

月例速報 *Market Watch*

サマリーレポート

2020年4月度

1. 首都圏中古マンション件数
2. 首都圏地域別中古マンション成約件数
3. 首都圏中古マンション㎡単価
4. 首都圏地域別中古マンション成約㎡単価
5. 首都圏中古戸建住宅件数
6. 首都圏地域別中古戸建住宅成約件数
7. 首都圏中古戸建住宅価格
8. 首都圏地域別中古戸建住宅成約価格
9. 札幌市・仙台市の中古住宅成約動向

月例速報 *Market Watch* サマリーレポート <2020年4月度>

公益財団法人東日本不動産流通機構（通称：東日本レイズ、山代 裕彦理事長）より、首都圏（1都3県）及び札幌市・仙台市における2020年4月度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

4月の成約物件
(首都圏)



件数	1,629件	前年同月比	-52.6%	↓
㎡単価	50.88万円/㎡	前年同月比	-4.5%	↓
価格	3,201万円	前年同月比	-5.8%	↓
専有面積	62.91㎡	前年同月比	-1.4%	↘
築後年数	24.02年	前年同月	21.40年	

○首都圏概況 新型コロナウイルスの感染拡大により成約件数は前年比マイナス52.6%の大幅減と、減少率は1990年5月の機構発足以降、過去最大となった。成約㎡単価は前年比で4.5%下落、成約価格は前年比で5.8%下落し、19年1月以来15ヶ月ぶりに前年同月を下回った。専有面積は前年比で1.4%縮小した。

○地域別動向 成約件数はすべての地域が前年比で4割を超える大幅な減少となり、埼玉県は3ヶ月連続で前年同月を下回った。成約㎡単価は横浜・川崎市以外の各地域が前年比で下落し、神奈川県他は5ヶ月連続で前年同月を下回った。前月比ではすべての地域で下落した。

中古戸建住宅

4月の成約物件
(首都圏)



件数	686件	前年同月比	-41.5%	↓
価格	2,722万円	前年同月比	-12.5%	↓
土地面積	162.25㎡	前年同月比	+9.2%	↑
建物面積	106.09㎡	前年同月比	+2.5%	↗
築後年数	22.38年	前年同月	21.05年	

○首都圏概況 成約件数は前年比マイナス41.5%の大幅減と、減少率は1990年5月の機構発足以降、過去最大となった。成約価格は同マイナス12.5%の2ケタ下落となり、3月に続いて前年同月を下回った。土地面積は前年比で9.2%拡大し、建物面積は同2.5%拡大した。

○地域別動向 成約件数はすべての地域が前年比で2割を超える大幅な減少となり、多摩は7ヶ月連続で前年同月を下回った。成約価格は千葉県を除く各地域が前年比で下落し、埼玉県は4ヶ月連続で前年同月を下回ったが、前月比では千葉県を除く各地域で下落した。

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㎡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. 首都圏中古マンション件数

2020年4月前年同月比	成約件数 -52.6%	新規登録件数 -18.0%	在庫件数 -2.0%
--------------	--------------------	----------------------	-------------------

成約件数の前年比減少率は機構発足以降で最大、新規登録件数は8ヶ月連続で減少

○成約件数

4月の首都圏における中古マンション成約件数は1,629件で前年比マイナス52.6%の大幅減となり、3月に続いて前年同月を下回った。前年比の減少率は1990年5月の機構発足以降、過去最大となった。

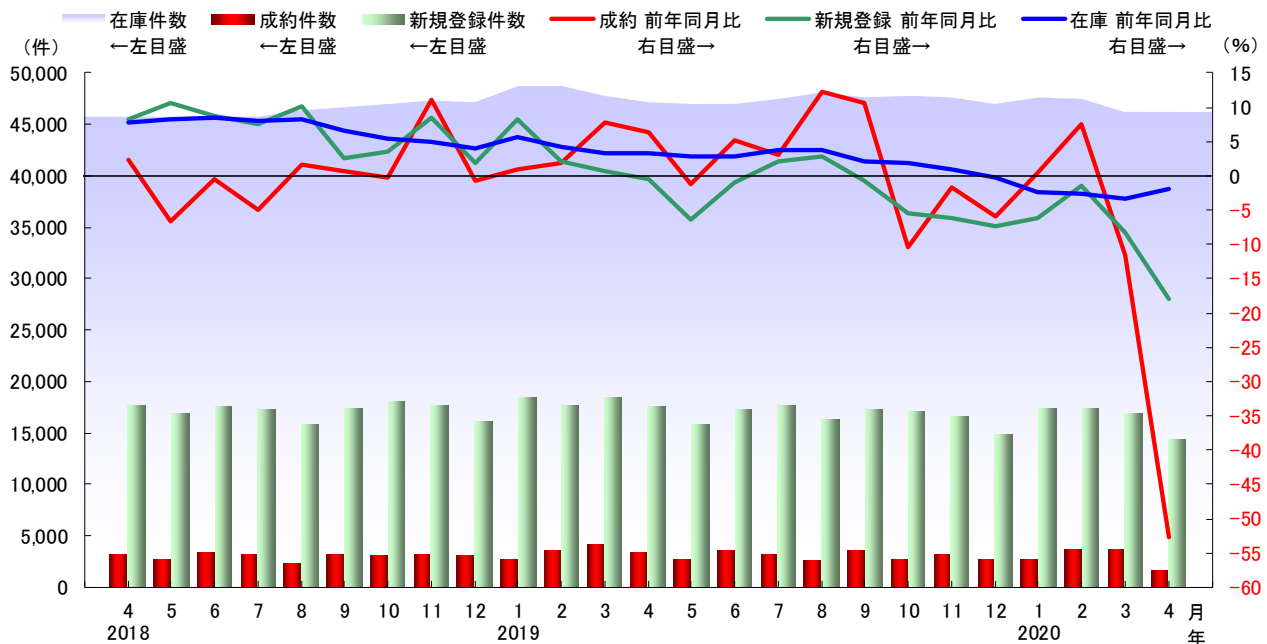
○新規登録件数

4月は14,445件で前年比マイナス18.0%の2ケタ減となり、8ヶ月連続で前年同月を下回った。前月比も14.6%の2ケタ減となった。

○在庫件数

4月は46,251件と前年比で2.0%減少し、5ヶ月連続で前年同月を下回った。前月比はプラス0.1%となった。

■首都圏 中古マンション件数の推移



中古マンション	2019年												2020年			
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月			
成約件数(件)	3,440	2,749	3,490	3,233	2,584	3,589	2,771	3,175	2,810	2,680	3,749	3,642	1,629			
前年同月比(%)	6.3	-1.3	5.2	3.0	12.2	10.6	-10.5	-1.6	-5.9	0.5	7.6	-11.5	-52.6			
前月比(%)	-16.4	-20.1	27.0	-7.4	-20.1	38.9	-22.8	14.6	-11.5	-4.6	39.9	-2.9	-55.3			
新規登録件数(件)	17,617	15,776	17,301	17,627	16,228	17,189	17,033	16,640	14,873	17,351	17,421	16,910	14,445			
前年同月比(%)	-0.5	-6.5	-1.0	2.2	2.9	-0.8	-5.4	-6.1	-7.4	-6.1	-1.4	-8.4	-18.0			
前月比(%)	-4.5	-10.5	9.7	1.9	-7.9	5.9	-0.9	-2.3	-10.6	16.7	0.4	-2.9	-14.6			
在庫件数(件)	47,191	46,951	46,962	47,480	48,157	47,660	47,805	47,699	47,051	47,624	47,423	46,192	46,251			
前年同月比(%)	3.2	2.7	2.7	3.7	3.8	2.1	1.8	0.9	-0.2	-2.4	-2.6	-3.3	-2.0			
前月比(%)	-1.2	-0.5	0.0	1.1	1.4	-1.0	0.3	-0.2	-1.4	1.2	-0.4	-2.6	0.1			



2. 首都圏地域別中古マンション成約件数

成約件数はすべての地域が前年比で4割を超える大幅減少

○東京都

4月の東京都区部は672件で前年比マイナス54.4%の大幅減、多摩は140件で前年比マイナス59.2%の大幅減となり、双方とも3月に続いて前年同月を下回った。

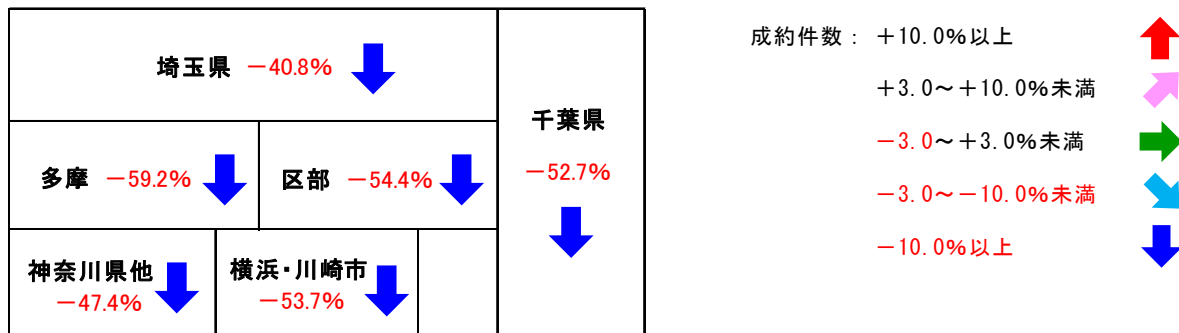
○神奈川県

4月の横浜・川崎市は278件で前年比マイナス53.7%の大幅減、神奈川県他は112件で前年比マイナス47.4%の大幅減となり、双方とも3月に続いて前年同月を下回った。

○埼玉県・千葉県

4月の埼玉県は223件で前年比マイナス40.8%の大幅減となり、3ヶ月連続で前年同月を下回った。千葉県は204件で前年比マイナス52.7%の大幅減となり、3月に続いて前年同月を下回った。

■ 成約件数の前年同月比（2020年4月）



成約件数	2019年												2020年			
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月			
東京都	(件) 1,818	1,413	1,809	1,746	1,376	1,904	1,421	1,715	1,494	1,407	2,000	1,930	812			
前年同月比	(%) 8.3	0.9	8.5	5.4	16.0	13.8	-6.5	6.1	-3.0	2.3	9.8	-9.1	-55.3			
前月比	(%) -14.4	-22.3	28.0	-3.5	-21.2	38.4	-25.4	20.7	-12.9	-5.8	42.1	-3.5	-57.9			
東京都区部	(件) 1,475	1,156	1,479	1,408	1,127	1,516	1,160	1,372	1,216	1,153	1,602	1,567	672			
前年同月比	(%) 6.4	1.7	9.5	5.5	20.3	11.6	-4.2	6.0	-3.2	4.7	7.8	-10.8	-54.4			
前月比	(%) -16.1	-21.6	27.9	-4.8	-20.0	34.5	-23.5	18.3	-11.4	-5.2	38.9	-2.2	-57.1			
東京都多摩	(件) 343	257	330	338	249	388	261	343	278	254	398	363	140			
前年同月比	(%) 17.1	-2.3	4.4	5.0	0.0	23.2	-15.3	6.5	-2.5	-7.3	18.8	-1.1	-59.2			
前月比	(%) -6.5	-25.1	28.4	2.4	-26.3	55.8	-32.7	31.4	-19.0	-8.6	56.7	-8.8	-61.4			
埼玉県	(件) 377	323	381	350	286	400	339	327	332	322	406	413	223			
前年同月比	(%) 1.9	-4.7	-8.9	0.9	1.4	9.6	-10.6	-11.6	1.8	5.9	-1.7	-17.1	-40.8			
前月比	(%) -24.3	-14.3	18.0	-8.1	-18.3	39.9	-15.3	-3.5	1.5	-3.0	26.1	1.7	-46.0			
千葉県	(件) 431	332	418	354	308	427	364	398	335	301	441	437	204			
前年同月比	(%) 2.4	-3.5	7.2	-4.3	23.2	2.6	-9.9	-3.9	-9.7	-10.7	7.6	-7.4	-52.7			
前月比	(%) -8.7	-23.0	25.9	-15.3	-13.0	38.6	-14.8	9.3	-15.8	-10.1	46.5	-0.9	-53.3			
神奈川県	(件) 814	681	882	783	614	858	647	735	649	650	902	862	390			
前年同月比	(%) 6.1	-3.0	4.8	2.4	5.0	8.6	-18.5	-10.9	-13.4	-0.2	7.4	-15.7	-52.1			
前月比	(%) -20.4	-16.3	29.5	-11.2	-21.6	39.7	-24.6	13.6	-11.7	0.2	38.8	-4.4	-54.8			
横浜市・川崎市	(件) 601	485	653	574	441	617	460	540	481	505	657	618	278			
前年同月比	(%) 8.5	-5.6	6.7	6.7	7.8	12.6	-19.4	-5.9	-11.4	8.4	6.5	-18.6	-53.7			
前月比	(%) -20.8	-19.3	34.6	-12.1	-23.2	39.9	-25.4	17.4	-10.9	5.0	30.1	-5.9	-55.0			
神奈川県他	(件) 213	196	229	209	173	241	187	195	168	145	245	244	112			
前年同月比	(%) 0.0	4.3	-0.4	-7.9	-1.7	-0.4	-16.1	-22.3	-18.4	-21.6	9.9	-7.6	-47.4			
前月比	(%) -19.3	-8.0	16.8	-8.7	-17.2	39.3	-22.4	4.3	-13.8	-13.7	69.0	-0.4	-54.1			



3. 首都圏中古マンション㎡単価

2020年4月前年同月比 成約単価 **-4.5%** 新規登録単価 **-1.3%** 在庫単価 **+1.0%**

前年比で成約㎡単価は15ヶ月ぶりに下落、在庫㎡単価は27ヶ月連続で上昇

○成約㎡単価

4月の首都圏における中古マンション成約㎡単価は50.88万円/㎡と前年比で4.5%下落し、19年1月以来15ヶ月ぶりに前年同月を下回った。前月比も5.9%下落した。

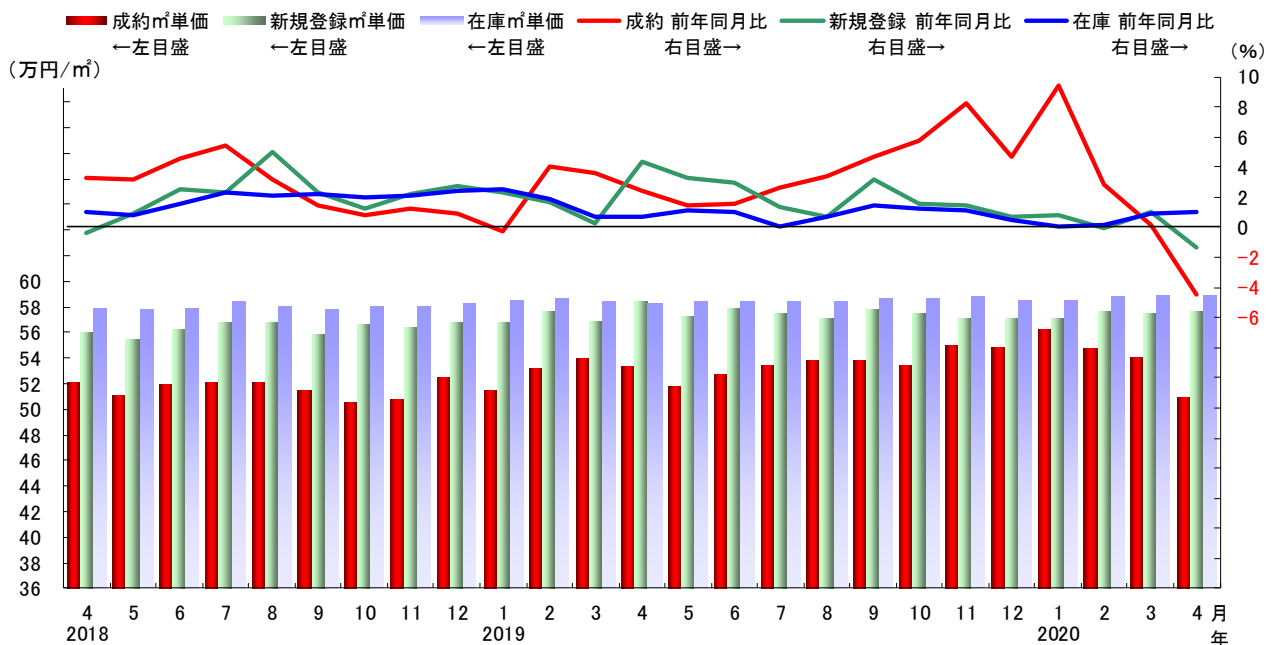
○新規登録㎡単価

4月は57.66万円/㎡と前年比で1.3%下落した。前月比はプラス0.3%であった。

○在庫㎡単価

4月は58.90万円/㎡と前年比で1.0%上昇し、18年2月から27ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比はマイナス0.1%であった。

■首都圏 中古マンション㎡単価の推移



中古マンション	2019年												2020年			
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月			
成約㎡単価(万円)	53.29	51.80	52.75	53.51	53.88	53.79	53.45	55.01	54.89	56.29	54.76	54.05	50.88			
前年同月比(%)	2.4	1.4	1.6	2.6	3.4	4.7	5.7	8.2	4.7	9.4	2.8	0.2	-4.5			
前月比(%)	-1.3	-2.8	1.8	1.4	0.7	-0.2	-0.6	2.9	-0.2	2.6	-2.7	-1.3	-5.9			
新規登録㎡単価(万円)	58.43	57.30	57.86	57.52	57.18	57.72	57.58	57.20	57.17	57.20	57.60	57.51	57.66			
前年同月比(%)	4.3	3.3	2.9	1.3	0.7	3.2	1.6	1.4	0.7	0.8	-0.0	1.0	-1.3			
前月比(%)	2.7	-1.9	1.0	-0.6	-0.6	0.9	-0.2	-0.7	-0.1	0.0	0.7	-0.1	0.3			
在庫㎡単価(万円)	58.34	58.39	58.46	58.44	58.45	58.63	58.69	58.73	58.51	58.51	58.80	58.94	58.90			
前年同月比(%)	0.7	1.1	1.0	0.1	0.7	1.4	1.2	1.1	0.5	0.0	0.2	0.9	1.0			
前月比(%)	-0.1	0.1	0.1	-0.0	0.0	0.3	0.1	0.1	-0.4	0.0	0.5	0.2	-0.1			



4. 首都圏地域別中古マンション成約㎡単価

成約㎡単価は横浜・川崎市以外の各地域が前年比で下落、全地域で前月比下落

○東京都

4月の東京都区部は76.46万円/㎡と前年比で1.6%下落し、3月に続いて前年同月を下回った。多摩は40.05万円/㎡と前年比で2.9%下落し、4ヶ月ぶりに前年同月を下回った。

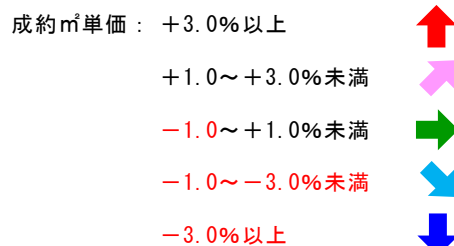
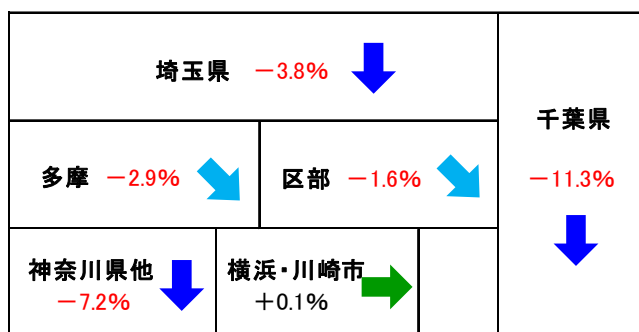
○神奈川県

4月の横浜・川崎市は47.02万円/㎡で、前年比プラス0.1%とほぼ横ばいであった。神奈川県他は29.06万円/㎡と前年比で7.2%下落し、5ヶ月連続で前年同月を下回った。

○埼玉県・千葉県

4月の埼玉県は29.98万円/㎡と前年比で3.8%下落し、10ヶ月ぶりのマイナス。千葉県は24.15万円/㎡で前年比11.3%と2ケタの下落となり、3ヶ月ぶりに前年同月を下回った。前月比では両県とも2ケタの下落となった。

■ 成約㎡単価の前年同月比（2020年4月）



成約㎡単価	2019年	2020年												
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
東京都	(万円)	70.81	68.87	69.74	69.83	71.33	70.67	71.67	72.25	72.53	74.82	71.76	71.05	70.18
前年同月比	(%)	2.7	0.7	1.1	2.7	4.4	1.8	5.9	5.5	6.4	10.3	2.4	-1.1	-0.9
前月比	(%)	-1.4	-2.7	1.3	0.1	2.1	-0.9	1.4	0.8	0.4	3.2	-4.1	-1.0	-1.2
東京都区部	(万円)	77.68	75.79	76.14	77.53	78.31	78.53	78.90	80.57	79.70	81.44	78.83	78.16	76.46
前年同月比	(%)	3.0	1.1	0.7	4.1	2.5	3.1	5.1	6.0	7.6	9.1	2.9	-0.3	-1.6
前月比	(%)	-0.9	-2.4	0.5	1.8	1.0	0.3	0.5	2.1	-1.1	2.2	-3.2	-0.9	-2.2
東京都多摩	(万円)	41.25	37.73	41.04	37.76	39.73	39.96	39.55	38.97	41.17	44.79	43.29	40.35	40.05
前年同月比	(%)	8.1	-5.8	1.0	-8.4	4.7	-1.2	1.9	2.2	-2.4	10.9	4.7	0.3	-2.9
前月比	(%)	2.6	-8.5	8.8	-8.0	5.2	0.6	-1.0	-1.5	5.7	8.8	-3.4	-6.8	-0.7
埼玉県	(万円)	31.18	32.48	32.00	31.55	32.12	32.55	32.58	32.86	32.86	33.53	33.17	33.40	29.98
前年同月比	(%)	2.5	7.0	-0.9	1.5	0.7	1.9	4.9	4.1	1.5	4.5	3.8	5.1	-3.8
前月比	(%)	-1.9	4.2	-1.5	-1.4	1.8	1.3	0.1	0.8	0.0	2.0	-1.1	0.7	-10.2
千葉県	(万円)	27.23	27.72	27.69	27.96	27.82	28.79	28.10	28.53	29.44	28.54	28.61	29.21	24.15
前年同月比	(%)	-2.5	-0.7	-0.4	-0.8	6.6	4.1	2.7	2.6	5.0	-2.7	0.3	2.3	-11.3
前月比	(%)	-4.6	1.8	-0.1	0.9	-0.5	3.5	-2.4	1.5	3.2	-3.1	0.2	2.1	-17.3
神奈川県	(万円)	42.88	42.34	43.51	43.20	43.11	43.44	42.84	44.12	43.71	44.97	44.18	43.10	41.86
前年同月比	(%)	-1.5	-0.5	-0.1	-1.0	-2.6	7.9	-0.9	7.0	-3.8	5.2	1.4	-2.5	-2.4
前月比	(%)	-3.0	-1.3	2.8	-0.7	-0.2	0.8	-1.4	3.0	-0.9	2.9	-1.8	-2.4	-2.9
横浜市・川崎市	(万円)	46.98	47.77	47.76	47.77	47.69	48.07	46.18	48.29	47.88	48.71	48.49	47.97	47.02
前年同月比	(%)	-2.8	2.5	-2.3	-2.7	-2.7	7.1	-2.3	3.9	-5.1	4.4	2.2	-1.3	0.1
前月比	(%)	-3.3	1.7	-0.0	0.0	-0.2	0.8	-3.9	4.6	-0.9	1.8	-0.5	-1.1	-2.0
神奈川県他	(万円)	31.32	28.89	31.38	30.64	31.42	31.59	34.63	32.56	31.78	31.93	32.61	30.76	29.06
前年同月比	(%)	0.9	-8.2	6.8	-0.3	-5.5	5.9	5.3	11.3	-1.4	-3.0	-0.7	-2.8	-7.2
前月比	(%)	-1.0	-7.8	8.6	-2.4	2.6	0.5	9.6	-6.0	-2.4	0.5	2.1	-5.7	-5.6



5. 首都圏中古戸建住宅件数

2020年4月前年同月比 成約件数 **-41.5%** 新規登録件数 **-19.1%** 在庫件数 **+4.0%**

成約件数の前年比減少率は機構発足以降で最大、在庫件数は35ヶ月連続増

○成約件数

4月の首都圏における中古戸建住宅の成約件数は686件で前年比マイナス41.5%の大幅減となり、3月に続いて前年同月を下回った。前年比の減少率は1990年5月の機構発足以降、過去最大となった。

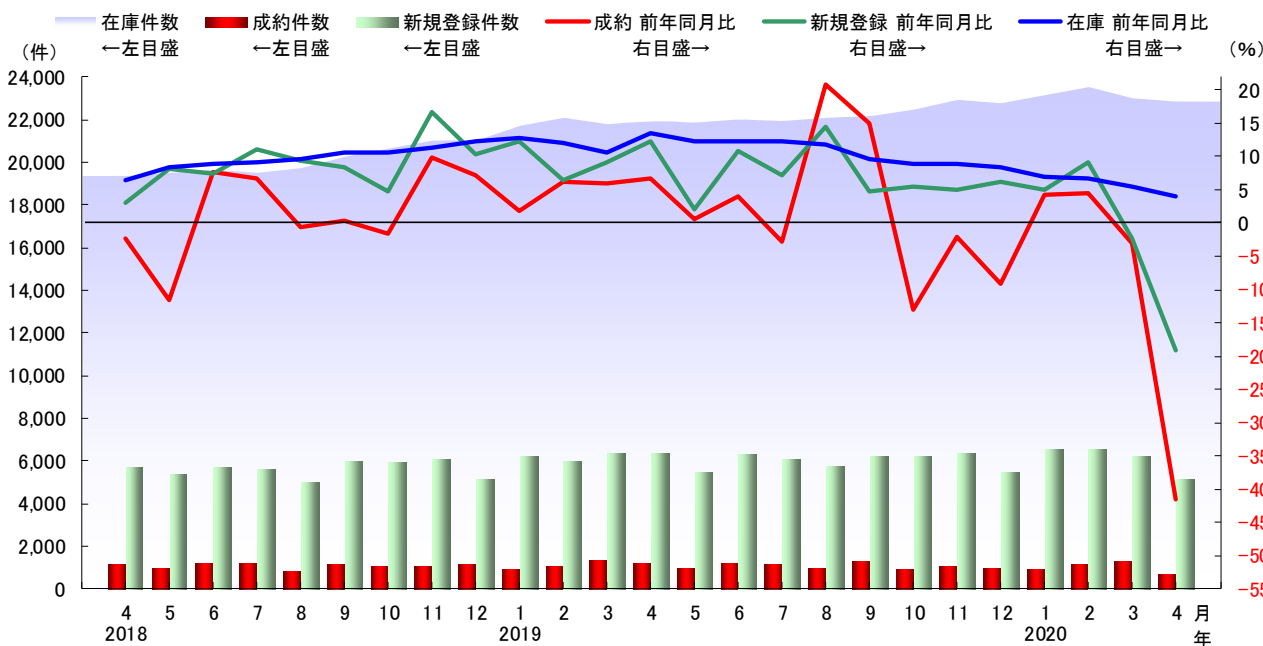
○新規登録件数

4月は5,132件で前年比マイナス19.1%の2ケタ減となり、3月に続いて前年同月を下回った。前月比もマイナス17.1%の2ケタ減となった。

○在庫件数

4月は22,837件と前年比で4.0%増加し、17年6月から35ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比はマイナス0.7%であった。

■首都圏 中古戸建住宅件数の推移



中古戸建住宅	2019年										2020年			
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
成約件数(件)	1,173	980	1,234	1,158	965	1,254	928	1,054	999	899	1,127	1,309	686	
前年同月比(%)	6.6	0.7	3.9	-2.7	20.9	15.0	-13.0	-2.0	-9.1	4.3	4.4	-3.0	-41.5	
前月比(%)	-13.1	-16.5	25.9	-6.2	-16.7	29.9	-26.0	13.6	-5.2	-10.0	25.4	16.1	-47.6	
新規登録件数(件)	6,344	5,455	6,262	6,019	5,715	6,238	6,196	6,327	5,483	6,502	6,498	6,190	5,132	
前年同月比(%)	12.2	2.0	10.8	7.3	14.5	4.8	5.5	4.9	6.1	5.0	9.2	-2.4	-19.1	
前月比(%)	0.0	-14.0	14.8	-3.9	-5.1	9.2	-0.7	2.1	-13.3	18.6	-0.1	-4.7	-17.1	
在庫件数(件)	21,951	21,841	22,033	21,932	22,058	22,170	22,493	22,899	22,764	23,164	23,543	22,999	22,837	
前年同月比(%)	13.5	12.2	12.3	12.3	11.7	9.5	9.0	8.8	8.4	6.9	6.7	5.5	4.0	
前月比(%)	0.7	-0.5	0.9	-0.5	0.6	0.5	1.5	1.8	-0.6	1.8	1.6	-2.3	-0.7	



6. 首都圏地域別中古戸建住宅成約件数

成約件数はすべての地域が前年比で2割を超える大幅減少

○東京都

4月の東京都区部は84件で前年比マイナス60.2%の大幅減となり、4ヶ月ぶりに前年同月を下回った。
多摩は98件で前年比マイナス35.9%の大幅減となり、7ヶ月連続で前年同月を下回った。

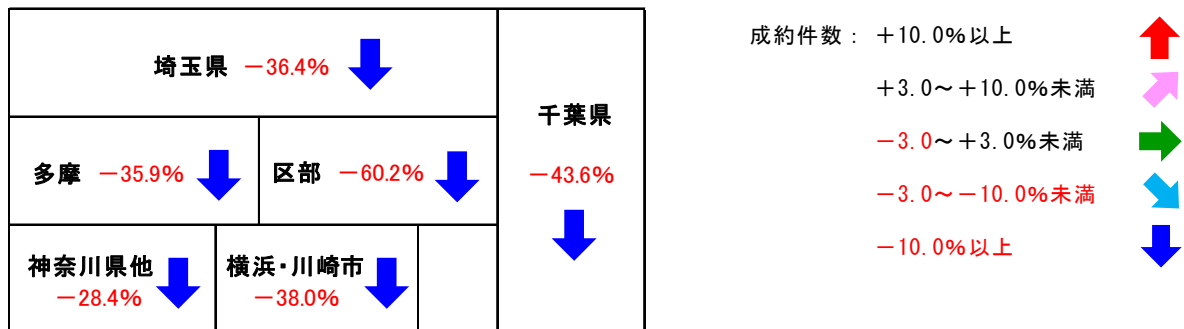
○神奈川県

4月の横浜・川崎市は106件で前年比マイナス38.0%の大幅減となり、3月に続いて前年同月を下回った。
神奈川県他は101件で前年比マイナス28.4%の大幅減となり、3ヶ月連続で前年同月を下回った。

○埼玉県・千葉県

4月の埼玉県は147件で前年比マイナス36.4%の大幅減となった。千葉県は150件で前年比マイナス43.6%の大幅減となり、3月に続いて前年同月を下回った。

■ 成約件数の前年同月比（2020年4月）



成約件数		2019年												2020年			
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月			
東京都	(件)	364	308	398	370	302	397	297	341	317	286	366	417	182			
	前年同月比 (%)	8.7	-2.8	11.8	4.5	31.3	24.1	-12.6	-4.5	-7.8	1.8	12.6	-6.3	-50.0			
	前月比 (%)	-18.2	-15.4	29.2	-7.0	-18.4	31.5	-25.2	14.8	-7.0	-9.8	28.0	13.9	-56.4			
東京都区部	(件)	211	177	224	211	178	226	168	188	181	162	230	234	84			
	前年同月比 (%)	15.9	1.1	9.8	1.4	42.4	30.6	-7.7	-2.1	-3.7	3.8	26.4	2.2	-60.2			
	前月比 (%)	-7.9	-16.1	26.6	-5.8	-15.6	27.0	-25.7	11.9	-3.7	-10.5	42.0	1.7	-64.1			
東京都多摩	(件)	153	131	174	159	124	171	129	153	136	124	136	183	98			
	前年同月比 (%)	0.0	-7.7	14.5	8.9	18.1	16.3	-18.4	-7.3	-12.8	-0.8	-4.9	-15.3	-35.9			
	前月比 (%)	-29.2	-14.4	32.8	-8.6	-22.0	37.9	-24.6	18.6	-11.1	-8.8	9.7	34.6	-46.4			
埼玉県	(件)	231	188	251	236	194	228	209	203	197	178	226	281	147			
	前年同月比 (%)	17.9	-9.6	9.6	6.8	30.2	11.8	2.5	4.6	-3.4	10.6	-7.0	16.1	-36.4			
	前月比 (%)	-4.5	-18.6	33.5	-6.0	-17.8	17.5	-8.3	-2.9	-3.0	-9.6	27.0	24.3	-47.7			
千葉県	(件)	266	217	252	237	210	271	205	211	217	167	238	260	150			
	前年同月比 (%)	2.3	14.2	0.0	-6.7	22.1	16.8	-18.7	-14.6	-13.5	-20.1	6.3	-0.8	-43.6			
	前月比 (%)	1.5	-18.4	16.1	-6.0	-11.4	29.0	-24.4	2.9	2.8	-23.0	42.5	9.2	-42.3			
神奈川県	(件)	312	267	333	315	259	358	217	299	268	268	297	351	207			
	前年同月比 (%)	1.0	3.5	-5.1	-12.7	4.9	7.2	-19.9	7.6	-10.7	27.0	3.1	-12.5	-33.7			
	前月比 (%)	-22.2	-14.4	24.7	-5.4	-17.8	38.2	-39.4	37.8	-10.4	0.0	10.8	18.2	-41.0			
横浜市・川崎市	(件)	171	137	175	185	134	188	110	167	151	143	170	189	106			
	前年同月比 (%)	5.6	0.7	-7.9	-9.8	-1.5	7.4	-13.4	13.6	-3.2	28.8	17.2	-16.4	-38.0			
	前月比 (%)	-24.3	-19.9	27.7	5.7	-27.6	40.3	-41.5	51.8	-9.6	-5.3	18.9	11.2	-43.9			
神奈川県他	(件)	141	130	158	130	125	170	107	132	117	125	127	162	101			
	前年同月比 (%)	-4.1	6.6	-1.9	-16.7	12.6	6.9	-25.7	0.8	-18.8	25.0	-11.2	-7.4	-28.4			
	前月比 (%)	-19.4	-7.8	21.5	-17.7	-3.8	36.0	-37.1	23.4	-11.4	6.8	1.6	27.6	-37.7			



7. 首都圏中古戸建住宅価格

2020年4月前年同月比 成約価格 **-12.5%** 新規登録価格 **-7.7%** 在庫価格 **-2.9%**

前年比で成約価格は2ケタの下落、新規登録・在庫価格は5ヶ月連続で下落

○成約価格

4月の首都圏における中古戸建住宅の成約価格は2,722万円で前年比マイナス12.5%の2ケタ下落となり、3月に続いて前年同月を下回った。前月比もマイナス12.0%の2ケタ下落であった。

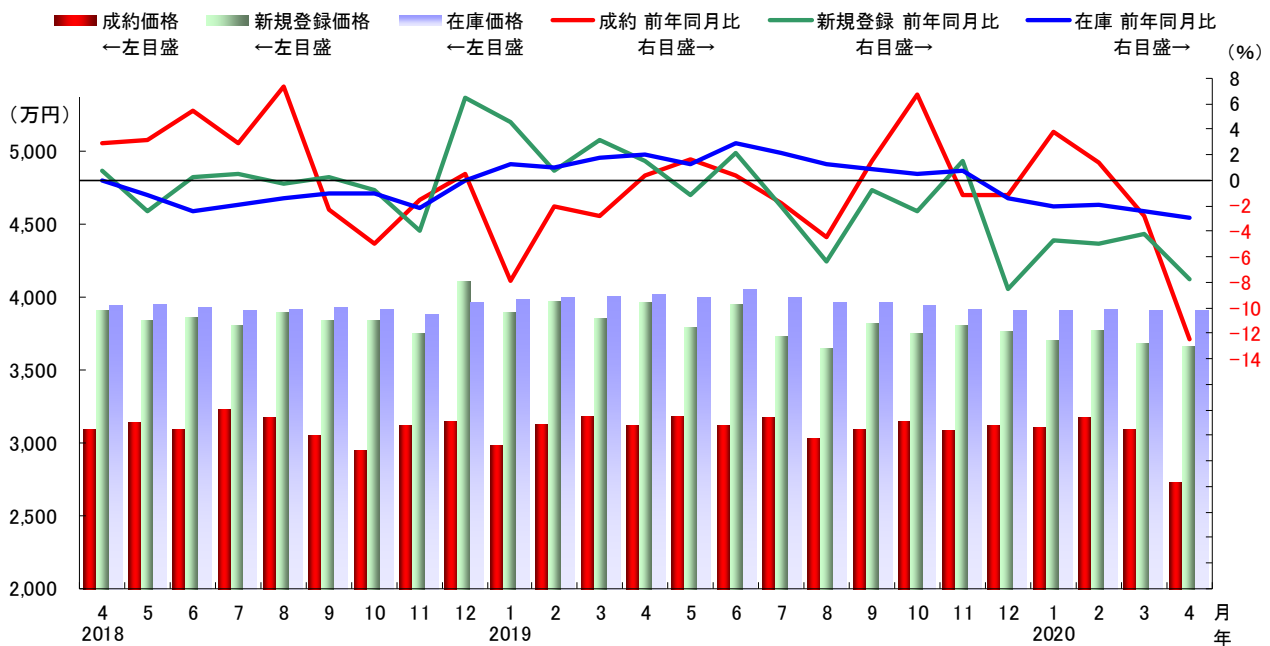
○新規登録価格

4月は3,656万円と前年比で7.7%下落し、5ヶ月連続で前年同月を下回った。前月比も0.9%下落した。

○在庫価格

4月は3,903万円と前年比で2.9%下落し、5ヶ月連続で前年同月を下回った。前月比は横ばいであった。

■首都圏 中古戸建住宅価格の推移



中古戸建住宅	2019年										2020年			
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
成約価格(万円)	3,111	3,183	3,111	3,168	3,030	3,091	3,150	3,087	3,115	3,100	3,169	3,094	2,722	
前年同月比(%)	0.4	1.6	0.4	-1.8	-4.5	1.5	6.7	-1.1	-1.1	3.8	1.4	-2.8	-12.5	
前月比(%)	-2.2	2.3	-2.3	1.8	-4.4	2.0	1.9	-2.0	0.9	-0.5	2.2	-2.4	-12.0	
新規登録価格(万円)	3,961	3,795	3,944	3,725	3,645	3,811	3,747	3,802	3,756	3,707	3,769	3,688	3,656	
前年同月比(%)	1.5	-1.2	2.1	-2.1	-6.3	-0.8	-2.4	1.5	-8.5	-4.7	-5.0	-4.2	-7.7	
前月比(%)	2.8	-4.2	3.9	-5.5	-2.1	4.5	-1.7	1.5	-1.2	-1.3	1.7	-2.1	-0.9	
在庫価格(万円)	4,019	3,993	4,044	3,990	3,962	3,960	3,936	3,917	3,909	3,902	3,915	3,903	3,903	
前年同月比(%)	2.0	1.2	2.9	2.1	1.3	0.9	0.5	0.8	-1.4	-2.1	-1.9	-2.4	-2.9	
前月比(%)	0.5	-0.6	1.3	-1.3	-0.7	-0.1	-0.6	-0.5	-0.2	-0.2	0.3	-0.3	0.0	



8. 首都圏地域別中古戸建住宅成約価格

成約価格は千葉県を除く各地域が前年比で下落、前月比では千葉県のみ上昇

○東京都

4月の東京都区部は4,801万円で前年比マイナス11.2%の2ケタ下落となり、3ヶ月連続で前年同月を下回った。多摩は2,914万円と前年比で5.9%下落し、3ヶ月ぶりに前年同月を下回った。

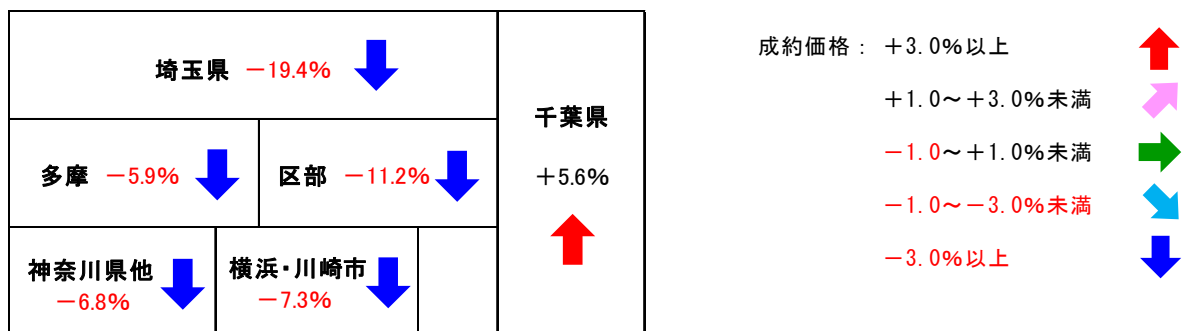
○神奈川県

4月の横浜・川崎市は3,648万円と前年比で7.3%下落し、3月に続いて前年同月を下回った。神奈川県他は2,308万円と前年比で6.8%下落し、3ヶ月連続で前年同月を下回った。

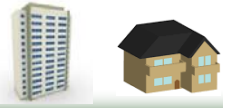
○埼玉県・千葉県

4月の埼玉県は1,882万円で前年比マイナス19.4%の2ケタ下落となり、4ヶ月連続で前年同月を下回った。千葉県は1,881万円と前年比で5.6%上昇し、4ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比も上昇した。

■成約価格の前年同月比（2020年4月）



成約価格	2019年	2020年												
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
東京都	(万円)	4,435	4,760	4,558	4,373	4,224	4,493	4,590	4,358	4,502	4,451	4,398	4,509	3,785
前年同月比	(%)	-1.6	3.1	2.3	-10.9	-9.4	-0.3	7.4	-5.0	-3.2	1.9	-5.0	0.5	-14.7
前月比	(%)	-1.2	7.3	-4.2	-4.1	-3.4	6.4	2.2	-5.0	3.3	-1.1	-1.2	2.5	-16.1
東京都区部	(万円)	5,406	5,849	5,621	5,335	5,109	5,719	5,586	5,302	5,341	5,500	4,964	5,522	4,801
前年同月比	(%)	-2.9	4.9	3.3	-10.8	-14.5	7.1	8.6	-7.8	-5.3	3.3	-14.3	-6.2	-11.2
前月比	(%)	-8.1	8.2	-3.9	-5.1	-4.2	11.9	-2.3	-5.1	0.7	3.0	-9.7	11.2	-13.1
東京都多摩	(万円)	3,096	3,289	3,190	3,096	2,954	2,873	3,293	3,198	3,386	3,081	3,440	3,214	2,914
前年同月比	(%)	-4.6	-4.3	1.7	-8.5	-4.6	-18.5	0.6	-1.1	-2.1	-2.9	9.2	7.0	-5.9
前月比	(%)	3.1	6.2	-3.0	-3.0	-4.6	-2.7	14.6	-2.9	5.9	-9.0	11.7	-6.6	-9.3
埼玉県	(万円)	2,336	2,034	2,052	2,177	2,024	2,128	2,320	2,093	2,183	1,897	2,040	2,061	1,882
前年同月比	(%)	9.4	2.3	0.7	1.2	3.3	4.4	16.4	6.8	6.6	-1.9	-6.1	-0.2	-19.4
前月比	(%)	13.1	-12.9	0.9	6.1	-7.1	5.2	9.0	-9.8	4.3	-13.1	7.5	1.0	-8.7
千葉県	(万円)	1,782	1,790	1,824	1,883	1,962	1,720	1,792	1,777	1,837	1,880	2,036	1,876	1,881
前年同月比	(%)	-4.0	-0.9	-5.8	8.0	7.7	-7.9	1.6	-2.1	-4.8	10.6	5.7	3.0	5.6
前月比	(%)	-2.2	0.5	1.9	3.2	4.2	-12.3	4.2	-0.8	3.4	2.3	8.3	-7.9	0.3
神奈川県	(万円)	3,275	3,306	3,152	3,462	3,256	3,188	3,261	3,237	3,193	3,217	3,422	3,141	2,994
前年同月比	(%)	1.5	3.0	-3.1	5.4	-5.9	3.7	4.7	0.9	-0.2	-0.4	8.2	-4.7	-8.6
前月比	(%)	-0.6	0.9	-4.7	9.8	-5.9	-2.1	2.3	-0.7	-1.4	0.8	6.4	-8.2	-4.7
横浜市・川崎市	(万円)	3,934	3,884	3,647	4,026	3,907	3,736	3,897	3,812	3,638	3,844	4,001	3,709	3,648
前年同月比	(%)	6.8	3.9	-5.9	5.0	-6.7	2.9	0.9	-1.6	-4.6	-3.5	12.1	-3.8	-7.3
前月比	(%)	2.0	-1.3	-6.1	10.4	-3.0	-4.4	4.3	-2.2	-4.6	5.7	4.1	-7.3	-1.6
神奈川県他	(万円)	2,476	2,697	2,604	2,660	2,558	2,582	2,607	2,509	2,619	2,500	2,647	2,478	2,308
前年同月比	(%)	-9.0	3.0	3.5	3.9	-0.5	4.7	6.1	1.8	3.3	4.4	-3.7	-3.6	-6.8
前月比	(%)	-3.7	8.9	-3.4	2.1	-3.8	0.9	1.0	-3.7	4.4	-4.6	5.9	-6.4	-6.9



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

4月の成約件数は、札幌市が151件で前年比マイナス36.3%の大幅減となり、3月に続いて前年同月を下回った。仙台市は55件で前年比マイナス45.5%の大幅減となり、3月に続いて前年同月を下回った。

○成約㎡単価

4月の成約㎡単価は札幌市が21.58万円/㎡と前年比で7.7%下落し、6ヶ月ぶりに前年同月を下回った。前月比も4.7%下落した。仙台市は23.51万円/㎡と前年比で8.5%下落し、3月に続いて前年同月を下回った。前月比も13.9%下落した。

中古マンション		2019年										2020年			
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
成約件数	北海道札幌市	(件)	237	191	269	223	209	281	234	208	184	150	274	225	151
	前年同月比	(%)	11.8	17.2	3.5	1.8	20.8	28.3	-1.7	5.6	-13.2	0.7	23.4	-11.1	-36.3
	前月比	(%)	-6.3	-19.4	40.8	-17.1	-6.3	34.4	-16.7	-11.1	-11.5	-18.5	82.7	-17.9	-32.9
	宮城県仙台市	(件)	101	115	121	97	95	121	82	98	124	100	127	141	55
	前年同月比	(%)	-6.5	0.0	-12.9	-21.1	-5.9	3.4	-16.3	-16.2	25.3	0.0	5.8	-4.1	-45.5
	前月比	(%)	-31.3	13.9	5.2	-19.8	-2.1	27.4	-32.2	19.5	26.5	-19.4	27.0	11.0	-61.0
成約㎡単価	北海道札幌市	(万円)	23.38	24.20	22.85	23.31	21.41	22.61	22.46	22.73	21.91	23.72	24.72	22.65	21.58
	前年同月比	(%)	6.1	2.2	3.0	-1.4	-6.1	5.7	-1.3	0.9	0.5	1.3	10.4	1.9	-7.7
	前月比	(%)	5.2	3.5	-5.6	2.0	-8.2	5.6	-0.7	1.2	-3.6	8.3	4.2	-8.4	-4.7
	宮城県仙台市	(万円)	25.69	25.51	25.61	29.33	25.61	25.93	26.71	28.67	27.50	29.25	28.70	27.32	23.51
	前年同月比	(%)	-6.6	-12.7	-13.0	8.9	-5.2	0.4	-1.5	11.3	3.0	3.0	8.8	-1.1	-8.5
	前月比	(%)	-7.0	-0.7	0.4	14.5	-12.7	1.3	3.0	7.3	-4.1	6.4	-1.9	-4.8	-13.9
成約価格 (参考)	北海道札幌市	(万円)	1,790	1,924	1,754	1,778	1,595	1,779	1,727	1,752	1,642	1,857	1,888	1,775	1,668
	前年同月比	(%)	10.9	5.9	4.1	-5.0	-8.1	8.9	-2.5	1.1	-1.1	5.2	9.1	6.4	-6.8
	前月比	(%)	7.4	7.5	-8.9	1.4	-10.3	11.5	-2.9	1.5	-6.3	13.1	1.7	-6.0	-6.0
	宮城県仙台市	(万円)	1,699	1,805	1,714	2,054	1,702	1,878	1,912	1,987	1,841	2,000	1,922	1,863	1,555
	前年同月比	(%)	-11.6	-10.9	-18.4	14.0	-8.4	6.6	-0.2	14.9	0.6	-2.0	5.0	-1.0	-8.5
	前月比	(%)	-9.8	6.2	-5.0	19.9	-17.1	10.4	1.8	3.9	-7.4	8.7	-3.9	-3.1	-16.6

■中古戸建住宅

○成約件数

4月の成約件数は、札幌市が93件と前年比で6.1%減少し、3月に続いて前年同月を下回った。仙台市は36件で前年比マイナス41.9%の大幅減となった。

○成約価格

4月の成約価格は、札幌市が2,038万円と前年比で2.5%上昇し、3月に続いて前年同月を上回った。前月比は12.7%下落した。仙台市は2,206万円と前年比で8.9%下落し、3月に続いて前年同月を下回った。前月比は3.0%上昇した。

中古戸建住宅		2019年										2020年			
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
成約件数	北海道札幌市	(件)	99	98	117	123	99	119	110	105	127	83	97	96	93
	前年同月比	(%)	2.1	12.6	4.5	-6.8	-10.8	26.6	-6.8	4.0	33.7	48.2	10.2	-17.9	-6.1
	前月比	(%)	-15.4	-1.0	19.4	5.1	-19.5	20.2	-7.6	-4.5	21.0	-34.6	16.9	-1.0	-3.1
	宮城県仙台市	(件)	62	36	68	69	49	59	37	52	43	49	50	70	36
	前年同月比	(%)	29.2	-34.5	33.3	25.5	32.4	18.0	-32.7	-28.8	-27.1	28.9	-9.1	4.5	-41.9
	前月比	(%)	-7.5	-41.9	88.9	1.5	-29.0	20.4	-37.3	40.5	-17.3	14.0	2.0	40.0	-48.6
成約価格	北海道札幌市	(万円)	1,987	1,964	1,845	1,991	1,878	1,991	2,038	2,010	1,971	2,494	1,979	2,333	2,038
	前年同月比	(%)	6.7	-2.8	-3.5	4.5	-2.0	-5.8	3.7	1.5	-1.7	26.8	-3.4	18.2	2.5
	前月比	(%)	0.6	-1.2	-6.0	7.9	-5.7	6.0	2.3	-1.4	-2.0	26.5	-20.6	17.9	-12.7
	宮城県仙台市	(万円)	2,421	2,157	2,466	2,238	2,535	2,372	2,231	2,460	2,790	2,298	2,475	2,141	2,206
	前年同月比	(%)	-2.1	-15.1	12.9	-3.6	20.8	12.3	-8.6	5.2	7.5	-2.0	2.9	-7.8	-8.9
	前月比	(%)	4.2	-10.9	14.3	-9.2	13.3	-6.4	-5.9	10.3	13.4	-17.6	7.7	-13.5	3.0

月例速報マーケットウォッチ・サマリーレポートについて

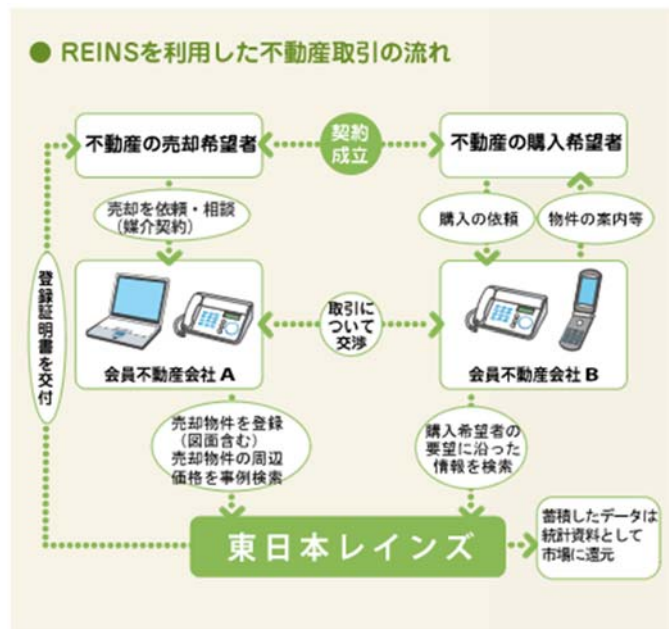
- このレポートは、公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）に登録されている物件情報の月次集計結果である月例速報マーケットウォッチの中から、首都圏（1都3県）における不動産流通市場の動きについて抜粋・要約し解説したものです。
- ここでは中古マンション・中古戸建住宅の成約物件、新規登録物件、在庫物件の件数・価格等から、首都圏全体および地域別の最新動向について分析・紹介しています。また、参考として札幌市・仙台市の成約物件の件数・㎡単価・価格についても掲載しています。
- なお、新築戸建住宅や土地の動向および各物件の地域別・価格帯別状況など詳細の内容については、月例速報マーケットウォッチ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」＝当月に成約報告のあったものを集計
 - 「新規登録物件」＝当月に新たに登録のあったもの（新規の売り出し物件）を集計
 - 「在庫物件」＝当月末時点で登録されている物件（売り出し中の物件）を集計

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。



2020（令和2）年5月15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/>