と 6 四半期連続で増加。神奈川県他は 661 件で同プラス 67.3%と 7 四半期連続で増加。

埼玉県は 1,250 件で同プラス 74.1%、千葉県は 1,062 件で同プラス 40.7%と、双方とも 7 四半期連続で増加。

○平均成約価格

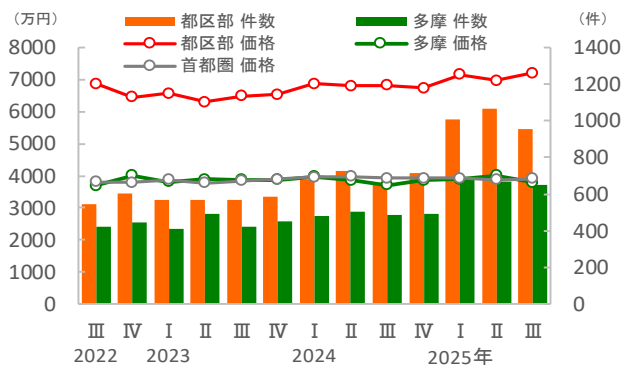
東京都区部は 7,200 万円で前年比プラス 5.5%と 8 四半期連続で上昇。多摩は 3,790 万円で同プラス 2.3%と 2 四半期連続で上昇。

横浜・川崎市は 4,630 万円で同マイナス 0.9%とほぼ横ばいながら 4 四半期連続で下落。神奈川県他は 3,186 万円で同マイナス 9.8%と 4 四半期連続で下落。

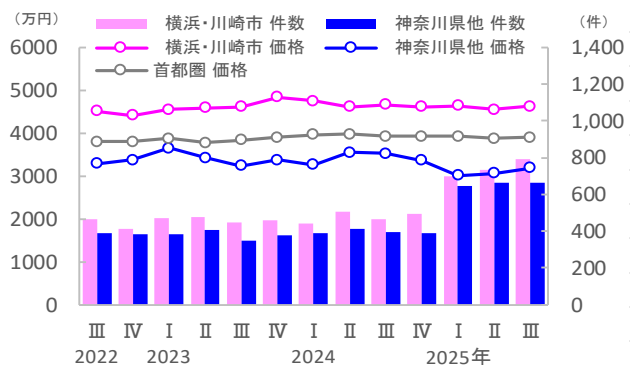
埼玉県は 2,477 万円で同マイナス 2.8%と 8 四半期連続で下落。千葉県は 2,594 万円で前年比マイナス 0.2%とほぼ横ばいながら 4 四半期連続で下落。

成約中古戸建住宅 2025年7～9月期	件数 (件)	前年比(%)	価格 (万円)	前年比(%)	土地面積 (㎡)	前年比(%)	建物面積 (㎡)	前年比(%)	築年数 (年)
東京都	1,603	39.8	5,822	5.8	108.94	2.3	99.41	0.3	24.07
東京都区部	955	44.5	7,200	5.5	88.72	1.7	99.49	0.3	23.54
東京都多摩	648	33.3	3,790	2.3	138.74	4.5	99.29	0.3	24.84
埼玉県	1,250	74.1	2,477	-2.8	153.77	3.1	103.17	0.1	25.34
千葉県	1,062	40.7	2,594	-0.2	197.59	9.0	108.04	0.3	25.94
神奈川県	1,453	69.3	3,973	-4.2	144.85	-3.8	104.93	-2.1	24.33
横浜・川崎市	792	71.1	4,630	-0.9	137.28	4.4	105.65	-0.04	24.07
神奈川県他	661	67.3	3,186	-9.8	153.92	-10.9	104.07	-4.4	24.63

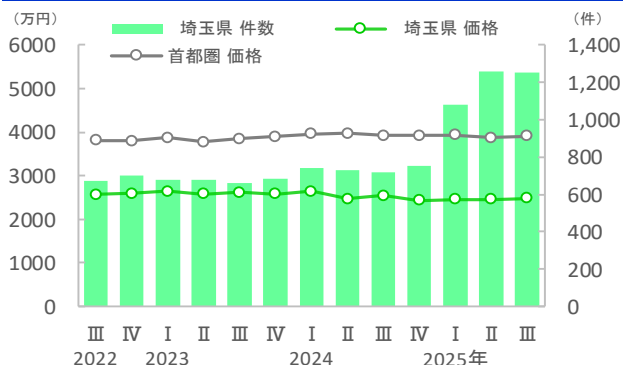
東京都 中古戸建住宅成約価格



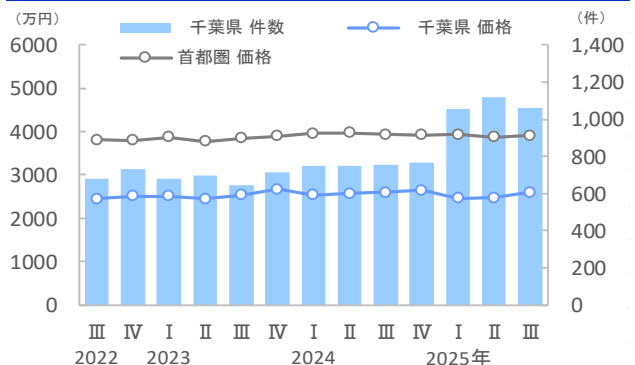
神奈川県 中古戸建住宅成約価格



埼玉県 中古戸建住宅成約価格

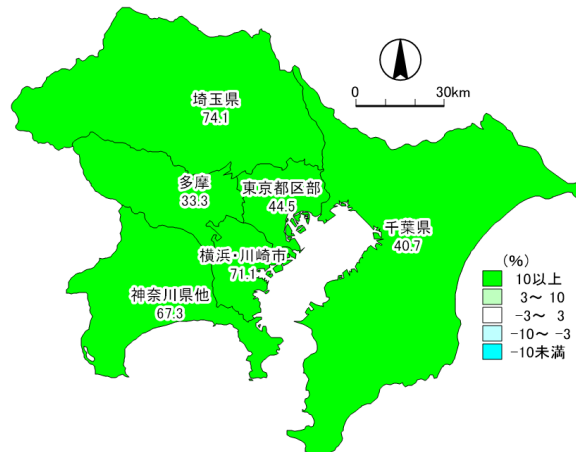


千葉県 中古戸建住宅成約価格

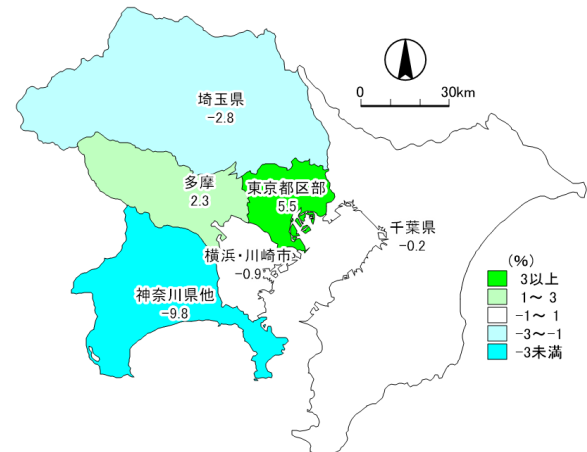


首都圏エリア別 中古戸建住宅市場の成約動向データ

成約件数の前年同期比（2025年7～9月期）



成約価格の前年同期比（2025年7～9月期）

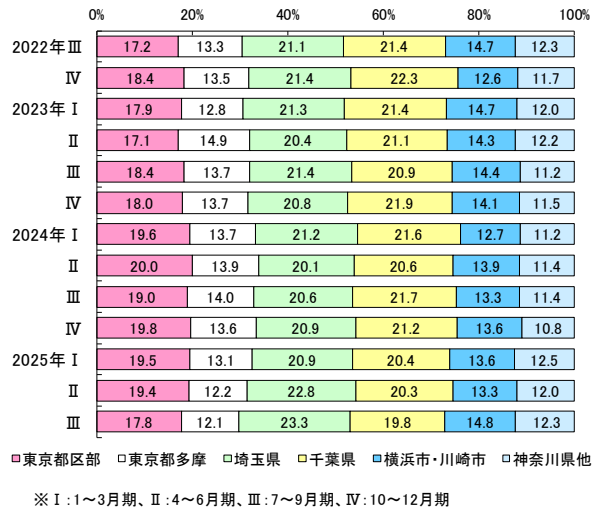


成約件数	2022年		2023年				2024年				2025年		
	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月
東京都 (件)	970	1,046	978	1,062	993	1,037	1,160	1,228	1,147	1,203	1,686	1,735	1,603
前年同期比 (%)	-11.9	-11.4	-10.2	-3.5	2.4	-0.9	18.6	15.6	15.5	16.0	45.3	41.3	39.8
東京都区部 (件)	546	603	570	568	568	588	682	726	661	713	1,009	1,066	955
前年同期比 (%)	-11.2	-10.7	-5.8	-7.8	4.0	-2.5	19.6	27.8	16.4	21.3	47.9	46.8	44.5
東京都多摩 (件)	424	443	408	494	425	449	478	502	486	490	677	669	648
前年同期比 (%)	-12.8	-12.3	-15.7	2.1	0.2	1.4	17.2	1.6	14.4	9.1	41.6	33.3	33.3
埼玉県 (件)	670	702	678	677	660	682	739	728	718	753	1,080	1,256	1,250
前年同期比 (%)	-9.1	-6.8	-6.7	-10.2	-1.5	-2.8	9.0	7.5	8.8	10.4	46.1	72.5	74.1
千葉県 (件)	680	730	681	699	647	715	750	747	755	766	1,053	1,116	1,062
前年同期比 (%)	-1.9	1.0	-1.2	-4.0	-4.9	-2.1	10.1	6.9	16.7	7.1	40.4	49.4	40.7
神奈川県 (件)	857	799	852	882	791	837	829	918	858	883	1,346	1,397	1,453
前年同期比 (%)	-13.3	-17.5	-14.6	-2.8	-7.7	4.8	-2.7	4.1	8.5	5.5	62.4	52.2	69.3
横浜・川崎市 (件)	467	414	469	476	445	460	440	504	463	492	701	734	792
前年同期比 (%)	-10.9	-22.6	-15.9	0.4	-4.7	11.1	-6.2	5.9	4.0	7.0	59.3	45.6	71.1
神奈川県他 (件)	390	385	383	406	346	377	389	414	395	391	645	663	661
前年同期比 (%)	-15.9	-11.1	-13.0	-6.2	-11.3	-2.1	1.6	2.0	14.2	3.7	65.8	60.1	67.3

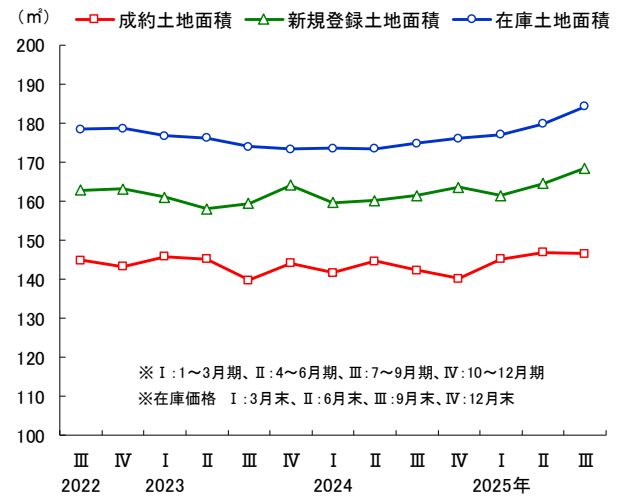
成約価格	2022年		2023年				2024年				2025年		
	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月
東京都 (万円)	5,477	5,419	5,422	5,180	5,371	5,388	5,671	5,599	5,503	5,563	5,847	5,828	5,822
前年同期比 (%)	12.9	8.6	4.6	-3.3	-1.9	-0.6	4.6	8.1	2.4	3.3	3.1	4.1	5.8
前期比 (%)	2.2	-1.0	0.05	-4.5	3.7	0.3	5.3	-1.3	-1.7	1.1	5.1	-0.3	-0.1
東京都区部 (万円)	6,862	6,456	6,571	6,293	6,491	6,542	6,862	6,803	6,825	6,731	7,158	6,968	7,200
前年同期比 (%)	14.2	6.8	3.1	-4.5	-5.4	1.3	4.4	8.1	5.1	2.9	4.3	2.4	5.5
前期比 (%)	4.1	-5.9	1.8	-4.2	3.2	0.8	4.9	-0.9	0.3	-1.4	6.3	-2.7	3.3
東京都多摩 (万円)	3,692	4,008	3,817	3,901	3,874	3,876	3,972	3,857	3,704	3,864	3,894	4,012	3,790
前年同期比 (%)	9.3	12.1	3.3	3.0	4.9	-3.3	4.0	-1.1	-4.4	-0.3	-2.0	4.0	2.3
前期比 (%)	-2.5	8.5	-4.8	2.2	-0.7	0.1	2.5	-2.9	-4.0	4.3	0.8	3.0	-5.5
埼玉県 (万円)	2,563	2,599	2,648	2,578	2,619	2,585	2,637	2,468	2,549	2,436	2,462	2,456	2,477
前年同期比 (%)	6.0	7.6	6.5	2.9	2.1	-0.6	-0.4	-4.2	-2.7	-5.8	-6.6	-0.5	-2.8
前期比 (%)	2.3	1.4	1.9	-2.6	1.6	-1.3	2.0	-6.4	3.3	-4.4	1.1	-0.3	0.9
千葉県 (万円)	2,451	2,513	2,514	2,453	2,533	2,677	2,532	2,577	2,599	2,641	2,464	2,474	2,594
前年同期比 (%)	10.2	8.4	4.4	3.7	3.4	6.5	0.7	5.1	2.6	-1.3	-2.7	-4.0	-0.2
前期比 (%)	3.6	2.5	0.05	-2.4	3.3	5.7	-5.4	1.8	0.9	1.6	-6.7	0.4	4.8
神奈川県 (万円)	3,958	3,916	4,150	4,060	4,014	4,179	4,052	4,141	4,146	4,067	3,865	3,846	3,973
前年同期比 (%)	10.1	6.4	9.4	4.6	1.4	6.7	-2.4	2.0	3.3	-2.7	-4.6	-7.1	-4.2
前期比 (%)	2.0	-1.1	6.0	-2.2	-1.1	4.1	-3.0	2.2	0.1	-1.9	-5.0	-0.5	3.3
横浜・川崎市 (万円)	4,516	4,415	4,556	4,596	4,615	4,836	4,750	4,620	4,671	4,621	4,646	4,554	4,630
前年同期比 (%)	7.3	5.1	6.1	3.1	2.2	9.5	4.3	0.5	1.2	-4.4	-2.2	-1.4	-0.9
前期比 (%)	1.3	-2.2	3.2	0.9	0.4	4.8	-1.8	-2.7	1.1	-1.1	0.5	-2.0	1.7
神奈川県他 (万円)	3,290	3,380	3,653	3,431	3,241	3,377	3,263	3,557	3,532	3,369	3,016	3,063	3,186
前年同期比 (%)	13.2	11.1	15.6	5.6	-1.5	-0.1	-10.7	3.7	9.0	-0.2	-7.5	-13.9	-9.8
前期比 (%)	1.2	2.7	8.1	-6.1	-5.5	4.2	-3.4	9.0	-0.7	-4.6	-10.5	1.5	4.0

首都圏別 中古戸建住宅市場の動向（エリア別成約件数比率・土地面積・建物面積・築年数）

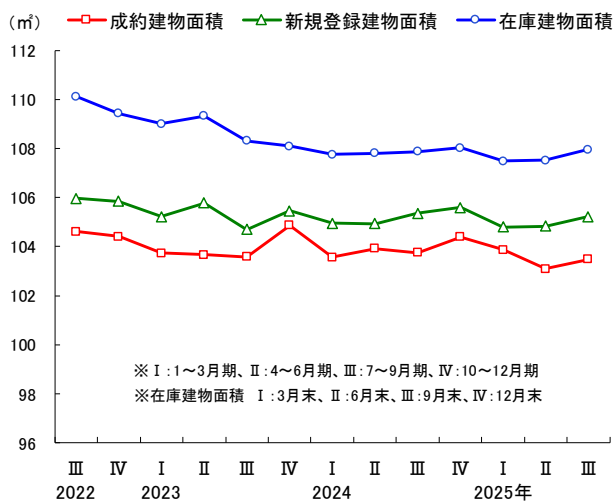
■都県地域別 中古戸建住宅の成約件数比率



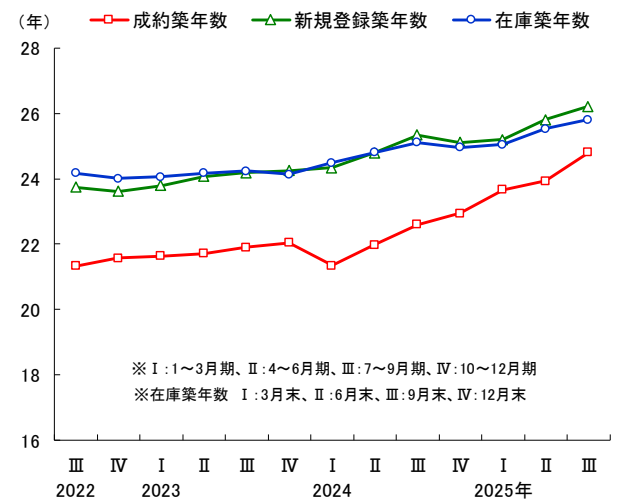
■首都圏 中古戸建住宅 土地面積の推移



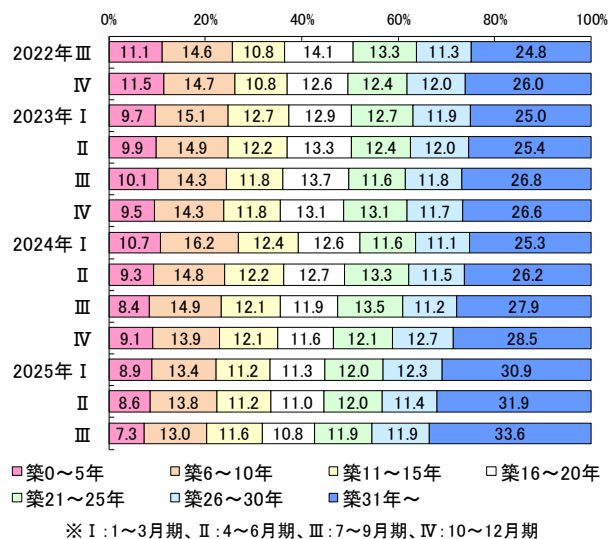
■首都圏 中古戸建住宅 建物面積の推移



■首都圏 中古戸建住宅 築年数の推移



■築年帯別 中古戸建住宅の成約件数構成比



(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	2022年		2023年				2024年				2025年		
	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	4~6月	7~9月
件数	559	511	500	521	544	535	566	640	594	583	646	689	665
前年同期比 (%)	-0.2	-17.0	-13.9	-17.3	-2.7	4.7	13.2	22.8	9.2	9.0	14.1	7.7	12.0
m ² 単価	28.64	29.47	28.25	30.33	31.00	29.95	30.29	31.22	29.60	30.21	32.03	30.05	31.88
前年同期比 (%)	11.9	8.7	6.1	6.5	8.3	1.6	7.2	2.9	-4.5	0.9	5.7	-3.8	7.7
前期比 (%)	0.5	2.9	-4.1	7.4	2.2	-3.4	1.2	3.1	-5.2	2.1	6.0	-6.2	6.1
価格	2,149	2,230	2,179	2,256	2,359	2,291	2,380	2,361	2,295	2,317	2,393	2,236	2,421
前年同期比 (%)	9.9	8.1	6.6	3.5	9.8	2.7	9.2	4.7	-2.7	1.1	0.6	-5.3	5.5
前期比 (%)	-1.5	3.8	-2.3	3.5	4.5	-2.9	3.9	-0.8	-2.8	1.0	3.3	-6.5	8.3
専有面積	75.02	75.69	77.08	74.39	76.08	76.46	78.51	75.60	77.58	76.70	74.71	74.45	75.82
前年同期比 (%)	-1.8	-0.5	0.4	-2.9	1.4	1.0	1.9	1.6	2.0	0.3	-4.8	-1.5	-2.3
前期比 (%)	-2.0	0.9	1.8	-3.5	2.3	0.5	2.7	-3.7	2.6	-1.1	-2.6	-0.3	1.8
築年数	27.73	27.98	27.43	26.78	27.79	27.81	27.05	27.91	28.60	28.18	28.93	30.11	29.55

仙台市 中古マンション	2022年		2023年				2024年				2025年		
	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	4~6月	7~9月
件数	281	246	276	268	244	251	317	293	278	255	301	313	311
前年同期比 (%)	16.6	-26.1	-2.8	-16.8	-13.2	2.0	14.9	9.3	13.9	1.6	-5.0	6.8	11.9
m ² 単価	33.23	33.67	35.18	34.75	34.49	38.00	36.53	36.87	36.34	38.32	37.19	34.40	37.03
前年同期比 (%)	16.3	5.1	12.7	8.4	3.8	12.8	3.9	6.1	5.4	0.8	1.8	-6.7	1.9
前期比 (%)	3.7	1.3	4.5	-1.2	-0.7	10.2	-3.9	0.9	-1.4	5.4	-3.0	-7.5	7.6
価格	2,338	2,367	2,415	2,360	2,351	2,604	2,504	2,661	2,561	2,644	2,663	2,386	2,573
前年同期比 (%)	22.3	7.0	16.6	8.0	0.5	10.0	3.7	12.8	8.9	1.5	6.4	-10.4	0.5
前期比 (%)	7.0	1.3	2.0	-2.3	-0.4	10.8	-3.9	6.3	-3.8	3.2	0.7	-10.4	7.9
専有面積	70.33	70.30	68.60	67.94	68.00	68.53	68.49	72.27	70.45	69.02	71.57	69.32	69.53
前年同期比 (%)	5.1	1.9	3.5	-0.3	-3.3	-2.5	-0.2	6.4	3.6	0.7	4.5	-4.1	-1.3
前期比 (%)	3.2	-0.04	-2.4	-1.0	0.1	0.8	-0.1	5.5	-2.5	-2.0	3.7	-3.1	0.3
築年数	24.41	24.65	24.66	24.66	24.55	24.25	24.72	23.58	24.86	24.14	25.02	27.62	26.00

札幌市 中古戸建住宅	2022年		2023年				2024年				2025年		
	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	4~6月	7~9月
件数	321	313	244	322	343	396	314	375	408	399	365	409	444
前年同期比 (%)	14.6	5.0	10.9	12.6	6.9	26.5	28.7	16.5	19.0	0.8	16.2	9.1	8.8
価格	2,975	2,561	2,682	2,767	2,541	2,585	2,544	2,519	2,386	2,427	2,467	2,503	2,527
前年同期比 (%)	15.2	-2.1	-2.6	4.2	-14.6	0.9	-5.2	-9.0	-6.1	-6.1	-3.0	-0.6	5.9
前期比 (%)	12.0	-13.9	4.7	3.2	-8.1	1.7	-1.6	-1.0	-5.3	1.7	1.7	1.4	1.0
土地面積	211.92	203.78	201.41	219.34	209.65	215.45	206.14	203.79	206.90	211.18	204.49	208.50	202.93
前年同期比 (%)	0.9	-1.9	-6.1	8.9	-1.1	5.7	2.3	-7.1	-1.3	-2.0	-0.8	2.3	-1.9
前期比 (%)	5.2	-3.8	-1.2	8.9	-4.4	2.8	-4.3	-1.1	1.5	2.1	-3.2	2.0	-2.7
建物面積	139.03	132.50	131.72	134.50	132.11	132.45	131.62	130.57	133.98	129.72	132.11	135.76	133.42
前年同期比 (%)	2.5	-0.8	-1.9	3.5	-5.0	-0.04	-0.1	-2.9	1.4	-2.1	0.4	4.0	-0.4
前期比 (%)	7.0	-4.7	-0.6	2.1	-1.8	0.3	-0.6	-0.8	2.6	-3.2	1.8	2.8	-1.7
築年数	24.52	26.81	25.10	27.99	26.31	26.62	26.84	27.01	28.39	27.61	27.69	28.74	28.25

仙台市 中古戸建住宅	2022年		2023年				2024年				2025年		
	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	4~6月	7~9月
件数	125	129	137	118	111	123	151	114	134	123	146	179	190
前年同期比 (%)	-15.5	3.2	-10.5	-4.8	-11.2	-4.7	10.2	-3.4	20.7	0.00	-3.3	57.0	41.8
価格	2,726	2,612	2,734	2,592	3,024	3,191	2,875	2,818	2,507	2,447	2,680	2,600	2,735
前年同期比 (%)	4.6	2.6	-8.4	-0.9	10.9	22.1	5.2	8.7	-17.1	-23.3	-6.8	-7.7	9.1
前期比 (%)	4.3	-4.2	4.6	-5.2	16.6	5.5	-9.9	-2.0	-11.0	-2.4	9.5	-3.0	5.2
土地面積	255.52	232.29	254.99	219.35	229.67	216.76	230.55	230.44	252.05	224.23	217.04	227.57	226.21
前年同期比 (%)	12.4	-1.1	10.9	-7.6	-10.1	-6.7	-9.6	5.1	9.7	3.4	-5.9	-1.2	-10.3
前期比 (%)	7.6	-9.1	9.8	-14.0	4.7	-5.6	6.4	-0.05	9.4	-11.0	-3.2	4.8	-0.6
建物面積	125.44	121.19	124.64	118.95	124.13	122.14	124.24	123.53	123.01	120.33	118.73	116.82	122.50
前年同期比 (%)	5.7	-2.5	3.7	-5.1	-1.0	0.8	-0.3	3.8	-0.9	-1.5	-4.4	-5.4	-0.4
前期比 (%)	0.1	-3.4	2.8	-4.6	4.4	-1.6	1.7	-0.6	-0.4	-2.2	-1.3	-1.6	4.9
築年数	24.58	26.44	25.45	24.29	23.41	21.95	23.78	22.31	25.07	24.89	25.11	24.94	26.45

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（1都3県）における四半期ごとの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」＝当該期間に成約報告のあった（売買契約が成立した）物件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のあったもの（新規に売り出された物件）を四半期単位で集計
 - 「在庫物件」＝四半期の最終月末時点（例：1～3月期の場合は3月末）で登録されている物件（売り出し中の物件）を集計
- （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、新規登録物件については、2022年7～9月期から2022年10～12月期までの前年比は掲載せず「－」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。

