

2002 (平成14) 年10月24日

首都圏不動産流通市場の動向 (2002年7～9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7～9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3期ぶりに前年同期を上回る
- ・ 新規登録件数は2期ぶりに前年同期を上回る
- ・ 成約物件㎡単価・価格はほぼ変わらず、㎡単価は2期連続で前期比上昇
- ・ 新規登録物件の㎡単価は機構設立 (90年5月) 以来、初めて前年同期上回る
- ・ 成約物件の面積は首都圏平均で63.99㎡、平均築年数は16.18年

■戸建住宅

- ・ 成約件数は2期連続で前年同期を上回る
- ・ 成約物件の平均価格は前期をわずかに下回り、過去最低を更新
- ・ 土地・建物面積は特に中古の成約物件で拡大傾向続く
- ・ 成約物件の平均築年数は3期続けて17年台

■土地 (100～200㎡)

- ・ 成約件数は2期連続で2ケタの大幅増加
- ・ 新規登録件数は99年10～12月期以来、11期ぶりに前年同期を下回る
- ・ 成約物件㎡単価および価格はともに過去最低を更新

成約動向 (ベクトル表)

中古マンション

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

戸建住宅

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

土地 (100～200㎡)

	01/07-09	01/10-12	02/01-03	02/04-06	02/07-09
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
(HP <http://www.reins.or.jp/>)
業務部 佐野
電話 03-3204-4100
FAX 03-3204-4110

■中古マンション概況

首都圏における2002年7～9月の中古マンション成約件数は5,906件 (前年同期比2.0%増) で、3期ぶりに前年を上回っています。

一方、新規登録件数は20,544件 (同1.6%増) で、2期ぶりに前年を上回っています。

成約物件の1㎡当たり単価は首都圏平均で30.74万円 (前年同期比0.9%下落、前期比0.03%上昇)。前期比では2期連続で上昇しました。

新規登録物件の1㎡当たり単価は36.81万円 (同0.8%上昇、同0.8%下落)。同単価の前年同期比がプラスとなったのは初めての事です。

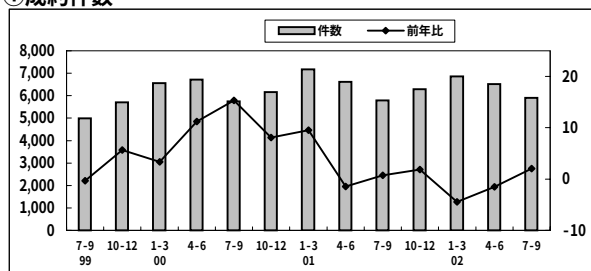
成約物件価格は1,967万円 (前年同期比0.05%上昇、前期比0.1%下落) で、前年同期と比べてはわずかに上昇して2期連続でプラスとなっていますが、前期比では3期ぶりに下落しています。成約物件価格の前年同期比が2期連続してプラスとなったのは初めてです。

新規登録物件価格においては4期ぶりに前期と比べて下落しましたが、前年同期比では2期連続で上昇しています。

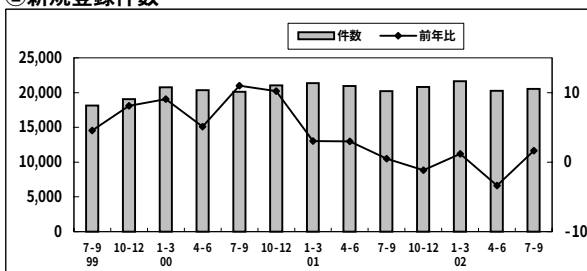
成約物件の平均専有面積は63.99㎡ (前年同期比0.9%拡大、前期比0.1%縮小) で、前年同期比では7期連続のプラスと、長期的な拡大傾向にあります。

成約物件の平均築年数は16.18年。2期連続で古い物件にシフトしています。

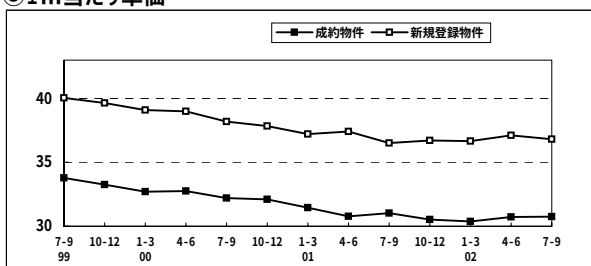
①成約件数



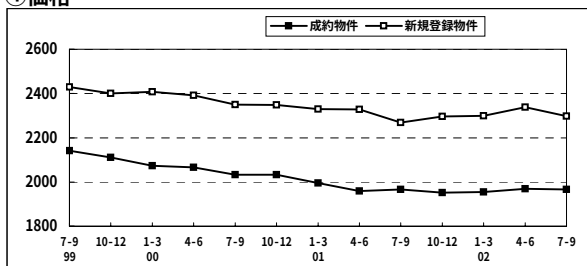
②新規登録件数



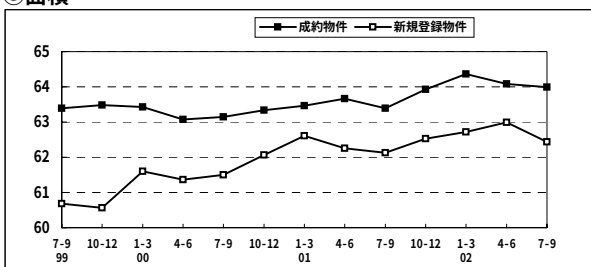
③1㎡当たり単価



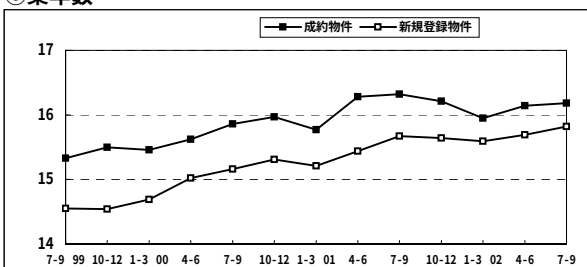
④価格



⑤面積



⑥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7～9月の戸建住宅成約件数は3,525件 (前年同期比2.6%増) で、2期連続で前年同期を上回っています。このうち、中古戸建住宅は2,656件 (同3.5%増)、新築戸建住宅は869件 (同0.1%増) で、ともに前年同期を上回っています。

一方、新規登録件数は20,172件 (同7.2%減) と2期連続で前年同期を下回り、減少傾向が鮮明になっています。

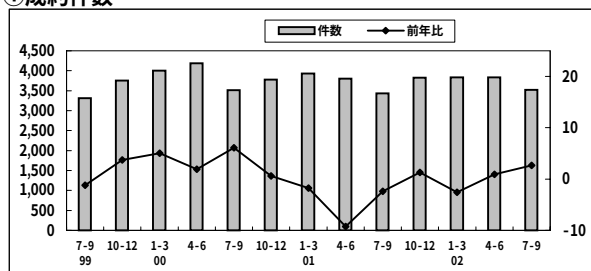
成約物件価格は首都圏平均で3,386万円 (前年同期比1.7%下落、前期比0.1%下落) で、前期をわずかに下回り、過去最低を更新しています。新規登録物件価格は4,049万円 (同1.9%下落、同3.0%下落) で、こちらも過去最低を更新しています。

成約物件の土地面積は137.32㎡ (前年同期比4.7%拡大、前期比0.7%拡大) で、長期的な拡大傾向が続いています。

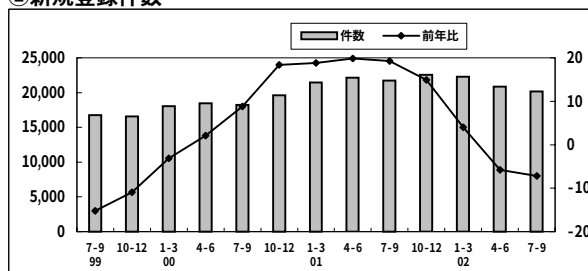
建物面積は100.78㎡ (同1.6%拡大、同0.9%拡大) で、再び100㎡を超えています。

成約物件の平均築年数は17.06年。3期続けて17年台となっています。新規登録物件は16.78年で、成約物件と比べていくぶん築浅となっています。

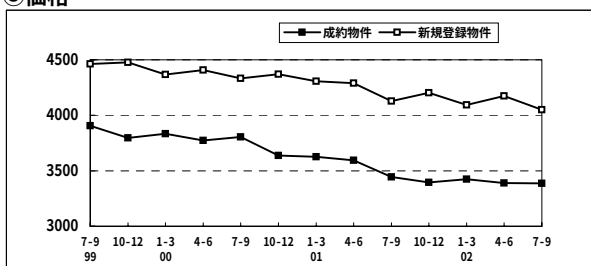
①成約件数



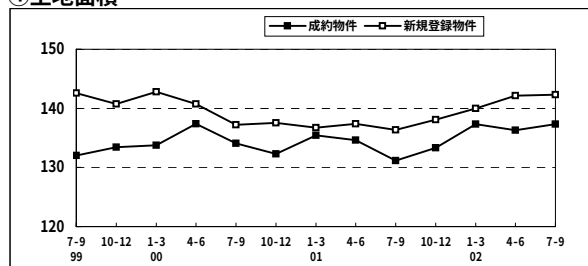
②新規登録件数



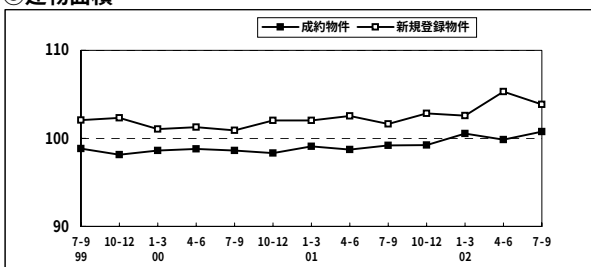
③価格



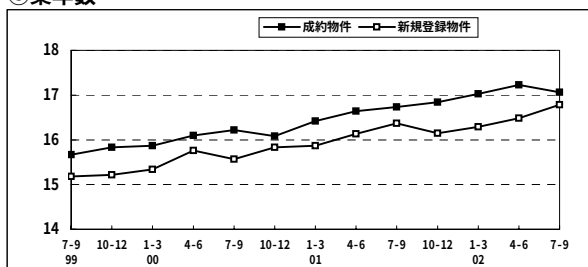
④土地面積



⑤建物面積



⑥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7～9月の土地 (100～200㎡) 成約件数は1,114件 (前年同期比17.1%増) で、2期連続で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、東京都の伸びが大きく2期続けて前年同期比20%台となっています。

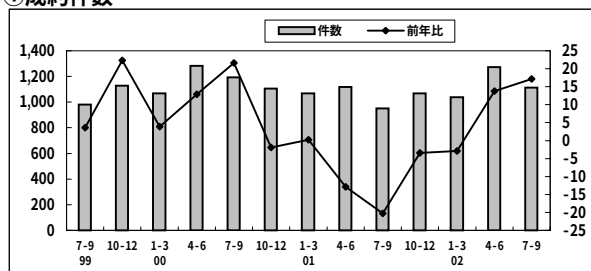
一方、新規登録件数は7,644件 (同6.0%減) で、99年10～12月以来、11期ぶりに前年同期を下回っています。

成約物件の1㎡当たり単価は再び下落傾向を示しています。首都圏平均で20.92万円 (前年同期比8.5%下落、前期比2.3%下落) で、過去最低となっています。

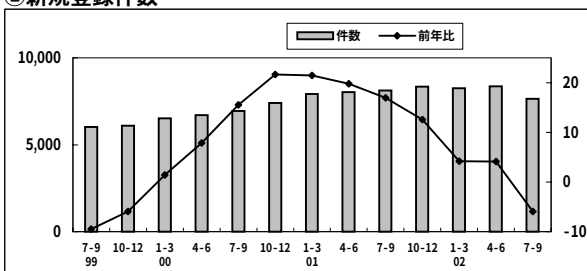
成約物件価格は3,014万円 (前年同期比9.3%下落、前期比1.7%下落) で、こちらも過去最低となっています。

価格帯別に見ると、3,000万円以下が全体の62.1% (前年同期56.4%) で、低価格物件に対する需要が堅調である点に変わりはありません。

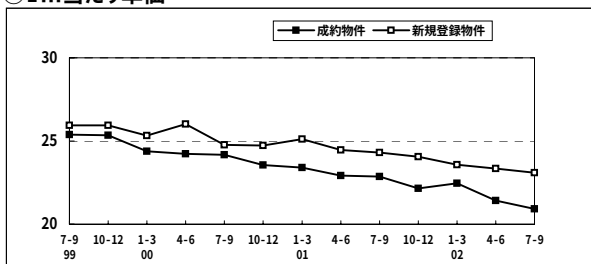
①成約件数



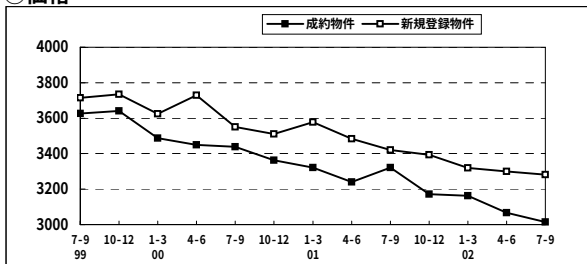
②新規登録件数



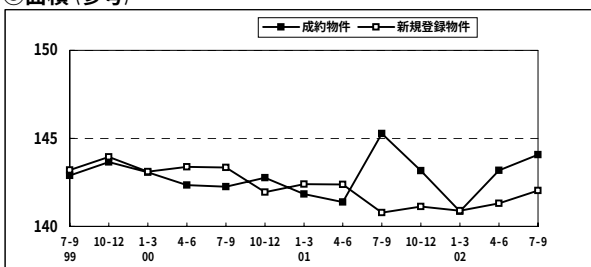
③1㎡当たり単価



④価格



⑤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		㎡単価	前年比		前期比	価格			面積	前年比		前期比	築年数
		前年比					前年比	前期比						
99/07-09	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
07-09	5,906	2.0	30.74	-0.9	0.0		1,967	0.0	-0.1	63.99	0.9	-0.1		16.18
01/09	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
07	2,039	-4.5	31.23	-0.7	1.5		2,001	0.6	1.5	64.06	1.3	0.1		15.92
08	1,670	7.5	30.87	-0.3	-1.2		1,955	1.1	-2.3	63.32	1.4	-1.2		16.28
09	2,197	4.7	30.20	-1.4	-2.2		1,947	-1.1	-0.4	64.46	0.3	1.8		16.35

■新規登録状況

年/月	件数		㎡単価	前年比		前期比	価格			面積	前年比		前期比	築年数
		前年比					前年比	前期比						
99/07-09	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
07-09	20,544	1.6	36.81	0.8	-0.8		2,298	1.3	-1.7	62.44	0.5	-0.9		15.82
01/09	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
07	7,188	-1.2	36.87	-0.2	-0.2		2,307	1.0	-0.8	62.57	1.2	-0.6		15.60
08	6,097	5.6	37.26	2.6	1.1		2,308	2.0	0.0	61.93	-0.6	-1.0		15.89
09	7,259	1.3	36.37	0.4	-2.4		2,282	1.1	-1.1	62.73	0.7	1.3		15.97

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 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	前年比	前期比		
99/07-09	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
07-09	3,525	2.6	3,386	-1.7	-0.1	137.32	4.7	0.7	100.78	1.6	0.9	17.06
01/09	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
07	1,304	-1.4	3,379	-2.4	0.8	134.14	2.6	0.8	98.72	0.1	-0.6	16.91
08	951	7.3	3,390	-2.0	0.3	143.72	9.7	7.1	102.16	3.1	3.5	16.89
09	1,270	3.7	3,392	-0.7	0.1	135.78	3.1	-5.5	101.87	1.9	-0.3	17.33

■新規登録状況

年/月	件数	前年比	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		
99/07-09	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
07-09	20,172	-7.2	4,049	-1.9	-3.0	142.32	4.4	0.1	103.86	2.2	-1.4	16.78
01/09	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
07	7,118	-4.4	4,052	-3.2	-2.2	140.79	4.0	-0.3	103.33	1.4	-1.0	16.85
08	6,017	-5.9	4,061	-2.2	0.2	141.92	0.5	0.8	104.01	1.6	0.7	16.77
09	7,037	-10.8	4,037	-0.5	-0.6	144.21	8.2	1.6	104.25	3.4	0.2	16.72

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				
99/07-09	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
07-09	1,114	17.1	20.92	-8.5	-2.3	3,014	-9.3	-1.7	144.07	-0.8	0.6
01/09	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
07	396	12.2	21.10	-13.0	-1.2	3,021	-14.7	-1.5	143.18	-1.9	-0.3
08	309	17.5	20.71	-4.5	-1.9	2,989	-7.0	-1.1	144.33	-2.6	0.8
09	409	22.1	20.92	-6.4	1.0	3,028	-4.8	1.3	144.74	1.7	0.3

■新規登録状況

年/月	件数		㎡単価	前期比		価格		前期比		面積 (参考)		
		前年比		前年比	前期比	前年比	前期比	前年比	前期比	前年比	前期比	
99/07-09	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	
07-09	7,644	-6.0	23.10	-4.9	-1.1	3,281	-4.1	-0.6	142.03	0.9	0.5	
01/09	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	
07	2,751	-0.2	23.41	-1.7	1.3	3,321	-1.5	2.2	141.86	0.2	0.9	
08	2,287	0.0	22.87	-4.5	-2.3	3,249	-3.3	-2.1	142.06	1.2	0.1	
09	2,606	-15.5	22.98	-8.2	0.5	3,269	-6.9	0.6	142.25	1.4	0.1	

件数 (件)、㎡単価・価格 (万円)、面積 (㎡)、前年比・前期比 (%)

2002年7～9月 都県・地域別

■中古マンション成約状況

都県/地域	件数	前年比		㎡単価	前年比		前期比	価格	前年比		前期比	面積	前年比		前期比	築年数
東京都	2,378	1.8		39.98	0.3		0.1	2,387	1.6		-0.9	59.71	1.3		-0.9	16.75
都区部	1,773	0.7		43.16	1.1		-0.5	2,495	2.1		-1.3	57.80	0.9		-0.8	17.00
多摩	605	5.0		31.71	-1.6		0.8	2,071	0.3		-0.1	65.30	1.9		-0.9	16.04
埼玉県	855	3.9		22.48	-2.8		2.6	1,482	-2.7		3.1	65.89	0.0		0.4	14.78
千葉県	886	3.9		21.18	0.5		0.8	1,500	1.5		2.5	70.84	1.0		1.8	17.83
神奈川県	1,787	0.7		28.63	-2.3		-0.4	1,872	-1.5		-1.0	65.39	0.8		-0.6	15.27
横浜川崎	1,271	-2.8		30.72	-0.7		0.6	1,998	0.4		-0.5	65.04	1.1		-1.1	15.48
神奈川他	516	10.5		23.59	-5.1		-1.2	1,564	-5.3		-0.4	66.28	-0.2		0.8	14.76
首都圏	5,906	2.0		30.74	-0.9		0.0	1,967	0.0		-0.1	63.99	0.9		-0.1	16.18

■中古マンション新規登録状況

都県/地域	件数	前年比		㎡単価	前年比		前期比	価格	前年比		前期比	面積	前年比		前期比	築年数
東京都	9,942	4.4		46.77	2.0		-1.7	2,762	4.0		-3.1	59.05	2.0		-1.4	16.87
都区部	8,131	4.8		49.74	2.2		-1.6	2,885	5.3		-3.0	58.00	3.0		-1.4	17.18
多摩	1,811	2.6		34.65	-1.8		-1.9	2,209	-3.7		-3.3	63.77	-2.0		-1.4	15.48
埼玉県	2,578	-0.1		25.13	-2.4		0.1	1,650	-1.6		0.3	65.65	0.8		0.2	13.90
千葉県	2,219	-0.7		24.50	-1.1		1.4	1,741	-0.6		3.1	71.06	0.6		1.6	15.54
神奈川県	5,805	-1.3		31.57	-3.0		-0.1	2,005	-4.3		-1.6	63.51	-1.3		-1.5	15.01
横浜川崎	3,929	1.1		33.54	-3.0		-0.7	2,118	-3.5		-2.5	63.16	-0.5		-1.8	15.56
神奈川他	1,876	-5.9		27.51	-4.3		-0.1	1,767	-7.0		-0.9	64.23	-2.8		-0.8	13.83
首都圏	20,544	1.6		36.81	0.8		-0.8	2,298	1.3		-1.7	62.44	0.5		-0.9	15.82

■戸建住宅成約状況

都県/地域	件数	前年比		価格	前年比		前期比	土地面積	前年比		前期比	建物面積	前年比		前期比	築年数 (中古)
東京都	1,070	8.2		4,293	0.4		0.7	115.57	4.4		-0.0	101.08	2.4		0.9	16.82
都区部	506	-4.2		5,122	7.4		4.8	97.81	6.6		0.6	105.40	4.6		2.7	16.90
多摩	564	22.3		3,549	-4.2		-3.6	131.50	-0.8		-0.9	97.21	1.0		-0.6	16.75
埼玉県	677	-3.6		2,450	-7.9		-0.0	130.81	4.6		1.2	97.69	1.7		3.3	17.05
千葉県	693	-0.6		2,396	-6.0		0.6	173.75	9.0		1.8	104.23	1.8		1.1	16.60
神奈川県	1,085	3.7		3,709	-2.0		0.2	139.55	2.8		-0.8	100.22	0.5		-0.6	17.64
横浜川崎	647	6.2		4,143	-0.9		2.5	134.91	6.0		0.4	101.24	1.5		0.3	17.16
神奈川他	438	0.2		3,068	-5.1		-2.3	146.40	-0.7		-3.0	98.72	-0.9		-2.0	18.24
首都圏	3,525	2.6		3,386	-1.7		-0.1	137.32	4.7		0.7	100.78	1.6		0.9	17.06

■戸建住宅新規登録状況

都県/地域	件数	前年比		価格	前年比		前期比	土地面積	前年比		前期比	建物面積	前年比		前期比	築年数 (中古)
東京都	6,199	-5.6		5,417	0.6		-2.7	115.53	3.4		0.1	107.68	2.5		-1.5	16.62
都区部	3,822	-3.1		6,234	1.9		-2.3	103.20	4.0		1.1	112.92	3.6		-2.1	16.48
多摩	2,377	-9.3		4,104	-4.1		-5.3	135.34	3.8		-0.4	99.25	0.2		-0.9	16.80
埼玉県	4,142	-2.0		2,810	-5.4		-2.0	137.29	-6.2		-1.3	98.00	1.5		0.2	16.99
千葉県	3,625	-4.8		2,887	-1.0		2.5	178.85	11.5		-0.5	106.14	3.8		-2.0	16.48
神奈川県	6,206	-12.9		4,187	-2.8		-2.9	151.10	7.7		-0.2	102.61	1.5		-1.5	16.97
横浜川崎	3,412	-14.5		4,589	-3.2		-1.3	138.77	6.6		1.6	103.89	1.6		-1.4	17.13
神奈川他	2,794	-11.0		3,696	-1.6		-5.3	166.17	8.5		-1.8	101.04	1.4		-1.8	16.81
首都圏	20,172	-7.2		4,049	-1.9		-3.0	142.32	4.4		0.1	103.86	2.2		-1.4	16.78

■土地(100～200㎡)成約状況

都県/地域	件数	前年比		㎡単価	前年比		前期比	価格	前年比		前期比	面積(参考)		前年比	前期比
東京都	350	29.2		30.33	-13.7		-3.5	4,311	-15.0		-2.0	142.14		-1.4	1.6
都区部	163	8.7		40.17	-8.2		-3.1	5,660	-9.6		-0.9	140.90		-1.5	2.3
多摩	187	54.5		21.89	-11.3		-0.1	3,136	-12.8		0.8	143.26		-1.7	0.9
埼玉県	196	25.6		15.33	-5.0		2.7	2,200	-5.6		1.6	143.51		-0.7	-1.1
千葉県	215	1.9		12.08	-9.9		-7.6	1,838	-10.1		-8.0	152.15		-0.3	-0.3
神奈川県	353	12.8		20.50	-8.2		-2.2	2,896	-8.4		-1.0	141.27		-0.3	1.2
横浜川崎	168	24.4		23.08	-11.4		-7.8	3,323	-13.6		-8.5	143.98		-2.4	-0.8
神奈川他	185	3.9		18.07	-6.3		1.2	2,509	-5.2		3.6	138.85		1.2	2.4
首都圏	1,114	17.1		20.92	-8.5		-2.3	3,014	-9.3		-1.7	144.07		-0.8	0.6

■土地(100～200㎡)新規登録状況

都県/地域	件数	前年比		㎡単価	前年比		前期比	価格	前年比		前期比	面積(参考)		前年比	前期比
東京都	2,019	-8.5		40.05	-2.8		-0.3	5,645	-0.8		1.7	140.95		2.1	2.0
都区部	1,143	-9.2		52.27	-1.9		-0.9	7,347	1.0		0.5	140.56		2.9	1.4
多摩	876	-7.6		24.21	-5.4		-2.3	3,426	-4.4		0.3	141.51		1.1	2.7
埼玉県	1,477	10.4		16.43	-4.0		1.4	2,321	-5.1		2.1	141.27		-1.2	0.7
千葉県	1,681	-6.0		11.97	-8.8		-3.3	1,804	-8.0		-2.1	150.71		0.9	1.3
神奈川県	2,467	-11.8		21.29	-4.2		-0.4	2,928	-3.4		-1.4	137.53		0.8	-1.1
横浜川崎	904	-2.9		26.57	-4.2		1.8	3,808	-1.7		1.5	143.32		2.6	-0.3
神奈川他	1,563	-16.2		18.03	-6.9		-2.0	2,419	-7.3		-3.4	134.17		-0.5	-1.5
首都圏	7,644	-6.0		23.10	-4.9		-1.1	3,281	-4.1		-0.6	142.03		0.9	0.5

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		
01/07-09	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
07-09	2,656	3.5	3,183	-1.1	-0.9	147.34	5.3	1.3	103.06	1.9	1.4	17.06

■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		
01/07-09	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
07-09	12,446	-2.9	3,998	-0.9	-3.6	164.81	3.9	0.0	109.80	2.5	-1.6	16.78

■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	
01/07-09	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
07-09	869	0.1	4,007	-2.7	1.7	106.67	1.2	-0.7	93.84	0.3	-0.5

■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	
01/07-09	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
07-09	7,726	-13.3	4,131	-3.2	-1.9	106.09	1.7	0.6	94.28	0.7	-1.0

件数 (件)、価格 (万円)、面積 (㎡)、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	
00/07-09	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
07-09	60.7	-7.1	2.5	73.9	-2.7	-6.7	91.8	4.9	-1.1

日数 (日)、前年比・前期比 (%)

2002年7～9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	2,795	3.7	3,461	-2.5	-0.5
新規登録	14,765	-6.0	4,197	-2.2	-3.1

■土地 (100～200㎡)・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		㎡単価	価格		
	前年比			前年比	前期比	
成約	946	16.6	21.21	-6.7	1.3	3,050
新規登録	5,928	-5.1	23.09	-6.0	-0.6	3,261

件数 (件)、㎡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	01/07-09	01/10-12	02/01-03	02/04-06	02/07-09
-1000	1,022 (17.7)	1,117 (17.8)	1,246 (18.2)	1,239 (19.0)	1,129 (19.1)
1001-2000	2,588 (44.7)	2,815 (44.8)	3,023 (44.1)	2,793 (42.9)	2,557 (43.3)
2001-3000	1,384 (23.9)	1,545 (24.6)	1,675 (24.4)	1,609 (24.7)	1,390 (23.5)
3001-5000	693 (12.0)	694 (11.0)	790 (11.5)	744 (11.4)	713 (12.1)
5001-7000	76 (1.3)	86 (1.4)	89 (1.3)	88 (1.4)	85 (1.4)
7001-10000	21 (0.4)	21 (0.3)	26 (0.4)	23 (0.4)	26 (0.4)
10001-	4 (0.1)	5 (0.1)	8 (0.1)	15 (0.2)	6 (0.1)
合 計	5,788 (100.0)	6,283 (100.0)	6,857 (100.0)	6,511 (100.0)	5,906 (100.0)

■戸建住宅

年/月 万円	01/07-09	01/10-12	02/01-03	02/04-06	02/07-09
-3000	1,607 (46.8)	1,869 (48.8)	1,854 (48.4)	1,883 (49.1)	1,759 (49.9)
3001-5000	1,315 (38.3)	1,473 (38.5)	1,434 (37.4)	1,440 (37.6)	1,298 (36.8)
5001-7000	404 (11.8)	375 (9.8)	399 (10.4)	370 (9.7)	341 (9.7)
7001-10000	85 (2.5)	82 (2.1)	102 (2.7)	102 (2.7)	86 (2.4)
10001-	23 (0.7)	31 (0.8)	42 (1.1)	39 (1.0)	41 (1.2)
合 計	3,434 (100.0)	3,830 (100.0)	3,831 (100.0)	3,834 (100.0)	3,525 (100.0)

■土地 (100～200㎡)

年/月 万円	01/07-09	01/10-12	02/01-03	02/04-06	02/07-09
-3000	536 (56.4)	634 (59.4)	633 (61.0)	790 (62.1)	692 (62.1)
3001-5000	281 (29.5)	304 (28.5)	297 (28.6)	337 (26.5)	297 (26.7)
5001-7000	83 (8.7)	78 (7.3)	56 (5.4)	90 (7.1)	84 (7.5)
7001-10000	33 (3.5)	35 (3.3)	34 (3.3)	45 (3.5)	34 (3.1)
10001-	18 (1.9)	17 (1.6)	18 (1.7)	10 (0.8)	7 (0.6)
合 計	951 (100.0)	1,068 (100.0)	1,038 (100.0)	1,272 (100.0)	1,114 (100.0)

件数 (件)、カッコ内は構成比率 (%)

■Reins Topic 都区部中古マンション築浅物件に動き

東京都都区部における中古マンションの新規登録・成約状況を築年別に見てみると、築10年以内の築浅物件の動きが活発になっていることが示されています。市場に売却に出される同新規登録物件は増加傾向にありますが、それ以上に成約件数が伸びており、特に需要が高くなっていることが示されています。

図表1では2002年7～9月の築年帯別の新規登録・成約件数を前年同期と比べています。それによると、新規登録では築10年以内が前年同期比4.1%増、築11～20年が同6.0%減、築20年超が11.0%増で、築浅物件の売却も前年を上回っていますが、それ以上に築20年超の古い物件が増加しています。

一方、成約件数を見ると、築10年以内が前年同期比19.2%増、築11～20年が同9.1%減、築20年超が4.9%減で、築浅物件の需要がほかの築年帯よりもかなり高いことがわかります。

図表2では築年別に成約件数を見ています。築10年以内では11年中8年が前年同期以上の件数である一方、築11～20年は下回っている年が多くあることがわかります。

ここ数年、バブル経済崩壊以後に購入した物件を売却する動きが出ていました。それに加えて、これまで古くて安価な物件が需要の中心にあったのが、都区部ではその立地が優先され、新築マンションよりも安価な物件(02年7～9月の築10年以内物件の平均価格は3315万円、平均面積は63㎡)に対しての需要が高まっていることで、取引が伸びていると思われます。

図表1 都区部中古マンションの築年帯別新規登録・成約件数

	新規登録			成約		
	2001年7～9月	2002年7～9月	前年同期比	2001年7～9月	2002年7～9月	前年同期比
築10年以内	2806	2920	4.1	428	510	19.2
築11～20年	2535	2384	-6.0	583	530	-9.1
築20年超	1946	2161	11.0	710	675	-4.9
都区部全体	7755	8131	4.8	1761	1773	0.7

*件数(件)、前年同期比(%)

*築年月不明な物件を除いているため、各築年帯合計と都区部全体の件数は一致しない

図表2 都区部中古マンションの築年別成約件数

