月例速報 *Market Watch*

サマリーレポート

2023 年 12 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

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 <2023年12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、太田 陽一理事長）より、首都圏（1都3県）及び札幌市・仙台市における2023年12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

12月の成約物件
（首都圏）

件　数	２，９４１件	前年同月比	＋３．７％	↗
㎡単価	７４．８２万円/㎡	前年同月比	＋７．０％	↑
価　格	４，７８４万円	前年同月比	＋９．４％	↑
専有面積	６３．９４㎡	前年同月比	＋２．３％	↗
築後年数	２３．８４年	前年同月	２３．８６年	

〇首都圏概況　成約件数は前年比で3.7%増加し、7ヶ月連続で前年同月を上回った。成約㎡単価は前年比で7.0%上昇し20年5月から44ヶ月連続、成約価格は同9.4%上昇し20年6月から43ヶ月連続で前年同月を上回った。専有面積は前年比で2.3%拡大した。

〇地域別動向　成約件数は多摩以外の地域が前年比で増加し、東京都区部は7ヶ月連続で前年同月を上回った。成約㎡単価は千葉県以外の地域が前年比で上昇し、東京都区部は44ヶ月連続、横浜・川崎市と多摩は6ヶ月連続で前年同月を上回ったが、千葉県は41ヶ月ぶりに前年同月を下回った。

中古戸建住宅

12月の成約物件
（首都圏）

件　数	１，０８２件	前年同月比	＋４．４％	↗
価　格	３，９２６万円	前年同月比	＋１．４％	↗
土地面積	１４６．１１㎡	前年同月比	＋０．５％	→
建物面積	１０６．０７㎡	前年同月比	－０．０４％	→
築後年数	２２．０４年	前年同月	２１．９９年	

〇首都圏概況　成約件数は前年比で4.4%増加した。成約価格は前年比で1.4%上昇し、4ヶ月連続で前年同月を上回った。土地面積は前年比プラス0.5%と、ほぼ横ばいながら11月に続いて前年同月を上回った。建物面積は同マイナス0.04%と、ほぼ横ばいながら3ヶ月ぶりに前年同月を下回った。

〇地域別動向　成約件数は東京都区部と埼玉県以外の地域が前年比で増加し、千葉県と神奈川県他は2ケタ増となった。成約価格は東京都区部と多摩以外の地域が前年比で上昇し、横浜・川崎市と千葉県は2ケタ上昇となった。

＜凡　例＞

	＋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：	↑	↗	→	↘	↓
成約㎡単価・価格・面積：	↑	↗	→	↘	↓

1. 首都圏中古マンション件数

2023年12月前年同月比	成約件数 ＋3.7%　新規登録件数 ＋1.2%　在庫件数 ＋11.7%

前年比で成約件数は7ヶ月連続で増加、在庫件数は23ヶ月連続で増加

○成約件数

12月の首都圏における中古マンション成約件数は2,941件と前年比で3.7%増加し、7ヶ月連続で前年同月を上回った。

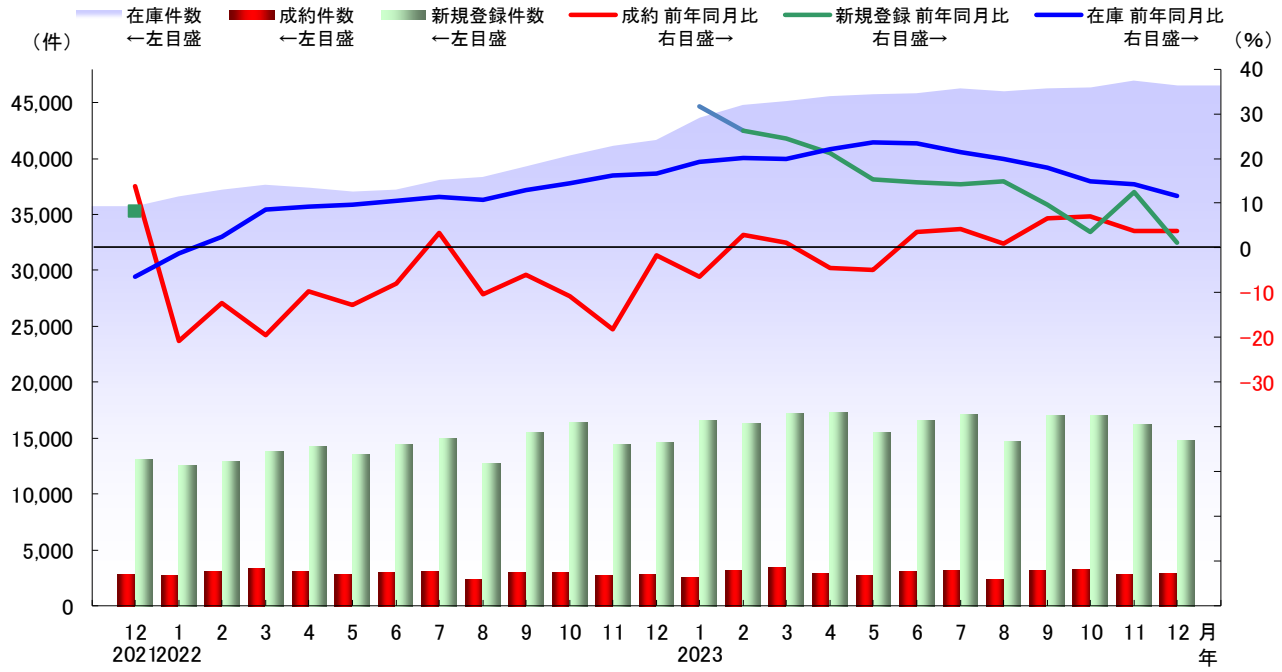
○新規登録件数

12月は14,744件と前年比で1.2%増加し、12ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比9.4%減少した。

○在庫件数

12月は46,528件で前年比プラス11.7%の2ケタ増となり、22年2月から23ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比は1.0%減少した。

■首都圏 中古マンション件数の推移



中古マンション	2022年 12月	2023年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
成約件数（件）	2,835	2,581	3,240	3,442	2,954	2,737	3,111	3,236	2,367	3,191	3,287	2,900	2,941
前年同月比（%）	-1.6	-6.5	3.0	1.1	-4.5	-4.9	3.6	4.3	0.9	6.7	7.0	3.7	3.7
前月比（%）	1.4	-9.0	25.5	6.2	-14.2	-7.3	13.7	4.0	-26.9	34.8	3.0	-11.8	1.4
新規登録件数（件）	14,570	16,588	16,343	17,230	17,263	15,601	16,566	17,131	14,701	17,006	17,036	16,281	14,744
前年同月比（%）	―	31.7	26.2	24.4	21.3	15.3	14.6	14.3	14.9	9.6	3.6	12.5	1.2
前月比（%）	0.7	13.9	-1.5	5.4	0.2	-9.6	6.2	3.4	-14.2	15.7	0.2	-4.4	-9.4
在庫件数（件）	41,665	43,688	44,760	45,125	45,596	45,779	45,872	46,235	45,961	46,291	46,312	46,993	46,528
前年同月比（%）	16.6	19.3	20.1	19.8	22.0	23.6	23.4	21.5	19.9	17.9	14.9	14.2	11.7
前月比（%）	1.2	4.9	2.5	0.8	1.0	0.4	0.2	0.8	-0.6	0.7	0.05	1.5	-1.0

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

成約件数は多摩以外の地域が前年比で増加

○東京都

12 月の東京都区部は 1,363 件と前年比で 5.3%増加し、7 ヶ月連続で前年同月を上回った。多摩は 271 件と前年比で 4.2%減少した。

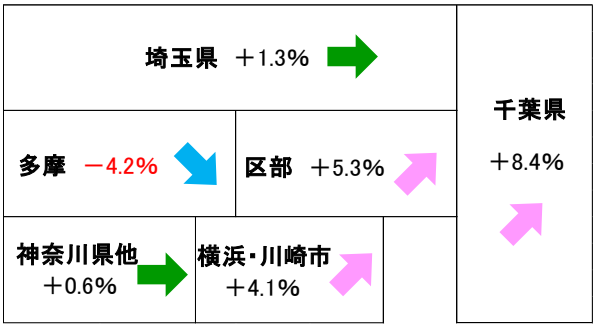
○神奈川県

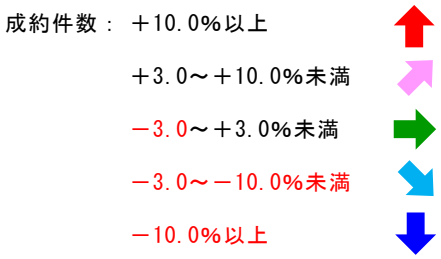
12 月の横浜･川崎市は 481 件と前年比で 4.1%増加し、4 ヶ月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は 168 件で前年比プラス 0.6%とほぼ横ばいとなった。

○埼玉県・千葉県

12 月の埼玉県は 323 件と前年比で 1.3%増加した。千葉県は 335 件と前年比で 8.4%増加し、11 月に続いて前年同月を上回った。

■成約件数の前年同月比（2023年12月）





成約件数		2022年 12月	2023年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
東京都	（件）	1,578	1,374	1,691	1,867	1,559	1,445	1,709	1,754	1,313	1,761	1,774	1,584	1,634
前年同月比	（%）	3.7	-3.9	4.5	3.4	-6.6	-5.1	7.0	4.2	7.0	11.0	7.4	6.7	3.5
前月比	（%）	6.3	-12.9	23.1	10.4	-16.5	-7.3	18.3	2.6	-25.1	34.1	0.7	-10.7	3.2
東京都区部	（件）	1,295	1,124	1,397	1,536	1,273	1,210	1,424	1,472	1,106	1,442	1,490	1,317	1,363
前年同月比	（%）	6.6	-2.7	9.5	4.0	-8.3	-2.5	7.4	4.3	11.7	11.6	9.1	7.6	5.3
前月比	（%）	5.8	-13.2	24.3	9.9	-17.1	-4.9	17.7	3.4	-24.9	30.4	3.3	-11.6	3.5
東京都多摩	（件）	283	250	294	331	286	235	285	282	207	319	284	267	271
前年同月比	（%）	-7.5	-9.1	-14.0	0.6	1.4	-16.4	5.2	3.7	-12.7	8.1	-0.7	2.7	-4.2
前月比	（%）	8.8	-11.7	17.6	12.6	-13.6	-17.8	21.3	-1.1	-26.6	54.1	-11.0	-6.0	1.5
埼玉県	（件）	319	288	354	359	322	302	319	337	247	339	357	313	323
前年同月比	（%）	-4.2	-12.2	-12.8	-8.4	-3.3	-13.0	-4.2	-0.6	-5.0	0.6	7.5	-3.7	1.3
前月比	（%）	-1.8	-9.7	22.9	1.4	-10.3	-6.2	5.6	5.6	-26.7	37.2	5.3	-12.3	3.2
千葉県	（件）	309	287	393	412	365	322	363	372	260	351	369	351	335
前年同月比	（%）	-11.2	-18.2	6.2	1.7	3.1	-5.6	-2.9	1.4	-12.2	-6.4	-2.6	6.0	8.4
前月比	（%）	-6.6	-7.1	36.9	4.8	-11.4	-11.8	12.7	2.5	-30.1	35.0	5.1	-4.9	-4.6
神奈川県	（件）	629	632	802	804	708	668	720	773	547	740	787	652	649
前年同月比	（%）	-7.4	-2.9	6.6	0.2	-3.9	0.1	3.0	8.1	-2.8	7.1	11.0	-0.8	3.2
前月比	（%）	-4.3	0.5	26.9	0.2	-11.9	-5.6	7.8	7.4	-29.2	35.3	6.4	-17.2	-0.5
横浜市・川崎市	（件）	462	454	578	587	510	468	533	552	388	541	563	486	481
前年同月比	（%）	-7.6	-3.6	9.9	2.3	-1.5	-0.6	6.2	9.7	-1.5	9.3	10.4	3.2	4.1
前月比	（%）	-1.9	-1.7	27.3	1.6	-13.1	-8.2	13.9	3.6	-29.7	39.4	4.1	-13.7	-1.0
神奈川県他	（件）	167	178	224	217	198	200	187	221	159	199	224	166	168
前年同月比	（%）	-6.7	-1.1	-0.9	-4.8	-9.6	2.0	-5.1	4.2	-5.9	1.5	12.6	-10.8	0.6
前月比	（%）	-10.2	6.6	25.8	-3.1	-8.8	1.0	-6.5	18.2	-28.1	25.2	12.6	-25.9	1.2

3. 首都圏中古マンション㎡単価

2023年12月前年同月比	成約単価 ＋7.0%	新規登録単価 ＋1.7%	在庫単価 −1.5%

前年比で成約㎡単価は44ヶ月連続で上昇、在庫㎡単価は5ヶ月連続で下落

○成約㎡単価

12月の首都圏における中古マンション成約㎡単価は74.82万円/㎡と前年比で7.0%上昇し、20年5月から44ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比はマイナス0.2%となった。

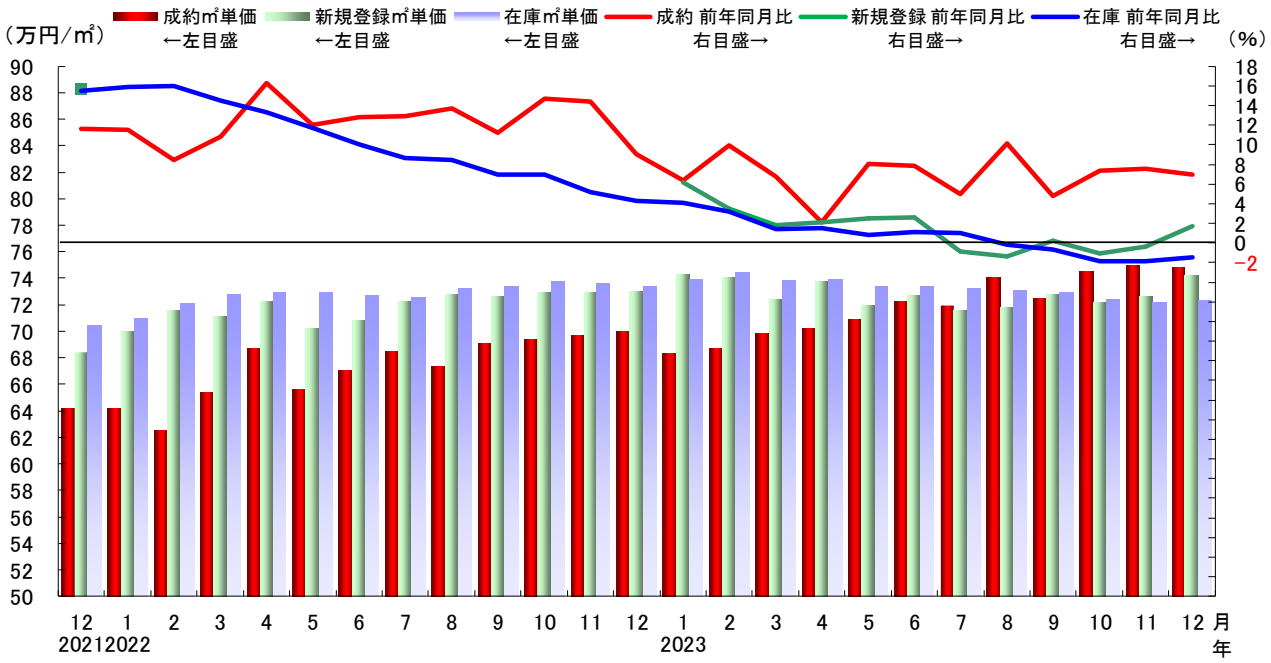
○新規登録㎡単価

12月は74.23万円/㎡と前年比で1.7%上昇し、3ヶ月ぶりに前年同月を上回った。前月比も2.2%上昇した。

○在庫㎡単価

12月は72.30万円/㎡と前年比で1.5%下落し、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㎡単価の推移



中古マンション	2022年 12月	2023年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
成約㎡単価（万円）	69.94	68.31	68.71	69.83	70.17	70.95	72.27	71.92	74.08	72.44	74.55	74.98	74.82
前年同月比（%）	9.0	6.4	9.9	6.8	2.1	8.1	7.9	5.0	10.1	4.8	7.4	7.6	7.0
前月比（%）	0.4	−2.3	0.6	1.6	0.5	1.1	1.9	−0.5	3.0	−2.2	2.9	0.6	−0.2
新規登録㎡単価（万円）	72.95	74.31	74.05	72.38	73.75	71.94	72.69	71.61	71.77	72.78	72.15	72.62	74.23
前年同月比（%）	―	6.2	3.5	1.8	2.1	2.5	2.6	−0.9	−1.4	0.2	−1.1	−0.4	1.7
前月比（%）	0.1	1.9	−0.4	−2.3	1.9	−2.5	1.0	−1.5	0.2	1.4	−0.9	0.7	2.2
在庫㎡単価（万円）	73.43	73.94	74.45	73.82	73.96	73.42	73.44	73.30	73.07	72.91	72.37	72.20	72.30
前年同月比（%）	4.3	4.1	3.2	1.4	1.5	0.8	1.1	1.0	−0.2	−0.7	−1.9	−1.9	−1.5
前月比（%）	−0.2	0.7	0.7	−0.8	0.2	−0.7	0.0	−0.2	−0.3	−0.2	−0.7	−0.2	0.1

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㎡単価は千葉県以外の地域が前年比で上昇

○東京都

12 月の東京都区部は 108.13 万円/㎡と前年比で 6.2%上昇し、20 年 5 月から 44 ヶ月連続で前年同月を上回った。多摩は 50.69 万円/㎡と前年比で 1.4%上昇し、6 ヶ月連続で前年同月を上回った。

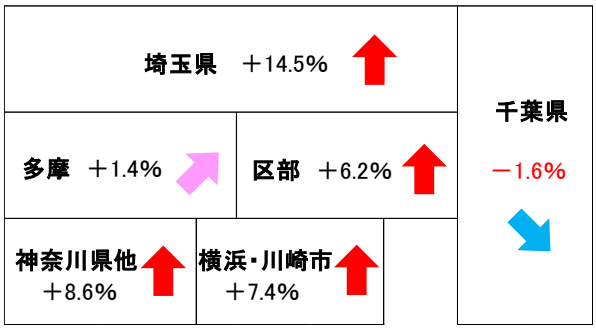
○神奈川県

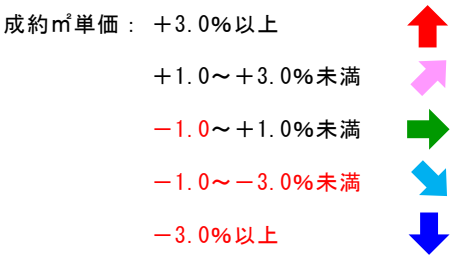
12 月の横浜・川崎市は 62.67 万円/㎡と前年比で 7.4%上昇し、6 ヶ月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は 45.71 万円/㎡と前年比で 8.6%上昇し、3 ヶ月連続で前年同月を上回った。

○埼玉県・千葉県

12 月の埼玉県は 44.77 万円/㎡で前年比プラス 14.5%の 2 ケタ上昇となった。千葉県は 36.62 万円/㎡と前年比で 1.6%下落し、20 年 7 月以来 41 ヶ月ぶりに前年同月を下回った。

■成約㎡単価の前年同月比（2023年12月）





成約㎡単価		2022年 12月	2023年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
東京都	（万円）	92.51	90.96	90.83	91.97	94.65	95.82	95.69	94.72	97.67	94.12	98.99	100.87	98.60
前年同月比	（%）	7.9	5.3	9.3	4.2	2.9	9.4	6.3	3.3	6.9	3.5	5.0	7.4	6.6
前月比	（%）	−1.5	−1.7	−0.1	1.2	2.9	1.2	−0.1	−1.0	3.1	−3.6	5.2	1.9	−2.3
東京都区部	（万円）	101.80	100.05	98.94	100.68	104.38	104.58	104.84	103.06	106.07	103.21	107.29	110.28	108.13
前年同月比	（%）	6.5	5.5	6.3	3.7	4.7	8.2	6.9	3.3	5.4	3.2	4.1	6.8	6.2
前月比	（%）	−1.4	−1.7	−1.1	1.8	3.7	0.2	0.3	−1.7	2.9	−2.7	4.0	2.8	−2.0
東京都多摩	（万円）	50.01	50.11	52.31	51.57	51.33	50.72	49.96	51.17	52.77	53.02	55.44	54.47	50.69
前年同月比	（%）	7.7	−1.2	13.6	6.1	−4.2	5.9	−1.1	3.0	0.4	3.2	5.9	8.9	1.4
前月比	（%）	−0.1	0.2	4.4	−1.4	−0.5	−1.2	−1.5	2.4	3.1	0.5	4.6	−1.7	−6.9
埼玉県	（万円）	39.08	39.98	41.57	44.52	40.10	41.00	42.52	44.10	41.96	42.59	42.36	40.02	44.77
前年同月比	（%）	2.9	4.8	8.1	9.8	0.3	0.9	6.9	5.9	5.1	−3.7	5.9	−2.1	14.5
前月比	（%）	−4.4	2.3	4.0	7.1	−9.9	2.3	3.7	3.7	−4.9	1.5	−0.5	−5.5	11.8
千葉県	（万円）	37.21	36.34	38.88	36.74	36.90	37.06	37.71	38.00	39.05	40.27	40.49	38.07	36.62
前年同月比	（%）	10.8	4.5	12.6	4.1	6.0	4.1	11.0	7.0	4.2	6.7	12.4	10.8	−1.6
前月比	（%）	8.3	−2.3	7.0	−5.5	0.4	0.5	1.8	0.8	2.8	3.1	0.5	−6.0	−3.8
神奈川県	（万円）	54.03	53.64	55.14	54.33	54.12	54.28	54.99	56.04	55.49	56.83	58.11	57.70	58.28
前年同月比	（%）	6.2	5.2	9.2	8.7	2.9	6.3	3.0	9.0	8.8	2.3	13.0	3.7	7.9
前月比	（%）	−2.9	−0.7	2.8	−1.5	−0.4	0.3	1.3	1.9	−1.0	2.4	2.3	−0.7	1.0
横浜市・川崎市	（万円）	58.35	59.69	59.62	60.08	59.44	60.46	59.66	61.64	61.39	62.45	64.83	63.65	62.67
前年同月比	（%）	2.9	5.3	5.2	9.1	2.1	6.8	−0.1	8.8	7.0	2.7	14.5	3.0	7.4
前月比	（%）	−5.6	2.3	−0.1	0.8	−1.1	1.7	−1.3	3.3	−0.4	1.7	3.8	−1.8	−1.5
神奈川県他	（万円）	42.08	38.21	43.57	38.78	40.42	39.81	41.68	42.06	41.10	41.55	41.21	40.27	45.71
前年同月比	（%）	22.2	5.9	20.9	4.3	2.9	5.3	12.3	8.0	13.3	−1.4	8.5	0.5	8.6
前月比	（%）	5.0	−9.2	14.0	−11.0	4.2	−1.5	4.7	0.9	−2.3	1.1	−0.8	−2.3	13.5

5. 首都圏中古戸建住宅件数

2023年12月前年同月比	成約件数 ＋4.4%　新規登録件数 ＋22.5%　在庫件数 ＋35.6%

前年比で新規登録件数は12ヶ月連続で増加、在庫件数は16ヶ月連続で増加

○成約件数

12月の首都圏における中古戸建住宅の成約件数は1,082件と、前年比で4.4%増加した。

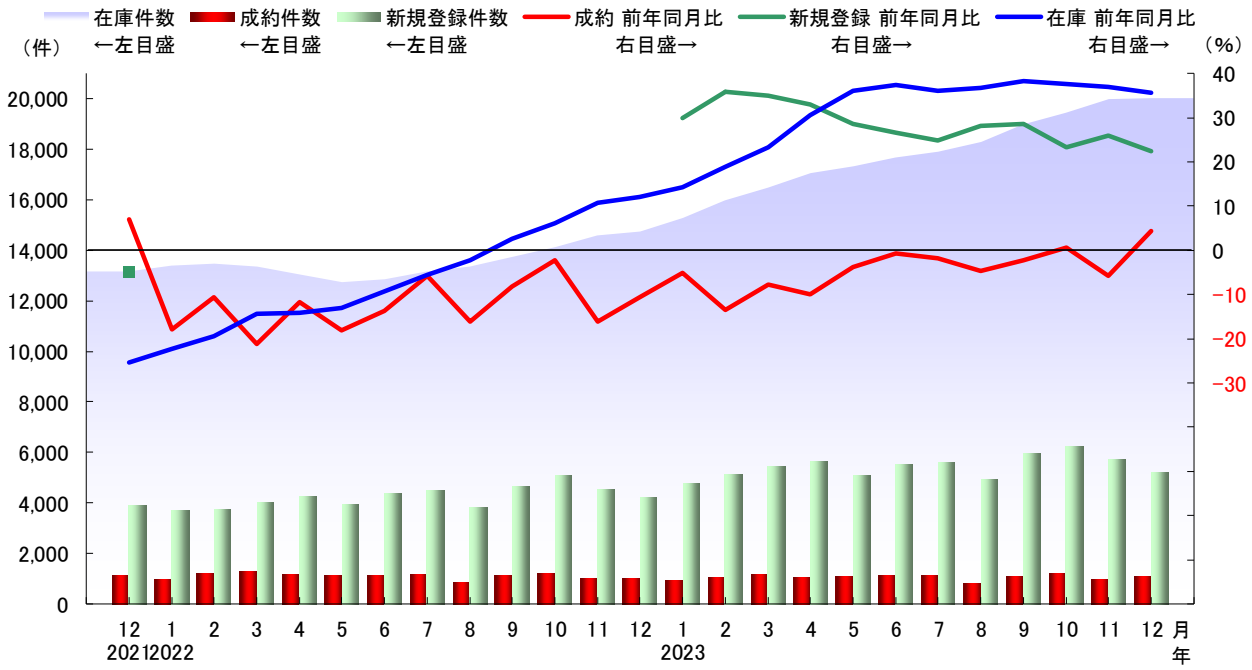
○新規登録件数

12月は5,183件で前年比プラス22.5%の大幅増となり、12ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比は9.4%減少した。

○在庫件数

12月は20,012件で前年比プラス35.6%の大幅増となり、22年9月から16ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比もプラス0.1%となった。

■首都圏 中古戸建住宅件数の推移



中古戸建住宅	2022年 12月	2023年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
成約件数（件）	1,036	946	1,057	1,186	1,071	1,111	1,138	1,155	837	1,099	1,220	969	1,082
前年同月比（%）	−10.5	−5.1	−13.4	−7.8	−10.0	−3.7	−0.6	−1.8	−4.6	−2.2	0.7	−5.8	4.4
前月比（%）	0.7	−8.7	11.7	12.2	−9.7	3.7	2.4	1.5	−27.5	31.3	11.0	−20.6	11.7
新規登録件数（件）	4,231	4,769	5,111	5,450	5,662	5,056	5,542	5,610	4,901	5,944	6,245	5,719	5,183
前年同月比（%）	―	30.0	35.8	35.1	33.0	28.5	26.7	24.8	28.2	28.5	23.4	26.0	22.5
前月比（%）	−6.8	12.7	7.2	6.6	3.9	−10.7	9.6	1.2	−12.6	21.3	5.1	−8.4	−9.4
在庫件数（件）	14,754	15,300	15,991	16,469	17,062	17,325	17,678	17,907	18,279	18,975	19,443	19,995	20,012
前年同月比（%）	12.1	14.2	18.8	23.4	30.6	36.1	37.5	36.2	36.7	38.2	37.7	37.0	35.6
前月比（%）	1.1	3.7	4.5	3.0	3.6	1.5	2.0	1.3	2.1	3.8	2.5	2.8	0.1

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

成約件数は東京都区部と埼玉県以外の地域が前年比で増加

○東京都

12 月の東京都区部は 193 件と前年比で 3.0%減少し、11 月に続いて前年同月を下回った。多摩は 148 件と前年比で 7.2%増加した。

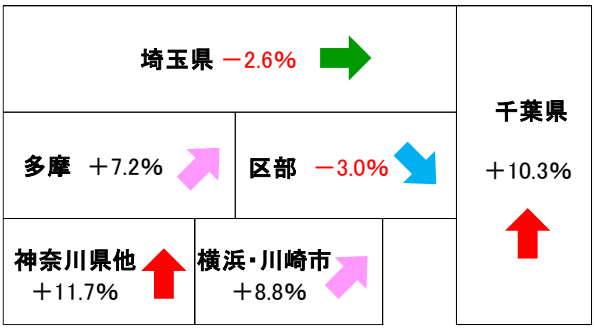
○神奈川県

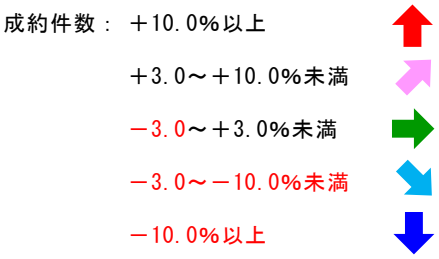
12 月の横浜・川崎市は 149 件と前年比で 8.8%増加し、3 ヶ月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は 115 件で前年比プラス 11.7%の 2 ケタ増となり、11 月に続いて前年同月を上回った。

○埼玉県・千葉県

12 月の埼玉県は 221 件と前年比で 2.6%減少した。千葉県は 256 件で前年比プラス 10.3%の 2 ケタ増となり、6 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12月）





成約件数		2022年 12月	2023年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
東京都	（件）	337	275	323	380	341	354	367	371	264	358	414	282	341
前年同月比	（%）	−11.1	−7.7	−15.2	−7.3	−4.5	−4.3	−1.6	2.2	−5.7	9.5	11.0	−16.1	1.2
前月比	（%）	0.3	−18.4	17.5	17.6	−10.3	3.8	3.7	1.1	−28.8	35.6	15.6	−31.9	20.9
東京都区部	（件）	199	164	188	218	200	185	183	215	151	202	230	165	193
前年同月比	（%）	−11.2	7.2	−9.2	−11.0	−1.5	−11.1	−10.7	10.3	−10.7	11.0	12.2	−17.1	−3.0
前月比	（%）	0.0	−17.6	14.6	16.0	−8.3	−7.5	−1.1	17.5	−29.8	33.8	13.9	−28.3	17.0
東京都多摩	（件）	138	111	135	162	141	169	184	156	113	156	184	117	148
前年同月比	（%）	−11.0	−23.4	−22.4	−1.8	−8.4	4.3	9.5	−7.1	1.8	7.6	9.5	−14.6	7.2
前月比	（%）	0.7	−19.6	21.6	20.0	−13.0	19.9	8.9	−15.2	−27.6	38.1	17.9	−36.4	26.5
埼玉県	（件）	227	200	227	251	212	233	232	230	200	230	243	218	221
前年同月比	（%）	−0.4	−8.3	−9.9	−2.3	−19.7	−3.3	−6.8	−8.4	16.3	−6.9	−6.2	0.9	−2.6
前月比	（%）	5.1	−11.9	13.5	10.6	−15.5	9.9	−0.4	−0.9	−13.0	15.0	5.7	−10.3	1.4
千葉県	（件）	232	210	223	248	218	228	253	241	181	225	240	219	256
前年同月比	（%）	3.1	14.1	−12.9	−0.4	−9.5	−4.6	2.0	−2.0	−1.1	−10.4	−8.0	−7.6	10.3
前月比	（%）	−2.1	−9.5	6.2	11.2	−12.1	4.6	11.0	−4.7	−24.9	24.3	6.7	−8.8	16.9
神奈川県	（件）	240	261	284	307	300	296	286	313	192	286	323	250	264
前年同月比	（%）	−26.2	−12.1	−14.2	−17.0	−8.5	−2.6	4.0	−0.9	−20.7	−4.3	1.3	4.2	10.0
前月比	（%）	0.0	8.7	8.8	8.1	−2.3	−1.3	−3.4	9.4	−38.7	49.0	12.9	−22.6	5.6
横浜市・川崎市	（件）	137	129	169	171	165	162	149	185	106	154	182	129	149
前年同月比	（%）	−22.6	−22.3	−4.5	−20.5	0.6	−3.6	4.9	1.1	−13.1	−4.9	15.9	7.5	8.8
前月比	（%）	14.2	−5.8	31.0	1.2	−3.5	−1.8	−8.0	24.2	−42.7	45.3	18.2	−29.1	15.5
神奈川県他	（件）	103	132	115	136	135	134	137	128	86	132	141	121	115
前年同月比	（%）	−30.4	0.8	−25.3	−12.3	−17.7	−1.5	3.0	−3.8	−28.3	−3.6	−13.0	0.8	11.7
前月比	（%）	−14.2	28.2	−12.9	18.3	−0.7	−0.7	2.2	−6.6	−32.8	53.5	6.8	−14.2	−5.0

7. 首都圏中古戸建住宅価格

2023年12月前年同月比	成約価格 +1.4%	新規登録価格 −2.8%	在庫価格 −4.3%

前年比で成約価格は4ヶ月連続で上昇、新規登録価格と在庫価格は下落続く

○成約価格

12月の首都圏における中古戸建住宅の成約価格は3,926万円と前年比で1.4%上昇し、4ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比も2.9%上昇した。

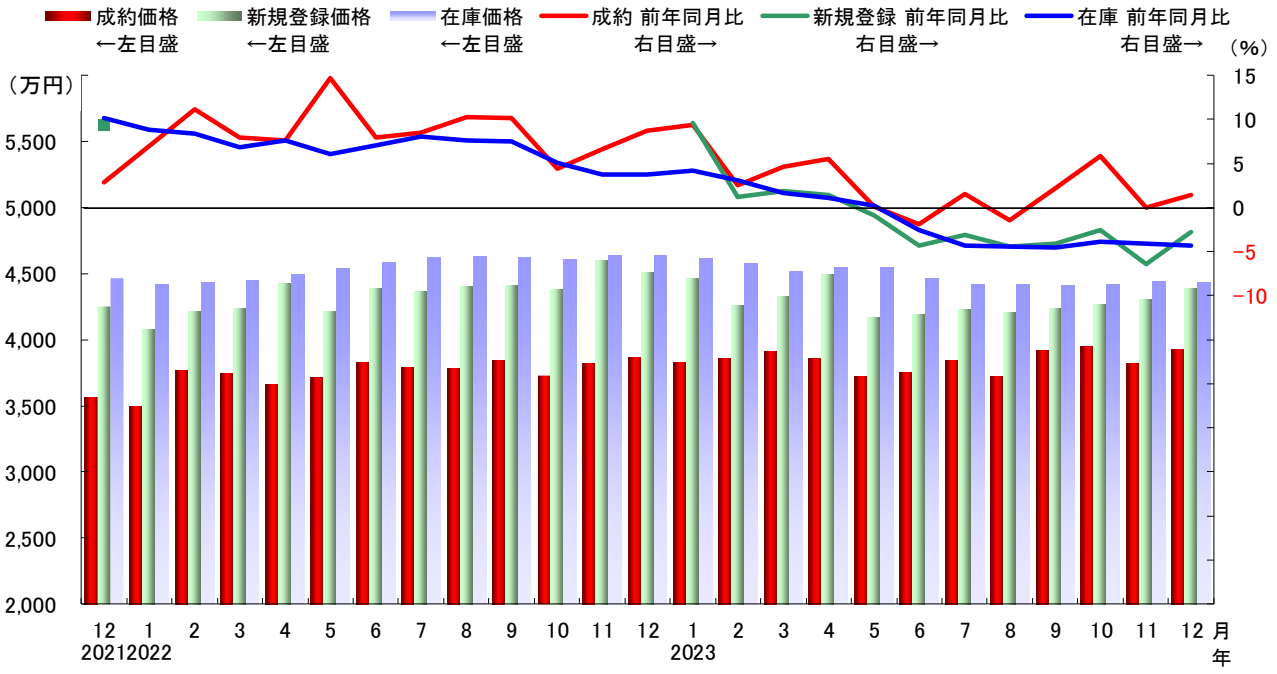
○新規登録価格

12月は4,388万円と前年比で2.8%下落し、8ヶ月連続で前年同月を下回った。前月比も2.0%上昇した。

○在庫価格

12月は4,437万円と前年比で4.3%下落し、7ヶ月連続で前年同月を下回った。前月比もマイナス0.2%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 12月	2023年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
成約価格（万円）	3,872	3,827	3,863	3,914	3,865	3,722	3,750	3,848	3,725	3,924	3,947	3,816	3,926
前年同月比（%）	8.7	9.4	2.5	4.6	5.5	0.1	−1.9	1.5	−1.4	2.2	5.9	0.0	1.4
前月比（%）	1.5	−1.2	0.9	1.3	−1.3	−3.7	0.7	2.6	−3.2	5.3	0.6	−3.3	2.9
新規登録価格（万円）	4,513	4,465	4,263	4,322	4,494	4,173	4,192	4,228	4,209	4,237	4,270	4,301	4,388
前年同月比（%）	―	9.6	1.2	1.9	1.4	−0.9	−4.3	−3.1	−4.4	−4.1	−2.5	−6.4	−2.8
前月比（%）	−1.8	−1.1	−4.5	1.4	4.0	−7.1	0.5	0.8	−0.5	0.7	0.8	0.7	2.0
在庫価格（万円）	4,637	4,610	4,577	4,520	4,544	4,547	4,466	4,425	4,425	4,413	4,425	4,446	4,437
前年同月比（%）	3.8	4.2	3.1	1.6	1.1	0.2	−2.5	−4.3	−4.4	−4.5	−3.9	−4.1	−4.3
前月比（%）	0.1	−0.6	−0.7	−1.2	0.5	0.1	−1.8	−0.9	0.0	−0.3	0.3	0.5	−0.2

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と多摩以外の地域が前年比で上昇

○東京都

12 月の東京都区部は 6,499 万円と前年比で 4.5%下落し、11 月に続いて前年同月を下回った。多摩は 3,690 万円で前年比マイナス 10.2%の 2 ケタ下落となった。

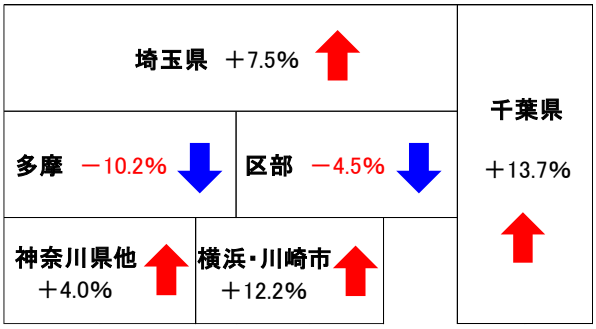
○神奈川県

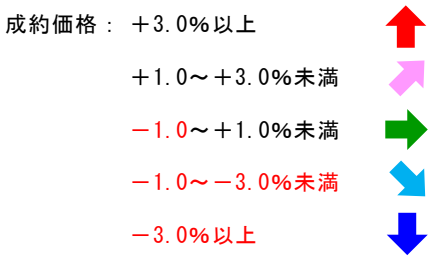
12 月の横浜・川崎市は 4,735 万円で前年比プラス 12.2%の 2 ケタ上昇となり、4 ヶ月連続で前年同月を上回った。神奈川県他は 3,405 万円と前年比で 4.0%上昇し、4 ヶ月ぶりに前年同月を上回った。

○埼玉県・千葉県

12 月の埼玉県は 2,843 万円と前年比で 7.5%上昇し、5 ヶ月ぶりに前年同月を上回った。千葉県は 2,819 万円で前年比プラス 13.7%の 2 ケタ上昇となり、5 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12月）





成約価格		2022年 12月	2023年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
東京都	（万円）	5,701	5,512	5,251	5,502	5,261	4,994	5,286	5,322	5,201	5,548	5,346	5,579	5,280
前年同月比	（%）	12.4	17.0	-1.3	2.0	-3.6	-2.7	-3.7	-3.9	-1.0	-0.9	3.5	2.9	-7.4
前月比	（%）	5.2	-3.3	-4.7	4.8	-4.4	-5.1	5.8	0.7	-2.3	6.7	-3.6	4.4	-5.4
東京都区部	（万円）	6,804	6,610	6,252	6,816	6,101	6,099	6,701	6,400	6,332	6,710	6,666	6,419	6,499
前年同月比	（%）	9.9	14.9	-6.6	5.0	-8.2	-3.2	-1.9	-10.2	-1.9	-3.5	8.8	-0.4	-4.5
前月比	（%）	5.6	-2.8	-5.4	9.0	-10.5	-0.0	9.9	-4.5	-1.1	6.0	-0.6	-3.7	1.3
東京都多摩	（万円）	4,111	3,890	3,857	3,734	4,070	3,784	3,879	3,836	3,690	4,044	3,696	4,395	3,690
前年同月比	（%）	19.1	7.6	4.7	-1.0	4.7	4.2	0.8	3.9	7.6	3.9	-7.3	11.8	-10.2
前月比	（%）	4.6	-5.4	-0.8	-3.2	9.0	-7.0	2.5	-1.1	-3.8	9.6	-8.6	18.9	-16.0
埼玉県	（万円）	2,643	2,577	2,670	2,684	2,510	2,660	2,556	2,715	2,617	2,523	2,441	2,483	2,843
前年同月比	（%）	9.6	5.1	3.2	11.1	6.3	4.5	-2.5	11.0	-0.2	-4.4	-6.5	-2.2	7.5
前月比	（%）	4.1	-2.5	3.6	0.5	-6.5	6.0	-3.9	6.2	-3.6	-3.6	-3.2	1.7	14.5
千葉県	（万円）	2,478	2,528	2,544	2,475	2,515	2,375	2,469	2,398	2,608	2,617	2,559	2,642	2,819
前年同月比	（%）	8.2	2.8	4.1	6.2	11.2	2.3	-1.6	-3.7	6.8	8.3	0.7	5.0	13.7
前月比	（%）	-1.5	2.0	0.6	-2.7	1.6	-5.6	4.0	-2.9	8.8	0.3	-2.2	3.3	6.7
神奈川県	（万円）	3,814	4,054	4,274	4,116	4,217	4,076	3,880	4,050	3,904	4,047	4,320	4,020	4,156
前年同月比	（%）	9.2	9.9	9.3	9.0	11.2	1.4	1.2	4.9	0.0	-1.3	10.0	0.5	9.0
前月比	（%）	-4.7	6.3	5.4	-3.7	2.5	-3.3	-4.8	4.4	-3.6	3.7	6.7	-6.9	3.4
横浜市・川崎市	（万円）	4,219	4,399	4,602	4,627	4,705	4,620	4,452	4,499	4,491	4,838	4,942	4,802	4,735
前年同月比	（%）	2.7	2.1	3.4	11.4	6.9	4.1	-2.1	1.4	-4.6	8.4	14.6	0.6	12.2
前月比	（%）	-11.6	4.3	4.6	0.5	1.7	-1.8	-3.6	1.1	-0.2	7.7	2.1	-2.8	-1.4
神奈川県他	（万円）	3,275	3,717	3,791	3,474	3,621	3,419	3,258	3,401	3,181	3,124	3,517	3,187	3,405
前年同月比	（%）	18.9	28.1	15.4	6.9	13.6	-2.4	6.0	10.7	3.0	-15.0	-1.1	-1.3	4.0
前月比	（%）	1.5	13.5	2.0	-8.4	4.2	-5.6	-4.7	4.4	-6.5	-1.8	12.6	-9.4	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

12 月の成約件数は、札幌市が 157 件と前年比で 6.5%減少し、5 ヶ月ぶりに前年同月を下回った。仙台市は 88 件と前年比で 1.1%増加し、11 月に続いて前年同月を上回った。

○成約㎡単価

12 月の成約㎡単価は、札幌市が 30.34 万円/㎡と前年比で 1.8%上昇した。前月比も 8.3%上昇した。仙台市は 37.27 万円/㎡で前年比プラス 11.1%の 2 ケタ上昇となり、4 ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比は 5.8%下落した。

中古マンション			2022年 12月	2023年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
成約件数	北海道札幌市	（件）	168	147	169	184	184	146	191	173	154	217	191	187	157
	前年同月比	（%）	-11.6	-9.3	-20.7	-10.7	-19.7	-21.9	-10.7	-23.1	6.9	14.2	9.1	11.3	-6.5
	前月比	（%）	0.0	-12.5	15.0	8.9	0.0	-20.7	30.8	-9.4	-11.0	40.9	-12.0	-2.1	-16.0
	宮城県仙台市	（件）	87	75	98	103	88	84	96	106	54	84	70	93	88
	前年同月比	（%）	-14.7	-10.7	-2.0	3.0	-29.0	-16.8	-1.0	8.2	-28.9	-21.5	-23.9	38.8	1.1
	前月比	（%）	29.9	-13.8	30.7	5.1	-14.6	-4.5	14.3	10.4	-49.1	55.6	-16.7	32.9	-5.4
成約㎡単価	北海道札幌市	（万円）	29.81	25.87	30.06	28.50	30.08	29.97	30.85	31.04	31.74	30.45	31.52	28.01	30.34
	前年同月比	（%）	11.9	-7.4	12.2	12.1	6.1	6.5	6.5	5.9	12.5	8.1	10.3	-6.8	1.8
	前月比	（%）	-0.8	-13.2	16.2	-5.2	5.6	-0.4	2.9	0.6	2.3	-4.1	3.5	-11.1	8.3
	宮城県仙台市	（万円）	33.54	33.36	37.39	34.39	35.55	36.54	32.45	34.63	30.96	36.58	36.82	39.57	37.27
	前年同月比	（%）	9.8	0.3	21.6	14.8	9.9	19.7	-2.5	7.1	-5.6	6.5	9.0	17.5	11.1
	前月比	（%）	-0.4	-0.5	12.1	-8.0	3.4	2.8	-11.2	6.7	-10.6	18.2	0.7	7.5	-5.8
成約価格（参考）	北海道札幌市	（万円）	2,265	1,964	2,358	2,187	2,235	2,216	2,308	2,345	2,418	2,327	2,431	2,114	2,332
	前年同月比	（%）	11.9	-7.3	15.0	10.6	5.4	-1.0	5.1	5.5	15.6	10.6	12.4	-6.7	3.0
	前月比	（%）	0.0	-13.3	20.0	-7.3	2.2	-0.8	4.2	1.6	3.1	-3.8	4.5	-13.1	10.3
	宮城県仙台市	（万円）	2,434	2,189	2,607	2,397	2,360	2,509	2,230	2,309	2,000	2,628	2,562	2,741	2,493
	前年同月比	（%）	16.8	-4.5	29.7	23.2	9.1	20.7	-4.1	3.2	-13.3	7.2	8.4	20.0	2.4
	前月比	（%）	6.5	-10.1	19.1	-8.1	-1.5	6.3	-11.2	3.6	-13.4	31.4	-2.5	7.0	-9.1

■中古戸建住宅

○成約件数

12 月の成約件数は、札幌市が 135 件で前年比プラス 50.0%の大幅増となり、4 ヶ月連続で前年同月を上回った。仙台市は 51 件で前年比プラス 15.9%の 2 ケタ増となった。

○成約価格

12 月の成約価格は、札幌市が 2,618 万円と前年比で 1.0%上昇した。前月比も 9.9%上昇した。仙台市は 3,174 万円で前年比プラス 18.8%の 2 ケタ上昇となり、7 ヶ月連続で前年同月を上回った。前月比はマイナス 10.5%となった。

中古戸建住宅			2022年 12月	2023年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
成約件数	北海道札幌市	（件）	90	67	84	93	101	105	116	125	81	137	135	126	135
	前年同月比	（%）	-1.1	-8.2	16.7	24.0	-1.0	25.0	16.0	5.0	-6.9	19.1	17.4	16.7	50.0
	前月比	（%）	-16.7	-25.6	25.4	10.7	8.6	4.0	10.5	7.8	-35.2	69.1	-1.5	-6.7	7.1
	宮城県仙台市	（件）	44	37	52	48	36	46	36	39	32	40	36	36	51
	前年同月比	（%）	7.3	0.0	-21.2	-4.0	5.9	2.2	-20.0	-23.5	10.3	-11.1	16.1	-33.3	15.9
	前月比	（%）	-18.5	-15.9	40.5	-7.7	-25.0	27.8	-21.7	8.3	-17.9	25.0	-10.0	0.0	41.7
成約価格	北海道札幌市	（万円）	2,592	2,582	2,888	2,569	2,759	2,897	2,656	2,278	2,797	2,631	2,741	2,382	2,618
	前年同月比	（%）	-2.7	-4.9	3.5	-6.8	-0.5	11.5	2.7	-28.6	12.8	-15.8	4.5	-3.6	1.0
	前月比	（%）	4.9	-0.4	11.8	-11.0	7.4	5.0	-8.3	-14.2	22.8	-5.9	4.2	-13.1	9.9
	宮城県仙台市	（万円）	2,672	2,468	2,741	2,930	2,446	2,423	2,955	3,032	3,054	2,992	2,860	3,545	3,174
	前年同月比	（%）	-4.6	-4.3	-2.8	-16.1	-13.3	-7.9	20.9	17.0	9.1	5.7	17.5	32.9	18.8
	前月比	（%）	0.2	-7.6	11.1	6.9	-16.5	-0.9	21.9	2.6	0.7	-2.0	-4.4	24.0	-10.5

月例速報マーケットウオッチ・サマリーレポートについて

〇このレポートは、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オッチの中から、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。

〇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。

〇なお、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オ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

〇掲載対象は「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。

〇集計は、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

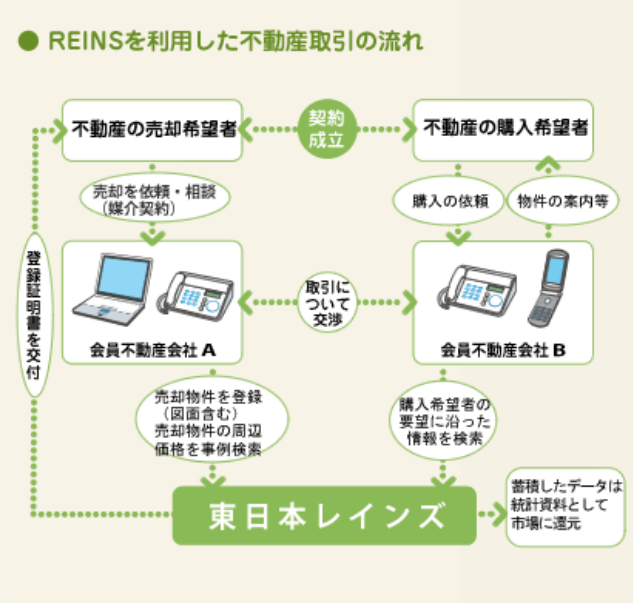
（注）2022年1月度より物件再登録機能の廃止に伴い、新規登録は媒介契約更新や登録期間延長を除く新たな登録のみに絞って計上しています。このため、従来公表してきた2021年12月までの新規登録と2022年1月以降の新規登録を同じ基準で比較することは困難と判断し、2022年1月から2022年12月までの前年比および2022年1月の前月比は掲載せず「－」と記載します。

レインズ（ＲＥＩＮＳ）について

〇レインズとは、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。

〇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。

〇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。



2024（令和６）年１月12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/