

季報 *Market Watch*

サマリーレポート 2026年1~3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2026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。

お問い合わせ先



2026（令和8）年4月17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 <https://www.reins.or.jp/>

首都圏 中古住宅市場の概況 (2026年1~3月期)

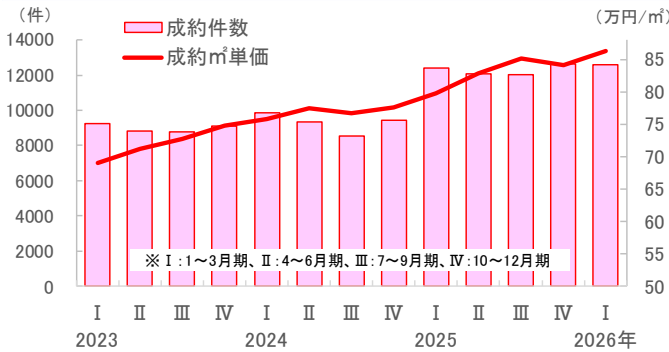


中古マンション 成約件数は6期連続で増加。成約価格は54期連続で上昇

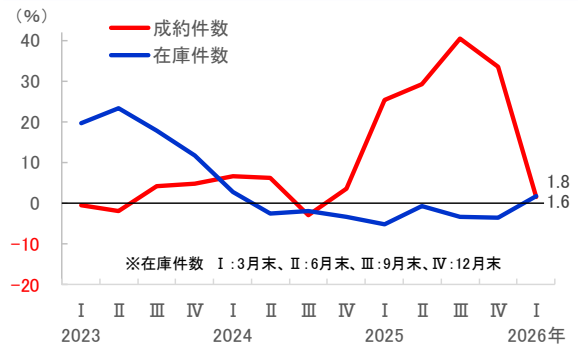
- ・成約件数は、前年同期比プラス1.6%と6期連続で増加
- ・成約㎡単価は、前年同期比プラス8.1%と20年7~9月期から23期連続で上昇。前期比も2.5%上昇
- ・成約価格は、前年同期比プラス9.6%と12年10~12月期から54期連続で上昇。前期比も3.9%上昇
- ・専有面積は、前年同期比プラス1.4%と、8期ぶりに拡大。前期比も1.3%拡大
- ・在庫件数は、前年同期比プラス1.8%と、8期ぶりに増加

2026年1~3月期	成約状況	前年同期(比)	前期(比)	在庫件数(26年3月末)	前年同期(比)
件数	12,585 件	1.6%	—	44,728 件	1.8%
㎡単価	86.26 万円/㎡	8.1%	2.5%	110.08 万円/㎡	29.9%
価格	5,492 万円	9.6%	3.9%	6,354 万円	30.6%
専有面積	63.67 ㎡	1.4%	1.3%	57.72 ㎡	0.5%
築年数	27.08 年	26.18年	27.01年	29.51 年	29.92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)

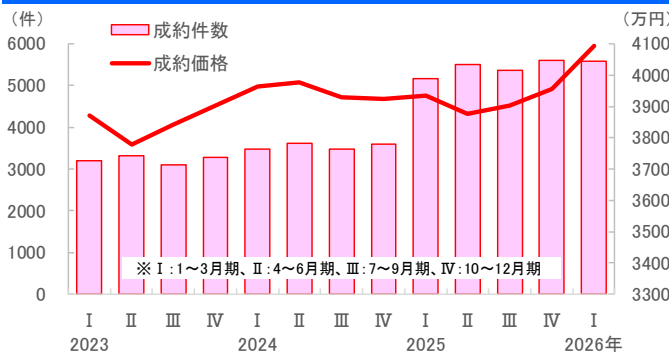


中古戸建住宅 成約件数は9期連続で増加。在庫件数は15期ぶりに減少

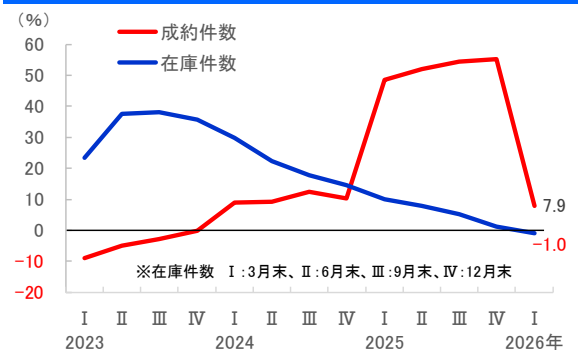
- ・成約件数は、前年同期比プラス7.9%と9期連続で増加
- ・成約価格は、前年同期比プラス4.1%と2期連続で上昇。前期比も3.5%上昇
- ・土地面積は、前年同期比プラス1.6%と5期連続で拡大。前期比は2.7%縮小
- ・建物面積は、前年同期比マイナス0.2%とほぼ横ばいながら4期連続で縮小。前期比もマイナス0.6%
- ・在庫件数は、前年同期比マイナス1.0%と22年4~6月期以来15期ぶりに減少

2026年1~3月期	成約状況	前年同期(比)	前期(比)	在庫件数(26年3月末)	前年同期(比)
件数	5,575 件	7.9%	—	23,301 件	-1.0%
価格	4,093 万円	4.1%	3.5%	4,583 万円	5.0%
土地面積	147.44 ㎡	1.6%	-2.7%	183.40 ㎡	3.5%
建物面積	103.61 ㎡	-0.2%	-0.6%	108.36 ㎡	0.8%
築年数	24.31 年	23.67年	25.04年	26.37 年	25.05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 (2026年1~3月期)

成約件数は6期連続で増加。成約㎡単価は23期連続で上昇し、90年7~9月期を引き続き上回る

○件数

成約件数は、12,585件で前年同期比プラス1.6%と6四半期連続で増加した。
 新規登録件数は、47,574件で前年同期比マイナス0.5%とほぼ横ばいながら9四半期連続で減少した。
 在庫件数は、44,728件で前年比プラス1.8%と8四半期ぶりに増加した。

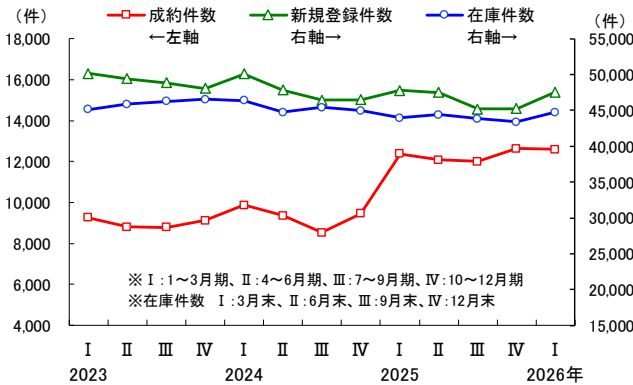
○平均㎡単価

成約㎡単価は、86.26万円/㎡で前年比プラス8.1%と20年7~9月期から23四半期連続で上昇し、90年7~9月期の水準(83.32万円/㎡)を引き続き上回った。前期比も2.5%上昇。
 新規登録㎡単価は、110.43万円/㎡で前年比プラス25.7%と10四半期連続で上昇した。前期比も5.3%上昇。
 在庫㎡単価は、110.08万円/㎡で前年比プラス29.9%と7四半期連続で上昇した。前期比も7.4%上昇。

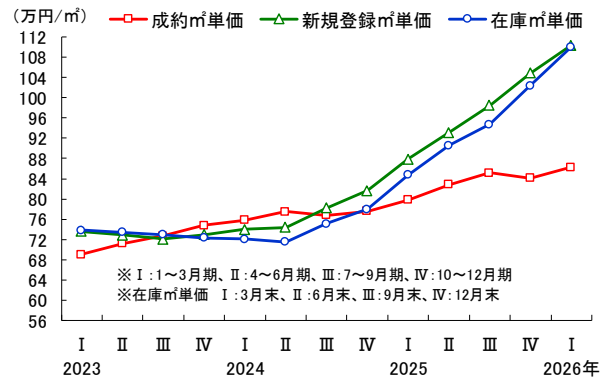
○平均価格

成約価格は、5,492万円の前年比プラス9.6%と12年10~12月期から54四半期連続で上昇。前期比も3.9%上昇。
 新規登録価格は、6,398万円の前年比プラス26.2%と23年1~3月期から13四半期連続で上昇した。前期比も4.5%上昇。
 在庫価格は、6,354万円の前年比プラス30.6%と7四半期連続で上昇した。前期比も6.8%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	2023年				2024年				2025年				2026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)	9,283	8,802	8,794	9,128	9,871	9,355	8,539	9,457	12,385	12,090	12,007	12,632	12,585
前年同期比(%)	-0.5	-1.9	4.2	4.9	6.6	6.3	-2.9	3.6	25.5	29.2	40.6	33.6	1.6
新規登録件数(件)	50,161	49,430	48,838	48,061	50,102	47,835	46,428	46,515	47,810	47,522	45,197	45,233	47,574
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	-2.8	-0.5
在庫件数(件)	45,125	45,872	46,291	46,528	46,351	44,722	45,403	44,981	43,941	44,428	43,850	43,381	44,728
前年同期比(%)	19.8	23.4	17.9	11.7	2.7	-2.5	-1.9	-3.3	-5.2	-0.7	-3.4	-3.6	1.8
成約㎡単価(万円/㎡)	69.02	71.15	72.69	74.78	75.78	77.50	76.74	77.57	79.81	82.85	85.18	84.16	86.26
前年同期比(%)	7.7	6.0	6.3	7.3	9.8	8.9	5.6	3.7	5.3	6.9	11.0	8.5	8.1
前期比(%)	-0.9	3.1	2.2	2.9	1.3	2.3	-1.0	1.1	2.9	3.8	2.8	-1.2	2.5
新規登録㎡単価(万円/㎡)	73.56	72.83	72.07	72.95	73.99	74.35	78.19	81.62	87.84	93.15	98.52	104.91	110.43
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	29.5	25.7
前期比(%)	0.9	-1.0	-1.0	1.2	1.4	0.5	5.2	4.4	7.6	6.0	5.8	6.5	5.3
在庫㎡単価(万円/㎡)	73.82	73.44	72.91	72.30	72.02	71.46	75.08	77.95	84.75	90.59	94.72	102.45	110.08
前年同期比(%)	1.4	1.1	-0.7	-1.5	-2.4	-2.7	3.0	7.8	17.7	26.8	26.2	31.4	29.9
前期比(%)	0.5	-0.5	-0.7	-0.8	-0.4	-0.8	5.1	3.8	8.7	6.9	4.6	8.2	7.4
成約価格(万円)	4,366	4,556	4,621	4,760	4,845	4,940	4,875	4,900	5,011	5,188	5,314	5,287	5,492
前年同期比(%)	6.2	7.0	6.1	8.3	11.0	8.4	5.5	2.9	3.4	5.0	9.0	7.9	9.6
前期比(%)	-0.7	4.3	1.4	3.0	1.8	2.0	-1.3	0.5	2.3	3.5	2.4	-0.5	3.9
新規登録価格(万円)	4,146	4,115	4,076	4,190	4,246	4,254	4,487	4,718	5,070	5,373	5,703	6,121	6,398
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	29.8	26.2
前期比(%)	1.4	-0.7	-1.0	2.8	1.3	0.2	5.5	5.1	7.5	6.0	6.1	7.3	4.5
在庫価格(万円)	4,093	4,092	4,079	4,100	4,084	4,062	4,292	4,473	4,866	5,217	5,470	5,947	6,354
前年同期比(%)	5.6	3.9	1.6	0.9	-0.2	-0.7	5.2	9.1	19.2	28.4	27.4	33.0	30.6
前期比(%)	0.7	-0.02	-0.3	0.5	-0.4	-0.5	5.7	4.2	8.8	7.2	4.8	8.7	6.8
成約専有面積(㎡)	63.26	64.02	63.57	63.66	63.93	63.75	63.53	63.18	62.79	62.63	62.39	62.83	63.67
前年同期比(%)	-1.4	1.0	-0.2	0.9	1.1	-0.4	-0.1	-0.8	-1.8	-1.8	-1.8	-0.6	1.4
前期比(%)	0.3	1.2	-0.7	0.1	0.4	-0.3	-0.4	-0.6	-0.6	-0.3	-0.4	0.7	1.3
新規登録専有面積(㎡)	56.36	56.51	56.55	57.44	57.38	57.21	57.39	57.80	57.72	57.68	57.88	58.34	57.94
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	0.9	0.4
前期比(%)	0.5	0.3	0.1	1.6	-0.1	-0.3	0.3	0.7	-0.1	-0.1	0.3	0.8	-0.7
在庫専有面積(㎡)	55.45	55.72	55.94	56.71	56.70	56.84	57.17	57.38	57.41	57.59	57.74	58.05	57.72
前年同期比(%)	4.1	2.8	2.3	2.5	2.3	2.0	2.2	1.2	1.3	1.3	1.0	1.2	0.5
前期比(%)	0.2	0.5	0.4	1.4	-0.02	0.2	0.6	0.4	0.1	0.3	0.3	0.5	-0.6
成約築年数(年)	23.67	23.80	24.01	23.84	23.58	24.29	25.01	25.32	26.18	26.72	26.40	27.01	27.08
新規登録築年数(年)	28.79	29.39	29.77	29.72	29.99	30.27	30.42	30.21	29.99	30.11	30.17	30.06	29.94
在庫築年数(年)	28.07	28.51	28.89	29.12	29.50	29.99	30.06	30.00	29.92	29.77	29.93	29.89	29.51

※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（2026年1~3月期）

成約件数は東京都区部以外の地域で増加続く。成約㎡単価は東京都区部が53期連続で上昇

○成約件数

東京都区部は5,395件で前年比マイナス3.4%と5四半期ぶりに減少。多摩は1,167件で同プラス2.4%と9四半期連続で増加。

横浜・川崎市は2,205件で同プラス6.2%、神奈川県他は889件で同プラス7.6%と、双方とも6四半期連続で増加。埼玉県は1,523件で同プラス9.7%、千葉県は1,406件で同プラス2.6%と、双方とも10四半期連続で増加。

○成約㎡単価

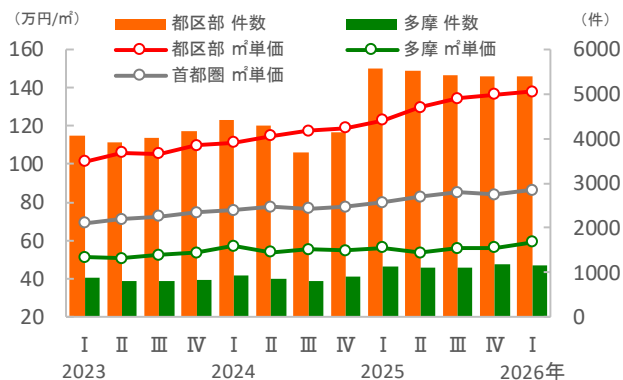
東京都区部は137.96万円/㎡で前年比プラス12.1%と13年1~3月期から53四半期連続で上昇。多摩は59.16万円/㎡で同プラス5.0%と3四半期連続で上昇。

横浜・川崎市は68.49万円/㎡で同プラス8.9%と3四半期連続で上昇。神奈川県他は43.52万円/㎡で同プラス5.9%と5四半期ぶりに上昇。

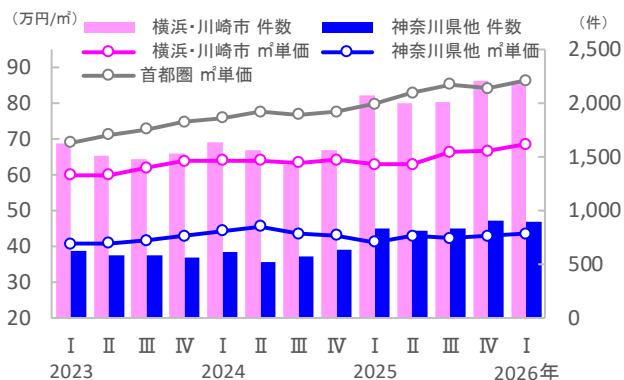
埼玉県は45.90万円/㎡で同プラス7.7%と、3四半期ぶりに上昇。千葉県は41.44万円/㎡で同プラス4.5%と、2四半期連続で上昇。

成約中古マンション 2026年1~3月期	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	6,562	-2.4	121.96	10.8	7,242	12.4	59.39	1.4	26.18
東京都区部	5,395	-3.4	137.96	12.1	7,941	13.7	57.57	1.4	25.89
東京都多摩	1,167	2.4	59.16	5.0	4,011	5.7	67.80	0.7	27.49
埼玉県	1,523	9.7	45.90	7.7	3,124	8.9	68.05	1.1	27.96
千葉県	1,406	2.6	41.44	4.5	2,997	5.2	72.34	0.7	29.16
神奈川県	3,094	6.6	61.21	8.3	4,080	9.2	66.65	0.8	27.62
横浜・川崎市	2,205	6.2	68.49	8.9	4,539	10.4	66.27	1.4	27.29
神奈川県他	889	7.6	43.52	5.9	2,942	5.1	67.59	-0.7	28.45

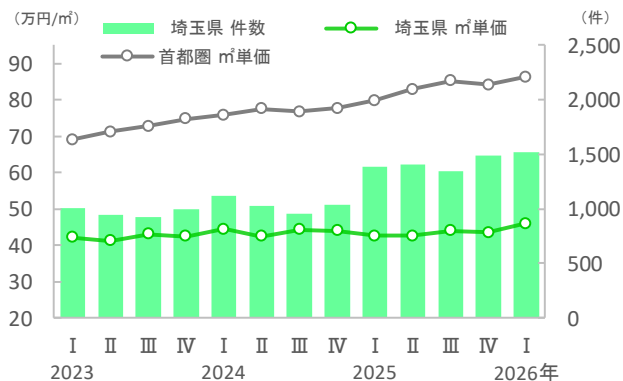
東京都 中古マンション成約件数・㎡単価



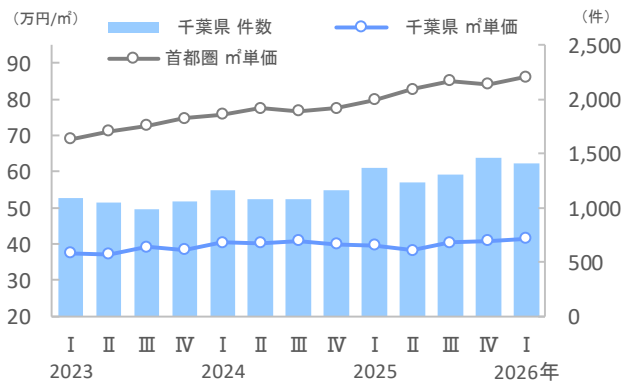
神奈川県 中古マンション成約件数・㎡単価



埼玉県 中古マンション成約件数・㎡単価

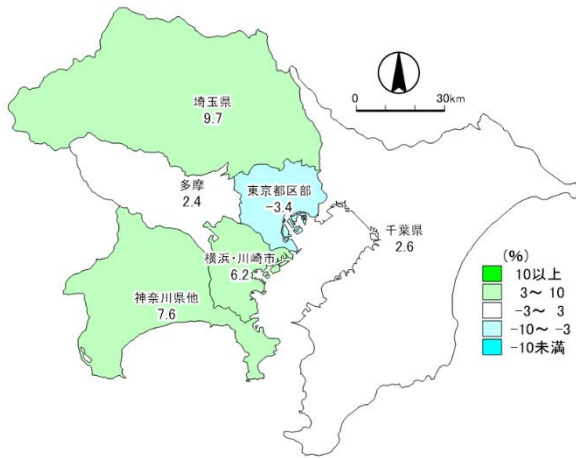


千葉県 中古マンション成約件数・㎡単価

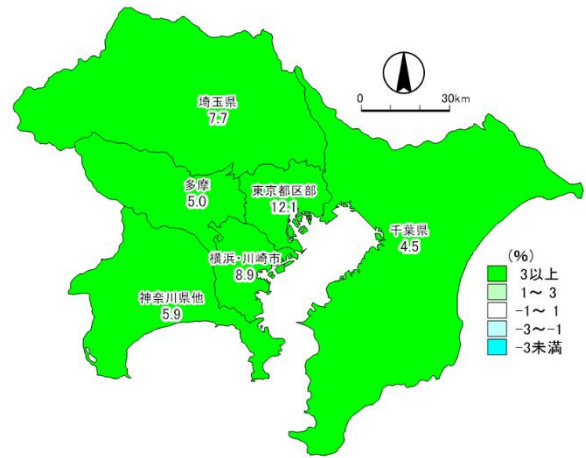


首都圏エリア別 中古マンション市場の成約動向データ

成約件数の前年同期比（2026年1～3月期）



成約㎡単価の前年同期比（2026年1～3月期）

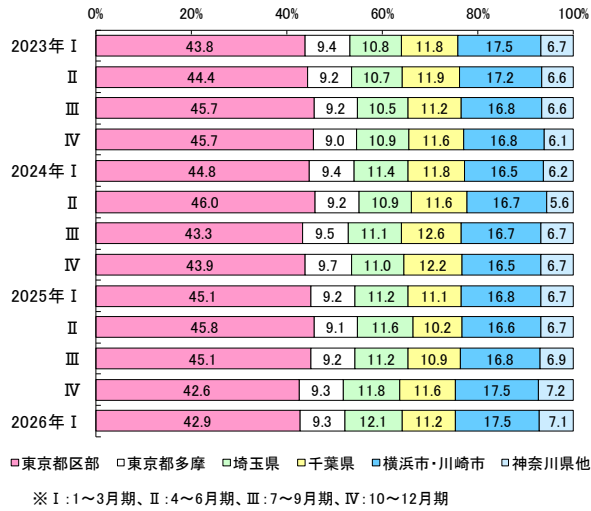


成約件数	2023年				2024年				2025年				2026年
	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月
東京都 (件)	4,932	4,713	4,828	4,992	5,346	5,166	4,514	5,065	6,724	6,639	6,516	6,560	6,562
前年同期比 (%)	1.6	-1.6	7.4	5.9	8.4	9.6	-6.5	1.5	25.8	28.5	44.4	29.5	-2.4
東京都区部 (件)	4,057	3,907	4,020	4,170	4,421	4,301	3,699	4,148	5,584	5,533	5,411	5,384	5,395
前年同期比 (%)	3.8	-1.2	8.9	7.3	9.0	10.1	-8.0	-0.5	26.3	28.6	46.3	29.8	-3.4
東京都多摩 (件)	875	806	808	822	925	865	815	917	1,140	1,106	1,105	1,176	1,167
前年同期比 (%)	-7.5	-3.4	0.5	-0.8	5.7	7.3	0.9	11.6	23.2	27.9	35.6	28.2	2.4
埼玉県 (件)	1,001	943	923	993	1,121	1,023	950	1,040	1,388	1,404	1,344	1,492	1,523
前年同期比 (%)	-11.1	-6.9	-1.4	1.7	12.0	8.5	2.9	4.7	23.8	37.2	41.5	43.5	9.7
千葉県 (件)	1,092	1,050	983	1,055	1,164	1,084	1,078	1,157	1,371	1,237	1,306	1,463	1,406
前年同期比 (%)	-3.0	-1.8	-5.3	3.5	6.6	3.2	9.7	9.7	17.8	14.1	21.2	26.4	2.6
神奈川県 (件)	2,238	2,096	2,060	2,088	2,240	2,082	1,997	2,195	2,902	2,810	2,841	3,117	3,094
前年同期比 (%)	1.5	-0.3	4.6	4.7	0.1	-0.7	-3.1	5.1	29.6	35.0	42.3	42.0	6.6
横浜・川崎市 (件)	1,619	1,511	1,481	1,530	1,632	1,561	1,423	1,557	2,076	2,002	2,012	2,208	2,205
前年同期比 (%)	3.1	1.3	6.4	6.0	0.8	3.3	-3.9	1.8	27.2	28.3	41.4	41.8	6.2
神奈川県他 (件)	619	585	579	558	608	521	574	638	826	808	829	909	889
前年同期比 (%)	-2.4	-4.4	0.3	1.1	-1.8	-10.9	-0.9	14.3	35.9	55.1	44.4	42.5	7.6

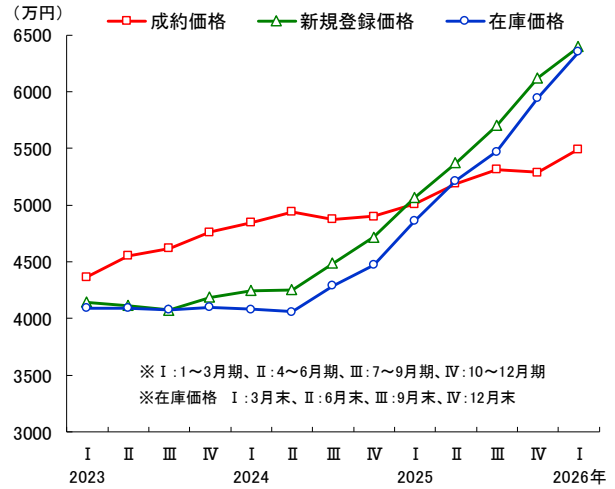
成約㎡単価	2023年				2024年				2025年				2026年
	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月
東京都 (万円)	91.30	95.38	95.31	99.45	100.73	103.13	104.60	105.72	110.04	115.29	119.23	119.90	121.96
前年同期比 (%)	6.2	6.1	4.3	6.3	10.3	8.1	9.7	6.3	9.2	11.8	14.0	13.4	10.8
前期比 (%)	-2.5	4.5	-0.1	4.3	1.3	2.4	1.4	1.1	4.1	4.8	3.4	0.6	1.7
東京都区部 (万円)	101.40	106.03	105.40	109.84	111.33	114.82	117.37	118.95	123.05	129.61	134.30	136.41	137.96
前年同期比 (%)	5.3	6.6	3.7	5.5	9.8	8.3	11.4	8.3	10.5	12.9	14.4	14.7	12.1
前期比 (%)	-2.6	4.6	-0.6	4.2	1.3	3.1	2.2	1.3	3.4	5.3	3.6	1.6	1.1
東京都多摩 (万円)	51.40	50.67	52.30	53.52	57.12	54.04	55.33	54.92	56.33	53.57	55.82	56.23	59.16
前年同期比 (%)	6.4	0.1	2.3	5.3	11.1	6.6	5.8	2.6	-1.4	-0.9	0.9	2.4	5.0
前期比 (%)	1.1	-1.4	3.2	2.3	6.7	-5.4	2.4	-0.7	2.6	-4.9	4.2	0.7	5.2
埼玉県 (万円)	42.17	41.20	42.97	42.41	44.46	42.44	44.28	43.88	42.62	42.62	43.97	43.54	45.90
前年同期比 (%)	7.9	2.6	2.1	6.0	5.4	3.0	3.1	3.5	-4.1	0.4	-0.7	-0.8	7.7
前期比 (%)	5.5	-2.3	4.3	-1.3	4.8	-4.5	4.3	-0.9	-2.9	0.02	3.15	-1.0	5.4
千葉県 (万円)	37.40	37.23	39.10	38.46	40.37	40.28	40.88	39.89	39.65	38.19	40.45	40.88	41.44
前年同期比 (%)	7.3	7.1	6.0	7.3	7.9	8.2	4.6	3.7	-1.8	-5.2	-1.1	2.5	4.5
前期比 (%)	4.4	-0.5	5.0	-1.6	5.0	-0.2	1.5	-2.4	-0.6	-3.7	5.9	1.1	1.4
神奈川県 (万円)	54.43	54.47	56.18	58.04	58.55	59.22	57.39	57.87	56.50	56.91	59.11	59.59	61.21
前年同期比 (%)	7.9	4.0	6.5	8.2	7.6	8.7	2.2	-0.3	-3.5	-3.9	3.0	3.0	8.3
前期比 (%)	1.5	0.1	3.1	3.3	0.9	1.1	-3.1	0.8	-2.4	0.7	3.9	0.8	2.7
横浜・川崎市 (万円)	59.87	59.86	61.86	63.75	63.91	63.96	63.27	64.02	62.89	62.86	66.35	66.64	68.49
前年同期比 (%)	6.6	2.7	6.2	8.3	6.8	6.8	2.3	0.4	-1.6	-1.7	4.9	4.1	8.9
前期比 (%)	1.7	-0.01	3.3	3.0	0.3	0.1	-1.1	1.2	-1.8	-0.1	5.6	0.4	2.8
神奈川県他 (万円)	40.58	40.78	41.62	42.86	44.23	45.41	43.43	43.01	41.08	42.90	42.26	42.81	43.52
前年同期比 (%)	10.9	6.9	3.9	6.6	9.0	11.3	4.4	0.4	-7.1	-5.5	-2.7	-0.5	5.9
前期比 (%)	1.0	0.5	2.1	3.0	3.2	2.7	-4.4	-1.0	-4.5	4.4	-1.5	1.3	1.7

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）

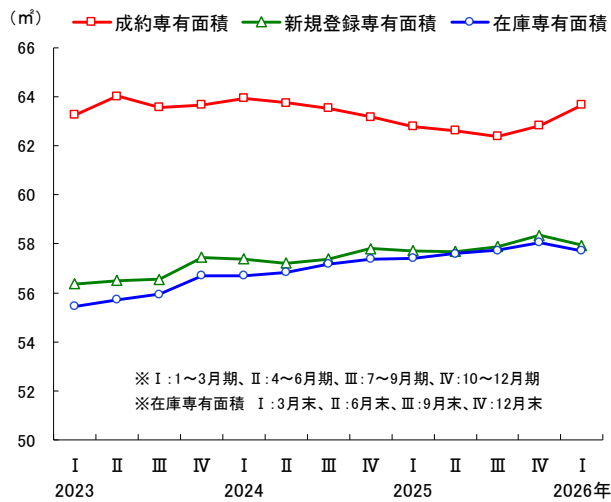
■都県地域別 中古マンションの成約件数比率



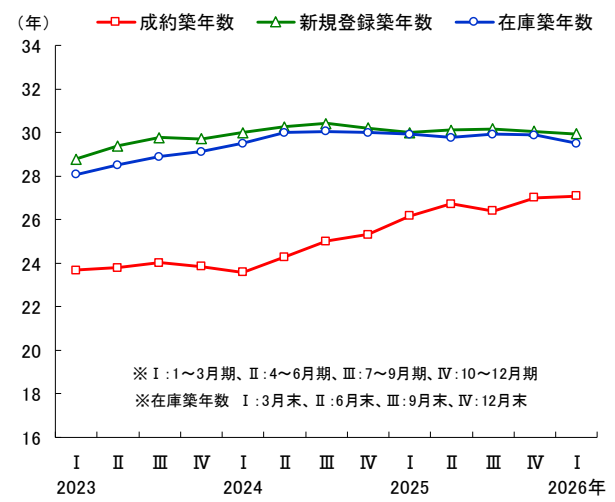
■首都圏 中古マンション 価格の推移



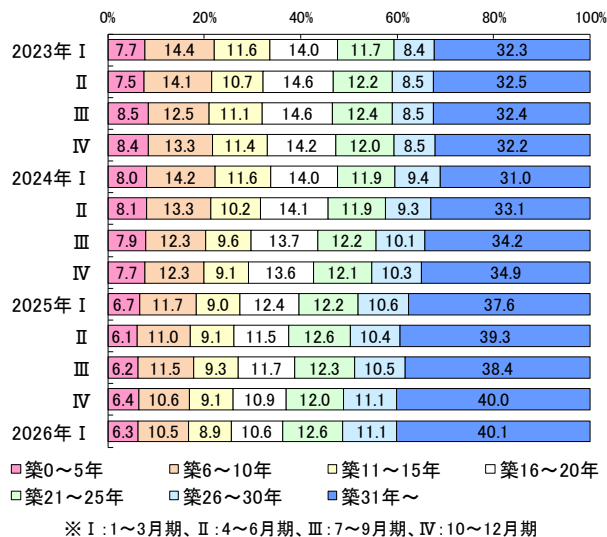
■首都圏 中古マンション 専有面積の推移



■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比



3. 首都圏 中古戸建住宅市場の動向 (2026年1~3月期)

成約件数は9期連続で増加。成約価格は2期連続で上昇

○件数

成約件数は、5,575件で前年比プラス7.9%と9四半期連続で増加した。

新規登録件数は、19,500件で前年比マイナス1.5%と23年1~3月期以降12期続いていた増加は減少に転じた。

在庫件数は、23,301件で前年比マイナス1.0%と22年4~6月期以来15四半期ぶりに減少した。

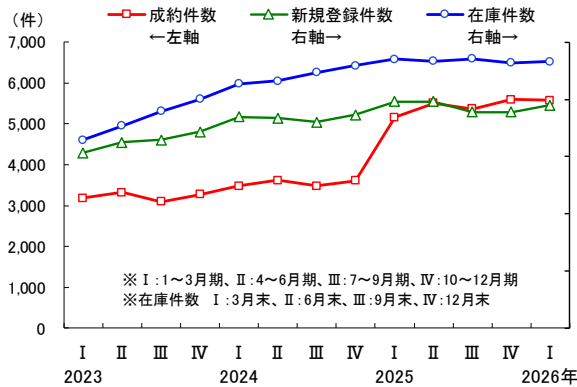
○平均価格

成約価格は、4,093万円プラス4.1%と2四半期連続で上昇した。前期比も3.5%上昇。

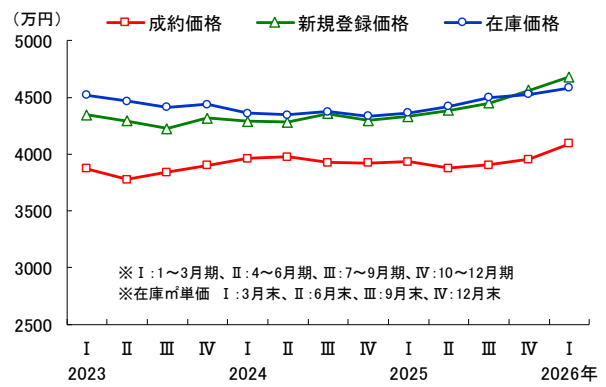
新規登録価格は、4,681万円前年比プラス8.1%と5四半期連続で上昇した。前期比も2.6%上昇。

在庫価格は、4,583万円前年比プラス5.0%と5四半期連続で上昇した。前期比も1.2%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	2023年				2024年				2025年				2026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)	3,189	3,320	3,091	3,271	3,478	3,621	3,478	3,605	5,165	5,504	5,368	5,595	5,575
前年同期比(%)	-9.0	-4.8	-2.7	-0.2	9.1	9.1	12.5	10.2	48.5	52.0	54.3	55.2	7.9
新規登録件数(件)	15,330	16,260	16,455	17,147	18,486	18,352	18,004	18,631	19,804	19,800	18,889	18,902	19,500
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	1.5	-1.5
在庫件数(件)	16,469	17,678	18,975	20,012	21,360	21,623	22,347	22,937	23,525	23,341	23,538	23,211	23,301
前年同期比(%)	23.4	37.5	38.2	35.6	29.7	22.3	17.8	14.6	10.1	7.9	5.3	1.2	-1.0
成約価格(万円)	3,871	3,778	3,842	3,901	3,964	3,976	3,928	3,923	3,933	3,875	3,904	3,955	4,093
前年同期比(%)	5.2	1.2	1.0	2.6	2.4	5.3	2.2	0.5	-0.8	-2.5	-0.6	0.8	4.1
前期比(%)	1.8	-2.4	1.7	1.5	1.6	0.3	-1.2	-0.1	0.3	-1.5	0.7	1.3	3.5
新規登録価格(万円)	4,347	4,291	4,225	4,316	4,288	4,280	4,356	4,297	4,331	4,386	4,450	4,562	4,681
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	6.1	8.1
前期比(%)	-3.2	-1.3	-1.5	2.1	-0.6	-0.2	1.8	-1.4	0.8	1.3	1.5	2.5	2.6
在庫価格(万円)	4,520	4,466	4,413	4,437	4,360	4,346	4,376	4,337	4,364	4,421	4,500	4,528	4,583
前年同期比(%)	1.6	-2.5	-4.5	-4.3	-3.5	-2.7	-0.8	-2.2	0.1	1.7	2.8	4.4	5.0
前期比(%)	-2.5	-1.2	-1.2	0.5	-1.7	-0.3	0.7	-0.9	0.6	1.3	1.8	0.6	1.2
成約土地面積(㎡)	145.88	145.21	139.75	144.14	141.71	144.70	142.39	140.17	145.16	146.94	146.64	151.57	147.44
前年同期比(%)	3.3	-0.8	-3.6	0.6	-2.9	-0.4	1.9	-2.8	2.4	1.5	3.0	8.1	1.6
前期比(%)	1.8	-0.5	-3.8	3.1	-1.7	2.1	-1.6	-1.6	3.6	1.2	-0.2	3.4	-2.7
新規登録土地面積(㎡)	161.03	158.11	159.51	164.18	159.65	160.26	161.47	163.66	161.53	164.56	168.52	167.04	166.27
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	2.1	2.9
前期比(%)	-1.3	-1.8	0.9	2.9	-2.8	0.4	0.8	1.4	-1.3	1.9	2.4	-0.9	-0.5
在庫土地面積(㎡)	176.85	176.23	174.00	173.40	173.65	173.46	174.91	176.21	177.12	179.91	184.34	182.76	183.40
前年同期比(%)	-4.0	-3.7	-2.5	-3.0	-1.8	-1.6	0.5	1.6	2.0	3.7	5.4	3.7	3.5
前期比(%)	-1.1	-0.4	-1.3	-0.3	0.1	-0.1	0.8	0.7	0.5	1.6	2.5	-0.9	0.4
成約建物面積(㎡)	103.73	103.66	103.58	104.86	103.56	103.92	103.76	104.40	103.87	103.09	103.49	104.21	103.61
前年同期比(%)	0.1	-0.3	-1.0	0.4	-0.2	0.3	0.2	-0.4	0.3	-0.8	-0.3	-0.2	-0.2
前期比(%)	-0.6	-0.1	-0.1	1.2	-1.2	0.3	-0.2	0.6	-0.5	-0.7	0.4	0.7	-0.6
新規登録建物面積(㎡)	105.23	105.78	104.70	105.46	104.95	104.93	105.36	105.59	104.81	104.83	105.22	105.51	105.88
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	-0.1	1.0
前期比(%)	-0.6	0.5	-1.0	0.7	-0.5	-0.2	0.4	0.2	-0.7	0.03	0.4	0.3	0.3
在庫建物面積(㎡)	109.01	109.33	108.31	108.09	107.75	107.80	107.87	108.03	107.49	107.51	107.96	107.74	108.36
前年同期比(%)	-1.5	-2.0	-1.6	-1.2	-1.2	-1.4	-0.4	-0.1	-0.2	-0.3	0.1	-0.3	0.8
前期比(%)	-0.4	0.3	-0.9	-0.2	-0.3	0.05	0.1	0.1	-0.5	0.02	0.4	-0.2	0.6
成約築年数(年)	21.64	21.71	21.90	22.05	21.35	21.98	22.60	22.95	23.67	23.93	24.81	25.04	24.31
新規登録築年数(年)	23.80	24.07	24.19	24.25	24.34	24.79	25.35	25.12	25.21	25.82	26.22	26.23	26.71
在庫築年数(年)	24.06	24.18	24.24	24.14	24.49	24.81	25.12	24.96	25.05	25.54	25.81	25.89	26.37

※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（2026年1～3月期）

成約件数は東京都区部以外の地域で増加続く。成約価格はすべての地域が上昇

○成約件数

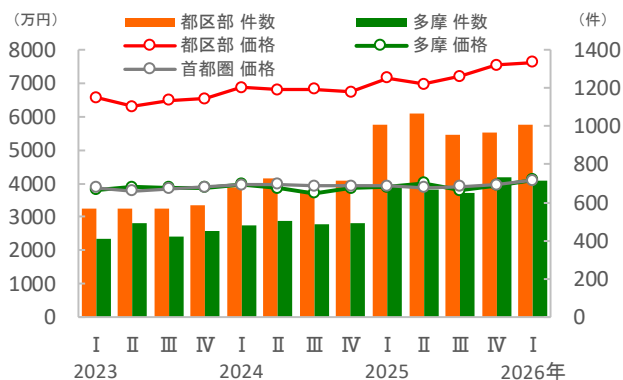
東京都区部は1,009件で前年同期と同数となった。多摩は712件で同プラス5.2%と12四半期連続で増加。横浜・川崎市は775件で同プラス10.6%と8四半期連続で増加。神奈川県他は656件で同プラス1.7%と9四半期連続で増加。
 埼玉県は1,281件で同プラス18.6%、千葉県は1,142件で同プラス8.5%と、双方とも9四半期連続で増加。

○平均成約価格

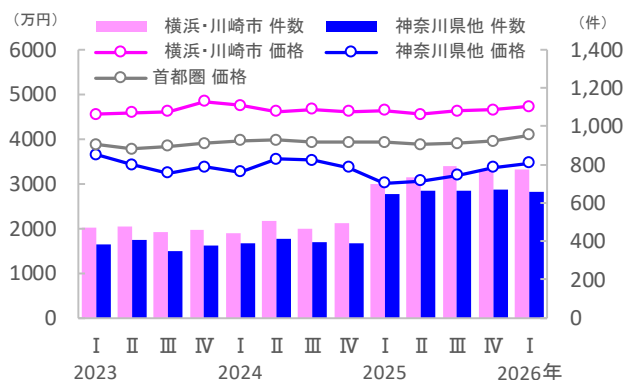
東京都区部は7,623万円で前年比プラス6.5%と10四半期連続で上昇。多摩は4,104万円で同プラス5.4%と4四半期連続で上昇。
 横浜・川崎市は4,725万円で同プラス1.7%と2四半期連続で上昇。神奈川県他は3,461万円で同プラス14.8%と6四半期ぶりに上昇。
 埼玉県は2,472万円で同プラス0.4%とほぼ横ばいながら10四半期ぶりに上昇。千葉県は2,721万円で前年比プラス10.5%と6四半期ぶりに上昇。

成約中古戸建住宅 2026年1～3月期	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	1,721	2.1	6,167	5.5	111.22	4.0	99.84	-0.8	23.67
東京都区部	1,009	0.00	7,623	6.5	88.28	2.1	98.29	-1.4	24.33
東京都多摩	712	5.2	4,104	5.4	143.72	4.7	102.03	0.03	22.74
埼玉県	1,281	18.6	2,472	0.4	158.51	6.1	102.17	0.3	25.18
千葉県	1,142	8.5	2,721	10.5	189.43	-4.4	108.66	1.3	25.59
神奈川県	1,431	6.3	4,146	7.3	147.57	-0.4	105.40	-1.4	23.29
横浜・川崎市	775	10.6	4,725	1.7	129.72	-5.8	104.44	-3.4	22.47
神奈川県他	656	1.7	3,461	14.8	168.65	5.6	106.52	0.9	24.26

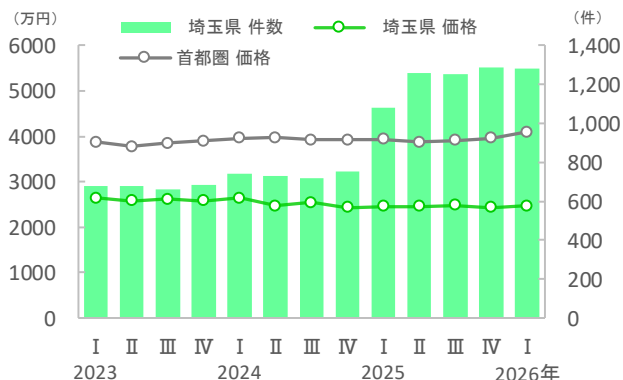
東京都 中古戸建住宅成約件数・価格



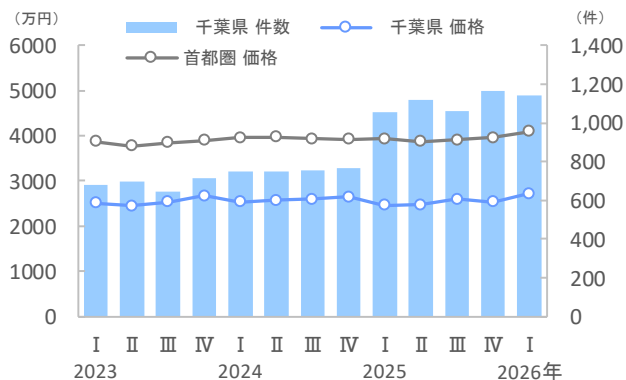
神奈川県 中古戸建住宅成約件数・価格



埼玉県 中古戸建住宅成約件数・価格

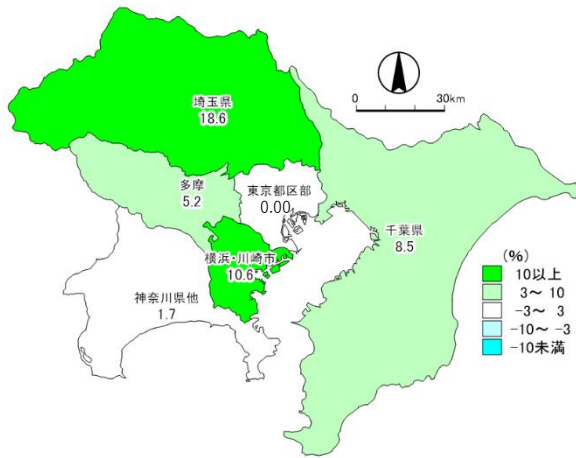


千葉県 中古戸建住宅成約件数・価格

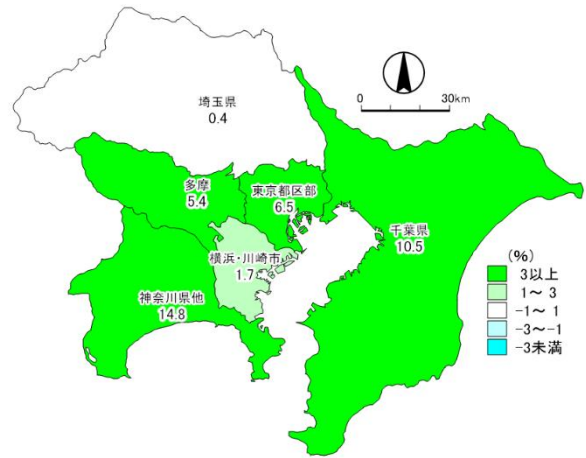


首都圏エリア別 中古戸建住宅市場の成約動向データ

成約件数の前年同期比（2026年1～3月期）



成約価格の前年同期比（2026年1～3月期）

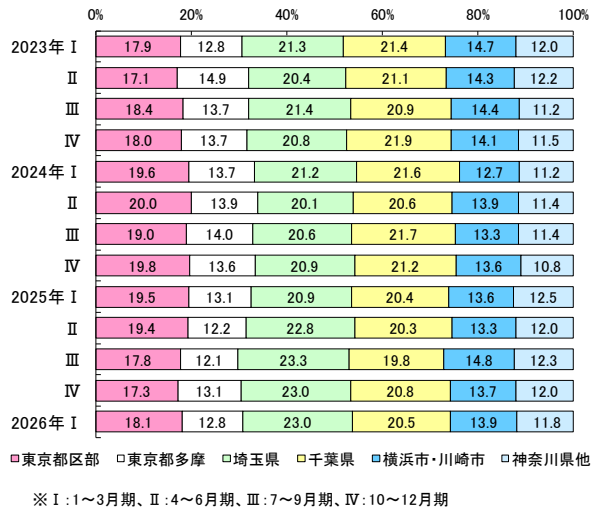


成約件数	2023年				2024年				2025年				2026年
	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月
東京都 (件)	978	1,062	993	1,037	1,160	1,228	1,147	1,203	1,686	1,735	1,603	1,704	1,721
前年同期比 (%)	-10.2	-3.5	2.4	-0.9	18.6	15.6	15.5	16.0	45.3	41.3	39.8	41.6	2.1
東京都区部 (件)	570	568	568	588	682	726	661	713	1,009	1,066	955	969	1,009
前年同期比 (%)	-5.8	-7.8	4.0	-2.5	19.6	27.8	16.4	21.3	47.9	46.8	44.5	35.9	0.00
東京都多摩 (件)	408	494	425	449	478	502	486	490	677	669	648	735	712
前年同期比 (%)	-15.7	2.1	0.2	1.4	17.2	1.6	14.4	9.1	41.6	33.3	33.3	50.0	5.2
埼玉県 (件)	678	677	660	682	739	728	718	753	1,080	1,256	1,250	1,288	1,281
前年同期比 (%)	-6.7	-10.2	-1.5	-2.8	9.0	7.5	8.8	10.4	46.1	72.5	74.1	71.0	18.6
千葉県 (件)	681	699	647	715	750	747	755	766	1,053	1,116	1,062	1,162	1,142
前年同期比 (%)	-1.2	-4.0	-4.9	-2.1	10.1	6.9	16.7	7.1	40.4	49.4	40.7	51.7	8.5
神奈川県 (件)	852	882	791	837	829	918	858	883	1,346	1,397	1,453	1,441	1,431
前年同期比 (%)	-14.6	-2.8	-7.7	4.8	-2.7	4.1	8.5	5.5	62.4	52.2	69.3	63.2	6.3
横浜・川崎市 (件)	469	476	445	460	440	504	463	492	701	734	792	769	775
前年同期比 (%)	-15.9	0.4	-4.7	11.1	-6.2	5.9	4.0	7.0	59.3	45.6	71.1	56.3	10.6
神奈川県他 (件)	383	406	346	377	389	414	395	391	645	663	661	672	656
前年同期比 (%)	-13.0	-6.2	-11.3	-2.1	1.6	2.0	14.2	3.7	65.8	60.1	67.3	71.9	1.7

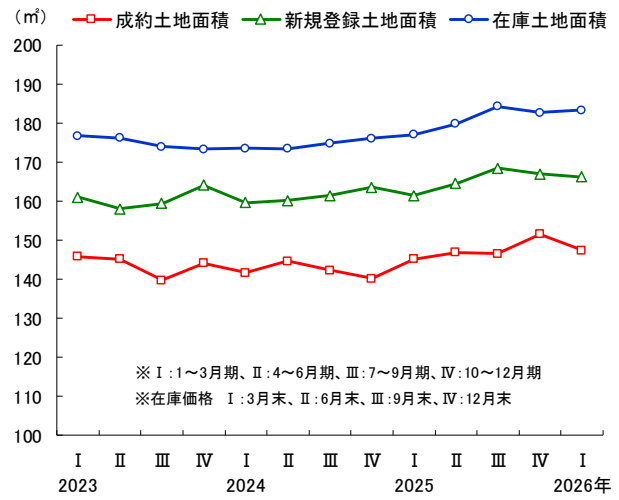
成約価格	2023年				2024年				2025年				2026年
	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月
東京都 (万円)	5,422	5,180	5,371	5,388	5,671	5,599	5,503	5,563	5,847	5,828	5,822	5,989	6,167
前年同期比 (%)	4.6	-3.3	-1.9	-0.6	4.6	8.1	2.4	3.3	3.1	4.1	5.8	7.7	5.5
前期比 (%)	0.05	-4.5	3.7	0.3	5.3	-1.3	-1.7	1.1	5.1	-0.3	-0.1	2.9	3.0
東京都区部 (万円)	6,571	6,293	6,491	6,542	6,862	6,803	6,825	6,731	7,158	6,968	7,200	7,537	7,623
前年同期比 (%)	3.1	-4.5	-5.4	1.3	4.4	8.1	5.1	2.9	4.3	2.4	5.5	12.0	6.5
前期比 (%)	1.8	-4.2	3.2	0.8	4.9	-0.9	0.3	-1.4	6.3	-2.7	3.3	4.7	1.1
東京都多摩 (万円)	3,817	3,901	3,874	3,876	3,972	3,857	3,704	3,864	3,894	4,012	3,790	3,949	4,104
前年同期比 (%)	3.3	3.0	4.9	-3.3	4.0	-1.1	-4.4	-0.3	-2.0	4.0	2.3	2.2	5.4
前期比 (%)	-4.8	2.2	-0.7	0.1	2.5	-2.9	-4.0	4.3	0.8	3.0	-5.5	4.2	3.9
埼玉県 (万円)	2,648	2,578	2,619	2,585	2,637	2,468	2,549	2,436	2,462	2,456	2,477	2,430	2,472
前年同期比 (%)	6.5	2.9	2.1	-0.6	-0.4	-4.2	-2.7	-5.8	-6.6	-0.5	-2.8	-0.2	0.4
前期比 (%)	1.9	-2.6	1.6	-1.3	2.0	-6.4	3.3	-4.4	1.1	-0.3	0.9	-1.9	1.7
千葉県 (万円)	2,514	2,453	2,533	2,677	2,532	2,577	2,599	2,641	2,464	2,474	2,594	2,538	2,721
前年同期比 (%)	4.4	3.7	3.4	6.5	0.7	5.1	2.6	-1.3	-2.7	-4.0	-0.2	-3.9	10.5
前期比 (%)	0.05	-2.4	3.3	5.7	-5.4	1.8	0.9	1.6	-6.7	0.4	4.8	-2.2	7.2
神奈川県 (万円)	4,150	4,060	4,014	4,179	4,052	4,141	4,146	4,067	3,865	3,846	3,973	4,056	4,146
前年同期比 (%)	9.4	4.6	1.4	6.7	-2.4	2.0	3.3	-2.7	-4.6	-7.1	-4.2	-0.3	7.3
前期比 (%)	6.0	-2.2	-1.1	4.1	-3.0	2.2	0.1	-1.9	-5.0	-0.5	3.3	2.1	2.2
横浜・川崎市 (万円)	4,556	4,596	4,615	4,836	4,750	4,620	4,671	4,621	4,646	4,554	4,630	4,660	4,725
前年同期比 (%)	6.1	3.1	2.2	9.5	4.3	0.5	1.2	-4.4	-2.2	-1.4	-0.9	0.8	1.7
前期比 (%)	3.2	0.9	0.4	4.8	-1.8	-2.7	1.1	-1.1	0.5	-2.0	1.7	0.6	1.4
神奈川県他 (万円)	3,653	3,431	3,241	3,377	3,263	3,557	3,532	3,369	3,016	3,063	3,186	3,365	3,461
前年同期比 (%)	15.6	5.6	-1.5	-0.1	-10.7	3.7	9.0	-0.2	-7.5	-13.9	-9.8	-0.1	14.8
前期比 (%)	8.1	-6.1	-5.5	4.2	-3.4	9.0	-0.7	-4.6	-10.5	1.5	4.0	5.6	2.9

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）

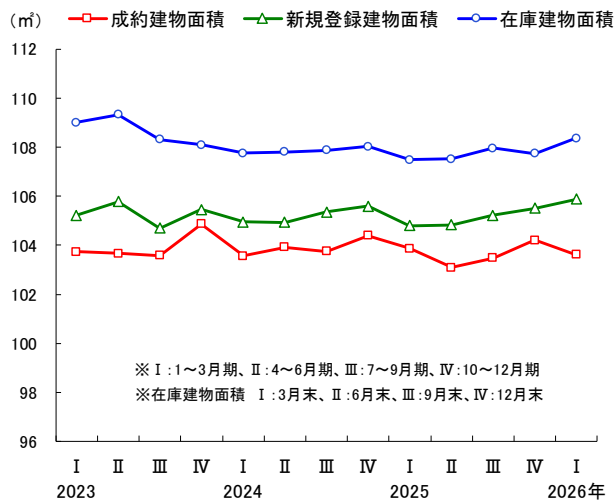
■都県地域別 中古戸建住宅の成約件数比率



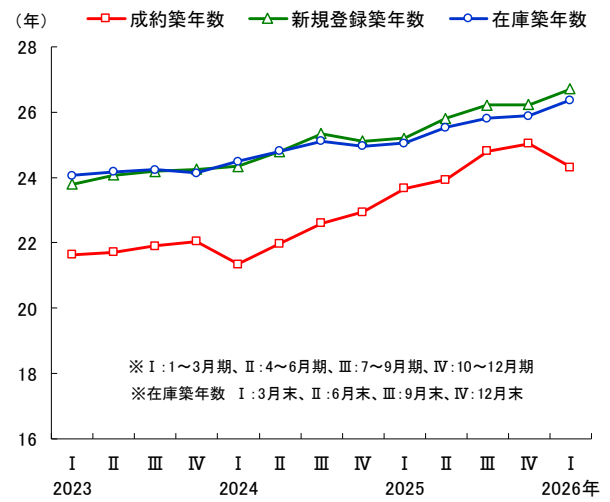
■首都圏 中古戸建住宅 土地面積の推移



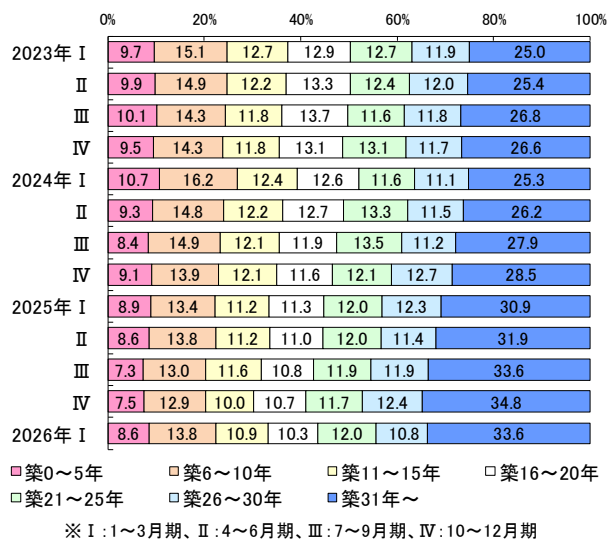
■首都圏 中古戸建住宅 建物面積の推移



■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	2023年				2024年				2025年				2026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
件数	500	521	544	535	566	640	594	583	646	689	665	702	613
前年同期比 (%)	-13.9	-17.3	-2.7	4.7	13.2	22.8	9.2	9.0	14.1	7.7	12.0	20.4	-5.1
m単価	28.25	30.33	31.00	29.95	30.29	31.22	29.60	30.21	32.03	30.05	31.88	31.84	32.50
前年同期比 (%)	6.1	6.5	8.3	1.6	7.2	2.9	-4.5	0.9	5.7	-3.8	7.7	5.4	1.5
前期比 (%)	-4.1	7.4	2.2	-3.4	1.2	3.1	-5.2	2.1	6.0	-6.2	6.1	-0.1	2.1
価格	2,179	2,256	2,359	2,291	2,380	2,361	2,295	2,317	2,393	2,236	2,421	2,426	2,522
前年同期比 (%)	6.6	3.5	9.8	2.7	9.2	4.7	-2.7	1.1	0.6	-5.3	5.5	4.7	5.4
前期比 (%)	-2.3	3.5	4.5	-2.9	3.9	-0.8	-2.8	1.0	3.3	-6.5	8.3	0.2	4.0
専有面積	77.08	74.39	76.08	76.46	78.51	75.60	77.58	76.70	74.71	74.45	75.82	76.19	77.57
前年同期比 (%)	0.4	-2.9	1.4	1.0	1.9	1.6	2.0	0.3	-4.8	-1.5	-2.3	-0.7	3.8
前期比 (%)	1.8	-3.5	2.3	0.5	2.7	-3.7	2.6	-1.1	-2.6	-0.3	1.8	0.5	1.8
築年数	27.43	26.78	27.79	27.81	27.05	27.91	28.60	28.18	28.93	30.11	29.55	29.97	29.21

仙台市 中古マンション	2023年				2024年				2025年				2026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
件数	276	268	244	251	317	293	278	255	301	313	311	334	346
前年同期比 (%)	-2.8	-16.8	-13.2	2.0	14.9	9.3	13.9	1.6	-5.0	6.8	11.9	31.0	15.0
m単価	35.18	34.75	34.49	38.00	36.53	36.87	36.34	38.32	37.19	34.40	37.03	39.06	39.80
前年同期比 (%)	12.7	8.4	3.8	12.8	3.9	6.1	5.4	0.8	1.8	-6.7	1.9	1.9	7.0
前期比 (%)	4.5	-1.2	-0.7	10.2	-3.9	0.9	-1.4	5.4	-3.0	-7.5	7.6	5.5	1.9
価格	2,415	2,360	2,351	2,604	2,504	2,661	2,561	2,644	2,663	2,386	2,573	2,711	2,736
前年同期比 (%)	16.6	8.0	0.5	10.0	3.7	12.8	8.9	1.5	6.4	-10.4	0.5	2.5	2.8
前期比 (%)	2.0	-2.3	-0.4	10.8	-3.9	6.3	-3.8	3.2	0.7	-10.4	7.9	5.4	0.9
専有面積	68.60	67.94	68.00	68.53	68.49	72.27	70.45	69.02	71.57	69.32	69.53	69.38	68.83
前年同期比 (%)	3.5	-0.3	-3.3	-2.5	-0.2	6.4	3.6	0.7	4.5	-4.1	-1.3	0.5	-3.8
前期比 (%)	-2.4	-1.0	0.1	0.8	-0.1	5.5	-2.5	-2.0	3.7	-3.1	0.3	-0.2	-0.8
築年数	24.66	24.66	24.55	24.25	24.72	23.58	24.86	24.14	25.02	27.62	26.00	25.73	25.86

札幌市 中古戸建住宅	2023年				2024年				2025年				2026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
件数	244	322	343	396	314	375	408	399	365	409	444	409	343
前年同期比 (%)	10.9	12.6	6.9	26.5	28.7	16.5	19.0	0.8	16.2	9.1	8.8	2.5	-6.0
価格	2,682	2,767	2,541	2,585	2,544	2,519	2,386	2,427	2,467	2,503	2,527	2,466	2,671
前年同期比 (%)	-2.6	4.2	-14.6	0.9	-5.2	-9.0	-6.1	-6.1	-3.0	-0.6	5.9	1.6	8.2
前期比 (%)	4.7	3.2	-8.1	1.7	-1.6	-1.0	-5.3	1.7	1.7	1.4	1.0	-2.4	8.3
土地面積	201.41	219.34	209.65	215.45	206.14	203.79	206.90	211.18	204.49	208.50	202.93	212.36	210.36
前年同期比 (%)	-6.1	8.9	-1.1	5.7	2.3	-7.1	-1.3	-2.0	-0.8	2.3	-1.9	0.6	2.9
前期比 (%)	-1.2	8.9	-4.4	2.8	-4.3	-1.1	1.5	2.1	-3.2	2.0	-2.7	4.6	-0.9
建物面積	131.72	134.50	132.11	132.45	131.62	130.57	133.98	129.72	132.11	135.76	133.42	134.98	132.60
前年同期比 (%)	-1.9	3.5	-5.0	-0.04	-0.1	-2.9	1.4	-2.1	0.4	4.0	-0.4	4.1	0.4
前期比 (%)	-0.6	2.1	-1.8	0.3	-0.6	-0.8	2.6	-3.2	1.8	2.8	-1.7	1.2	-1.8
築年数	25.10	27.99	26.31	26.62	26.84	27.01	28.39	27.61	27.69	28.74	28.25	28.24	29.11

仙台市 中古戸建住宅	2023年				2024年				2025年				2026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
件数	137	118	111	123	151	114	134	123	146	179	190	173	186
前年同期比 (%)	-10.5	-4.8	-11.2	-4.7	10.2	-3.4	20.7	0.00	-3.3	57.0	41.8	40.65	27.4
価格	2,734	2,592	3,024	3,191	2,875	2,818	2,507	2,447	2,680	2,600	2,735	2,459	2,815
前年同期比 (%)	-8.4	-0.9	10.9	22.1	5.2	8.7	-17.1	-23.3	-6.8	-7.7	9.1	0.5	5.1
前期比 (%)	4.6	-5.2	16.6	5.5	-9.9	-2.0	-11.0	-2.4	9.5	-3.0	5.2	-10.1	14.5
土地面積	254.99	219.35	229.67	216.76	230.55	230.44	252.05	224.23	217.04	227.57	226.21	234.22	225.11
前年同期比 (%)	10.9	-7.6	-10.1	-6.7	-9.6	5.1	9.7	3.4	-5.9	-1.2	-10.3	4.5	3.7
前期比 (%)	9.8	-14.0	4.7	-5.6	6.4	-0.05	9.4	-11.0	-3.2	4.8	-0.6	3.5	-3.9
建物面積	124.64	118.95	124.13	122.14	124.24	123.53	123.01	120.33	118.73	116.82	122.50	119.71	117.48
前年同期比 (%)	3.7	-5.1	-1.0	0.8	-0.3	3.8	-0.9	-1.5	-4.4	-5.4	-0.4	-0.5	-1.1
前期比 (%)	2.8	-4.6	4.4	-1.6	1.7	-0.6	-0.4	-2.2	-1.3	-1.6	4.9	-2.3	-1.9
築年数	25.45	24.29	23.41	21.95	23.78	22.31	25.07	24.89	25.11	24.94	26.45	27.06	24.40

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) 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。

