

2002(平成14)年7月29日

首都圏不動産流通市場の動向(2002年4~6月)

財団法人東日本不動産流通機構

財団法人東日本不動産流通機構(通称:東日本レインズ、藤田和夫理事長)より、首都圏における2002年4~6月の不動産流通市場の動向をご報告いたします。
当機構は東日本で唯一の公的な不動産物件情報交換組織です。コンピューターオンラインで結ばれた不動産業者から物件情報が登録され、不動産取引が促進されています。

主な内容

中古マンション

- ・ 成約件数は2期連続で前年同期を下回る
- ・ 新規登録件数は減少傾向、前年同期比は2期ぶりのマイナス
- ・ 成約物件平均価格が96年10~12月期以来、22期ぶりに前年同期を上回る(11ページにReins Topic)
- ・ 新規登録物件価格は機構設立(90年5月)以来、初めて前年同期を上回る
- ・ 成約物件の面積は首都圏平均で64㎡、平均築年数は16.14年

戸建住宅

- ・ 成約件数はほぼ前年並み、新規登録件数は9期ぶりにマイナス
- ・ 成約物件の平均価格は再び3,300万円台に下落し、過去最低
- ・ 土地・建物面積は特に新規登録物件で拡大傾向続く
- ・ 成約物件の平均築年数は17.23年、古い物件ヘシフト

土地(100~200㎡)

- ・ 成約件数は前年同期と比べて2ケタの大幅増加、前年同期比プラスは5期ぶり
- ・ 新規登録件数は過去最高、10期連続で前年同期を上回る
- ・ 成約物件㎡単価および価格は下落幅が拡大し、ともに過去最低

成約動向(ベクトル表)

中古マンション

	01/04-06	01/07-09	01/10-12	02/01-03	02/04-06
件数 (前年比)	→	→	→	↘	→
単価 (前期比)	↘	→	↘	→	↗
価格 (前期比)	↘	→	→	→	→

戸建住宅

	01/04-06	01/07-09	01/10-12	02/01-03	02/04-06
件数 (前年比)	↘	→	→	→	→
価格 (前期比)	→	↘	↘	→	↘

土地(100~200㎡)

	01/04-06	01/07-09	01/10-12	02/01-03	02/04-06
件数 (前年比)	↗	↗	↘	→	↗
単価 (前期比)	↘	→	↘	↗	↘
価格 (前期比)	↘	↗	↘	→	↘

件数: ◻◻◻10%以上増減 ◻◻◻3%以上10%未満増減 →3%未満増減
単価・価格: ◻◻◻3%以上変動 ◻◻◻1%以上3%未満変動 →1%未満変動

お問い合わせ先

〒169-0051
東京都新宿区西早稲田2-20-9
財団法人東日本不動産流通機構
業務部 佐野
電話 03-3204-4100
FAX 03-3204-4110
HP <http://www.reins.or.jp/>

中古マンション概況

首都圏における2002年4～6月の中古マンション成約件数は6,511件(前年同期比1.5%減)で、2期連続で前年比マイナスとなっています。

一方、新規登録件数は20,241件(同3.4%減)で、2期ぶりに前年比マイナスとなっています。

成約物件の1㎡当たり単価は首都圏平均で30.73万円(前年同期比0.1%下落、前期比1.2%上昇)で、前期比では3期ぶりに上昇しました。

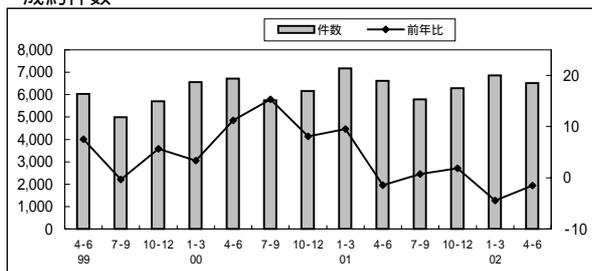
成約物件価格は1,969万円(前年同期比0.5%上昇、前期比0.7%上昇)と、前期比では2期連続で上昇しています。前年同期と比べて上昇したのはデータを取り始めた1990年5月以降で2回目、阪神淡路大震災で大幅下落したことの反動で上昇した1996年10～12月期以来、22期ぶりのことです。今回の上昇は東京都(前年同期比3.6%上昇)が全体を押し上げたもので、ほかの3県ではまだ弱含み傾向が続いています。

また、新規登録物件価格においては3期連続で前期と比べて上昇し、過去初めて前年同期を上回っています。

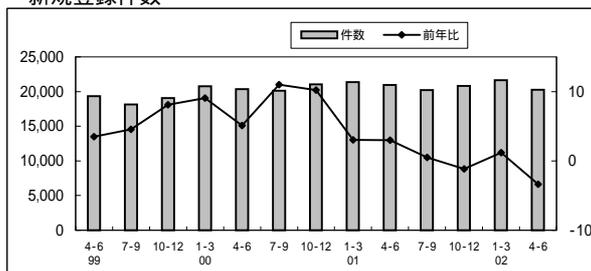
成約物件の平均専有面積は64.08㎡(前年同期比0.7%拡大、前期比0.4%縮小)で、前年同期比では6期連続のプラスと、長期的な拡大傾向にあります。

成約物件の平均築年数は16.14年。昨年7～9月期ころから、需要が古い物件にシフトする傾向がいくぶんおさまっていましたが、同期は前期と比べて古くなっています。

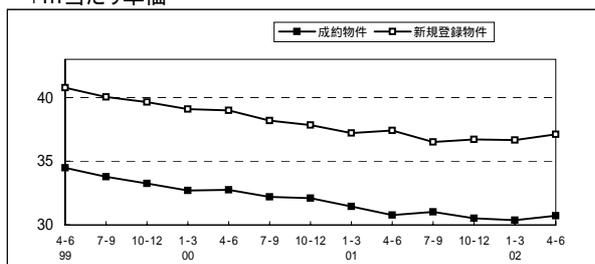
成約件数



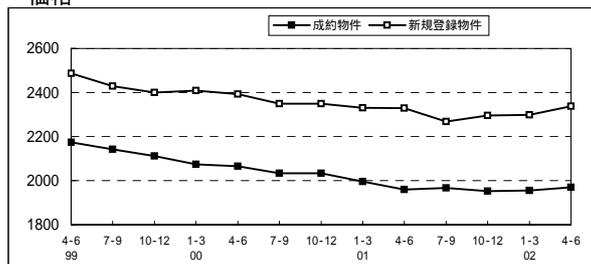
新規登録件数



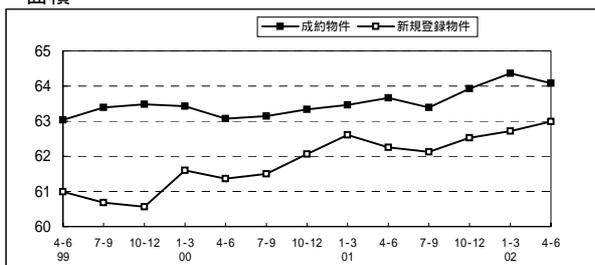
1㎡当たり単価



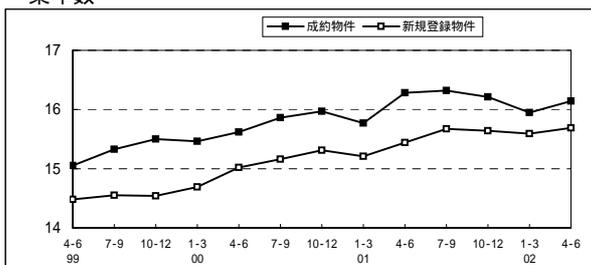
価格



面積



築年数



件数(件)、前年比(%), ㎡単価・価格(万円)、面積(㎡)、築年数(年)

戸建住宅概況

首都圏における2002年4～6月の戸建住宅成約件数は3,834件(前年同期比0.9%増)で、ほぼ前年並みとなっています。前年同期比のプラスは2期ぶりです。このうち、中古戸建住宅は2,905件(同0.3%減)、新築戸建住宅は929件(同4.9%増)で、中古は2期連続で前年同期を下回っています。

一方、新規登録件数は20,879件(同5.8%減)で、00年1～3月期以来、9期ぶりに前年比マイナスとなっています。

成約物件の価格は首都圏平均で3,388万円(前年同期比5.7%下落、前期比1.0%下落)と、再び3,300万円台に下落し、過去最低を更新しています。地域別では、東京都に比べて3県の下落率が大きくなっています。

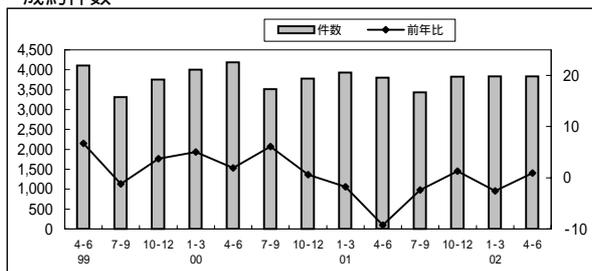
成約物件の土地面積は136.30㎡(前年同期比1.2%拡大、前期比0.8%縮小)で、前期よりは縮小したものの、長期的にはいくぶん拡大傾向にあります。

建物面積は99.84㎡(同1.1%拡大、同0.7%縮小)で、前期に100㎡を超えましたが、同期はわずかに下回っています。

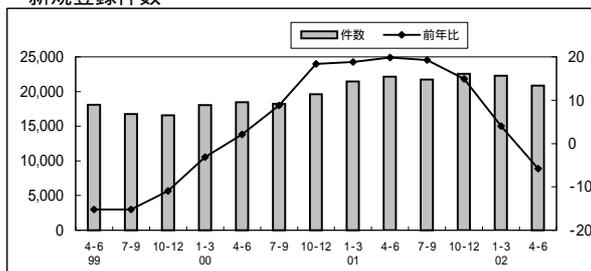
新規登録物件の面積は土地・建物ともに、ここ1年間、拡大傾向が続いています。

成約物件の平均築年数は17.23年。前期に17年台となり、同期も需要が古い物件にシフトする傾向が続いています。新規登録物件は16.48年と、成約物件と比べていくぶん築浅となっています。

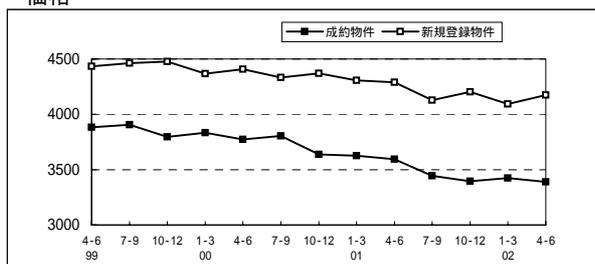
成約件数



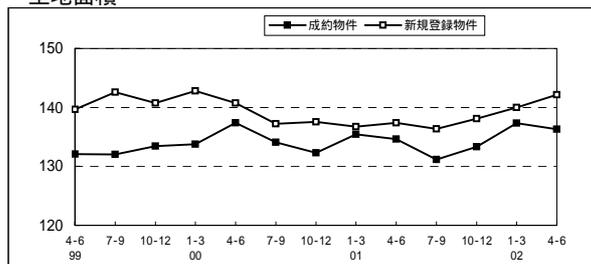
新規登録件数



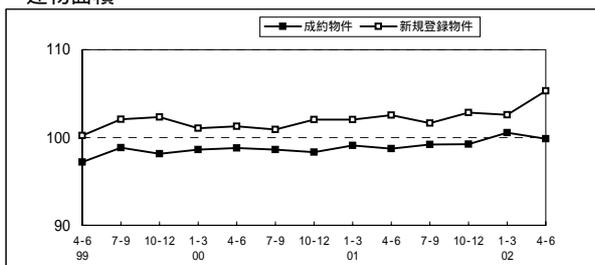
価格



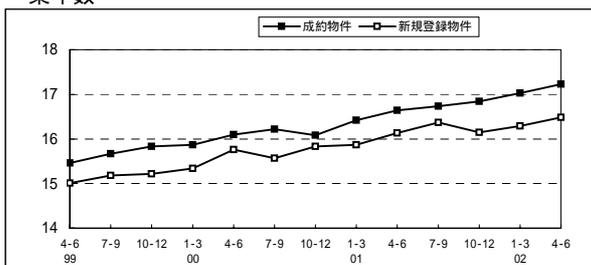
土地面積



建物面積



築年数



件数(件)、前年比(%)、価格(万円)、面積(㎡)、築年数(年)

土地 (100 ~ 200㎡) 概況

首都圏における2002年4～6月の土地(100～200㎡)成約件数は1,272件(前年同期比13.8%増)で、5期ぶりに前年比プラスとなり、2けたの大幅増加となっています。増加傾向は首都圏全域で共通しており、都県別に見ても1都3県そろって、前年同期を上回っています。特に、東京都の伸びが前年同期比23.9%と目立っています。

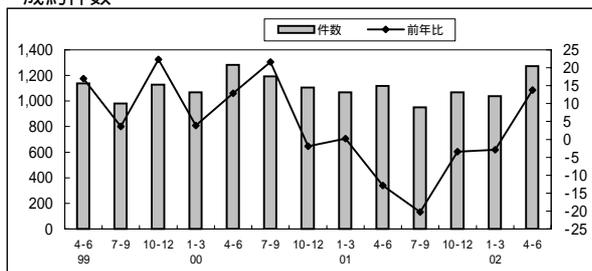
一方、新規登録件数は8,358件(同4.1%増)で、00年1～3月以降、10期連続で前年同期を上回っています。

成約物件の1㎡当たり単価は前期、上昇しましたが、同期は再び下落しています。首都圏平均で21.42万円(前年同期比6.5%下落、前期比4.6%下落)で、過去最低となっています。

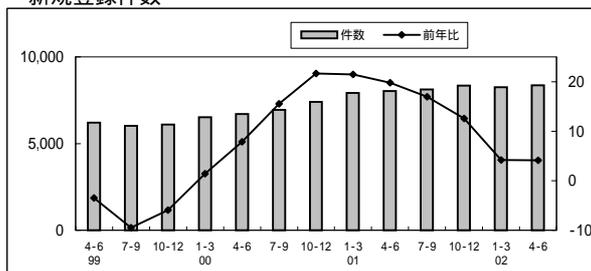
成約物件価格は3,067万円(前年同期比5.3%下落、前期比3.0%下落)と、前期よりも下落率が拡大し、こちらも過去最低となっています。

価格帯別に見ると、3,000万円以下が全体の62.1%(前年同期56.8%)を占めており、比率も拡大傾向にあります。

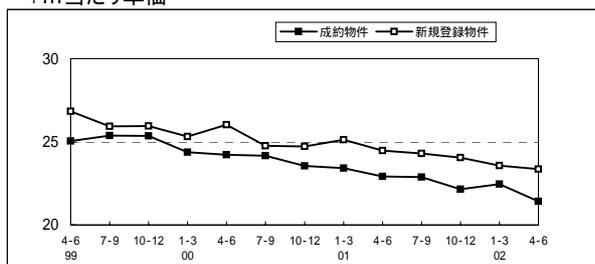
成約件数



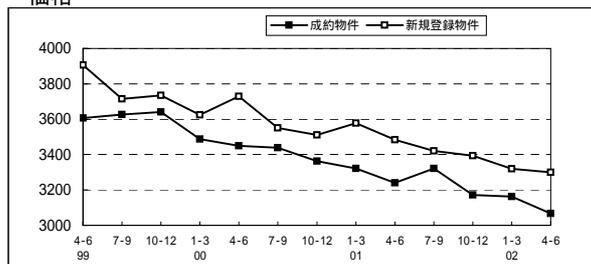
新規登録件数



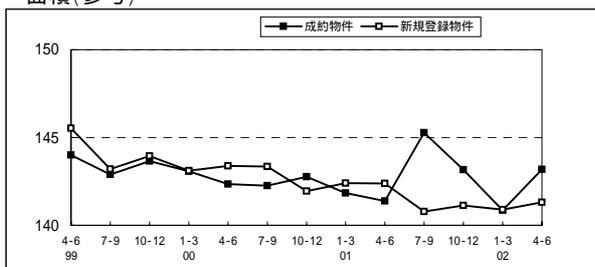
1㎡当たり単価



価格



面積 (参考)



件数(件)、前年比(%), ㎡単価・価格(万円)、面積(㎡)

中古マンション 基本データ

成約状況

年/月	件数	m ² 単価		価格		面積		築年数				
		前年比	前期比	前年比	前期比	前年比	前期比					
99/04-06	6,035	7.5	34.49	-3.5	0.6	2,174	-2.5	-0.2	63.04	1.0	-0.8	15.05
07-09	4,984	-0.3	33.79	-3.4	-2.0	2,142	-1.9	-1.5	63.39	1.6	0.6	15.33
10-12	5,704	5.6	33.26	-3.7	-1.6	2,112	-3.1	-1.4	63.48	0.7	0.1	15.50
00/01-03	6,554	3.3	32.70	-4.7	-1.7	2,074	-4.8	-1.8	63.43	-0.2	-0.1	15.46
04-06	6,710	11.2	32.75	-5.0	0.2	2,066	-5.0	-0.4	63.07	0.1	-0.6	15.62
07-09	5,747	15.3	32.19	-4.7	-1.7	2,033	-5.1	-1.6	63.15	-0.4	0.1	15.86
10-12	6,167	8.1	32.10	-3.5	-0.3	2,033	-3.7	0.0	63.34	-0.2	0.3	15.97
01/01-03	7,178	9.5	31.45	-3.8	-2.0	1,996	-3.8	-1.8	63.46	0.0	0.2	15.77
04-06	6,611	-1.5	30.78	-6.0	-2.1	1,959	-5.2	-1.8	63.67	0.9	0.3	16.28
07-09	5,788	0.7	31.02	-3.7	0.8	1,966	-3.3	0.4	63.39	0.4	-0.4	16.32
10-12	6,283	1.9	30.53	-4.9	-1.6	1,952	-4.0	-0.7	63.92	0.9	0.8	16.21
02/01-03	6,857	-4.5	30.37	-3.4	-0.5	1,955	-2.1	0.2	64.37	1.4	0.7	15.95
04-06	6,511	-1.5	30.73	-0.1	1.2	1,969	0.5	0.7	64.08	0.7	-0.4	16.14
01/06	2,263	7.8	30.84	-4.9	-0.2	1,963	-3.9	-0.8	63.66	1.1	-0.6	16.10
07	2,135	3.5	31.44	-4.0	2.0	1,989	-3.8	1.3	63.25	0.2	-0.7	16.41
08	1,554	-3.7	30.97	-3.6	-1.5	1,934	-4.9	-2.7	62.47	-1.4	-1.2	16.12
09	2,099	1.4	30.62	-3.4	-1.1	1,967	-1.5	1.7	64.24	2.1	2.8	16.39
10	2,259	6.1	30.02	-5.9	-2.0	1,917	-4.8	-2.6	63.85	1.2	-0.6	16.35
11	2,084	6.0	30.61	-5.8	2.0	1,959	-5.5	2.2	64.01	0.4	0.3	16.15
12	1,940	-6.4	31.04	-2.8	1.4	1,984	-1.6	1.3	63.92	1.2	-0.1	16.11
02/01	1,907	-3.5	29.95	-4.5	-3.5	1,925	-3.1	-3.0	64.27	1.4	0.6	15.95
02	2,342	-7.7	30.78	-2.9	2.8	1,985	-1.3	3.1	64.48	1.6	0.3	15.94
03	2,608	-2.2	30.30	-3.2	-1.6	1,949	-2.0	-1.8	64.33	1.2	-0.2	15.96
04	2,366	3.4	30.68	0.3	1.3	1,976	2.0	1.4	64.40	1.7	0.1	16.08
05	2,083	1.1	30.75	-0.5	0.2	1,961	-0.9	-0.8	63.78	-0.4	-1.0	16.06
06	2,062	-8.9	30.78	-0.2	0.1	1,971	0.4	0.5	64.03	0.6	0.4	16.30

新規登録状況

年/月	件数	m ² 単価		価格		面積		築年数				
		前年比	前期比	前年比	前期比	前年比	前期比					
99/04-06	19,352	3.5	40.78	-3.9	0.7	2,487	-4.6	-0.9	60.99	-0.7	-1.7	14.48
07-09	18,122	4.5	40.04	-4.8	-1.8	2,429	-5.8	-2.3	60.68	-1.0	-0.5	14.55
10-12	19,082	8.1	39.63	-4.2	-1.0	2,400	-5.4	-1.2	60.57	-1.2	-0.2	14.54
00/01-03	20,750	9.1	39.10	-3.4	-1.4	2,408	-4.1	0.3	61.60	-0.7	1.7	14.69
04-06	20,339	5.1	38.99	-4.4	-0.3	2,392	-3.8	-0.7	61.36	0.6	-0.4	15.02
07-09	20,112	11.0	38.20	-4.6	-2.0	2,349	-3.3	-1.8	61.50	1.3	0.2	15.16
10-12	21,033	10.2	37.84	-4.5	-0.9	2,349	-2.1	-0.0	62.07	2.5	0.9	15.31
01/01-03	21,382	3.0	37.21	-4.8	-1.7	2,330	-3.2	-0.8	62.61	1.6	0.9	15.21
04-06	20,944	3.0	37.40	-4.1	0.5	2,329	-2.7	-0.1	62.26	1.5	-0.6	15.44
07-09	20,214	0.5	36.51	-4.4	-2.4	2,268	-3.4	-2.6	62.13	1.0	-0.2	15.67
10-12	20,789	-1.2	36.71	-3.0	0.6	2,296	-2.3	1.2	62.53	0.7	0.6	15.64
02/01-03	21,634	1.2	36.66	-1.5	-0.2	2,299	-1.3	0.1	62.71	0.2	0.3	15.59
04-06	20,241	-3.4	37.11	-0.8	1.2	2,338	0.4	1.7	62.99	1.2	0.4	15.69
01/06	7,093	4.3	37.13	-3.5	-0.7	2,282	-4.0	-1.8	61.44	-0.5	-1.1	15.54
07	7,273	5.5	36.96	-3.6	-0.5	2,284	-3.3	0.1	61.80	0.3	0.6	15.41
08	5,776	0.3	36.30	-4.8	-1.8	2,262	-3.1	-1.0	62.30	1.8	0.8	15.72
09	7,165	-4.0	36.23	-4.9	-0.2	2,258	-3.9	-0.2	62.33	1.1	0.0	15.90
10	7,583	-1.5	36.80	-3.2	1.6	2,302	-2.6	1.9	62.56	0.6	0.4	15.64
11	7,113	-1.5	36.79	-2.3	0.0	2,307	-1.5	0.2	62.70	0.8	0.2	15.67
12	6,093	-0.3	36.52	-3.5	-0.8	2,275	-2.7	-1.4	62.31	0.8	-0.6	15.58
02/01	6,808	-4.4	36.66	-1.9	0.4	2,316	-1.2	1.8	63.18	0.7	1.4	15.84
02	7,258	1.7	36.90	0.3	0.7	2,314	0.8	-0.1	62.71	0.6	-0.8	15.54
03	7,568	6.2	36.42	-2.8	-1.3	2,269	-3.5	-2.0	62.29	-0.7	-0.7	15.40
04	6,966	-4.6	37.44	-0.6	2.8	2,371	-0.4	4.5	63.34	0.3	1.7	15.42
05	6,438	-1.7	36.95	-1.2	-1.3	2,315	-0.3	-2.4	62.67	0.9	-1.1	15.94
06	6,837	-3.6	36.95	-0.5	0.0	2,326	2.0	0.5	62.96	2.5	0.5	15.72

件数(件)、m²単価・価格(万円)、面積(m²)、築年数(年)、前年比・前期比(%)

戸建住宅 基本データ

成約状況

年/月	件数	価格			土地面積			建物面積			築年数 (中古)	
		前年比	前年比	前期比	前年比	前期比	前年比	前期比				
99/04-06	4,108	6.7	3,884	-3.9	0.1	132.08	2.8	1.7	97.19	2.1	0.3	15.46
07-09	3,314	-1.2	3,905	-3.7	0.5	132.04	2.4	-0.0	98.82	2.7	1.7	15.67
10-12	3,758	3.8	3,797	-4.2	-2.8	133.41	2.0	1.0	98.13	0.3	-0.7	15.83
00/01-03	4,003	5.0	3,834	-1.2	1.0	133.76	3.0	0.3	98.63	1.8	0.5	15.87
04-06	4,186	1.9	3,774	-2.8	-1.6	137.37	4.0	2.7	98.79	1.6	0.2	16.10
07-09	3,517	6.1	3,804	-2.6	0.8	134.06	1.5	-2.4	98.63	-0.2	-0.2	16.22
10-12	3,781	0.6	3,637	-4.2	-4.4	132.29	-0.8	-1.3	98.31	0.2	-0.3	16.08
01/01-03	3,933	-1.7	3,627	-5.4	-0.3	135.43	1.2	2.4	99.10	0.5	0.8	16.42
04-06	3,800	-9.2	3,594	-4.8	-0.9	134.62	-2.0	-0.6	98.72	-0.1	-0.4	16.64
07-09	3,434	-2.4	3,445	-9.4	-4.1	131.14	-2.2	-2.6	99.21	0.6	0.5	16.73
10-12	3,830	1.3	3,396	-6.6	-1.4	133.32	0.8	1.7	99.25	1.0	0.0	16.84
02/01-03	3,831	-2.6	3,423	-5.6	0.8	137.35	1.4	3.0	100.56	1.5	1.3	17.03
04-06	3,834	0.9	3,388	-5.7	-1.0	136.30	1.2	-0.8	99.84	1.1	-0.7	17.23
01/06	1,286	-3.2	3,543	-5.2	-0.6	133.32	-1.6	-1.9	98.70	0.2	0.4	16.66
07	1,323	3.8	3,462	-6.7	-2.3	130.70	-2.0	-2.0	98.63	0.5	-0.1	16.80
08	886	-4.0	3,460	-11.3	-0.1	130.99	-4.3	0.2	99.05	-1.7	0.4	16.64
09	1,225	-7.1	3,415	-10.7	-1.3	131.73	-0.8	0.6	99.95	2.4	0.9	16.71
10	1,318	-1.7	3,472	-4.0	1.7	132.82	1.6	0.8	99.61	1.6	-0.3	16.57
11	1,317	5.1	3,352	-7.0	-3.5	134.35	1.4	1.2	99.21	0.5	-0.4	17.13
12	1,195	0.7	3,361	-9.0	0.3	132.75	-0.7	-1.2	98.92	0.8	-0.3	16.83
02/01	1,069	8.1	3,403	-6.5	1.2	135.85	0.5	2.3	100.53	-0.2	1.6	17.01
02	1,309	-7.9	3,427	-5.4	0.7	135.60	-1.8	-0.2	100.49	1.8	-0.0	16.90
03	1,453	-4.6	3,433	-5.3	0.2	140.02	5.1	3.3	100.64	2.3	0.1	17.15
04	1,333	1.8	3,313	-9.8	-3.5	137.45	2.0	-1.8	100.38	1.3	-0.3	17.25
05	1,247	3.5	3,503	-1.8	5.8	138.32	1.7	0.6	99.79	1.5	-0.6	17.78
06	1,254	-2.5	3,353	-5.4	-4.3	133.06	-0.2	-3.8	99.31	0.6	-0.5	16.63

新規登録状況

年/月	件数	価格			土地面積			建物面積			築年数 (中古)	
		前年比	前年比	前期比	前年比	前期比	前年比	前期比				
99/04-06	18,106	-15.2	4,434	-6.4	-1.3	139.63	4.3	2.4	100.21	2.2	0.4	15.01
07-09	16,743	-15.2	4,463	-4.7	0.7	142.56	6.7	2.1	102.08	3.4	1.9	15.18
10-12	16,582	-10.9	4,477	-2.3	0.3	140.75	4.7	-1.3	102.34	3.1	0.3	15.22
00/01-03	18,052	-3.1	4,366	-2.8	-2.5	142.80	4.8	1.5	101.04	1.2	-1.3	15.34
04-06	18,484	2.1	4,408	-0.6	1.0	140.74	0.8	-1.4	101.28	1.1	0.2	15.76
07-09	18,217	8.8	4,333	-2.9	-1.7	137.24	-3.7	-2.5	100.90	-1.2	-0.4	15.57
10-12	19,629	18.4	4,369	-2.4	0.8	137.52	-2.3	0.2	102.03	-0.3	1.1	15.83
01/01-03	21,445	18.8	4,307	-1.4	-1.4	136.75	-4.2	-0.6	102.03	1.0	0.0	15.87
04-06	22,158	19.9	4,288	-2.7	-0.4	137.38	-2.4	0.5	102.55	1.3	0.5	16.13
07-09	21,729	19.3	4,129	-4.7	-3.7	136.33	-0.7	-0.8	101.62	0.7	-0.9	16.37
10-12	22,558	14.9	4,203	-3.8	1.8	138.10	0.4	1.3	102.82	0.8	1.2	16.15
02/01-03	22,306	4.0	4,092	-5.0	-2.6	140.00	2.4	1.4	102.60	0.6	-0.2	16.29
04-06	20,879	-5.8	4,173	-2.7	2.0	142.16	3.5	1.5	105.30	2.7	2.6	16.48
01/06	7,445	20.4	4,198	-4.5	-2.3	134.72	-2.7	-0.6	101.75	0.7	-1.4	16.20
07	7,447	21.8	4,187	-4.9	-0.3	135.32	-2.7	0.4	101.87	0.5	0.1	16.21
08	6,395	21.0	4,150	-2.1	-0.9	141.18	3.9	4.3	102.35	2.3	0.5	16.43
09	7,887	15.7	4,057	-6.6	-2.2	133.34	-2.4	-5.6	100.78	-0.3	-1.5	16.49
10	8,248	15.6	4,238	-2.2	4.5	137.06	-0.3	2.8	102.80	1.2	2.0	16.33
11	8,045	15.5	4,204	-5.2	-0.8	137.75	0.0	0.5	103.00	1.0	0.2	16.00
12	6,265	13.3	4,154	-4.2	-1.2	139.91	1.9	1.6	102.63	-0.0	-0.4	16.10
02/01	7,440	5.9	4,134	-3.8	-0.5	134.54	-0.5	-3.8	101.94	1.0	-0.7	16.17
02	7,513	7.2	4,104	-5.2	-0.7	143.94	4.9	7.0	102.77	-0.5	0.8	16.16
03	7,353	-0.8	4,038	-6.0	-1.6	141.49	2.7	-1.7	103.09	1.2	0.3	16.53
04	7,100	-6.7	4,198	-3.9	3.9	142.11	0.3	0.4	105.59	2.8	2.4	16.35
05	6,717	-5.5	4,181	-2.7	-0.4	143.18	5.6	0.8	106.01	2.7	0.4	16.50
06	7,062	-5.1	4,142	-1.3	-0.9	141.23	4.8	-1.4	104.34	2.5	-1.6	16.60

件数(件)、価格(万円)、面積(m²)、築年数(年)、前年比・前期比(%)

土地(100~200㎡) 基本データ

成約状況											
年/月	件数	㎡単価		価格		面積(参考)		前年比		前期比	
		前年比	前期比	前年比	前期比	前年比	前期比	前年比	前期比		
99/04-06	1,137	17.0	25.04	-9.6	1.2	3,606	-9.6	0.9	144.00	-0.1	-0.3
07-09	981	3.6	25.38	-4.6	1.4	3,626	-5.6	0.6	142.89	-1.0	-0.8
10-12	1,128	22.3	25.35	-0.8	-0.1	3,641	-0.3	0.4	143.66	0.5	0.5
00/01-03	1,067	3.9	24.38	-1.5	-3.8	3,488	-2.4	-4.2	143.07	-0.9	-0.4
04-06	1,283	12.8	24.23	-3.2	-0.6	3,449	-4.4	-1.1	142.35	-1.1	-0.5
07-09	1,193	21.6	24.17	-4.8	-0.2	3,439	-5.2	-0.3	142.26	-0.4	-0.1
10-12	1,106	-2.0	23.55	-7.1	-2.6	3,363	-7.6	-2.2	142.77	-0.6	0.4
01/01-03	1,069	0.2	23.41	-4.0	-0.6	3,321	-4.8	-1.2	141.84	-0.9	-0.7
04-06	1,118	-12.9	22.92	-5.4	-2.1	3,240	-6.1	-2.4	141.39	-0.7	-0.3
07-09	951	-20.3	22.87	-5.4	-0.2	3,322	-3.4	2.5	145.27	2.1	2.7
10-12	1,068	-3.4	22.15	-5.9	-3.1	3,172	-5.7	-4.5	143.17	0.3	-1.4
02/01-03	1,038	-2.9	22.46	-4.1	1.4	3,163	-4.8	-0.3	140.86	-0.7	-1.6
04-06	1,272	13.8	21.42	-6.5	-4.6	3,067	-5.3	-3.0	143.18	1.3	1.6
01/06	383	-6.8	22.57	-4.7	-2.0	3,167	-7.3	-2.2	140.34	-2.8	-0.1
07	353	-21.4	24.26	-1.0	7.5	3,540	0.9	11.8	145.94	1.9	4.0
08	263	-18.8	21.68	-10.6	-10.6	3,213	-7.5	-9.2	148.16	3.4	1.5
09	335	-20.2	22.34	-6.0	3.0	3,179	-4.7	-1.1	142.30	1.3	-4.0
10	399	4.5	20.73	-9.5	-7.2	2,989	-9.5	-6.0	144.17	0.0	1.3
11	369	-3.1	23.22	-0.6	12.0	3,275	-0.3	9.6	140.99	0.2	-2.2
12	300	-12.5	22.76	-7.1	-2.0	3,289	-6.5	0.4	144.51	0.6	2.5
02/01	286	-0.7	22.86	-4.5	0.4	3,225	-4.2	-1.9	141.06	0.3	-2.4
02	337	-7.9	22.14	-2.3	-3.1	3,112	-4.6	-3.5	140.57	-2.4	-0.3
03	415	0.0	22.43	-5.5	1.3	3,161	-5.4	1.6	140.95	0.1	0.3
04	438	15.0	21.51	-7.1	-4.1	3,070	-7.5	-2.9	142.72	-0.4	1.3
05	398	12.4	21.39	-7.2	-0.6	3,065	-5.3	-0.2	143.29	2.0	0.4
06	436	13.8	21.36	-5.4	-0.1	3,066	-3.2	0.0	143.54	2.3	0.2

新規登録状況											
年/月	件数	㎡単価		価格		面積(参考)		前年比		前期比	
		前年比	前期比	前年比	前期比	前年比	前期比	前年比	前期比		
99/04-06	6,213	-3.5	26.84	-12.5	-1.8	3,907	-11.2	-0.9	145.53	1.5	0.8
07-09	6,017	-9.5	25.94	-11.1	-3.4	3,714	-11.2	-4.9	143.20	-0.2	-1.6
10-12	6,092	-5.9	25.95	-10.1	0.0	3,735	-9.8	0.6	143.94	0.3	0.5
00/01-03	6,515	1.4	25.32	-7.3	-2.4	3,624	-8.1	-3.0	143.11	-0.8	-0.6
04-06	6,702	7.9	26.02	-3.1	2.8	3,730	-4.5	2.9	143.38	-1.5	0.2
07-09	6,951	15.5	24.76	-4.5	-4.8	3,550	-4.4	-4.8	143.35	0.1	-0.0
10-12	7,410	21.6	24.73	-4.7	-0.1	3,510	-6.0	-1.1	141.94	-1.4	-1.0
01/01-03	7,911	21.4	25.12	-0.8	1.6	3,577	-1.3	1.9	142.40	-0.5	0.3
04-06	8,029	19.8	24.47	-6.0	-2.6	3,483	-6.6	-2.6	142.38	-0.7	-0.0
07-09	8,129	16.9	24.30	-1.9	-0.7	3,421	-3.6	-1.8	140.78	-1.8	-1.1
10-12	8,342	12.6	24.05	-2.7	-1.0	3,394	-3.3	-0.8	141.13	-0.6	0.2
02/01-03	8,242	4.2	23.57	-6.2	-2.0	3,320	-7.2	-2.2	140.89	-1.1	-0.2
04-06	8,358	4.1	23.35	-4.6	-0.9	3,300	-5.3	-0.6	141.31	-0.8	0.3
01/06	2,639	16.7	23.62	-7.7	-3.2	3,388	-7.6	-1.9	143.41	0.1	1.3
07	2,757	19.6	23.80	-2.8	0.8	3,369	-4.3	-0.6	141.58	-1.6	-1.3
08	2,287	9.3	23.94	-1.5	0.6	3,361	-3.1	-0.2	140.42	-1.6	-0.8
09	3,085	20.9	25.03	-1.4	4.6	3,512	-3.5	4.5	140.33	-2.2	-0.1
10	3,177	17.1	23.94	-1.8	-4.4	3,372	-2.9	-4.0	140.82	-1.2	0.3
11	2,960	14.3	24.17	-3.0	1.0	3,407	-3.4	1.0	140.99	-0.4	0.1
12	2,205	4.6	24.04	-3.6	-0.5	3,408	-3.6	0.0	141.77	0.0	0.6
02/01	2,684	5.8	24.02	-5.0	-0.1	3,374	-6.6	-1.0	140.51	-1.7	-0.9
02	2,725	6.7	23.81	-6.6	-0.9	3,361	-7.4	-0.4	141.16	-0.8	0.5
03	2,833	0.4	22.91	-6.9	-3.8	3,230	-7.6	-3.9	140.98	-0.7	-0.1
04	2,927	4.2	23.48	-7.3	2.5	3,337	-7.4	3.3	142.12	-0.0	0.8
05	2,699	4.5	23.46	-3.8	-0.1	3,312	-4.1	-0.8	141.18	-0.3	-0.7
06	2,732	3.5	23.11	-2.2	-1.5	3,248	-4.1	-1.9	140.55	-2.0	-0.4

件数(件)、㎡単価・価格(万円)、面積(㎡)、前年比・前期比(%)

2002年4～6月 都県・地域別

中古マンション成約状況

都県/地域	件数		㎡単価	価格		面積		築年数				
	前年比	前期比		前年比	前期比	前年比	前期比					
東京都	2,622	-1.8	39.95	1.4	0.7	2,408	3.6	2.3	60.28	2.2	1.6	16.43
都区部	1,932	-2.5	43.37	2.6	0.5	2,527	4.4	2.5	58.27	1.8	2.0	16.67
多摩	690	0.1	31.46	-1.7	1.0	2,073	1.4	1.6	65.90	3.2	0.6	15.75
埼玉県	986	-4.5	21.91	-7.0	-3.6	1,438	-7.4	-5.8	65.63	-0.4	-2.4	15.00
千葉県	926	-8.5	21.02	-1.1	0.9	1,463	-3.6	0.0	69.62	-2.5	-0.8	17.53
神奈川県	1,977	4.2	28.74	-1.9	-0.2	1,890	-0.7	-1.2	65.76	1.2	-1.0	15.68
横浜川崎	1,442	6.7	30.55	-2.3	-0.2	2,009	-1.0	-0.5	65.75	1.3	-0.3	16.06
神奈川他	535	-2.0	23.87	-2.3	-2.7	1,570	-1.2	-5.3	65.77	1.1	-2.6	14.68
首都圏	6,511	-1.5	30.73	-0.1	1.2	1,969	0.5	0.7	64.08	0.7	-0.4	16.14

中古マンション新規登録状況

都県/地域	件数		㎡単価	価格		面積		築年数				
	前年比	前期比		前年比	前期比	前年比	前期比					
東京都	9,671	-2.9	47.57	1.2	2.4	2,850	3.5	3.8	59.91	2.3	1.3	16.74
都区部	7,918	-2.3	50.54	1.1	1.9	2,975	4.5	4.1	58.85	3.3	2.1	17.16
多摩	1,753	-5.3	35.33	-0.9	1.9	2,285	-2.2	0.8	64.68	-1.3	-1.1	14.88
埼玉県	2,667	0.4	25.10	-2.6	0.2	1,645	-2.5	0.8	65.53	0.1	0.6	13.78
千葉県	2,093	-3.3	24.16	-3.7	-0.7	1,689	-4.6	-1.5	69.93	-0.9	-0.8	15.96
神奈川県	5,810	-5.8	31.61	-4.5	-2.8	2,038	-3.6	-2.9	64.47	0.9	-0.1	14.73
横浜川崎	3,806	-9.3	33.77	-3.1	-2.0	2,172	-1.0	-2.0	64.33	2.3	0.0	15.28
神奈川他	2,004	1.7	27.55	-6.6	-2.8	1,783	-8.5	-3.1	64.72	-2.0	-0.3	13.67
首都圏	20,241	-3.4	37.11	-0.8	1.2	2,338	0.4	1.7	62.99	1.2	0.4	15.69

戸建住宅成約状況

都県/地域	件数		価格		土地面積		建物面積		築年数 (中古)			
	前年比	前期比	前年比	前期比	前年比	前期比	前年比	前期比				
東京都	1,175	8.1	4,263	-3.7	0.4	115.60	2.6	1.1	100.14	1.8	1.1	17.20
都区部	567	3.7	4,888	-1.7	0.3	97.26	4.9	4.9	102.62	2.9	0.6	17.37
多摩	608	12.6	3,680	-4.8	-0.1	132.71	-0.1	-0.7	97.82	0.9	1.5	17.06
埼玉県	743	-5.4	2,451	-11.4	-1.0	129.31	-0.6	-1.3	94.57	-0.1	-1.4	17.05
千葉県	707	-5.1	2,382	-8.7	-4.6	170.60	7.4	-0.2	103.12	1.0	-2.7	16.72
神奈川県	1,209	2.2	3,700	-7.6	-3.0	140.64	-1.3	-0.6	100.87	1.3	-0.6	17.72
横浜川崎	752	4.6	4,041	-8.4	-3.9	134.38	-0.4	-0.2	100.96	0.7	-1.0	17.71
神奈川他	457	-1.5	3,140	-6.9	-1.6	150.95	-2.1	-1.0	100.72	2.3	0.1	17.73
首都圏	3,834	0.9	3,388	-5.7	-1.0	136.30	1.2	-0.8	99.84	1.1	-0.7	17.23

戸建住宅新規登録状況

都県/地域	件数		価格		土地面積		建物面積		築年数 (中古)			
	前年比	前期比	前年比	前期比	前年比	前期比	前年比	前期比				
東京都	6,744	-2.9	5,569	-2.1	2.1	115.43	0.1	-2.1	109.34	2.6	3.4	16.38
都区部	4,078	-3.7	6,378	-0.9	2.0	102.05	1.5	-5.1	115.36	3.9	4.8	16.07
多摩	2,666	-1.8	4,332	-4.2	2.7	135.89	-1.9	1.3	100.13	0.4	1.1	16.79
埼玉県	4,159	-2.8	2,866	-4.1	0.5	139.09	2.4	2.4	97.80	2.3	0.6	16.96
千葉県	3,586	-7.9	2,817	-5.3	-1.7	179.67	6.9	0.3	108.35	4.8	3.2	16.38
神奈川県	6,390	-9.2	4,311	-2.6	2.8	151.33	5.8	5.7	104.22	1.8	2.5	16.30
横浜川崎	3,505	-14.3	4,649	-4.0	0.8	136.58	3.9	2.2	105.32	1.3	1.7	16.35
神奈川他	2,885	-2.3	3,901	1.6	5.7	169.24	6.3	9.5	102.89	2.9	3.5	16.24
首都圏	20,879	-5.8	4,173	-2.7	2.0	142.16	3.5	1.5	105.30	2.7	2.6	16.48

土地(100～200㎡)成約状況

都県/地域	件数		㎡単価	価格		面積(参考)					
	前年比	前期比		前年比	前期比	前年比	前期比				
東京都	394	23.9	31.44	-9.1	-7.3	4,398	-8.5	-7.0	139.88	0.6	0.3
都区部	195	20.4	41.46	-4.0	-4.9	5,712	-4.7	-3.9	137.78	-0.8	1.1
多摩	199	27.6	21.91	-14.7	-7.6	3,110	-13.0	-8.1	141.94	2.0	-0.6
埼玉県	221	12.2	14.92	-16.1	-7.4	2,165	-13.2	-3.7	145.06	3.5	3.9
千葉県	250	18.5	13.08	-8.3	0.2	1,997	-8.2	0.2	152.66	0.2	-0.0
神奈川県	407	3.8	20.96	-0.8	1.9	2,924	0.2	3.6	139.55	1.1	1.6
横浜川崎	169	17.4	25.04	1.7	6.0	3,633	0.8	7.5	145.12	-0.8	1.4
神奈川他	238	-4.0	17.86	-5.5	-1.2	2,421	-3.9	0.7	135.59	1.8	1.9
首都圏	1,272	13.8	21.42	-6.5	-4.6	3,067	-5.3	-3.0	143.18	1.3	1.6

土地(100～200㎡)新規登録状況

都県/地域	件数		㎡単価	価格		面積(参考)					
	前年比	前期比		前年比	前期比	前年比	前期比				
東京都	2,327	12.9	40.16	-5.2	1.1	5,551	-6.3	0.8	138.23	-1.1	-0.3
都区部	1,277	7.8	52.74	-2.0	3.9	7,307	-2.3	4.0	138.56	-0.3	0.1
多摩	1,050	19.9	24.78	-8.7	-3.2	3,415	-10.7	-4.2	137.83	-2.2	-1.0
埼玉県	1,495	6.4	16.20	-9.1	1.1	2,273	-10.5	-0.9	140.29	-1.6	-2.0
千葉県	1,960	2.0	12.38	-5.9	-4.8	1,842	-7.4	-5.0	148.78	-1.6	-0.2
神奈川県	2,576	-2.5	21.37	-7.0	-1.7	2,971	-6.2	0.2	139.01	0.8	2.0
横浜川崎	962	4.5	26.10	-5.8	-2.4	3,753	-4.6	-0.4	143.80	1.3	2.0
神奈川他	1,614	-6.2	18.40	-9.4	-3.7	2,505	-9.1	-2.1	136.16	0.3	1.7
首都圏	8,358	4.1	23.35	-4.6	-0.9	3,300	-5.3	-0.6	141.31	-0.8	0.3

件数(件)、㎡単価・価格(万円)、面積(㎡)、築年数(年)、前年比・前期比(%)

戸建住宅・新築中古別

戸建住宅(中古)成約状況

年/月	件数		価格			土地面積			建物面積			築年数
	前年比		前年比	前期比		前年比	前期比		前年比	前期比		
01/04-06	2,914	-11.3	3,371	-6.2	-1.2	143.83	-2.3	-1.9	100.05	-0.4	-1.1	16.64
07-09	2,566	-6.2	3,218	-11.4	-4.5	139.86	-1.8	-2.8	101.13	1.0	1.1	16.73
10-12	2,928	1.3	3,190	-6.6	-0.9	142.21	0.9	1.7	101.03	1.2	-0.1	16.84
02/01-03	2,915	-1.6	3,196	-6.3	0.2	147.19	0.4	3.5	102.63	1.5	1.6	17.03
04-06	2,905	-0.3	3,211	-4.7	0.5	145.52	1.2	-1.1	101.60	1.5	-1.0	17.23

戸建住宅(中古)新規登録状況

年/月	件数		価格			土地面積			建物面積			築年数
	前年比		前年比	前期比		前年比	前期比		前年比	前期比		
01/04-06	13,388	8.8	4,187	-4.3	0.8	158.18	-0.1	1.9	107.55	2.0	0.6	16.13
07-09	12,817	7.2	4,034	-4.3	-3.7	158.57	3.0	0.2	107.15	2.1	-0.4	16.37
10-12	13,632	10.5	4,127	-3.0	2.3	161.23	2.9	1.7	108.77	1.5	1.5	16.15
02/01-03	13,868	4.0	4,009	-3.4	-2.9	161.62	4.1	0.2	107.90	0.9	-0.8	16.29
04-06	12,907	-3.6	4,149	-0.9	3.5	164.81	4.2	2.0	111.55	3.7	3.4	16.48

戸建住宅(新築)成約状況

年/月	件数		価格			土地面積			建物面積		
	前年比		前年比	前期比		前年比	前期比		前年比	前期比	
01/04-06	886	-1.8	4,329	-2.2	1.0	104.36	2.8	2.9	94.36	1.7	1.6
07-09	868	11.3	4,117	-6.5	-4.9	105.37	0.5	1.0	93.54	0.2	-0.9
10-12	902	1.2	4,065	-6.7	-1.3	104.48	0.4	-0.8	93.48	0.0	-0.1
02/01-03	916	-5.6	4,143	-3.4	1.9	106.03	4.5	1.5	93.96	1.2	0.5
04-06	929	4.9	3,939	-9.0	-4.9	107.46	3.0	1.3	94.34	-0.0	0.4

戸建住宅(新築)新規登録状況

年/月	件数		価格			土地面積			建物面積		
	前年比		前年比	前期比		前年比	前期比		前年比	前期比	
01/04-06	8,770	41.9	4,442	-0.7	-2.6	105.62	0.0	-0.6	94.92	2.2	1.0
07-09	8,912	42.3	4,266	-6.4	-4.0	104.34	-0.9	-1.2	93.65	0.5	-1.3
10-12	8,926	22.4	4,318	-5.4	1.2	102.77	-2.3	-1.5	93.75	0.4	0.1
02/01-03	8,438	4.0	4,229	-7.3	-2.1	104.46	-1.7	1.6	93.89	-0.1	0.1
04-06	7,972	-9.1	4,212	-5.2	-0.4	105.48	-0.1	1.0	95.20	0.3	1.4

件数(件)、価格(万円)、面積(m²)、築年数(年)、前年比・前期比(%)

日数

登録から成約に至る日数

年/月	中古マンション			戸建住宅			土地		
	前年比	前期比		前年比	前期比		前年比	前期比	
00/04-06	62.0	1.8	-5.3	74.1	-12.7	-3.4	88.0	-4.9	-1.1
07-09	63.2	3.6	1.9	74.3	-12.3	0.2	87.9	-6.8	-0.1
10-12	64.7	6.3	2.3	72.7	-2.2	-2.2	82.5	5.0	-6.1
01/01-03	67.4	2.9	4.2	74.9	-2.3	3.1	88.5	-0.5	7.2
04-06	63.7	2.7	-5.5	71.8	-3.0	-4.1	87.6	-0.4	-1.0
07-09	65.3	3.4	2.5	75.9	2.2	5.7	87.5	-0.5	-0.1
10-12	62.0	-4.1	-5.1	79.5	9.4	4.7	84.1	1.9	-3.9
02/01-03	63.6	-5.7	2.5	82.4	9.9	3.7	93.3	5.4	10.9
04-06	59.3	-7.0	-6.8	79.2	10.2	-3.9	92.8	6.0	-0.5

日数(日)、前年比・前期比(%)

2002年4～6月 別集計(参考)

戸建住宅・別集計(商業地および所有権以外の土地権利の物件を除く)

	件数		価格		
	前年比		前年比	前期比	
成約	3,055	-2.1	3,478	-6.4	-1.3
新規登録	15,171	-5.5	4,333	-3.1	2.4

土地(100～200m²)・別集計(商業地および所有権以外の土地権利の物件を除く)

	件数		m ² 単価		価格			
	前年比		前年比	前期比	前年比	前期比		
成約	1,074	10.4	20.94	-9.5	-5.1	3,001	-8.3	-3.5
新規登録	6,481	4.9	23.22	-4.2	-1.0	3,265	-4.9	-0.7

件数(件)、m²単価・価格(万円)、前年比・前期比(%)

価格帯別成約件数

中古マンション

年/月 万円	01/04-06	01/07-09	01/10-12	02/01-03	02/04-06
-1000	1,059 (16.0)	1,022 (17.7)	1,117 (17.8)	1,246 (18.2)	1,239 (19.0)
1001-2000	3,047 (46.1)	2,588 (44.7)	2,815 (44.8)	3,023 (44.1)	2,793 (42.9)
2001-3000	1,670 (25.3)	1,384 (23.9)	1,545 (24.6)	1,675 (24.4)	1,609 (24.7)
3001-5000	722 (10.9)	693 (12.0)	694 (11.0)	790 (11.5)	744 (11.4)
5001-7000	83 (1.3)	76 (1.3)	86 (1.4)	89 (1.3)	88 (1.4)
7001-10000	21 (0.3)	21 (0.4)	21 (0.3)	26 (0.4)	23 (0.4)
10001-	9 (0.1)	4 (0.1)	5 (0.1)	8 (0.1)	15 (0.2)
合 計	6,611 (100.0)	5,788 (100.0)	6,283 (100.0)	6,857 (100.0)	6,511 (100.0)

戸建住宅

年/月 万円	01/04-06	01/07-09	01/10-12	02/01-03	02/04-06
-3000	1,686 (44.4)	1,607 (46.8)	1,869 (48.8)	1,854 (48.4)	1,883 (49.1)
3001-5000	1,511 (39.8)	1,315 (38.3)	1,473 (38.5)	1,434 (37.4)	1,440 (37.6)
5001-7000	452 (11.9)	404 (11.8)	375 (9.8)	399 (10.4)	370 (9.7)
7001-10000	105 (2.8)	85 (2.5)	82 (2.1)	102 (2.7)	102 (2.7)
10001-	46 (1.2)	23 (0.7)	31 (0.8)	42 (1.1)	39 (1.0)
合 計	3,800 (100.0)	3,434 (100.0)	3,830 (100.0)	3,831 (100.0)	3,834 (100.0)

土地(100~200㎡)

年/月 万円	01/04-06	01/07-09	01/10-12	02/01-03	02/04-06
-3000	635 (56.8)	536 (56.4)	634 (59.4)	633 (61.0)	790 (62.1)
3001-5000	350 (3.0)	281 (29.5)	304 (28.5)	297 (28.6)	337 (26.5)
5001-7000	81 (7.2)	83 (8.7)	78 (7.3)	56 (5.4)	90 (7.1)
7001-10000	42 (3.8)	33 (3.5)	35 (3.3)	34 (3.3)	45 (3.5)
10001-	10 (0.9)	18 (1.9)	17 (1.6)	18 (1.7)	10 (0.8)
合 計	1,118 (100.0)	951 (100.0)	1,068 (100.0)	1,038 (100.0)	1,272 (100.0)

件数(件)、カッコ内は構成比率(%)

Reins Topic 首都圏中古マンション価格の動き

首都圏中古マンションにおける価格の動きを四半期別価格前年同期比の推移から見ることにします。

データを取り始めた1990年5月以降、価格はほとんど一貫して低下を続けていますが、その下落率をグラフで追ってみると、市場の状況によって、景気循環と似た波状の折れ線を描いています。

90～92年度は価格の下落と住宅ローン金利の低下によって、新築マンションと歩調を合わせるように、成約件数が伸びていった時期で、下落率は縮小傾向にありました。

94年秋ごろから大量供給された新築マンションと競合するようになり、95年1月には阪神・淡路大震災が起こったことで、下落率は大幅に拡大しました。

その後、大幅下落の反動に加えて、景気が一時的に回復したこともあり、96年10～12月期には初めて価格が前年同期を上回りました。

97年度は、景気対策が打ち切られ、金融システム不安も起こって、景気は後退感を強めました。下落率は再び拡大しています。

98年秋以降、住宅ローン金利下げや減税など住宅取得支援の政策がとられ、下落率は再び縮小しました。

99年度以降、景気はIT関連を中心に回復した面もありましたが、所得・雇用などの厳しさは変わらず、首都圏中古マンション価格は弱含みで推移してきました。

このように、中古マンション価格の動きは景気や政策との連関がたいへん強いことがわかります。

この4～6月に価格が前年同期を上回っているのは、東京都の取引において、築浅物件が増え(築10年以内01年4～6月22.4% 02年4～6月27.5%)、面積も拡大(同58.96㎡ 60.28㎡)したこともあり、価格が上昇したため、首都圏全域の動きとは異なりますが、住宅ストックやそこからの供給、また、景気など市場の周辺環境も含めて、市場構造の転換期に入ったと考えることも可能と思われます。

首都圏中古マンション 四半期別価格前年同期比推移

