

2004(平成16)年5月17日

首都圏不動産流通市場の動向(2003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、岩井重人理事長)より、首都圏における2003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・戸建住宅の取引が活発になっています。2003年度の成約件数はともに、当機構が設立されて以来、過去最高となっています。

中古マンションの成約価格は前年度(2002年度)にバブル崩壊以後で初めて上昇しましたが、同年度も上昇し、価格の安定化傾向が鮮明になってきました。一方、戸建住宅の価格は、まだ下落を続けています。

土地(100~200㎡)の成約件数は前年度をわずかに下回ったものの高い水準にあります。同価格は下落傾向で推移しています。

中古マンション

- ・ 成約件数はこれまでで最も多かった2000年度を上回り、過去最高
- ・ 新規登録件数は前年度と比べて2ケタの大幅増加
- ・ 成約物件価格は2年連続で上昇、都区部などが全体を押し上げる
- ・ 成約物件の3,000~5,000万円の比率が拡大(11.9%→12.7%)
- ・ 成約物件面積は64.83㎡に拡大、平均築年数は16.34年と上昇

戸建住宅

- ・ 成約件数は過去最高、中古・新築とも増加
- ・ 新規登録件数は2年ぶりに前年度を上回る
- ・ 成約物件価格は下落が続き、過去最低を更新
- ・ 成約物件の土地・建物面積はともに拡大
- ・ 成約物件の平均築年数は一貫して上昇、17年台に

土地(100~200㎡)

- ・ 成約件数は前年度をわずかに下回るが、高水準
- ・ 新規登録件数は2年連続で前年度を下回る
- ・ 成約物件㎡単価・価格は下落が続いて過去最低を更新
- ・ 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2003年度の中古マンション成約件数は26,835件(前年度比4.7%増)で、当機構が設立された90年度以降でこれまで最も多かった2000年度(25,802件)を上回り、過去最高となっています。都県・地域別に見ると、横浜・川崎地域を除いて、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99,113件(同13.7%増)で、2ケタの大幅な増加となっています。

成約物件の1㎡当たり単価は首都圏平均で30.75万円(前年度比0.5%上昇)で、初めて前年度を上回りました。

新規登録物件の1㎡当たり単価は38.22万円(同2.2%上昇)で、2年連続で前年度比プラスとなっています。

成約物件価格は1,993万円(前年度比1.1%上昇)で、2年連続で前年度を上回っています。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%下落した後に反転し、2,000万円をわずかに下回るところまで上昇したことになります。都県・地域別に見ると、東京都区部が2.9%、また横浜・川崎地域でも1.2%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60.4%と過半を占め、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11.9%から12.7%に拡大するなど、3,000万円を超える価格帯の拡大も目立っています。

新規登録物件価格は2,377万円(同1.0%上昇)で、こちらも2年連続で前年度を上回っています。

成約物件の平均専有面積は64.83㎡(前年度比0.7%拡大)で、3年連続で拡大しています。

成約物件の平均築年数は16.34年で、前年度(16.13年)よりも古い物件にシフトしています。

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
2003	26,835	4.7	30.75	0.5	1,993	1.1	64.83	0.7	16.34

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
2003	99,113	13.7	38.22	2.2	2,377	1.0	62.19	-1.1	16.63

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2003年度の戸建住宅成約件数は15,532件(前年度比3.4%増)で、前年度比では2年連続でプラスとなり、2000年度(15,416件)を上回って過去最高となっています。このうち、中古戸建住宅は11,939件(同3.7%増)、新築戸建住宅は3,593件(同2.3%増)で、ともに前年度を上回っています。

一方、新規登録件数は89,853件(同7.3%増)で2年ぶりに前年度を上回っています。うち、中古戸建住宅は53,384件(同2.4%増)、新築戸建住宅は36,469件(同15.2%増)で、特に新築の大幅な増加が目立っています。

成約物件価格は首都圏平均で3,243万円(前年度比3.7%下落)で、前年度よりも減少幅が拡大して、過去最低を更新しています。この10年では(93年度と比べて)、32%下落していることとなります。このうち、中古戸建住宅は3,072万円(同3.7%下落)、新築戸建住宅は3,812万円(同3.3%下落)で、中古が下落率を拡大させています。

成約物件を価格帯別に見ると、3,000万円以下が全体の52.6%(前年度50.1%)を占めており、低価格物件に対する需要の高さを示しています。

新規登録物件価格は3,872万円(同5.0%下落)で、過去最低を更新、初めて4,000万円を割っています。

成約物件の土地面積は140.22㎡(前年度比1.5%拡大)、建物面積は101.89㎡(同0.7%拡大)で、ともに拡大しています。

成約物件の平均築年数は17.74年。一貫して古い物件にシフトしています。

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
2003	15,532	3.4	3,243	-3.7	140.22	1.5	101.89	0.7	17.74

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
2003	89,853	7.3	3,872	-5.0	140.84	-0.6	103.88	-0.7	17.24

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2003年度の土地(100～200㎡)成約件数は4,700件(前年度比0.4%減)で、前年度をわずかに下回っているものの高水準で推移しています。都県・地域別に見ると、東京都と横浜・川崎地域が前年度よりも減少しており、他の県・地域は増加しています。

新規登録件数は31,720件(同2.0%減)で、2年連続で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20.18万円(前年度比4.5%下落)で、下落率は前年度よりも縮小したものの過去最低を更新しています。都県・地域別で大きく下がっているのは埼玉と千葉の両県でともに7%近い下落率となっています。

新規登録物件の1㎡当たり単価は21.62万円(同5.3%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2,882万円(前年度比4.7%下落)で、過去最低を更新し、初めて3,000万円を割り込んでいます。この10年で(93年度と比べて)、49%下落していることとなります。

成約物件を価格帯別に見ると、3,000万円以下が全体の65.7%(前年度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3,075万円(同5.0%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
2003	4,700	-0.4	20.18	-4.5	2,882	-4.7	142.84	-0.2

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
2003	31,720	-2.0	21.62	-5.3	3,075	-5.0	142.23	0.3

件数(件)、㎡単価・価格(万円)、面積(㎡)、前年比(%)

都県・地域別 (2003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	10,806	6.7	40.13	0.6	2,437	1.7	60.72	1.0	16.50
都区部	7,941	6.2	44.06	1.4	2,593	2.9	58.85	1.5	16.52
多摩	2,865	7.8	30.41	-2.3	2,004	-2.5	65.90	-0.1	16.46
埼玉県	3,987	3.8	22.12	-1.5	1,472	-1.1	66.53	0.3	15.60
千葉県	4,263	10.7	21.30	1.2	1,518	1.9	71.25	0.6	17.57
神奈川県	7,779	-0.3	28.81	0.3	1,905	0.7	66.14	0.4	15.81
横浜川崎	5,564	-1.2	30.92	0.7	2,043	1.2	66.08	0.5	15.98
神奈川他	2,215	1.7	23.52	-0.8	1,559	-0.4	66.29	0.3	15.36
首都圏	26,835	4.7	30.75	0.5	1,993	1.1	64.83	0.7	16.34

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	51,235	20.0	48.71	2.1	2,891	1.4	59.35	-0.8	17.66
都区部	42,356	21.8	52.17	2.3	3,037	1.4	58.21	-0.8	18.14
多摩	8,879	12.1	33.85	-1.8	2,192	-1.8	64.76	-0.0	15.42
埼玉県	11,245	4.1	24.49	-2.6	1,595	-3.3	65.12	-0.8	14.91
千葉県	9,800	6.8	23.39	-2.6	1,657	-2.8	70.83	-0.3	16.64
神奈川県	26,833	9.6	31.41	-1.2	1,986	-2.4	63.25	-1.2	15.38
横浜川崎	18,516	11.6	33.53	-1.4	2,114	-2.6	63.06	-1.3	15.85
神奈川他	8,317	5.5	26.72	-1.7	1,701	-2.7	63.67	-1.0	14.29
首都圏	99,113	13.7	38.22	2.2	2,377	1.0	62.19	-1.1	16.63

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	4,548	-0.6	4,100	-4.3	115.99	0.3	101.85	0.4	17.78
都区部	2,206	-2.1	4,747	-4.9	96.32	-2.0	104.98	-0.7	17.74
多摩	2,342	0.9	3,492	-2.9	134.51	1.6	98.90	1.7	17.82
埼玉県	2,851	-1.8	2,320	-4.3	134.15	2.3	97.44	0.3	17.95
千葉県	3,005	3.7	2,310	-4.2	174.12	0.1	105.83	0.8	17.17
神奈川県	5,128	10.4	3,542	-3.0	145.22	2.2	102.10	1.0	17.95
横浜川崎	2,975	4.9	3,940	-2.3	136.03	0.1	102.13	0.4	17.85
神奈川他	2,153	19.1	2,992	-2.0	157.92	4.0	102.05	2.0	18.08
首都圏	15,532	3.4	3,243	-3.7	140.22	1.5	101.89	0.7	17.74

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	28,945	8.7	5,228	-4.9	114.40	-1.3	106.49	-2.3	17.17
都区部	17,560	7.7	5,989	-5.3	97.89	-5.3	110.18	-3.9	17.44
多摩	11,385	10.2	4,054	-3.3	139.87	3.0	100.81	0.6	16.81
埼玉県	18,032	6.6	2,699	-3.8	140.80	2.3	98.50	0.3	17.63
千葉県	16,773	12.7	2,642	-6.2	173.14	-2.1	104.75	-1.3	16.63
神奈川県	26,103	3.1	3,970	-4.8	149.45	-0.7	104.14	0.7	17.46
横浜川崎	13,617	-1.1	4,485	-2.1	139.27	0.3	105.78	1.1	17.14
神奈川他	12,486	8.0	3,408	-7.3	160.54	-2.4	102.35	0.3	17.75
首都圏	89,853	7.3	3,872	-5.0	140.84	-0.6	103.88	-0.7	17.24

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	1,396	-4.9	30.59	-2.3	4,258	-2.9	139.20	-0.6
都区部	652	-3.7	40.81	-3.4	5,631	-4.0	137.98	-0.6
多摩	744	-5.9	21.78	-1.4	3,055	-2.0	140.27	-0.6
埼玉県	849	3.7	14.24	-6.9	2,009	-7.8	141.08	-1.0
千葉県	909	1.5	11.54	-7.6	1,757	-7.1	152.24	0.5
神奈川県	1,546	0.6	19.65	-1.8	2,782	-1.7	141.57	0.2
横浜川崎	678	-3.1	22.99	-1.1	3,338	-1.2	145.15	-0.2
神奈川他	868	3.7	16.92	-1.5	2,348	-0.9	138.78	0.6
首都圏	4,700	-0.4	20.18	-4.5	2,882	-4.7	142.84	-0.2

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	8,465	-1.0	38.59	-3.6	5,335	-4.4	138.24	-0.8
都区部	4,565	-3.7	51.37	-2.4	7,076	-3.8	137.75	-1.4
多摩	3,900	2.4	23.76	-2.1	3,297	-2.2	138.80	-0.0
埼玉県	5,801	-4.6	15.23	-5.3	2,169	-4.6	142.41	0.8
千葉県	7,556	2.4	11.19	-8.7	1,673	-8.8	149.47	-0.0
神奈川県	9,898	-4.3	19.59	-5.5	2,743	-4.5	140.01	1.1
横浜川崎	3,289	-9.6	25.17	-1.6	3,661	-0.4	145.45	1.3
神奈川他	6,609	-1.5	16.65	-7.1	2,286	-6.1	137.30	1.1
首都圏	31,720	-2.0	21.62	-5.3	3,075	-5.0	142.23	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
2003	11,939	3.7	3,072	-3.7	149.49	1.3	104.01	0.8	17.74

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
2003	53,384	2.4	3,784	-6.5	163.66	0.3	109.71	-0.8	17.24

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
2003	3,593	2.3	3,812	-3.3	109.42	2.2	94.85	0.4

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
2003	36,469	15.2	4,002	-2.9	107.45	1.3	95.35	0.4

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
2003	60.1	1.3	75.2	-2.5	95.1	3.2

日数(日)、前年比(%)

2003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	12,335	3.8	3,326	-3.8
新規登録	65,026	6.7	4,034	-4.5

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	4,065	1.7	20.16	-3.2	2,878	-3.3
新規登録	24,624	-1.0	21.98	-3.7	3,118	-3.2

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	1999	2000	2001	2002	2003
-1000	2,850 (12.2)	3,726 (14.4)	4,444 (17.4)	4,848 (18.9)	5,165 (19.2)
1001-2000	9,971 (42.8)	11,546 (44.7)	11,473 (44.9)	10,974 (42.8)	11,052 (41.2)
2001-3000	6,748 (29.0)	7,036 (27.3)	6,274 (24.6)	6,248 (24.4)	6,615 (24.7)
3001-5000	3,228 (13.9)	3,028 (11.7)	2,899 (11.4)	3,058 (11.9)	3,419 (12.7)
5001-7000	349 (1.5)	338 (1.3)	334 (1.3)	359 (1.4)	424 (1.6)
7001-10000	103 (0.4)	98 (0.4)	89 (0.3)	110 (0.4)	115 (0.4)
10001-	28 (0.1)	30 (0.1)	26 (0.1)	33 (0.1)	45 (0.2)
合 計	23,277 (100.0)	25,802 (100.0)	25,539 (100.0)	25,630 (100.0)	26,835 (100.0)

戸建住宅

年度 万円	1999	2000	2001	2002	2003
-3000	5,995 (39.5)	6,587 (42.7)	7,016 (47.1)	7,523 (50.1)	8,173 (52.6)
3001-5000	6,142 (40.5)	6,114 (39.7)	5,733 (38.5)	5,538 (36.9)	5,601 (36.1)
5001-7000	2,171 (14.3)	1,970 (12.8)	1,630 (10.9)	1,410 (9.4)	1,230 (7.9)
7001-10000	647 (4.3)	515 (3.3)	374 (2.5)	383 (2.5)	387 (2.5)
10001-	228 (1.5)	230 (1.5)	142 (1.0)	169 (1.1)	141 (0.9)
合 計	15,183 (100.0)	15,416 (100.0)	14,895 (100.0)	15,023 (100.0)	15,532 (100.0)

土地(100~200㎡)

年度 万円	1999	2000	2001	2002	2003
-3000	2,124 (49.2)	2,509 (53.9)	2,438 (58.4)	2,968 (62.9)	3,089 (65.7)
3001-5000	1,423 (33.0)	1,436 (30.9)	1,232 (29.5)	1,243 (26.3)	1,157 (24.6)
5001-7000	487 (11.3)	430 (9.2)	298 (7.1)	320 (6.8)	288 (6.1)
7001-10000	206 (4.8)	207 (4.5)	144 (3.4)	144 (3.1)	130 (2.8)
10001-	73 (1.7)	69 (1.5)	63 (1.5)	45 (1.0)	36 (0.8)
合 計	4,313 (100.0)	4,651 (100.0)	4,175 (100.0)	4,720 (100.0)	4,700 (100.0)

件数(件)、カッコ内は構成比率(%)