

月例速報 *Market Watch*

サマリーレポート

2023 年 2 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 <2023年2月度>

公益財団法人東日本不動産流通機構（通称：東日本レインズ、瀬川 信義理事長）より、首都圏（1都3県）及び札幌市・仙台市における2023年2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

2月の成約物件 (首都圏)



件数	3,240件	前年同月比	+3.0%	
m ² 単価	68.71万円/m ²	前年同月比	+9.9%	
価格	4,359万円	前年同月比	+8.3%	
専有面積	63.43m ²	前年同月比	-1.4%	
築後年数	23.71年	前年同月	23.27年	

○首都圏概況 成約件数は前年比で3.0%増加し、7ヶ月ぶりに前年同月を上回った。成約m²単価は前年比で9.9%上昇し20年5月から34ヶ月連続、成約価格は同8.3%上昇し20年6月から33ヶ月連続で前年同月を上回った。専有面積は前年比で1.4%縮小し、21年6月から21ヶ月連続で前年同月を下回った。

○地域別動向 成約件数は東京都区部と横浜・川崎市、千葉県が前年比で増加し、横浜・川崎市は21年12月以来14ヶ月ぶり、千葉県は7ヶ月ぶりに前年同月を上回った。成約m²単価はすべての地域が前年比で上昇し、東京都区部は34ヶ月連続、横浜・川崎市と埼玉県は33ヶ月連続、千葉県は31ヶ月連続、神奈川県他は27ヶ月連続で前年同月を上回った。

中古戸建住宅

2月の成約物件 (首都圏)



件数	1,057件	前年同月比	-13.4%	
価格	3,863万円	前年同月比	+2.5%	
土地面積	150.14m ²	前年同月比	+4.8%	
建物面積	104.20m ²	前年同月比	+1.1%	
築後年数	21.35年	前年同月	20.68年	

○首都圏概況 成約件数は前年比でマイナス13.4%の2ケタ減となり、22年1月から14ヶ月連続で前年同月を下回った。成約価格は前年比で2.5%上昇し、20年11月から28ヶ月連続で前年同月を上回った。土地面積は前年比で4.8%拡大し、建物面積も同1.1%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減少し、多摩と埼玉県は22年1月から14ヶ月連続で前年同月を下回った。成約価格は東京都区部以外の地域が前年比で上昇が続き、千葉県は24ヶ月連続、神奈川県他は20ヶ月連続、埼玉県は10ヶ月連続、多摩は6ヶ月連続で前年同月を上回った。

<凡 例>

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m ² 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

2023年2月前年同月比 成約件数 +3.0% 新規登録件数 +26.2% 在庫件数 +20.1%

前年比で成約件数は7ヶ月ぶりに増加、在庫件数は13ヶ月連続で増加

○成約件数

2月の首都圏における中古マンション成約件数は3,240件と前年比で3.0%増加し、7ヶ月ぶりに前年同月を上回った。

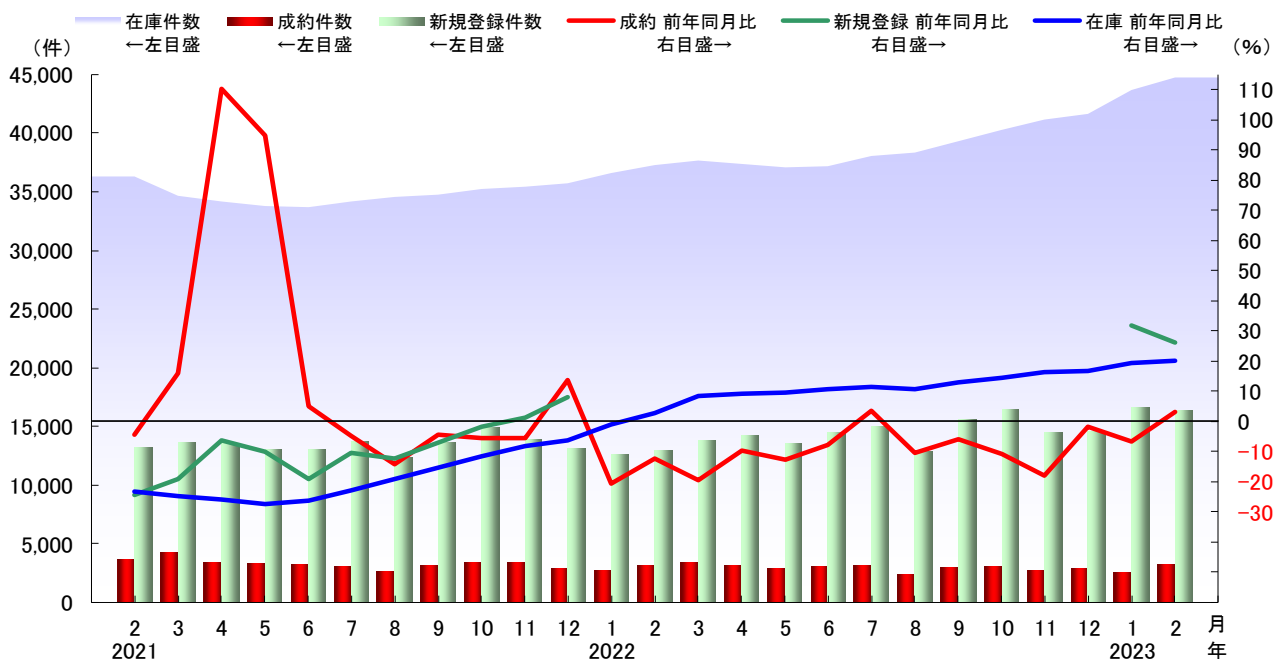
○新規登録件数

2月は16,343件で前年比プラス26.2%の大幅増となり、1月に続いて前年同月を上回った。前月比は1.5%減少した。

○在庫件数

2月は44,760件で前年比プラス20.1%の大幅増となり、13ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比も2.5%増加した。

■首都圏 中古マンション件数の推移



中古マンション	2022年												2023年	
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
成約件数(件)	3,146	3,405	3,094	2,877	3,003	3,104	2,346	2,990	3,072	2,797	2,835	2,581	3,240	
前年同月比(%)	-12.3	-19.5	-9.7	-12.7	-7.9	3.4	-10.3	-5.9	-10.7	-18.1	-1.6	-6.5	3.0	
前月比(%)	14.0	8.2	-9.1	-7.0	4.4	3.4	-24.4	27.5	2.7	-9.0	1.4	-9.0	25.5	
新規登録件数(件)	12,951	13,852	14,226	13,527	14,461	14,982	12,795	15,512	16,446	14,469	14,570	16,588	16,343	
前年同月比(%)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	31.7	26.2	
前月比(%)	2.8	7.0	2.7	-4.9	6.9	3.6	-14.6	21.2	6.0	-12.0	0.7	13.9	-1.5	
在庫件数(件)	37,259	37,660	37,360	37,039	37,179	38,062	38,344	39,274	40,300	41,158	41,665	43,688	44,760	
前年同月比(%)	2.6	8.5	9.3	9.6	10.5	11.4	10.8	13.0	14.4	16.3	16.6	19.3	20.1	
前月比(%)	1.7	1.1	-0.8	-0.9	0.4	2.4	0.7	2.4	2.6	2.1	1.2	4.9	2.5	

注) 2022年1月度より物件再登録機能の廃止に伴い、新規登録件数を従来と同基準で比較することは困難と判断し、2022年1月～12月の前年比および2022年1月の前月比は非掲載とします。



2. 首都圏地域別中古マンション成約件数

成約件数は東京都区部と横浜・川崎市、千葉県が前年比で増加

○東京都

2月の東京都区部は1,397件と前年比で9.5%増加した。多摩は294件で前年比マイナス14.0%の2ケタ減となり、7ヶ月連続で前年同月を下回った。

○神奈川県

2月の横浜・川崎市は578件と前年比で9.9%増加し、21年12月以来14ヶ月ぶりに前年同月を上回った。神奈川県他は224件で前年比マイナス0.9%と、ほぼ横ばいながら7ヶ月連続で前年同月を下回った。

○埼玉県・千葉県

2月の埼玉県は354件で前年比マイナス12.8%の2ケタ減となり、22年1月から14ヶ月連続で前年同月を下回った。千葉県は393件と前年比で6.2%増加し、7ヶ月ぶりに前年同月を上回った。

■成約件数の前年同月比（2023年2月）

埼玉県 -12.8% ↓		千葉県 +6.2% ↑
多摩 -14.0% ↓	区部 +9.5% ↑	
神奈川県他 -0.9% →	横浜・川崎市 +9.9% ↑	

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



成約件数		2022年												2023年	
		2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
東京都	(件)	1,618	1,806	1,670	1,522	1,597	1,683	1,227	1,587	1,652	1,484	1,578	1,374	1,691	
	前年同月比 (%)	-11.3	-18.7	-5.0	-9.1	-0.7	8.2	-3.8	-1.4	-6.4	-16.7	3.7	-3.9	4.5	
	前月比 (%)	13.1	11.6	-7.5	-8.9	4.9	5.4	-27.1	29.3	4.1	-10.2	6.3	-12.9	23.1	
東京都都区部	(件)	1,276	1,477	1,388	1,241	1,326	1,411	990	1,292	1,366	1,224	1,295	1,124	1,397	
	前年同月比 (%)	-14.1	-16.9	-2.0	-7.3	1.3	9.9	-3.7	-0.2	-3.1	-13.2	6.6	-2.7	9.5	
	前月比 (%)	10.5	15.8	-6.0	-10.6	6.8	6.4	-29.8	30.5	5.7	-10.4	5.8	-13.2	24.3	
東京都多摩	(件)	342	329	282	281	271	272	237	295	286	260	283	250	294	
	前年同月比 (%)	0.9	-25.7	-17.3	-16.4	-9.7	0.4	-4.0	-6.3	-19.4	-30.1	-7.5	-9.1	-14.0	
	前月比 (%)	24.4	-3.8	-14.3	-0.4	-3.6	0.4	-12.9	24.5	-3.1	-9.1	8.8	-11.7	17.6	
埼玉県	(件)	406	392	333	347	333	339	260	337	332	325	319	288	354	
	前年同月比 (%)	-4.9	-19.3	-20.3	-17.2	-10.7	-9.6	-20.5	-13.6	-19.8	-14.5	-4.2	-12.2	-12.8	
	前月比 (%)	23.8	-3.4	-15.1	4.2	-4.0	1.8	-23.3	29.6	-1.5	-2.1	-1.8	-9.7	22.9	
千葉県	(件)	370	405	354	341	374	367	296	375	379	331	309	287	393	
	前年同月比 (%)	-15.3	-18.0	-13.7	-9.8	-14.8	3.1	-11.1	-6.9	-12.3	-24.8	-11.2	-18.2	6.2	
	前月比 (%)	5.4	9.5	-12.6	-3.7	9.7	-1.9	-19.3	26.7	1.1	-12.7	-6.6	-7.1	36.9	
神奈川県	(件)	752	802	737	667	699	715	563	691	709	657	629	632	802	
	前年同月比 (%)	-16.4	-21.9	-12.6	-19.2	-16.9	-0.1	-17.2	-10.6	-14.5	-19.3	-7.4	-2.9	6.6	
	前月比 (%)	15.5	6.6	-8.1	-9.5	4.8	2.3	-21.3	22.7	2.6	-7.3	-4.3	0.5	26.9	
横浜市・川崎市	(件)	526	574	518	471	502	503	394	495	510	471	462	454	578	
	前年同月比 (%)	-19.6	-19.9	-15.8	-18.9	-17.4	-3.3	-20.9	-9.2	-11.5	-18.1	-7.6	-3.6	9.9	
	前月比 (%)	11.7	9.1	-9.8	-9.1	6.6	0.2	-21.7	25.6	3.0	-7.6	-1.9	-1.7	27.3	
神奈川県他	(件)	226	228	219	196	197	212	169	196	199	186	167	178	224	
	前年同月比 (%)	-7.8	-26.5	-3.9	-19.7	-15.5	8.2	-7.1	-14.0	-21.3	-22.2	-6.7	-1.1	-0.9	
	前月比 (%)	25.6	0.9	-3.9	-10.5	0.5	7.6	-20.3	16.0	1.5	-6.5	-10.2	6.6	25.8	



3. 首都圏中古マンション㎡単価

2023年2月前年同月比

成約単価 +9.9%

新規登録単価 +3.5%

在庫単価 +3.2%

前年比で成約㎡単価は34ヶ月連続で上昇、在庫㎡単価は61ヶ月連続で上昇

○成約㎡単価

2月の首都圏における中古マンション成約㎡単価は68.71万円/㎡と前年比で9.9%上昇し、20年5月から34ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比もプラス0.6%となった。

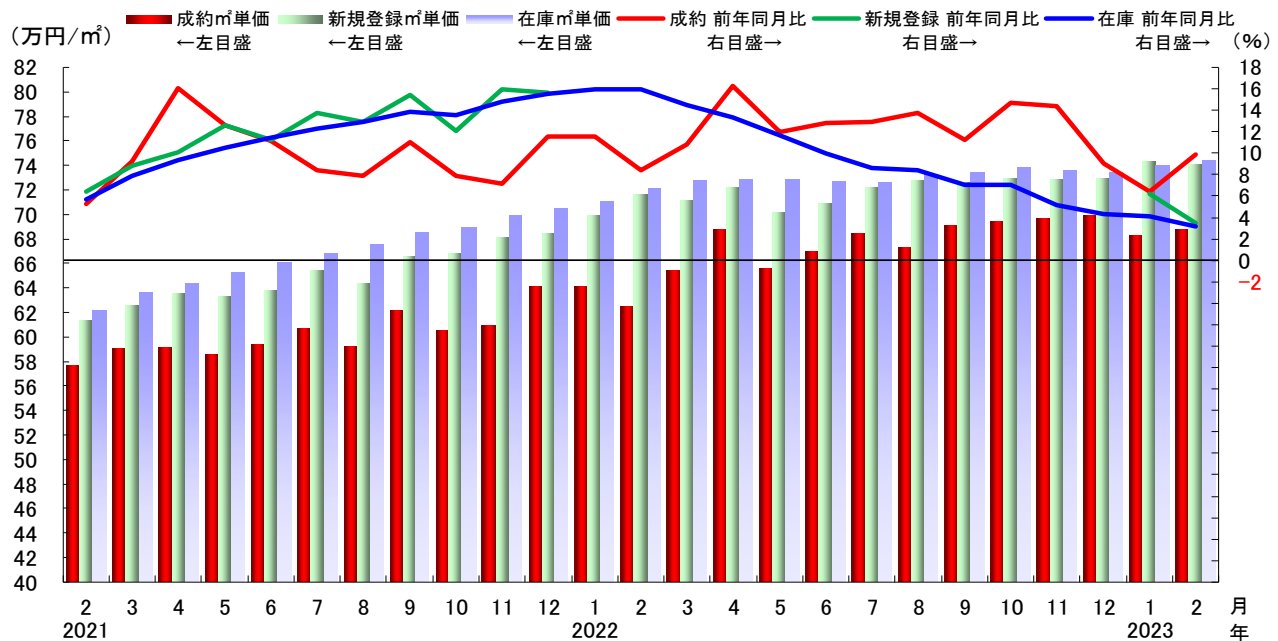
○新規登録㎡単価

2月は74.05万円/㎡と前年比で3.5%上昇し、1月に続いて前年同月を上回った。前月比はマイナス0.4%となった。

○在庫㎡単価

2月は73.45万円/㎡と前年比で3.2%上昇し、18年2月から61ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比もプラス0.7%となった。

■首都圏 中古マンション㎡単価の推移



中古マンション	2022年												2023年	
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
成約㎡単価 (万円)	62.51	65.40	68.72	65.61	66.99	68.51	67.29	69.10	69.40	69.69	69.94	68.31	68.71	
前年同月比 (%)	8.4	10.8	16.3	12.0	12.8	12.9	13.7	11.2	14.7	14.4	9.0	6.4	9.9	
前月比 (%)	-2.6	4.6	5.1	-4.5	2.1	2.3	-1.8	2.7	0.4	0.4	0.4	-2.3	0.6	
新規登録㎡単価 (万円)	71.56	71.10	72.21	70.15	70.84	72.27	72.78	72.60	72.95	72.91	72.95	74.31	74.05	
前年同月比 (%)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	6.2	3.5	
前月比 (%)	2.3	-0.6	1.6	-2.9	1.0	2.0	0.7	-0.2	0.5	-0.1	0.1	1.9	-0.4	
在庫㎡単価 (万円)	72.12	72.77	72.90	72.87	72.65	72.56	73.24	73.41	73.77	73.61	73.43	73.94	74.45	
前年同月比 (%)	16.0	14.5	13.3	11.7	10.0	8.6	8.4	7.0	7.0	5.2	4.3	4.1	3.2	
前月比 (%)	1.5	0.9	0.2	-0.0	-0.3	-0.1	0.9	0.2	0.5	-0.2	-0.2	0.7	0.7	

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㎡単価を従来と同基準で比較することは困難と判断し、2022年1月～12月の前年比および2022年1月の前月比は非掲載とします。



4. 首都圏地域別中古マンション成約㎡単価

成約㎡単価はすべての地域が前年比で上昇

○東京都

2月の東京都区部は98.94万円/㎡と前年比で6.3%上昇し、20年5月から34ヶ月連続で前年同月を上回った。多摩は52.31万円/㎡で前年比プラス13.6%の2ケタ上昇となった。

○神奈川県

2月の横浜・川崎市は59.62万円/㎡と前年比で5.2%上昇し、20年6月から33ヶ月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は43.57万円/㎡で前年比プラス20.9%の大幅上昇となり、20年12月から27ヶ月連続で前年同月を上回った。

○埼玉県・千葉県

2月の埼玉県は41.57万円/㎡と前年比で8.1%上昇し、20年6月から33ヶ月連続で前年同月を上回った。千葉県は38.88万円/㎡で前年比プラス12.6%の2ケタ上昇となり、20年8月から31ヶ月連続で前年同月を上回った。

■成約㎡単価の前年同月比（2023年2月）

埼玉県 +8.1% ↑		千葉県 +12.6% ↑
多摩 +13.6% ↑	区部 +6.3% ↑	
神奈川県他 +20.9% ↑	横浜・川崎市 +5.2% ↑	

成約㎡単価： +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



成約㎡単価		2022年												2023年	
		2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
東京都	(万円)	83.11	88.26	91.94	87.62	90.03	91.71	91.34	90.94	94.32	93.93	92.51	90.96	90.83	
	前年同月比 (%)	7.4	11.3	14.1	10.8	9.9	11.6	12.8	8.9	15.8	16.4	7.9	5.3	9.3	
	前月比 (%)	-3.8	6.2	4.2	-4.7	2.8	1.9	-0.4	-0.4	3.7	-0.4	-1.5	-1.7	-0.1	
東京都区部	(万円)	93.05	97.09	99.73	96.61	98.10	99.81	100.63	99.97	103.11	103.26	101.80	100.05	98.94	
	前年同月比 (%)	9.1	9.9	11.7	9.4	8.0	11.3	12.6	7.7	14.0	14.9	6.5	5.5	6.3	
	前月比 (%)	-1.9	4.4	2.7	-3.1	1.5	1.7	0.8	-0.6	3.1	0.1	-1.4	-1.7	-1.1	
東京都多摩	(万円)	46.04	48.60	53.59	47.91	50.52	49.67	52.55	51.38	52.35	50.03	50.01	50.11	52.31	
	前年同月比 (%)	7.6	12.9	20.6	13.8	17.5	7.4	13.5	13.9	13.8	8.5	7.7	-1.2	13.6	
	前月比 (%)	-9.2	5.5	10.3	-10.6	5.4	-1.7	5.8	-2.2	1.9	-4.4	-0.1	0.2	4.4	
埼玉県	(万円)	38.47	40.56	39.98	40.65	39.78	41.66	39.91	44.20	39.99	40.89	39.08	39.98	41.57	
	前年同月比 (%)	13.3	20.6	12.9	11.7	13.8	19.8	10.3	17.5	7.2	6.8	2.9	4.8	8.1	
	前月比 (%)	0.8	5.4	-1.4	1.7	-2.1	4.7	-4.2	10.8	-9.5	2.3	-4.4	2.3	4.0	
千葉県	(万円)	34.51	35.28	34.81	35.59	33.97	35.51	37.46	37.76	36.03	34.35	37.21	36.34	38.88	
	前年同月比 (%)	9.3	12.3	9.8	11.3	3.2	13.3	12.7	10.2	4.6	0.3	10.8	4.5	12.6	
	前月比 (%)	-0.8	2.2	-1.3	2.3	-4.6	4.5	5.5	0.8	-4.6	-4.7	8.3	-2.3	7.0	
神奈川県	(万円)	50.48	49.97	52.61	51.08	53.37	51.41	51.03	55.53	51.41	55.64	54.03	53.64	55.14	
	前年同月比 (%)	7.2	8.3	16.7	12.3	15.0	5.2	7.3	10.1	8.5	14.4	6.2	5.2	9.2	
	前月比 (%)	-1.0	-1.0	5.3	-2.9	4.5	-3.7	-0.7	8.8	-7.4	8.2	-2.9	-0.7	2.8	
横浜市・川崎市	(万円)	56.68	55.05	58.24	56.60	59.75	56.67	57.36	60.83	56.64	61.79	58.35	59.69	59.62	
	前年同月比 (%)	8.9	6.9	16.6	12.8	17.7	3.2	9.4	8.8	6.9	13.8	2.9	5.3	5.2	
	前月比 (%)	-0.0	-2.9	5.8	-2.8	5.6	-5.2	1.2	6.0	-6.9	9.1	-5.6	2.3	-0.1	
神奈川県他	(万円)	36.04	37.18	39.29	37.81	37.12	38.94	36.26	42.16	38.00	40.07	42.08	38.21	43.57	
	前年同月比 (%)	6.2	10.1	23.1	10.4	5.8	18.9	5.8	13.0	9.5	14.5	22.2	5.9	20.9	
	前月比 (%)	-0.1	3.2	5.7	-3.8	-1.8	4.9	-6.9	16.2	-9.9	5.4	5.0	-9.2	14.0	

5. 首都圏中古戸建住宅件数



2023年2月前年同月比

成約件数 **-13.4%**新規登録件数 **+35.8%**在庫件数 **+18.8%**

前年比で成約件数は14ヶ月連続で減少、在庫件数は6ヶ月連続で増加

○成約件数

2月の首都圏における中古戸建住宅の成約件数は1,057件で前年比マイナス13.4%の2ケタ減となり、22年1月から14ヶ月連続で前年同月を下回った。

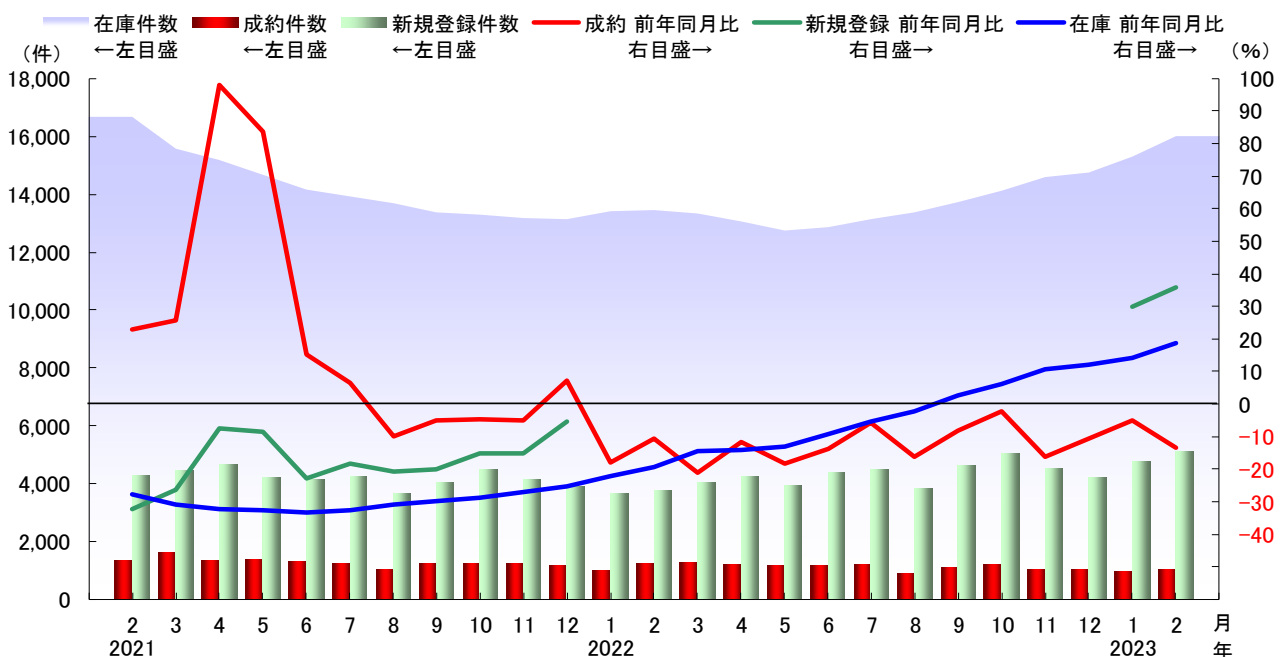
○新規登録件数

2月は5,111件で前年比プラス35.8%の大幅増となり、1月に続いて前年同月を上回った。前月比も7.2%増加した。

○在庫件数

2月は15,991件で前年比プラス18.8%の2ケタ増となり、6ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比も4.5%増加した。

■首都圏 中古戸建住宅件数の推移



中古戸建住宅	2022年												2023年	
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
成約件数(件)	1,220	1,286	1,190	1,154	1,145	1,176	877	1,124	1,212	1,029	1,036	946	1,057	
前年同月比(%)	-10.5	-21.1	-11.7	-18.2	-13.8	-5.8	-16.2	-8.2	-2.3	-16.1	-10.5	-5.1	-13.4	
前月比(%)	22.4	5.4	-7.5	-3.0	-0.8	2.7	-25.4	28.2	7.8	-15.1	0.7	-8.7	11.7	
新規登録件数(件)	3,765	4,035	4,256	3,936	4,375	4,495	3,823	4,627	5,062	4,538	4,231	4,769	5,111	
前年同月比(%)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	30.0	35.8	
前月比(%)	2.6	7.2	5.5	-7.5	11.2	2.7	-14.9	21.0	9.4	-10.4	-6.8	12.7	7.2	
在庫件数(件)	13,461	13,342	13,061	12,731	12,860	13,151	13,372	13,732	14,120	14,598	14,754	15,300	15,991	
前年同月比(%)	-19.4	-14.4	-14.1	-13.1	-9.2	-5.5	-2.3	2.6	6.2	10.7	12.1	14.2	18.8	
前月比(%)	0.4	-0.9	-2.1	-2.5	1.0	2.3	1.7	2.7	2.8	3.4	1.1	3.7	4.5	

注) 2022年1月度より物件再登録機能の廃止に伴い、新規登録件数を従来と同基準で比較することは困難と判断し、2022年1月～12月の前年比および2022年1月の前月比は非掲載とします。



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減少

○東京都

2月の東京都区部は188件と前年比で9.2%減少した。多摩は135件で前年比マイナス22.4%の大幅減となり、22年1月から14ヶ月連続で前年同月を下回った。

○神奈川県

2月の横浜・川崎市は169件と前年比で4.5%減少し、7ヶ月連続で前年同月を下回った。神奈川県他は115件で前年比マイナス25.3%の大幅減となった。

○埼玉県・千葉県

2月の埼玉県は227件と前年比で9.9%減少し、22年1月から14ヶ月連続で前年同月を下回った。千葉県は223件で前年比マイナス12.9%の2ヶ月減となり、3ヶ月ぶりに前年同月を下回った。

■成約件数の前年同月比（2023年2月）

埼玉県 -9.9% 		千葉県 -12.9% 
多摩 -22.4% 	区部 -9.2% 	
神奈川県他 -25.3% 	横浜・川崎市 -4.5% 	

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



成約件数		2022年												2023年	
		2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
東京都	(件)	381	410	357	370	373	363	280	327	373	336	337	275	323	
	前年同月比 (%)	-17.7	-21.0	-12.9	-11.5	-15.8	-8.3	-15.2	-12.8	-9.7	-13.4	-11.1	-7.7	-15.2	
	前月比 (%)	27.9	7.6	-12.9	3.6	0.8	-2.7	-22.9	16.8	14.1	-9.9	0.3	-18.4	17.5	
東京都区部	(件)	207	245	203	208	205	195	169	182	205	199	199	164	188	
	前年同月比 (%)	-13.0	-18.9	-10.2	-5.5	-19.3	-7.1	-12.0	-14.6	-10.1	-10.8	-11.2	7.2	-9.2	
	前月比 (%)	35.3	18.4	-17.1	2.5	-1.4	-4.9	-13.3	7.7	12.6	-2.9	0.0	-17.6	14.6	
東京都多摩	(件)	174	165	154	162	168	168	111	145	168	137	138	111	135	
	前年同月比 (%)	-22.7	-24.0	-16.3	-18.2	-11.1	-9.7	-19.6	-10.5	-9.2	-17.0	-11.0	-23.4	-22.4	
	前月比 (%)	20.0	-5.2	-6.7	5.2	3.7	0.0	-33.9	30.6	15.9	-18.5	0.7	-19.6	21.6	
埼玉県	(件)	252	257	264	241	249	251	172	247	259	216	227	200	227	
	前年同月比 (%)	-10.3	-19.9	-12.6	-18.9	-8.8	-6.7	-19.2	-3.1	-7.5	-11.8	-0.4	-8.3	-9.9	
	前月比 (%)	15.6	2.0	2.7	-8.7	3.3	0.8	-31.5	43.6	4.9	-16.6	5.1	-11.9	13.5	
千葉県	(件)	256	249	241	239	248	246	183	251	261	237	232	210	223	
	前年同月比 (%)	0.4	-25.2	-13.9	-17.0	3.8	3.8	-8.5	-2.0	13.0	-11.2	3.1	14.1	-12.9	
	前月比 (%)	39.1	-2.7	-3.2	-0.8	3.8	-0.8	-25.6	37.2	4.0	-9.2	-2.1	-9.5	6.2	
神奈川県	(件)	331	370	328	304	275	316	242	299	319	240	240	261	284	
	前年同月比 (%)	-9.1	-18.9	-7.6	-25.3	-26.5	-8.7	-20.1	-11.8	0.9	-26.6	-26.2	-12.1	-14.2	
	前月比 (%)	11.4	11.8	-11.4	-7.3	-9.5	14.9	-23.4	23.6	6.7	-24.8	0.0	8.7	8.8	
横浜市・川崎市	(件)	177	215	164	168	142	183	122	162	157	120	137	129	169	
	前年同月比 (%)	-9.7	-17.3	-17.2	-15.2	-29.7	3.4	-24.7	-12.4	-11.3	-33.7	-22.6	-22.3	-4.5	
	前月比 (%)	6.6	21.5	-23.7	2.4	-15.5	28.9	-33.3	32.8	-3.1	-23.6	14.2	-5.8	31.0	
神奈川県他	(件)	154	155	164	136	133	133	120	137	162	120	103	132	115	
	前年同月比 (%)	-8.3	-20.9	4.5	-34.9	-22.7	-21.3	-14.9	-11.0	16.5	-17.8	-30.4	0.8	-25.3	
	前月比 (%)	17.6	0.6	5.8	-17.1	-2.2	0.0	-9.8	14.2	18.2	-25.9	-14.2	28.2	-12.9	

7. 首都圏中古戸建住宅価格



2023年2月前年同月比

成約価格 +2.5%

新規登録価格+1.2%

在庫価格 +3.1%

前年比で成約価格は28ヶ月連続で上昇、在庫価格は31ヶ月連続で上昇

○成約価格

2月の首都圏における中古戸建住宅の成約価格は3,863万円と前年比で2.5%上昇し、20年11月から28ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比もプラス0.9%となった。

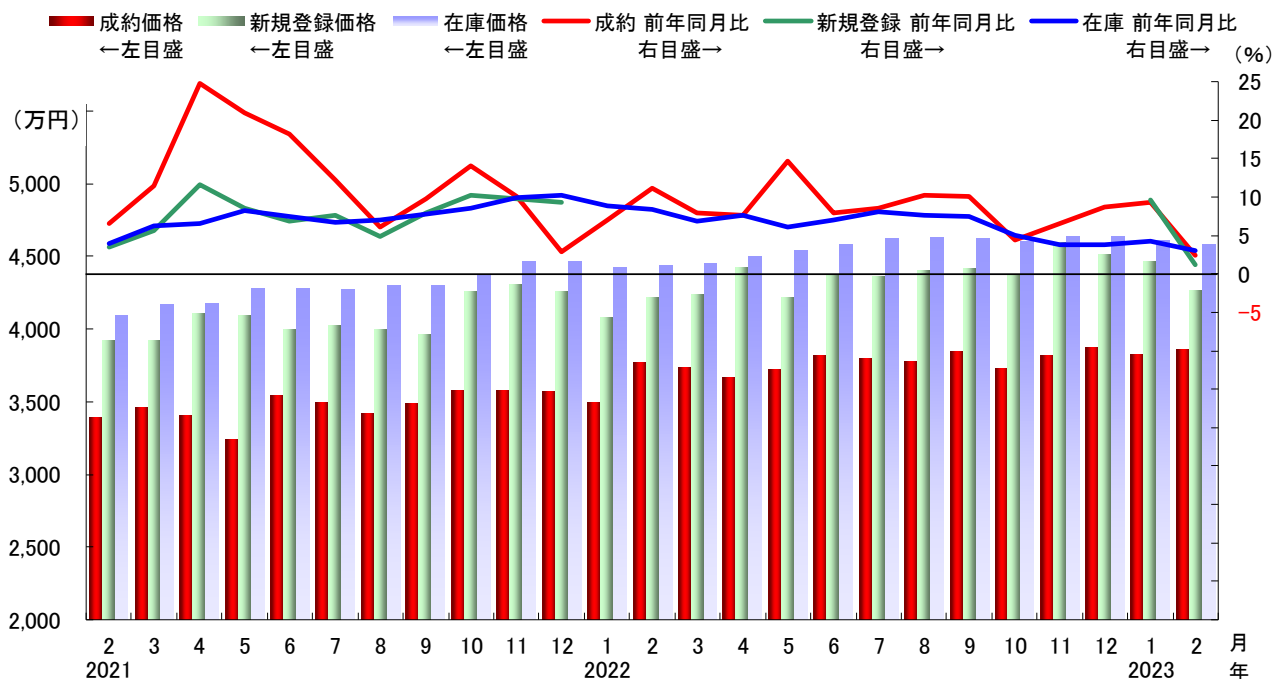
○新規登録価格

2月は4,263万円と前年比で1.2%上昇し、1月に続いて前年同月を上回った。前月比は4.5%下落した。

○在庫価格

2月は4,577万円と前年比で3.1%上昇し、20年8月から31ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比はマイナス0.7%となった。

■首都圏 中古戸建住宅価格の推移



中古戸建住宅	2022年												2023年	
	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
成約価格(万円)	3,769	3,741	3,664	3,718	3,822	3,791	3,779	3,840	3,728	3,815	3,872	3,827	3,863	
前年同月比(%)	11.1	7.9	7.6	14.7	7.9	8.5	10.3	10.1	4.4	6.6	8.7	9.4	2.5	
前月比(%)	7.8	-0.7	-2.1	1.5	2.8	-0.8	-0.3	1.6	-2.9	2.3	1.5	-1.2	0.9	
新規登録価格(万円)	4,212	4,240	4,430	4,213	4,381	4,365	4,403	4,417	4,380	4,597	4,513	4,465	4,263	
前年同月比(%)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	9.6	1.2	
前月比(%)	3.4	0.7	4.5	-4.9	4.0	-0.4	0.9	0.3	-0.8	4.9	-1.8	-1.1	-4.5	
在庫価格(万円)	4,438	4,449	4,495	4,539	4,582	4,622	4,628	4,621	4,604	4,634	4,637	4,610	4,577	
前年同月比(%)	8.4	6.8	7.6	6.1	7.1	8.1	7.6	7.5	5.1	3.8	3.8	4.2	3.1	
前月比(%)	0.3	0.3	1.0	1.0	1.0	0.9	0.1	-0.1	-0.4	0.7	0.1	-0.6	-0.7	

注) 2022年1月度より物件再登録機能の廃止に伴い、新規登録価格を従来と同基準で比較することは困難と判断し、2022年1月～12月の前年比および2022年1月の前月比は非掲載とします。



8. 首都圏地域別中古戸建住宅成約価格

成約価格は東京都区部以外の地域が前年比で上昇続く

○東京都

2月の東京都区部は6,252万円と前年比で6.6%下落し、21年12月以来14ヶ月ぶりに前年同月を下回った。多摩は3,857万円と前年比で4.7%上昇し、6ヶ月連続で前年同月を上回った。

○神奈川県

2月の横浜・川崎市は4,602万円と前年比で3.4%上昇し、4ヶ月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は3,791万円と前年比プラス15.4%の2ヶ月上昇となり、21年7月から20ヶ月連続で前年同月を上回った。

○埼玉県・千葉県

2月の埼玉県は2,670万円と前年比で3.2%上昇し、10ヶ月連続で前年同月を上回った。千葉県は2,544万円と前年比で4.1%上昇し、21年3月から24ヶ月連続で前年同月を上回った。

■成約価格の前年同月比（2023年2月）

埼玉県 +3.2% 			千葉県 +4.1% 
多摩 +4.7% 	区部 -6.6% 		
神奈川県他 +15.4% 	横浜・川崎市 +3.4% 		

成約価格： +3.0%以上

+1.0～+3.0%未満

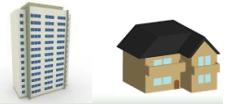
-1.0～+1.0%未満

-1.0～-3.0%未満

-3.0%以上



成約価格		2022年											2023年	
		2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
東京都	(万円)	5,318	5,397	5,455	5,134	5,489	5,539	5,254	5,598	5,164	5,420	5,701	5,512	5,251
	前年同月比 (%)	11.5	8.8	14.4	11.6	11.5	13.1	8.1	16.9	6.6	7.1	12.4	17.0	-1.3
	前月比 (%)	12.8	1.5	1.1	-5.9	6.9	0.9	-5.2	6.5	-7.8	5.0	5.2	-3.3	-4.7
東京都都区部	(万円)	6,692	6,491	6,645	6,303	6,833	7,130	6,451	6,956	6,129	6,445	6,804	6,610	6,252
	前年同月比 (%)	13.2	8.8	13.5	7.8	14.0	14.6	9.6	17.6	3.4	7.0	9.9	14.9	-6.6
	前月比 (%)	16.3	-3.0	2.4	-5.1	8.4	4.4	-9.5	7.8	-11.9	5.2	5.6	-2.8	-5.4
東京都多摩	(万円)	3,683	3,773	3,886	3,633	3,849	3,692	3,431	3,893	3,986	3,931	4,111	3,890	3,857
	前年同月比 (%)	3.5	6.1	13.3	13.2	10.5	8.5	-0.2	17.9	13.5	4.7	19.1	7.6	4.7
	前月比 (%)	1.9	2.4	3.0	-6.5	5.9	-4.1	-7.1	13.5	2.4	-1.4	4.6	-5.4	-0.8
埼玉県	(万円)	2,588	2,416	2,361	2,546	2,621	2,447	2,624	2,640	2,611	2,539	2,643	2,577	2,670
	前年同月比 (%)	12.3	6.7	-3.0	17.5	7.9	3.5	14.9	1.9	9.0	3.9	9.6	5.1	3.2
	前月比 (%)	5.6	-6.6	-2.3	7.8	3.0	-6.6	7.2	0.6	-1.1	-2.8	4.1	-2.5	3.6
千葉県	(万円)	2,445	2,332	2,262	2,321	2,508	2,491	2,444	2,416	2,541	2,515	2,478	2,528	2,544
	前年同月比 (%)	19.9	12.2	4.1	7.4	12.0	11.3	12.4	7.5	7.8	9.1	8.2	2.8	4.1
	前月比 (%)	-0.6	-4.6	-3.0	2.6	8.1	-0.7	-1.9	-1.1	5.2	-1.0	-1.5	2.0	0.6
神奈川県	(万円)	3,909	3,775	3,793	4,021	3,834	3,863	3,904	4,102	3,928	4,001	3,814	4,054	4,274
	前年同月比 (%)	14.0	4.1	4.3	18.5	8.1	6.4	11.9	12.2	2.3	7.7	9.2	9.9	9.3
	前月比 (%)	6.0	-3.4	0.5	6.0	-4.7	0.8	1.1	5.1	-4.2	1.9	-4.7	6.3	5.4
横浜市・川崎市	(万円)	4,451	4,153	4,400	4,439	4,547	4,437	4,705	4,462	4,311	4,774	4,219	4,399	4,602
	前年同月比 (%)	13.8	-3.2	8.8	12.8	5.2	4.5	14.9	4.6	-0.8	15.2	2.7	2.1	3.4
	前月比 (%)	3.3	-6.7	6.0	0.9	2.4	-2.4	6.0	-5.2	-3.4	10.8	-11.6	4.3	4.6
神奈川県他	(万円)	3,286	3,251	3,186	3,504	3,073	3,073	3,089	3,677	3,557	3,228	3,275	3,717	3,791
	前年同月比 (%)	14.6	18.5	2.1	21.7	16.4	3.0	10.7	25.7	11.1	1.5	18.9	28.1	15.4
	前月比 (%)	13.2	-1.1	-2.0	10.0	-12.3	0.0	0.5	19.0	-3.3	-9.3	1.5	13.5	2.0



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

2月の成約件数は札幌市が169件で前年比マイナス20.7%の大幅減となり、仙台市は98件と前年比で2.0%減少し、双方とも5ヶ月連続で前年同月を下回った。

○成約㎡単価

2月の成約㎡単価は札幌市が30.06万円/㎡で前年比プラス12.2%の2ケタ上昇となった。前月比もプラス16.2%となった。仙台市は37.39万円/㎡で前年比プラス21.6%の大幅上昇となり、10ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比もプラス12.1%となった。

中古マンション			2022年												2023年	
			2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
成約件数	北海道札幌市	(件)	213	206	229	187	214	225	144	190	175	168	168	147	169	
		前年同月比	(%)	0.5	-22.6	4.1	-14.6	9.7	7.7	-12.7	2.2	-20.5	-18.4	-11.6	-9.3	-20.7
		前月比	(%)	31.5	-3.3	11.2	-18.3	14.4	5.1	-36.0	31.9	-7.9	-4.0	0.0	-12.5	15.0
	宮城県仙台市	(件)	100	100	124	101	97	98	76	107	92	67	87	75	98	
		前年同月比	(%)	-2.0	-18.0	14.8	-4.7	-12.6	-3.9	8.6	55.1	-28.7	-34.3	-14.7	-10.7	-2.0
		前月比	(%)	19.0	0.0	24.0	-18.5	-4.0	1.0	-22.4	40.8	-14.0	-27.2	29.9	-13.8	30.7
成約㎡単価	北海道札幌市	(万円)	26.78	25.43	28.34	28.13	28.96	29.31	28.21	28.16	28.58	30.04	29.81	25.87	30.06	
		前年同月比	(%)	7.6	2.1	8.5	10.0	11.1	21.1	9.7	4.3	9.7	4.8	11.9	-7.4	12.2
		前月比	(%)	-4.1	-5.0	11.4	-0.7	2.9	1.2	-3.7	-0.2	1.5	5.1	-0.8	-13.2	16.2
	宮城県仙台市	(万円)	30.74	29.95	32.34	30.52	33.28	32.34	32.80	34.35	33.79	33.69	33.54	33.36	37.39	
		前年同月比	(%)	3.4	1.5	-1.2	2.9	6.5	10.0	11.7	29.4	3.3	3.1	9.8	0.3	21.6
		前月比	(%)	-7.6	-2.6	8.0	-5.6	9.0	-2.8	1.4	4.7	-1.6	-0.3	-0.4	-0.5	12.1
成約価格 (参考)	北海道札幌市	(万円)	2,051	1,978	2,120	2,238	2,196	2,222	2,091	2,104	2,164	2,265	2,265	1,964	2,358	
		前年同月比	(%)	9.5	3.1	10.1	18.7	6.5	21.6	7.6	-0.2	11.4	1.7	11.9	-7.3	15.0
		前月比	(%)	-3.2	-3.6	7.2	5.5	-1.9	1.2	-5.9	0.6	2.8	4.7	0.0	-13.3	20.0
	宮城県仙台市	(万円)	2,010	1,945	2,163	2,079	2,325	2,237	2,306	2,452	2,364	2,285	2,434	2,189	2,607	
		前年同月比	(%)	-1.5	-6.0	-5.0	-2.3	6.0	14.5	16.3	38.1	4.6	0.1	16.8	-4.5	29.7
		前月比	(%)	-12.3	-3.2	11.2	-3.9	11.8	-3.8	3.1	6.3	-3.6	-3.3	6.5	-10.1	19.1

■中古戸建住宅

○成約件数

2月の成約件数は、札幌市が84件で前年比プラス16.7%の2ケタ増となった。仙台市は52件で前年比マイナス21.2%の大幅減となり、4ヶ月ぶりに前年同月を下回った。

○成約価格

2月の成約価格は、札幌市が2,888万円と前年比で3.5%上昇し、4ヶ月ぶりに前年同月を上回った。前月比もプラス11.8%となった。仙台市は2,741万円と前年比で2.8%下落し、3ヶ月連続で前年同月を下回った。前月比はプラス11.1%となった。

中古戸建住宅			2022年												2023年	
			2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	
成約件数	北海道札幌市	(件)	72	75	102	84	100	119	87	115	115	108	90	67	84	
	前年同月比	(%)	7.5	-17.6	25.9	-23.6	-9.1	26.6	-6.5	23.7	-1.7	20.0	-1.1	-8.2	16.7	
	前月比	(%)	-1.4	4.2	36.0	-17.6	19.0	19.0	-26.9	32.2	0.0	-6.1	-16.7	-25.6	25.4	
	宮城県仙台市	(件)	66	50	34	45	45	51	29	45	31	54	44	37	52	
	前年同月比	(%)	32.0	-3.8	-45.2	-18.2	-28.6	-20.3	-31.0	7.1	-22.5	22.7	7.3	0.0	-21.2	
	前月比	(%)	78.4	-24.2	-32.0	32.4	0.0	13.3	-43.1	55.2	-31.1	74.2	-18.5	-15.9	40.5	
成約価格	北海道札幌市	(万円)	2,789	2,757	2,774	2,597	2,585	3,192	2,480	3,125	2,624	2,470	2,592	2,582	2,888	
	前年同月比	(%)	22.1	17.1	9.6	15.4	3.6	24.7	-2.2	17.9	8.2	-12.4	-2.7	-4.9	3.5	
	前月比	(%)	2.7	-1.2	0.6	-6.4	-0.4	23.5	-22.3	26.0	-16.0	-5.9	4.9	-0.4	11.8	
	宮城県仙台市	(万円)	2,822	3,494	2,819	2,630	2,444	2,592	2,800	2,831	2,433	2,667	2,672	2,468	2,741	
	前年同月比	(%)	18.0	49.8	25.0	3.8	-5.9	-9.4	16.1	17.5	-4.5	15.8	-4.6	-4.3	-2.8	
	前月比	(%)	9.3	23.8	-19.3	-6.7	-7.1	6.0	8.0	1.1	-14.0	9.6	0.2	-7.6	11.1	

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

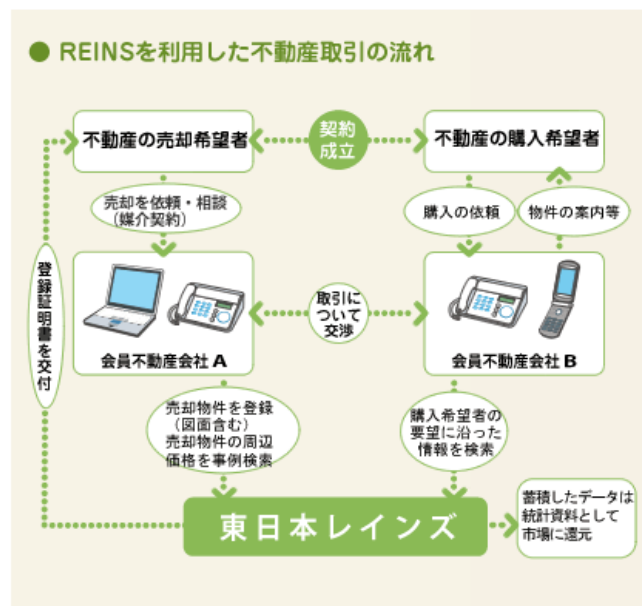
- このレポートは、公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）に登録されている物件情報の月次集計結果である月例速報マーケットウォッチの中から、首都圏（1都3県）における不動産流通市場の動きについて抜粋・要約し解説したものです。
- ここでは中古マンション・中古戸建住宅の成約物件、新規登録物件、在庫物件の件数・価格等から、首都圏全体および地域別の最新動向について分析・紹介しています。また、参考として札幌市・仙台市の成約物件の件数・㎡単価・価格についても掲載しています。
- なお、新築戸建住宅や土地の動向および各物件の地域別・価格帯別状況など詳細の内容については、月例速報マーケットウォッチ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
- （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12月までの新規登録と2022年1月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、2022年1月から2022年12月までの前年比および2022年1月の前月比は掲載せず「－」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。



2023（令和5）年3月10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/>