

首都圏中古住宅市場分析レポート

(2025年8月度)

1. 首都圏中古住宅市場の概況

2025年8月の首都圏中古住宅市場は、二極化した動的な様相を呈しています。中古マンションと中古戸建住宅は、共に成約件数が著しく増加した一方で、供給と価格の動向は対照的な展開を見せました。マンション市場は需要超過によるインフレと在庫減少を特徴とし、価格を歴史的な高値へと押し上げています。対照的に、戸建住宅市場は活況を呈しながらも需給バランスが保たれており、全体的な価格上昇を抑制し、顕著な地域差を生み出しています。本レポートでは、これらの相反するトレンドを詳細に分析します。

以下に、当月の主要な市場動向を要約します。

- **中古マンション**
 - **成約件数:** 前年同月比 **+54.5%** となり、10ヶ月連続で前年同月を上回りました。
 - **成約㎡単価:** 前年同月比 **+13.5%** となり、これで64ヶ月連続の上昇を記録しました。
 - **在庫件数:** 前年同月比 **-1.4%** となり、2ヶ月ぶりに減少に転じました。
- **中古戸建住宅**
 - **成約件数:** 前年同月比 **+69.4%** となり、10ヶ月連続で前年同月を上回りました。
 - **成約価格:** 前年同月比 **+2.9%** となり、2ヶ月連続の上昇となりました。
 - **在庫件数:** 前年同月比 **+6.3%** となり、36ヶ月連続で増加しましたが、増加率は縮小傾向が続いています。

この概況を踏まえ、次章以降では中古マンション市場、続いて中古戸建住宅市場の動向をより詳細に分析していきます。

2. 首都圏中古マンション市場の詳細分析

中古マンション市場は、首都圏の住宅市場において中心的な役割を担っており、その動向を深く理解することは極めて重要です。本セクションでは、成約件数、価格、在庫の相互関係を詳細に分析し、市場の健全性と今後の勢いを明らかにします。

市場全体のトレンド評価

成約件数の急増（3,553件、前年同月比+54.5%）が新規登録件数の減少（14,251件、同-2.2%）を大幅に上回ったことは、市場が著しく引き締まり、購入者間の競争が激化していることを示唆しています。この需給の不均衡は価格面に強く反映されています。成約㎡単価

は84.85万円/㎡（同+13.5%）に達し、2020年5月から続く64ヶ月連続という歴史的な上昇を記録、バブル期の1990年9月（85.50万円/㎡）の水準に肉薄しています。先行指標となる新規登録物件（+20.9%）や在庫物件（+26.4%）の㎡単価も大幅に上昇しており、価格上昇基調の強固さを裏付けています。旺盛な需要と新規供給の減少を受け、在庫件数は44,578件（同-1.4%）と2ヶ月ぶりに減少に転じました。この在庫の減少は、需給の引き締まりを一層強め、今後の価格上昇を支える重要な要因となるでしょう。

主要指標サマリー（2025年8月度）

指標 (Metric)	成約物件 (Contracts)	在庫物件 (Inventory)
件数 (Volume)	3,553 件 (+54.5%)	44,578 件 (-1.4%)
㎡単価 (Price/㎡)	84.85 万円 (+13.5%)	92.96 万円 (+26.4%)
価格 (Price)	5,279 万円 (+13.5%)	5,377 万円 (+28.1%)
専有面積 (Area)	62.21 ㎡ (0.00%)	57.84 ㎡ (+1.4%)

エリア別の動向分析

首都圏全体で活況を呈する一方、エリア別に見ると動向に差異が見られます。

広範な取引の活況

成約件数は、すべてのエリアで前年同月比プラスとなり、市場の広範な活況を示しています。東京都区部（+59.3%）、多摩（+47.1%）、埼玉県（+58.3%）、千葉県（+39.8%）、横浜・川崎市（+50.4%）、神奈川県他（+66.7%）と、いずれも高い伸びを記録しました。特に千葉県では22ヶ月連続の増加となり、安定した需要が継続していることがわかります。

都心主導で周辺へ波及する価格上昇

価格動向では、エリア間の特徴がより鮮明です。東京都区部が前年同月比+18.9%と力強い上昇を続け、64ヶ月連続のプラスを記録し、市場全体を牽引しています。一方で、これまで伸び悩んでいた周辺エリアでも価格上昇の動きが広がっています。多摩（+4.4%）と埼玉県（+2.2%）が2ヶ月ぶりに上昇に転じたことに加え、神奈川県他（+2.1%）では実に9ヶ月ぶりの上昇を記録しており、価格上昇の波が首都圏全体に波及し始めたことを強く示唆しています。

中古マンション市場の力強いトレンドを確認した上で、次のセクションでは中古戸建住宅市場の異なる動向を分析します。

3. 首都圏中古戸建住宅市場の詳細分析

中古戸建住宅市場は、マンション市場と並ぶ住宅セクターの重要な構成要素です。本セクションでは、その取引件数、価格、在庫における独自のトレンドを分析し、マンション市場との比較を通じて市場全体の理解を深めます。

市場全体のトレンド評価

中古戸建住宅市場は、マンション市場の二桁台の価格インフレとは対照的に、より穏やかな価格成長を示しました。成約件数が1,611件（前年同月比+69.4%）と10ヶ月連続で大幅に増加し、強い需要が継続している一方で、供給サイドも活発です。新規登録件数は32ヶ月連続（5,930件、同+6.4%）、在庫件数は36ヶ月連続（23,567件、同+6.3%）で増加しました。ただし、在庫の増加率が縮小傾向にある点は、需給ギャップがこれ以上拡大しない可能性を示唆する重要な兆候です。

この需給バランスが、成約価格を3,894万円（同+2.9%）という穏やかな上昇に留める要因となっており、上昇は2ヶ月連続です。売り手側の期待は依然として高く、新規登録価格は2ヶ月ぶりに上昇に転じ、同+6.8%の力強い伸びを示しました。また、当月の成約物件は平均土地面積（-1.6%）および建物面積（-0.3%）が前年同月比で縮小しており、こうした物件構成の変化も平均価格の伸びを抑制する一因となった可能性があります。

主要指標サマリー（2025年8月度）

指標 (Metric)	成約物件 (Contracts)	在庫物件 (Inventory)
件数 (Volume)	1,611 件 (+69.4%)	23,567 件 (+6.3%)
価格 (Price)	3,894 万円 (+2.9%)	4,431 万円 (+1.8%)
土地面積 (Land Area)	146.40 m ² (-1.6%)	181.09 m ² (+4.3%)
建物面積 (Building Area)	103.55 m ² (-0.3%)	107.71 m ² (+0.1%)

エリア別の動向分析

戸建住宅市場では、エリアによる価格動向の二極化が非常に顕著な特徴となっています。

全域で確認された力強い需要

成約件数は、すべての地域で前年同月比を大幅に上回り、広範な需要の強さを示しています。特に神奈川県全体（+90.4%）、中でも横浜・川崎市（+101.7%）と埼玉県（+80.5%）では、取引活動の著しい活発化が見られました。

顕著なエリア別の価格動向の二極化

価格トレンドはエリアによって大きく異なります。東京都区部（+9.2%、4ヶ月連続上昇）や埼玉県（+7.7%、2ヶ月ぶりに上昇）では堅調な価格成長が見られる一方、神奈川県では対照的な動きとなりました。横浜・川崎市で-1.8%の下落、神奈川県他では-20.7%と大幅な下落を記録し、6ヶ月連続のマイナスとなっています。この価格動向の分岐は、戸建住宅市場の大きな特徴と言えます。

両市場セグメントの詳細な分析に基づき、最終セクションでは市場全体の総括と今後の展望を提示します。

4. 総括と今後の市場展望

本レポートでは、中古マンションと中古戸建住宅の両市場を詳細に分析しました。この最終セクションでは、それらの分析結果を統合し、データに基づいた首都圏中古住宅市場の今後の方向性について、総合的な見通しを示します。

市場ダイナミクスの要約と比較

分析の結果、首都圏中古住宅市場が二つの異なる力学で動いていることが明らかになりました。マンション市場は、供給を上回る旺盛な需要に牽引される典型的な「売り手市場」の様相を呈しており、在庫の減少と64ヶ月連続という歴史的な価格上昇につながっています。対照的に、戸建住宅市場はより均衡が取れています。成約件数の大幅増が示すように需要は極めて強いものの、36ヶ月連続で増加した在庫がこの需要に応えているため、全体として穏やかな価格上昇に留まり、エリアによる顕著な価格の二極化を生み出しています。

今後の市場展望

これらの分析に基づき、今後の市場は以下のように推移すると予測されます。

- **中古マンション市場の展望:** 成約件数の力強い伸びが続き、在庫が抑制されたままである限り、価格への上昇圧力は継続する可能性が高いでしょう。特に都心部における価格上昇トレンドは、64ヶ月にわたる実績が示すように強い基調を持っており、当面はこの勢いが続くと考えられます。
- **中古戸建住宅市場の展望:** 高い水準の取引活動は今後も続く予想されます。しかし、36ヶ月にわたり増加し続ける在庫は、価格上昇のペースを抑制する要因となります。そのため、価格動向は引き続き立地による選別が強まり、神奈川県の一部エリアのように在庫の増加が販売ペースを上回る地域では、価格調整の動きが続く可能性があります。
- **全体的な考察:** 首都圏の中古住宅市場は、明確に二極化しています。マンション市場は需要超過による価格上昇が続き、過熱感のある局面に入っていることを示唆している一方、戸建住宅市場は取引の活況と需給バランスが共存し、価格上昇を抑制しつつ地域ごとの特性を際立たせています。今後、この二つの市場がそれぞれどのように展開していくかを注視することが重要です。

発行元：花菱不動産株式会社（情報源：公益財団法人東日本不動産流通機構「月例速報 Market Watch サマリーレポート 2025年8月度」）

発行日：2025年9月10日

I. サマリー：2025年8月度 首都圏中古住宅市場の概況

2025年8月度の首都圏中古住宅市場は、公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）の発表に基づき、**中古マンション・中古戸建住宅ともに好調な成約件数と価格上昇**を示しました。

中古マンション市場は、**成約件数が前年同月比プラス54.5%と10ヶ月連続で増加**し、**成約㎡単価はプラス13.5%と64ヶ月連続の上昇**を記録し、1990年9月の水準に迫る活況です。在庫件数は2ヶ月ぶりに減少しました。

中古戸建住宅市場も堅調で、**成約件数が前年同月比プラス69.4%と10ヶ月連続で増加**、**成約価格もプラス2.9%と2ヶ月連続で上昇**しました。在庫件数は36ヶ月連続で増加しているものの、増加率は縮小傾向にあります。

II. 首都圏 中古マンション市場の主要動向（2025年8月度）

首都圏の中古マンション市場は、件数・価格ともに力強い上昇トレンドが続いています。

- **成約件数**: 3,553件、前年同月比で**プラス54.5%と10ヶ月連続の増加**。
- **成約㎡単価**: 84.85万円/㎡、前年同月比で**プラス13.5%と64ヶ月連続で上昇**。これは1990年9月の水準（85.50万円/㎡）に近づく高値です。
- **成約価格**: 5,279万円、前年同月比で**プラス13.5%と10ヶ月連続の上昇**。
- **在庫件数**: 44,578件、前年同月比で**マイナス1.4%と2ヶ月ぶりに減少**しました。

エリア別動向: 成約件数はすべての地域で増加が続き、特に**東京都区部**の成約㎡単価は133.10万円/㎡で前年同月比**プラス18.9%**と、64ヶ月連続の上昇を記録しています。

III. 首都圏 中古戸建住宅市場の主要動向（2025年8月度）

首都圏の中古戸建住宅市場も、成約件数および成約価格の上昇が継続しています。

- **成約件数**: 1,611件、前年同月比で**プラス69.4%と10ヶ月連続の増加**。
- **成約価格**: 3,894万円、前年同月比で**プラス2.9%と2ヶ月連続の上昇**。
- **在庫件数**: 23,567件、前年同月比で**プラス6.3%と36ヶ月連続で増加**。ただし、増加率は縮小傾向にあります。

エリア別動向: 成約件数はすべての地域で増加が続き、成約価格は東京都区部、東京都多摩、埼玉県、千葉県で上昇が見られます。一方、横浜・川崎市と神奈川県他では下落しました。

IV. 本レポートについて

本レポートは、国土交通大臣指定の公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）が2025年9月10日に発表した「月例速報 Market Watch サマリーレポート 2025年8月度」に基づいて作成されています。

- 掲載対象は首都圏（1都3県）における中古マンションおよび中古戸建住宅の売買物件です。
 - 掲載データの㎡単価、価格、面積、築年数は平均値を示します。
 - 「成約物件」「新規登録物件」「在庫物件」は、各月の月初から月末までに東日本レインズに登録があった物件を集計したものです。
-