

2003(平成15)年5月13日

首都圏不動産流通市場の動向(2002年度)

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年度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

首都圏中古マンションの成約価格がバブル崩壊(本機構が設立された1990年)以後、初めて上昇しました。前年度までに、90年度からは57%、92年度からの10年では47%下落した後、反転したことになります。この上昇はマンション価格自体が下げ止まったことに加え、面積が拡大したことや築浅の物件が増えたことが大きく影響しています。地域別に見ると、東京都区部が3.7%、横浜川崎でも0.1%上昇しており、全体の数字を押し上げています。一方、戸建住宅と土地(100~200㎡に限定)の価格は、まだ下落を続けています。

成約件数は中古マンション、戸建住宅、土地とも前年度比プラスに転じています。新規登録件数は各物件とも高い水準にありますが、戸建住宅と土地はピークを打って減少に転じています。

中古マンション

- ・ 成約件数は3年連続25,000件台の高水準、前年度を上回る
- ・ 新規登録件数は6年連続で前年度を上回る
- ・ 成約物件価格が初めて上昇、10年で47%下落して反転
- ・ 成約物件の3,000~5,000万円の比率が拡大(11.4 11.9%)
- ・ 成約物件面積は64.39㎡に拡大、平均築年数は16.13年で築浅に

戸建住宅

- ・ 成約件数は前年比プラスに転じる、中古は増加、新築は減少
- ・ 新規登録件数は3年ぶりに前年度と比べて減少
- ・ 成約物件価格は下落が続いて過去最低を更新、この10年で31%下落
- ・ 成約物件の土地・建物面積は拡大
- ・ 成約物件の平均築年数は上昇、17年台に

土地(100~200㎡)

- ・ 成約件数は前年比プラスに転じる
- ・ 新規登録件数は3年ぶりに前年度と比べて減少
- ・ 成約物件㎡単価・価格は下落が続いて過去最低を更新、価格はこの10年で54%下落
- ・ 新規登録物件の㎡単価・価格も過去最低を更新

お問い合わせ先

〒101-0044
東京都千代田区鍛冶町2-3-2
財団法人東日本不動産流通機構
(HP <http://www.reins.or.jp/>)
業務部 佐野
電話 03-5296-9350
FAX 03-5296-3800

中古マンション概況

首都圏における2002年度の中古マンション成約件数は25,630件(前年度比0.4%増)で、前年度を上回っています。3年連続して25,000件台で、高水準の件数で推移しています。都県・地域別に見ると、東京都区部と埼玉県を除く各都県・地域で前年同期を上回っています。

一方、新規登録件数は87,143件(同4.3%増)で、6年連続で前年度を上回っています。

成約物件の1㎡当たり単価は首都圏平均で30.61万円(前年度比0.1%下落)。下落率は大幅に縮小しました。

新規登録物件の1㎡当たり単価は37.41万円(同1.6%上昇)。本機構が設立された90年度以降で初めて前年度比プラスとなっています。

成約物件価格は1,971万円(前年度比0.7%上昇)で、初めて前年度を上回りました。前年度までに、90年度(4,520万円)からは57%、92年度(3,714万円)からは10年で47%下落した後、反転したことになります。都県・地域別に見ると、東京都区部が3.7%、また横浜川崎でも0.1%上昇しており、全体の数字を押し上げています。

成約物件を価格帯別に見ると、2,000万円以下の比率が61.7%と低価格物件への需要が堅調であることは変わりませんが、3,000万円超5,000万円以下の価格帯が11.4%から11.9%へと拡大するなど、3,000万円を超える価格帯がそれぞれ拡大しています。

新規登録物件価格は2,353万円(同2.4%上昇)で、こちらも初めて前年度を上回っています。

成約物件の平均専有面積は64.39㎡(前年度比0.8%拡大)で、2年連続で拡大しています。

成約物件の平均築年数は16.13年で、前年度(16.18年)よりもわずかに築浅となっています。

中古マンション成約状況

年度	件数		㎡単価		価格		面積		築年数
		前年比		前年比		前年比		前年比	
1992	20,580	11.4	59.15	-9.2	3,714	-6.0	62.79	3.5	11.19
1993	25,568	24.2	55.88	-5.5	3,535	-4.8	63.26	0.8	11.89
1994	24,637	-3.6	50.66	-9.3	3,204	-9.4	63.25	-0.0	12.74
1995	24,084	-2.2	40.55	-20.0	2,578	-19.6	63.57	0.5	13.79
1996	21,860	-9.2	39.27	-3.2	2,494	-3.3	63.50	-0.1	14.40
1997	22,106	1.1	37.85	-3.6	2,356	-5.5	62.23	-2.0	14.93
1998	22,356	1.1	34.87	-7.9	2,192	-6.9	62.87	1.0	15.20
1999	23,277	4.1	33.53	-3.8	2,123	-3.2	63.32	0.7	15.34
2000	25,802	10.8	32.11	-4.2	2,031	-4.3	63.26	-0.1	15.80
2001	25,539	-1.0	30.65	-4.5	1,957	-3.7	63.85	0.9	16.18
2002	25,630	0.4	30.61	-0.1	1,971	0.7	64.39	0.8	16.13

中古マンション新規登録状況

年度	件数		㎡単価		価格		面積		築年数
		前年比		前年比		前年比		前年比	
2000	82,866	7.2	38.04	-4.6	2,354	-3.2	61.90	1.5	15.18
2001	83,581	0.9	36.82	-3.2	2,298	-2.4	62.41	0.8	15.58
2002	87,143	4.3	37.41	1.6	2,353	2.4	62.89	0.8	15.90

件数(件)、㎡単価・価格(万円)、面積(㎡)、築年数(年)、前年比(%)

戸建住宅概況

首都圏における2002年度の戸建住宅成約件数は15,023件(前年度比0.9%増)で、前年度を上回っています。このうち、中古戸建住宅は11,511件(同1.7%増)、新築戸建住宅は3,512件(同1.7%減)で、中古の増加が新築の減少をカバーして、全体がプラスに転じる結果となっています。

一方、新規登録件数は83,768件(同5.6%減)と3年ぶりにマイナスに転じています。うち、中古戸建住宅は52,113件(同3.0%減)、新築戸建住宅は31,655件(同9.7%減)で、ともに減少しています。

成約物件価格は首都圏平均で3,367万円(前年度比2.8%下落)で、前年度よりは減少幅は縮小していますが、まだ下落は続いており、過去最低を更新しています。この10年で(92年度と比べて)、31%下落していることとなります。このうち、中古戸建住宅は3,190万円(同1.7%下落)、新築戸建住宅は3,944万円(同5.3%下落)で、特に新築の下落率が大きく初めて4,000万円を切っています。

成約物件を価格帯別に見ると、3,000万円以下が全体の50.1%と、初めて半数を超えています。

新規登録物件価格は4,076万円(同2.4%下落)で、過去最低を更新しました。

成約物件の土地面積は138.09㎡(前年度比2.9%拡大)、建物面積は101.18㎡(同1.7%拡大)で、ともに拡大しています。建物面積は初めて100㎡を超えています。

成約物件の平均築年数は17.21年。一貫して古い物件にシフトしており、17年台となっています。

戸建住宅成約状況

年度	件数		価格		土地面積		建物面積		築年数 (中古)
		前年比		前年比		前年比		前年比	
1992	11,730	24.8	4,890	-13.3	121.70	-	85.80	-	12.65
1993	13,083	11.5	4,789	-2.1	126.16	3.7	88.70	3.4	12.97
1994	14,044	7.3	4,655	-2.8	127.04	0.7	90.33	1.8	13.44
1995	14,633	4.2	4,374	-6.0	128.14	0.9	91.60	1.4	13.90
1996	15,160	3.6	4,303	-1.6	129.04	0.7	93.06	1.6	14.61
1997	15,061	-0.7	4,258	-1.0	128.50	-0.4	94.80	1.9	15.04
1998	14,638	-2.8	3,984	-6.4	129.50	0.8	96.54	1.8	15.53
1999	15,183	3.7	3,854	-3.3	132.85	2.6	98.16	1.7	15.71
2000	15,416	1.5	3,710	-3.7	134.87	1.5	98.71	0.6	16.20
2001	14,895	-3.4	3,465	-6.6	134.19	-0.5	99.44	0.7	16.81
2002	15,023	0.9	3,367	-2.8	138.09	2.9	101.18	1.7	17.21

戸建住宅新規登録状況

年度	件数		価格		土地面積		建物面積		築年数 (中古)
		前年比		前年比		前年比		前年比	
2000	77,775	11.9	4,353	-1.8	138.01	-2.4	101.59	0.2	15.76
2001	88,751	14.1	4,178	-4.0	137.96	-0.0	102.40	0.8	16.23
2002	83,768	-5.6	4,076	-2.4	141.62	2.7	104.65	2.2	16.72

件数(件)、価格(万円)、面積(㎡)、築年数(年)、前年比(%)

土地(100～200㎡)概況

首都圏における2002年度の土地(100～200㎡)成約件数は4,720件(前年度比13.1%増)で、2年ぶりに前年度を上回り、過去最高を更新しています。都県・地域別に見ても、首都圏全域で前年度を上回っています。特に東京都多摩と横浜川崎は20%以上の大幅な伸びを示しています。

新規登録件数は32,354件(同1.2%減)で、3年ぶりに前年度を下回っています。

成約物件の1㎡当たり単価は首都圏平均で21.13万円(前年度比6.5%下落)で、過去最低を更新し、下落率も前年度より拡大しています。都県・地域別で下落率が高いのは多摩で、10%を超えています。

新規登録物件の1㎡当たり単価は22.84万円(同5.2%下落)で、こちらも過去最低を更新しています。

成約物件価格は3,023万円(前年度比6.2%下落)で、過去最低を更新しています。この10年で(92年度と比べて)、54%下落していることになります。

成約物件を価格帯別に見ると、3,000万円以下が全体の62.9%に拡大しており、低価格物件へのシフトがさらに進んでいることが示されています。

新規登録物件価格は3,238万円(同4.9%下落)で、過去最低を更新しています。

土地(100～200㎡)成約状況

年度	件数		㎡単価		価格		面積(参考)	
		前年比		前年比		前年比		前年比
1992	2,337	0.5	44.58	-19.3	6,586	-20.0	147.76	-1.0
1993	2,532	8.3	38.66	-13.3	5,702	-13.4	147.51	-0.2
1994	2,861	13.0	34.12	-11.7	5,073	-11.0	148.68	0.8
1995	3,384	18.3	31.21	-8.5	4,563	-10.0	146.23	-1.6
1996	3,625	7.1	29.70	-4.8	4,339	-4.9	146.08	-0.1
1997	3,325	-8.3	29.67	-0.1	4,298	-0.9	144.84	-0.9
1998	3,868	16.3	26.14	-11.9	3,762	-12.5	143.94	-0.6
1999	4,313	11.5	25.03	-4.2	3,591	-4.5	143.43	-0.4
2000	4,651	7.8	23.87	-4.6	3,396	-5.4	142.31	-0.8
2001	4,175	-10.2	22.60	-5.3	3,222	-5.1	142.60	0.2
2002	4,720	13.1	21.13	-6.5	3,023	-6.2	143.07	0.3

土地(100～200㎡)新規登録状況

年度	件数		㎡単価		価格		面積(参考)	
		前年比		前年比		前年比		前年比
2000	28,974	16.7	25.14	-3.3	3,589	-4.1	142.74	-0.8
2001	32,742	13.0	24.09	-4.2	3,404	-5.1	141.29	-1.0
2002	32,354	-1.2	22.84	-5.2	3,238	-4.9	141.78	0.3

件数(件)、㎡単価・価格(万円)、面積(㎡)、前年比(%)

都県・地域別 (2002年度)

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		前年比		前年比		前年比	
東京都	10,131	-0.5	39.90	1.2	2,397	2.7	60.09	1.5	16.44
都区部	7,474	-0.9	43.44	2.2	2,519	3.7	57.96	1.3	16.59
多摩	2,657	0.6	31.14	-1.8	2,055	-0.1	65.98	1.6	15.99
埼玉県	3,841	-1.3	22.46	-2.8	1,489	-3.1	66.30	-0.3	14.95
千葉県	3,852	1.4	21.04	-0.3	1,490	0.0	70.78	0.2	17.61
神奈川県	7,806	1.8	28.73	-1.3	1,892	-0.6	65.85	0.7	15.57
横浜川崎	5,629	2.0	30.69	-0.9	2,018	0.1	65.77	1.1	15.93
神奈川他	2,177	1.1	23.70	-3.0	1,565	-3.1	66.06	-0.1	14.64
首都圏	25,630	0.4	30.61	-0.1	1,971	0.7	64.39	0.8	16.13

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		前年比		前年比		前年比	
東京都	42,688	8.7	47.69	2.8	2,852	5.2	59.81	2.3	16.94
都区部	34,764	8.8	51.02	3.4	2,994	6.7	58.68	3.2	17.37
多摩	7,924	8.2	34.46	-2.2	2,232	-3.1	64.79	-0.9	15.08
埼玉県	10,802	0.8	25.14	-1.5	1,650	-1.3	65.63	0.2	13.95
千葉県	9,173	2.9	24.01	-2.9	1,705	-2.3	71.01	0.6	15.99
神奈川県	24,480	-0.8	31.79	-3.0	2,035	-3.6	64.01	-0.6	14.91
横浜川崎	16,594	-0.1	33.99	-2.2	2,171	-2.2	63.86	-0.0	15.40
神奈川他	7,886	-2.1	27.18	-5.7	1,749	-7.2	64.33	-1.7	13.85
首都圏	87,143	4.3	37.41	1.6	2,353	2.4	62.89	0.8	15.90

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		前年比		前年比		前年比	
東京都	4,576	5.6	4,282	-0.6	115.60	3.6	101.42	2.8	17.00
都区部	2,254	3.3	4,989	2.5	98.30	7.3	105.75	4.9	16.76
多摩	2,322	7.9	3,596	-3.9	132.40	0.4	97.22	0.8	17.22
埼玉県	2,904	-2.4	2,423	-6.6	131.18	2.2	97.18	1.9	17.34
千葉県	2,899	-3.2	2,411	-5.4	174.01	6.7	105.00	1.1	16.68
神奈川県	4,644	1.1	3,652	-4.6	142.13	1.2	101.04	1.1	17.69
横浜川崎	2,836	3.3	4,033	-4.2	135.91	2.6	101.68	1.5	17.59
神奈川他	1,808	-2.2	3,053	-6.4	151.89	-0.3	100.05	0.4	17.83
首都圏	15,023	0.9	3,367	-2.8	138.09	2.9	101.18	1.7	17.21

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		前年比		前年比		前年比	
東京都	26,639	-3.0	5,499	-0.5	115.96	1.5	109.03	2.9	16.50
都区部	16,304	-3.0	6,326	0.7	103.39	2.1	114.63	4.0	16.20
多摩	10,335	-3.0	4,192	-3.2	135.79	0.9	100.20	0.9	16.89
埼玉県	16,922	-1.8	2,807	-4.7	137.61	-1.7	98.22	1.1	17.14
千葉県	14,886	-3.3	2,816	-3.6	176.91	3.2	106.13	2.3	16.43
神奈川県	25,321	-11.6	4,168	-3.2	150.56	6.4	103.46	2.0	16.83
横浜川崎	13,765	-14.8	4,583	-3.0	138.92	5.5	104.68	1.6	16.97
神奈川他	11,556	-7.5	3,675	-2.3	164.42	6.5	102.02	2.7	16.69
首都圏	83,768	-5.6	4,076	-2.4	141.62	2.7	104.65	2.2	16.72

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		前年比		前年比		前年比
東京都	1,468	20.5	31.31	-9.3	4,385	-9.1	140.07	0.2
都区部	677	5.5	42.26	-2.9	5,868	-2.3	138.85	0.6
多摩	791	37.3	22.08	-10.9	3,116	-11.3	141.11	-0.5
埼玉県	819	7.6	15.30	-5.7	2,180	-5.3	142.48	0.4
千葉県	896	10.8	12.49	-7.4	1,892	-7.7	151.54	-0.3
神奈川県	1,537	10.8	20.02	-6.7	2,830	-5.7	141.33	1.0
横浜川崎	700	21.3	23.24	-6.3	3,380	-7.0	145.40	-0.7
神奈川他	837	3.3	17.18	-8.9	2,370	-7.1	137.93	1.9
首都圏	4,720	13.1	21.13	-6.5	3,023	-6.2	143.07	0.3

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		前年比		前年比		前年比
東京都	8,550	-2.9	40.03	-2.4	5,579	-2.0	139.37	0.4
都区部	4,740	-5.3	52.61	0.4	7,353	1.7	139.77	1.3
多摩	3,810	0.3	24.28	-7.2	3,372	-7.9	138.86	-0.8
埼玉県	6,081	6.9	16.09	-5.1	2,273	-6.1	141.24	-1.0
千葉県	7,378	0.5	12.26	-6.3	1,834	-6.2	149.54	0.1
神奈川県	10,345	-5.1	20.72	-6.8	2,871	-5.8	138.55	1.1
横浜川崎	3,637	-1.2	25.59	-6.6	3,677	-5.1	143.65	1.6
神奈川他	6,708	-7.1	17.93	-7.9	2,434	-7.3	135.78	0.6
首都圏	32,354	-1.2	22.84	-5.2	3,238	-4.9	141.78	0.3

件数(件)、㎡単価・価格(万円)、面積(㎡)、築年数(年)、前年比(%)

戸建住宅・新築中古別

戸建住宅(中古)成約状況

年度	件数		価格		土地面積		建物面積		築年数
		前年比		前年比		前年比		前年比	
2000	11,874	-0.3	3,514	-4.3	144.42	2.0	100.39	0.6	16.20
2001	11,323	-4.6	3,244	-7.7	143.37	-0.7	101.21	0.8	16.81
2002	11,511	1.7	3,190	-1.7	147.55	2.9	103.23	2.0	17.21

戸建住宅(中古)新規登録状況

年度	件数		価格		土地面積		建物面積		築年数
		前年比		前年比		前年比		前年比	
2000	49,924	2.0	4,247	-3.6	156.08	-0.6	106.15	0.9	15.76
2001	53,705	7.6	4,089	-3.7	159.93	2.5	107.85	1.6	16.23
2002	52,113	-3.0	4,049	-1.0	163.20	2.0	110.55	2.5	16.72

戸建住宅(新築)成約状況

年度	件数		価格		土地面積		建物面積	
		前年比		前年比		前年比		前年比
2000	3,542	8.4	4,365	-3.3	102.87	1.8	93.10	0.8
2001	3,572	0.8	4,163	-4.6	105.06	2.1	93.84	0.8
2002	3,512	-1.7	3,944	-5.3	107.07	1.9	94.43	0.6

戸建住宅(新築)新規登録状況

年度	件数		価格		土地面積		建物面積	
		前年比		前年比		前年比		前年比
2000	27,851	35.6	4,542	0.9	105.61	1.4	93.41	1.1
2001	35,046	25.8	4,315	-5.0	104.29	-1.2	94.05	0.7
2002	31,655	-9.7	4,120	-4.5	106.10	1.7	94.93	0.9

件数(件)、価格(万円)、面積(m²)、築年数(年)、前年比(%)

日数

登録から成約に至る日数

年度	中古マンション		戸建住宅		土地	
		前年比		前年比		前年比
2000	64.4	3.5	74.0	-7.7	86.7	-2.0
2001	63.6	-1.2	77.4	4.6	88.1	1.5
2002	59.3	-6.8	77.2	-0.2	92.2	4.7

日数(日)、前年比(%)

2002年度 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
成約	11,889	0.3	3,458	-3.1
新規登録	60,923	-5.2	4,224	-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		前年比
成約	3,996	12.5	20.82	-7.6	2,977	-7.3
新規登録	24,867	-1.9	22.82	-4.8	3,220	-4.5

件数(件)、m²単価・価格(万円)、前年比(%)

価格帯別成約件数

中古マンション

年度 万円	1998	1999	2000	2001	2002
-1000	2,314 (10.4)	2,850 (12.2)	3,726 (14.4)	4,444 (17.4)	4,848 (18.9)
1001-2000	9,303 (41.6)	9,971 (42.8)	11,546 (44.7)	11,473 (44.9)	10,974 (42.8)
2001-3000	6,835 (30.6)	6,748 (29.0)	7,036 (27.3)	6,274 (24.6)	6,248 (24.4)
3001-5000	3,413 (15.3)	3,228 (13.9)	3,028 (11.7)	2,899 (11.4)	3,058 (11.9)
5001-7000	388 (1.7)	349 (1.5)	338 (1.3)	334 (1.3)	359 (1.4)
7001-10000	78 (0.3)	103 (0.4)	98 (0.4)	89 (0.3)	110 (0.4)
10001-	25 (0.1)	28 (0.1)	30 (0.1)	26 (0.1)	33 (0.1)
合 計	22,356 (100.0)	23,277 (100.0)	25,802 (100.0)	25,539 (100.0)	25,630 (100.0)

戸建住宅

年度 万円	1998	1999	2000	2001	2002
-3000	5,075 (34.7)	5,995 (39.5)	6,587 (42.7)	7,016 (47.1)	7,523 (50.1)
3001-5000	6,333 (43.3)	6,142 (40.5)	6,114 (39.7)	5,733 (38.5)	5,538 (36.9)
5001-7000	2,346 (16.0)	2,171 (14.3)	1,970 (12.8)	1,630 (10.9)	1,410 (9.4)
7001-10000	694 (4.7)	647 (4.3)	515 (3.3)	374 (2.5)	383 (2.5)
10001-	190 (1.3)	228 (1.5)	230 (1.5)	142 (1.0)	169 (1.1)
合 計	14,638 (100.0)	15,183 (100.0)	15,416 (100.0)	14,895 (100.0)	15,023 (100.0)

土地(100~200㎡)

年度 万円	1998	1999	2000	2001	2002
-3000	1,732 (44.8)	2,124 (49.2)	2,509 (53.9)	2,438 (58.4)	2,968 (62.9)
3001-5000	1,373 (35.5)	1,423 (33.0)	1,436 (30.9)	1,232 (29.5)	1,243 (26.3)
5001-7000	462 (11.9)	487 (11.3)	430 (9.2)	298 (7.1)	320 (6.8)
7001-10000	233 (6.0)	206 (4.8)	207 (4.5)	144 (3.4)	144 (3.1)
10001-	68 (1.8)	73 (1.7)	69 (1.5)	63 (1.5)	45 (1.0)
合 計	3,868 (100.0)	4,313 (100.0)	4,651 (100.0)	4,175 (100.0)	4,720 (100.0)

件数(件)、カッコ内は構成比率(%)