

中古マンションマーケットレポート

2025年10月号



成約価格(万円)
(首都圏)

5,352万円

前月比 101.4%
前年同月比 110.1%

成約件数
(首都圏)

4,475件

前月比 125.9%
前年同月比 146.9%

新規登録件数
(首都圏)

15,356件

前月比 **107.8%**
前年同月比 94.8%

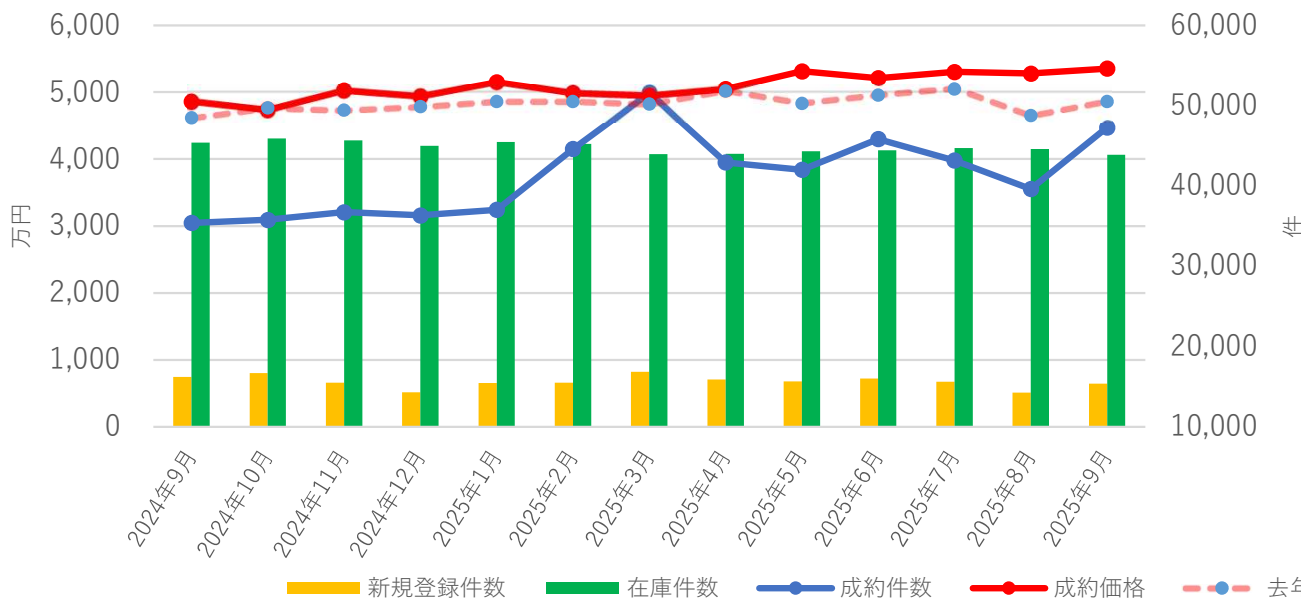
在庫件数
(首都圏)

43,850件

前月比 98.4%
前年同月比 96.6%

出展：(公財)東日本不動産流通機構「月例速報マーケットウォッチ」よりFGH作成

指標推移 (首都圏)



出展：(公財)東日本不動産流通機構「月例速報マーケットウォッチ」よりFGH作成

地域別 成約価格(前月比)ランキング

地域	成約価格	前月比
愛知県	2,643 万円	110.68%
埼玉県	3,039 万円	103.93%
東京都	6,961 万円	101.53%
福岡県	2,802 万円	101.34%
千葉県	2,897 万円	101.08%
大阪府	3,677 万円	100.44%
神奈川県	3,862 万円	98.70%

地域別 在庫件数(前月比)ランキング

地域	在庫件数	前月比
千葉県	4,350 件	99.86%
愛知県	6,275 件	99.75%
福岡県	5,930 件	99.31%
大阪府	11,053 件	99.29%
東京都	22,795 件	98.48%
埼玉県	5,350 件	98.08%
神奈川県	11,355 件	97.73%

出展：(公財)東日本不動産流通機構「月例速報マーケットウォッチ」よりFGH作成

9月の成約価格は全体的に緩やかな上昇となり、愛知県では前月比で大きく伸びました。堅調な需要に支えられ、地方中枢都市として強さが際立っています。一方で、神奈川県は唯一の下落となり、価格・在庫ともに主要エリアで最も低い水準にとどまりました。近郊エリアでは一時的な落ち着きが見られます。

在庫件数は全国的に減少が続いており、特に首都圏では成約が供給を上回る動きが鮮明です。需給の引き締めが進む地域では、買い手の動きが活発化しており、好条件での売却が期待できる局面といえます。

全体として「価格は緩やかに上昇、在庫は減少」という流れが続いており、今後もエリアごとに特徴的な動きが見られそうです。状況によっては売却のタイミングや条件を考える参考になる情報として、今後の市場動向に注目しましょう。

中古マンションマーケットレポート

2025年10月号



■固定金利の推移/国債金利の推移

フラット35 9月の最頻金利※

融資率9割以下
新機構団信付

1.89%

前月比 $\pm 0\%$
前年同月比 $- 0.07\%$

※金融機関の提供する金利で最も多いもの

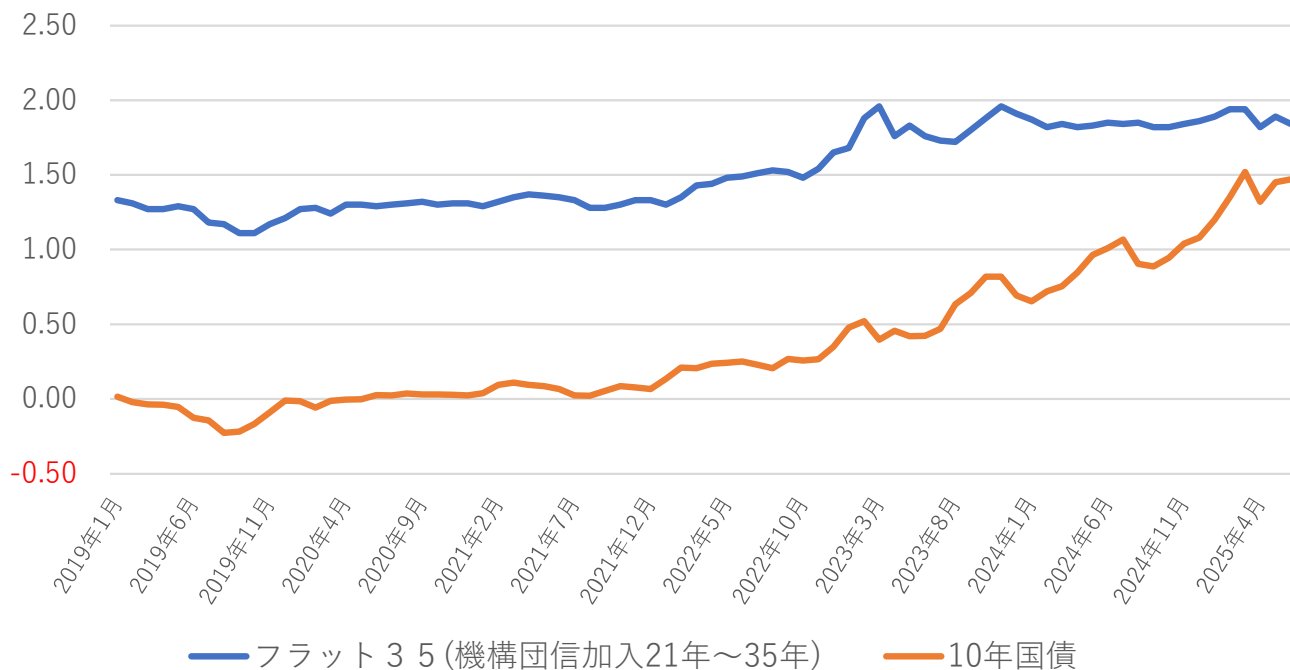
10年国債 9月の金利※

1.63%

前月比 $+ 0.07\%$
前年同月比 $+ 0.74\%$

※1か月間の平均値で算出しています

フラット35・10年国債 金利推移

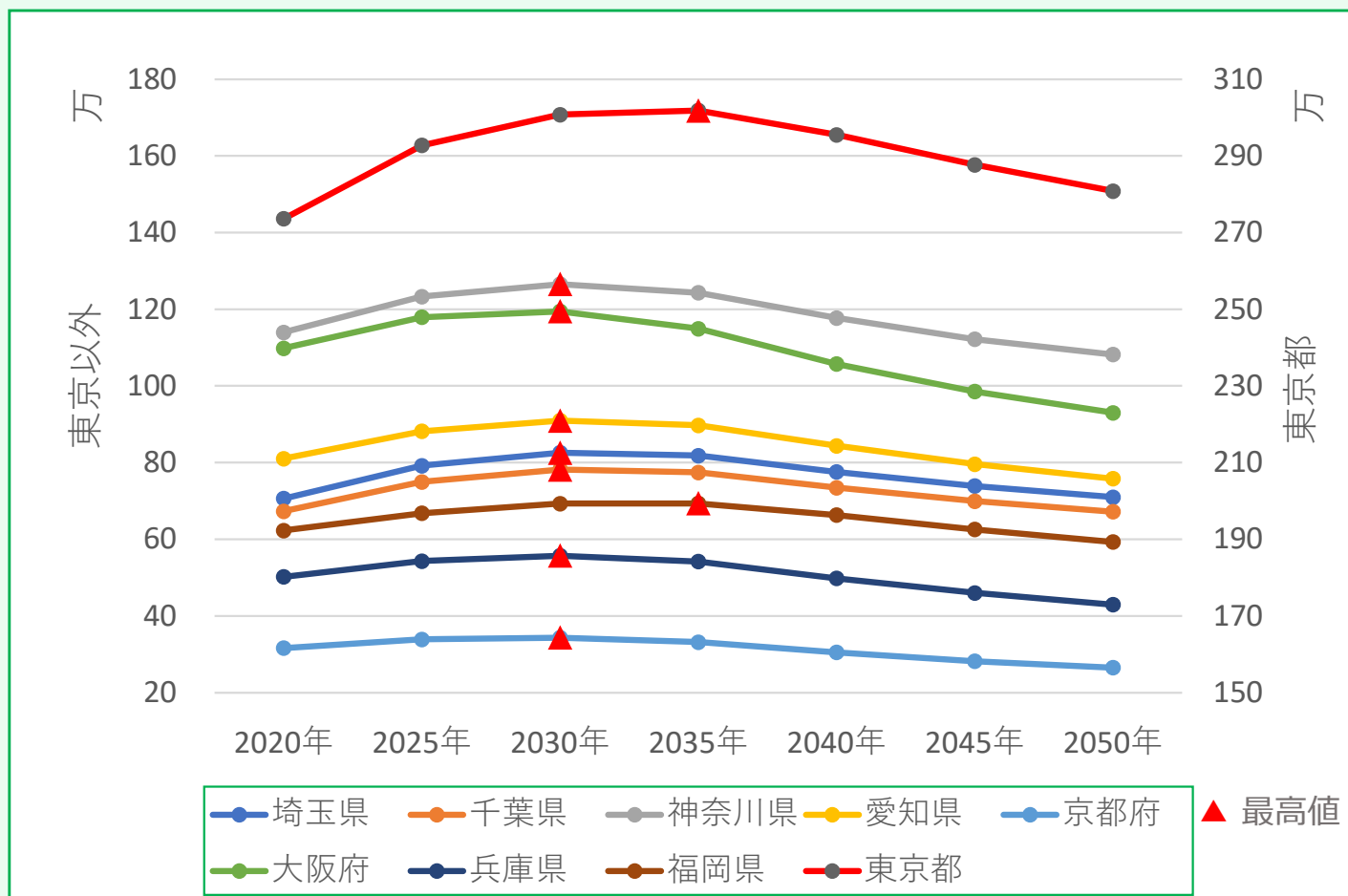


※出典：財務省 国債金利情報 / 住宅金融支援機構 金利情報

中古マンションマーケットレポート



■全国主要都市の単身世帯数推移・予測（生産年齢人口）



※出典：国立社会保障・人口問題研究所 日本の世帯数の将来推計

■全国主要都市の単身世帯数推移・予測（生産年齢人口_5年別の増減数）

	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045	2045-2050
埼玉県	8.5	3.4	-0.7	-4.3	-3.7	-2.9
千葉県	7.7	3.2	-0.8	-4.0	-3.5	-2.8
神奈川県	9.4	3.3	-2.3	-6.6	-5.6	-4.0
愛知県	7.1	2.8	-1.3	-5.3	-4.8	-3.8
京都府	2.3	0.5	-1.2	-2.7	-2.3	-1.6
大阪府	8.1	1.5	-4.5	-9.2	-7.2	-5.5
兵庫県	4.1	1.4	-1.5	-4.4	-3.8	-3.0
福岡県	4.5	2.5	0.1	-3.1	-3.7	-3.3
東京都	19.1	8.0	1.1	-6.3	-7.8	-6.9

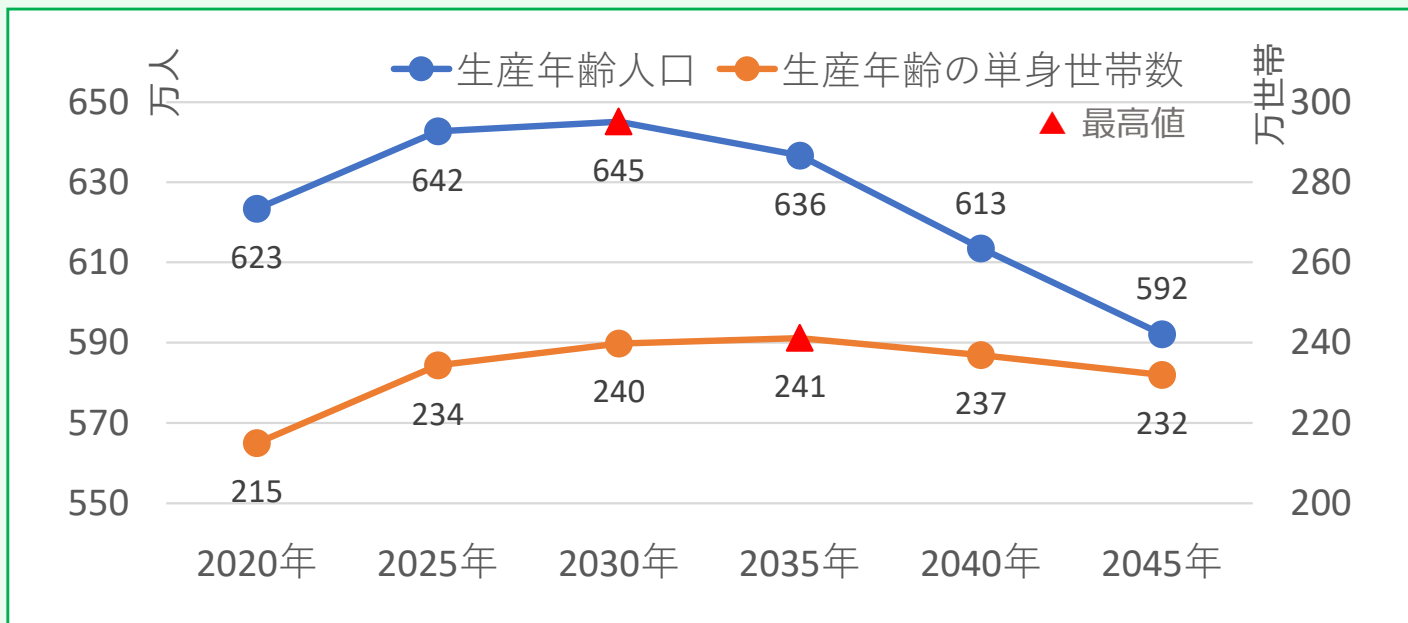
単位：万世帯

5年ごとの主要都市の単身世帯増減(生産年齢人口)をあらわした表です。
 多くの地域で2030年をピークに減少します。
 特に神奈川・大阪は減少のカーブが大きく、急速な変化がみられる予想となっています。
 ワンルームマンションの入居層である生産年齢人口の減少は入居付けにインパクトを与えるでしょう。

中古マンションマーケットレポート



■東京23区全域の単身世帯数推移・予測（生産年齢人口）



※出典：東京都総務局統計部 東京都世帯数の予測

■東京都_区ごとの単身世帯数推移・予測（生産年齢人口）

	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045
千代田区	1,983	1,058	1,060	706	311
中央区	11,713	3,580	2,818	1,656	714
港区	8,269	1,529	999	627	-881
新宿区	318	-1,876	-2,660	-4,767	-4,782
文京区	5,852	2,118	2,045	734	-476
台東区	3,201	1,598	-51	-1,531	-2,039
墨田区	6,804	2,324	690	-922	-957
江東区	11,868	4,903	2,336	-1,096	-1,615
品川区	7,059	5,119	3,391	848	-139
目黒区	253	11	16	-1,149	-1,974
大田区	10,946	3,678	-414	-4,640	-4,416
世田谷区	23,894	6,445	5,360	1,164	-2,452
渋谷区	407	2,482	1,349	-515	-1,777
中野区	6,695	-216	-1,137	-3,138	-3,645
杉並区	12,895	2,895	355	-3,105	-4,665
豊島区	4,152	-2,547	-2,169	-3,272	-3,663
北区	11,433	2,069	1,077	-730	-1,271
荒川区	4,962	845	273	-1,099	-1,354
板橋区	10,459	2,675	622	-3,282	-3,651
練馬区	10,761	4,098	485	-2,378	-2,482
足立区	11,159	4,566	-237	-4,728	-3,898
葛飾区	8,201	1,642	-77	-2,168	-1,911
江戸川区	17,725	2,485	-1,782	-4,905	-4,083

単位：世帯

5年ごとの各区の単身世帯増減を生産年齢人口に絞ってあらわした表です。

例えば千代田区の場合、2020年から2025年までに1983世帯増加する予測になります。

新宿区、中野区、豊島区は早くも2025にピークを迎え、以降も減少が続く予測です。

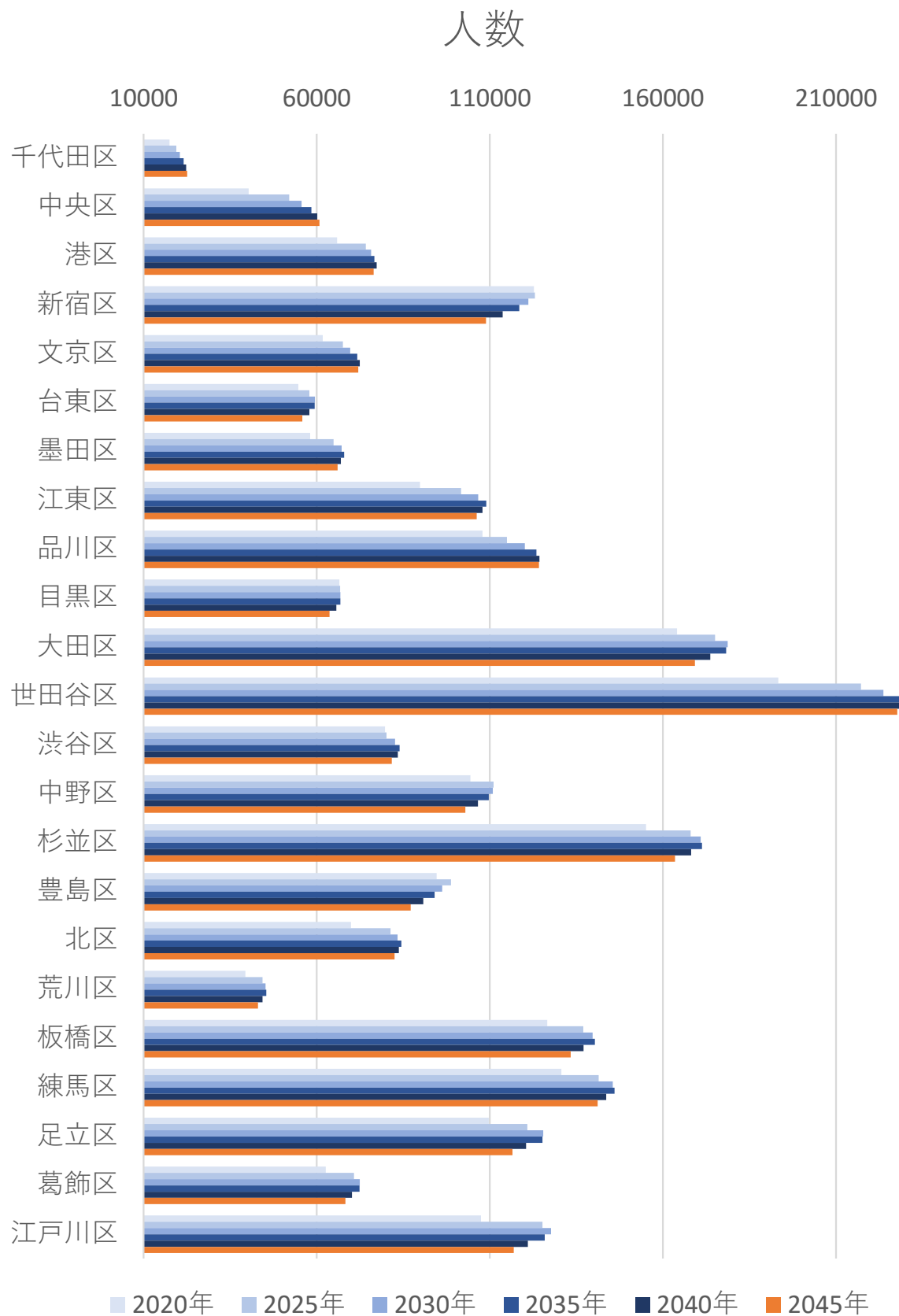
2035年にはその他の多くの区で現役世代の単身世帯数は減少に転じ、2040年以降はほとんどの区で減少が続くことが予測されます。

一方、千代田区、中央区では世帯数はゆるやかに増加し続けており、世帯数ピークは2045年以降になる予測です。

中古マンションマーケットレポート



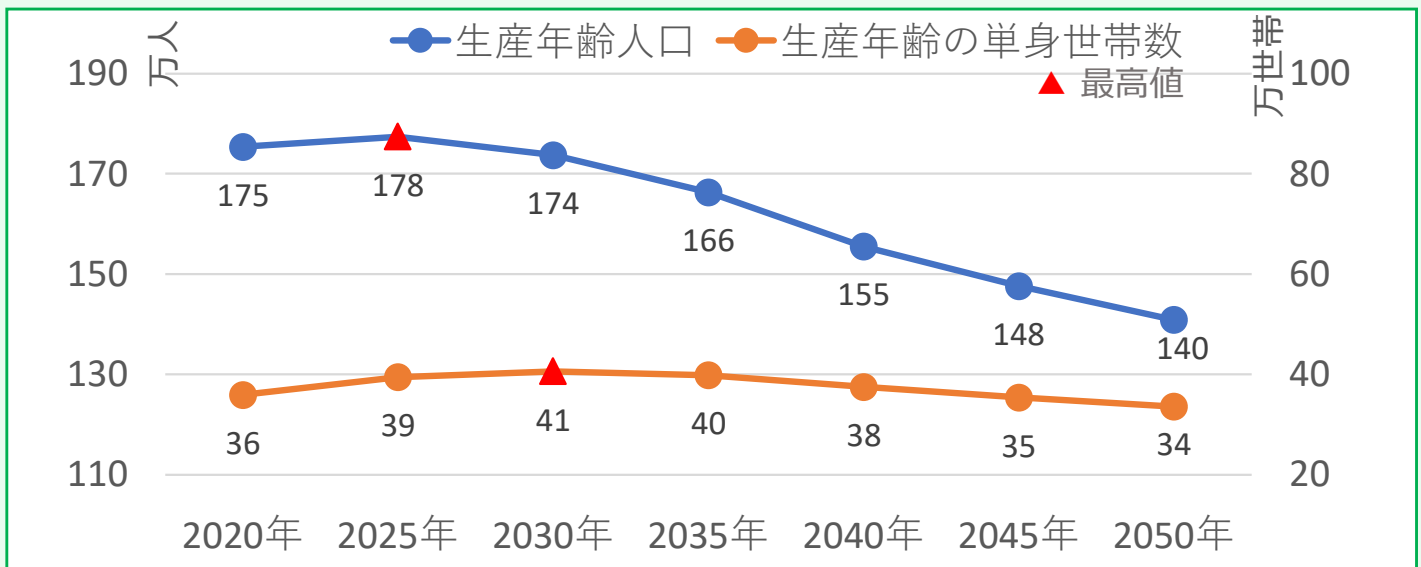
■東京23区の単身世帯数推移・予測（生産年齢人口）



中古マンションマーケットレポート



■大阪市24区全域の人口/単身世帯数推移・予測（生産年齢）



※出典：国立社会保障・人口問題研究所『日本の地域別将来推計人口』（令和5（2023）年推計）
日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）（令和6（2024）年推計）

■大阪市_区ごとの人口推移・予測（生産年齢_5年別の増減数）

エリア		2020年時点	5年ごとの増減数					単位：人
			2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040	2040-2045	
東部	中央区	75,484	9,459	-1,495	-1,314	-2,545	-2,800	-3,185
	生野区	70,855	-1,513	-3,529	-4,817	-5,176	-3,738	-3,244
	天王寺区	51,523	2,938	108	-642	-1,810	-2,170	-2,109
	城東区	98,281	1,856	-749	-3,495	-5,862	-4,242	-3,427
	浪速区	54,670	3,482	161	-583	-1,959	-2,429	-2,727
	東成区	51,323	675	-417	-1,472	-2,430	-2,229	-1,894
西部	港区	46,967	132	-1,093	-2,255	-3,154	-1,990	-1,577
	此花区	36,795	-1,521	-452	-1,008	-2,095	-1,283	-754
	福島区	51,814	1,999	1,344	429	-1,086	-1,647	-1,784
	西区	74,540	4,080	1,944	665	-1,326	-2,212	-2,730
	大正区	33,028	-2,023	-2,210	-2,923	-3,570	-2,534	-1,850
	西淀川区	55,644	631	-1,176	-2,802	-3,962	-2,692	-1,845
北部	北区	97,062	7,061	505	-974	-3,060	-3,478	-3,765
	都島区	65,496	751	-366	-1,598	-3,381	-2,819	-2,427
	東淀川区	109,013	-252	-2,839	-4,933	-7,373	-5,774	-4,602
	旭区	49,686	353	-1,904	-2,503	-3,467	-2,368	-2,031
	淀川区	117,282	5,564	-2,141	-3,710	-6,012	-4,881	-4,436
南部	阿倍野区	63,263	-424	-1,092	-1,615	-2,972	-2,732	-2,199
	平野区	105,812	-4,876	-5,954	-9,049	-10,090	-6,631	-4,928
	西成区	53,486	-1,730	-3,306	-4,205	-5,198	-3,095	-2,515
	東住吉区	70,372	285	-3,637	-4,205	-4,627	-3,285	-2,843

5年ごとの各区の生産年齢人口増減をあらわした表です。

例えば中央区の場合、2020年から2025年にかけて9,459人増加する予測になります。

7区は2020年に既にピークをむかえ減少に転じています。予測です。その他の多くの区でも2030年には減少に転じることが予測されます。

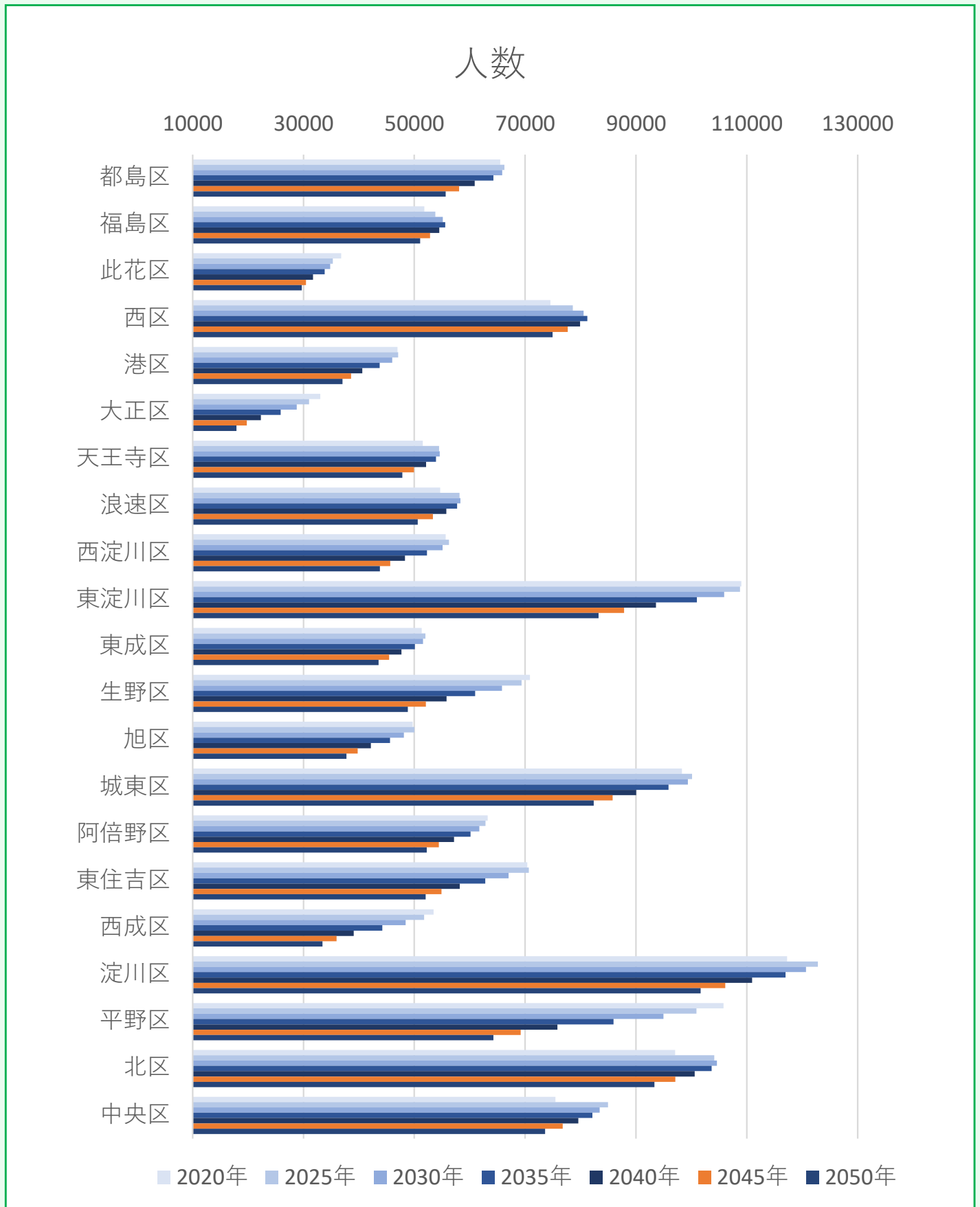
一方、福島区、西区では人口は増加し続けており、ピークは2035年以降になる予測です。

中古マンションマーケットレポート

2025年10月号



■大阪市主要区の人口推移・予測（生産年齢）



新規コンテンツのお知らせ



【2025年最新】愛知県のワンルームマンション売却事情
⇒コンテンツの一部をご紹介します。
詳しくはHPをご覧ください <https://fgh.co.jp/lab/f75001/>

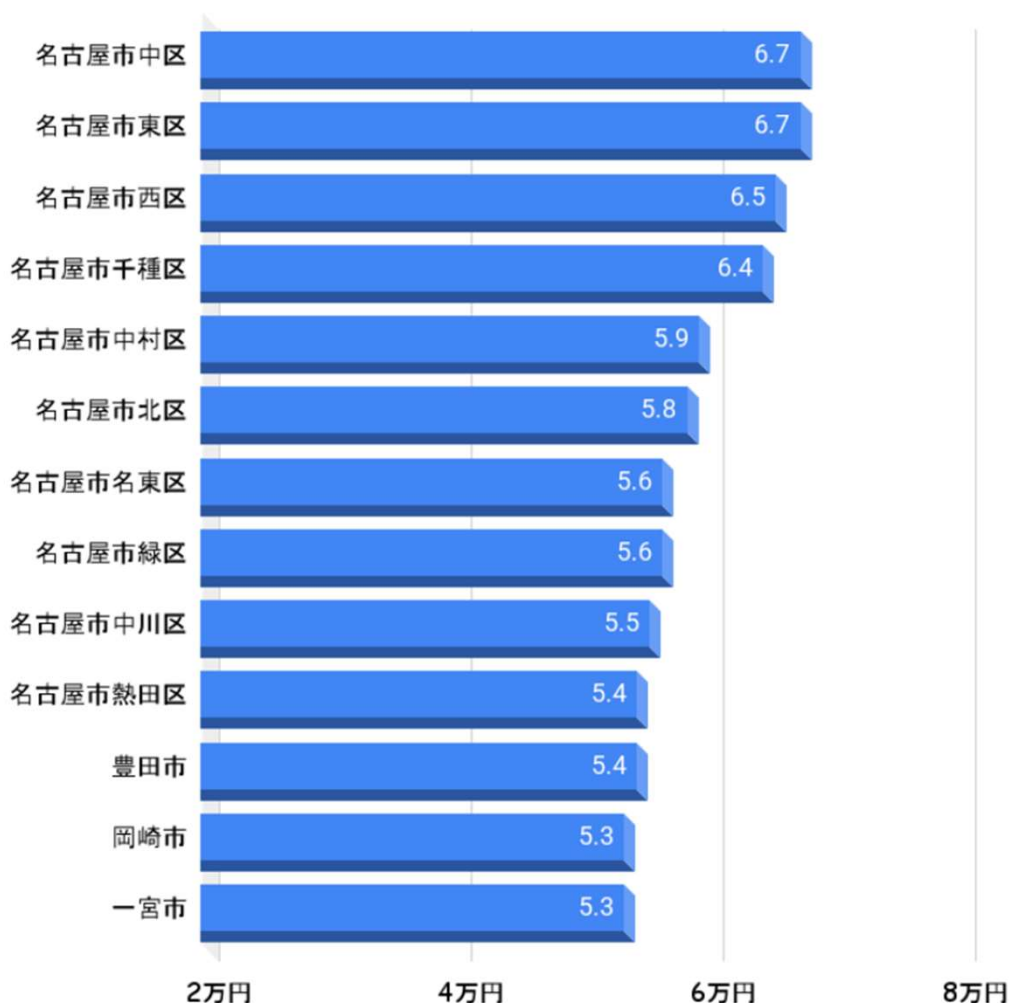
■愛知県のワンルームマンション賃料ランキング

第1位 [名古屋市中区](#) 6.7万円

第1位 [名古屋市東区](#) 6.7万円

第3位 名古屋市西区 6.5万円

愛知県のワンルームマンション平均賃料ランキング

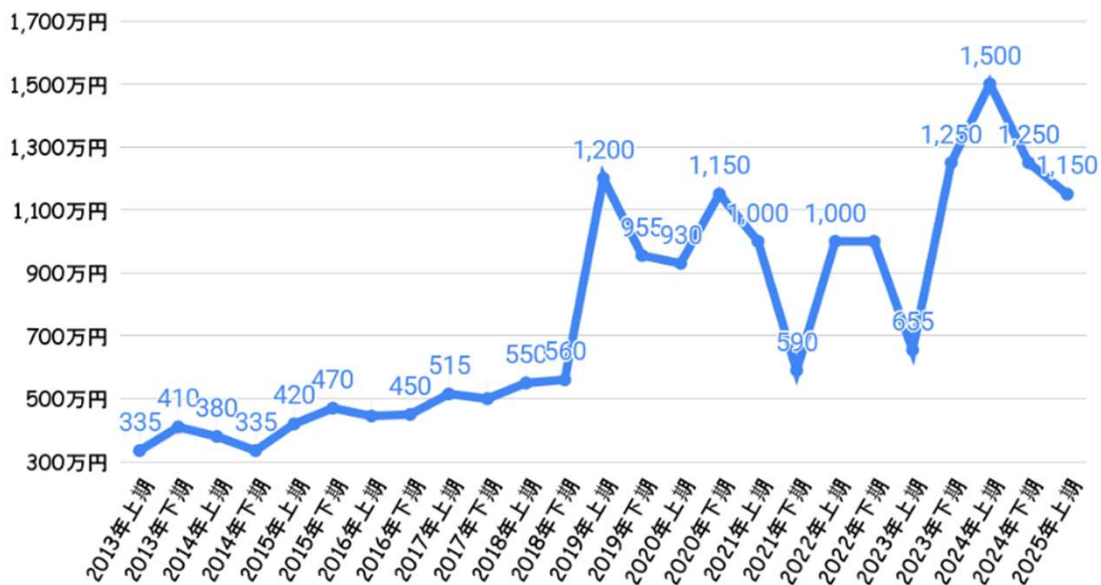


新規コンテンツのお知らせ



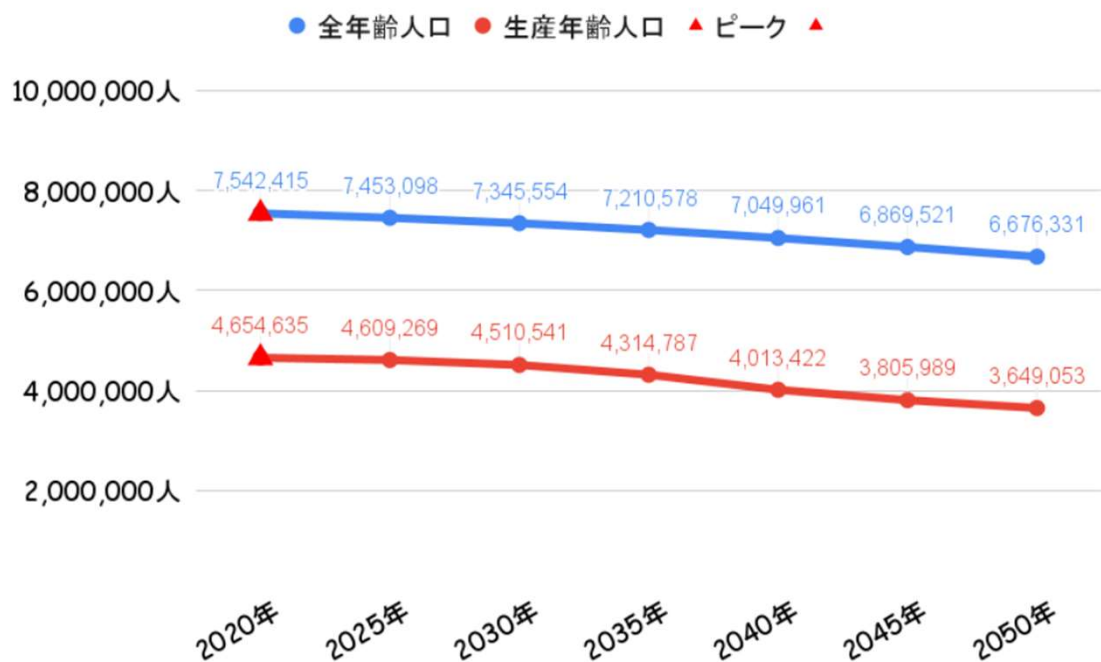
【2025年最新】愛知県のワンルームマンション売却事情
⇒コンテンツの一部をご紹介します。
詳しくはHPをご覧ください <https://fgh.co.jp/lab/f75001/>

愛知県ワンルームマンション価格推移



※本グラフは、[国土交通省 不動産情報ライブラリ](#)より株式会社FGHが作成したものです。
(1R,1K成約価格中央値)

愛知県の人口推移



※本グラフは、[国立社会保障・人口問題研究所 将来推計人口・世帯数 日本の地域別将来推計人口 令和5\(2023\)年推計](#)より株式会社FGHが作成したものです。

中古マンションマーケットレポート

2025年9月号



■株式会社FGH 9月売買実績（公式HPで載せていない情報です） ※転載禁止

エリア	築年	広さ	買付価格
東京都			
江東区	2014年	21.71㎡	2,400万円
江東区	2005年	22.86㎡	2,130万円
新宿区	2009年	21.46㎡	1,900万円
台東区	2013年	26.10㎡	2,675万円
大田区	2013年	21.20㎡	2,310万円
大田区	2008年	20.38㎡	1,940万円
中央区	2005年	40.58㎡	4,600万円
板橋区	2017年	25.73㎡	2,520万円
板橋区	2016年	2584.00㎡	2,150万円
品川区	2019年	22.10㎡	2,750万円
品川区	2016年	20.52㎡	2,910万円
墨田区	2002年	23.40㎡	2,300万円
練馬区	2000年	25.80㎡	1,750万円
神奈川県			
横浜市神奈川区	2006年	34.78㎡	3,080万円
横浜市西区	1993年	20.62㎡	1,400万円
川崎市中原区	2017年	21.90㎡	2,480万円
川崎市中原区	2016年	21.09㎡	2,130万円
埼玉県			
さいたま市大宮区	2006年	18.90㎡	1,400万円
愛知県			
名古屋市千種区	2019年	21.01㎡	2,250万円
名古屋市千種区	2017年	25.44㎡	1,530万円
名古屋市千種区	2017年	24.51㎡	1,490万円
名古屋市中区	2009年	21.09㎡	1,220万円

中古マンションマーケットレポート
2025年9月号■株式会社FGH 9月売買実績（公式HPで載せていない情報です）
※転載禁止

エリア	築年	広さ	買付価格
大阪府			
大阪市港区	2019年	20.82㎡	1,580万円
大阪市西区	2018年	20.97㎡	1,600万円
大阪市西区	2014年	24.45㎡	1,430万円
大阪市中心区	2019年	27.23㎡	2,360万円
大阪市天王寺区	2019年	23.60㎡	1,710万円
大阪市東成区	2021年	25.11㎡	1,700万円
大阪市東成区	2019年	24.82㎡	1,750万円
大阪市東成区	2018年	21.46㎡	1,530万円
大阪市東成区	2018年	22.94㎡	1,570万円
大阪市東成区	2016年	21.51㎡	1,760万円
大阪市東成区	2014年	27.60㎡	1,670万円
大阪市北区	2012年	23.70㎡	1,480万円
大阪市北区	2011年	25.08㎡	2,130万円
大阪市北区	2008年	21.50㎡	1,470万円
大阪市北区	2006年	27.33㎡	1,800万円
大阪市淀川区	2016年	22.33㎡	1,890万円
大阪市淀川区	2009年	30.96㎡	1,580万円
大阪市浪速区	2016年	22.33㎡	1,890万円
京都府			
京都市下京区	2003年	33.60㎡	1,900万円
兵庫県			
神戸市中央区	2020年	22.08㎡	1,780万円
神戸市中央区	2016年	23.15㎡	1,560万円
神戸市中央区	2001年	18.90㎡	1,150万円
神戸市西宮区	2008年	25.00㎡	1,190万円
福岡県			
福岡市中央区	2014年	24.89㎡	1,870万円
福岡市中央区	2013年	25.32㎡	1,360万円
福岡市博多区	2008年	24.16㎡	1,230万円
福岡市博多区	1992年	24.32㎡	620万円

最新中古マンション市況

レポート解説 セミナー

オンデマンド配信

【全国版】 7/19(土)	11:00-12:00
6/22(火)	18:00-19:00



[セミナー視聴はこちら](#)

＼ 最短 **60** 秒で完了 ＼

完全無料×安心サポート×秘密厳守

無料査定!

売却時も全面的に徹底サポート!

[無料査定はこちら](#)