

# 季報 *Market Watch*

## サマリーレポート

2014年7～9月期

1. 首都圏中古マンション件数・㎡単価
2. 首都圏中古マンション価格・専有面積
3. 首都圏中古マンション築年数
4. 地域別中古マンション成約動向
5. 首都圏中古戸建住宅件数・価格
6. 首都圏中古戸建住宅土地面積・建物面積
7. 首都圏中古戸建住宅築年数
8. 地域別中古戸建住宅成約動向

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、池田行雄理事長）より、首都圏における2014年7～9月期の不動産流通市場の動向をご報告いたします。

4～6月期分より、首都圏中古マンション・中古戸建住宅について図表を中心に市場動向をわかりやすくお伝えすることを目的に、資料の改編を行っております。

なお、新築戸建住宅や土地の動向および詳細なエリア別の動向については、恐れ入りますが、当機構ホームページの下記内容をごらんください。

「REINS TOWER」( <http://www.reins.or.jp/> )

→ 市況トレンド → 月例マーケットウォッチ

# 季報 Market Watch サマリーレポート <2014年7~9月期>

## 中古マンション



首都圏の動き (成約物件)	件数	7,588件	(前年同期比 -9.0%)	↓
	m <sup>2</sup> 単価	42.3万円/m <sup>2</sup>	(前年同期比 +5.5%)	↑
	価格	2,728万円	(前年同期比 +5.0%)	↑
	専有面積	64.4m <sup>2</sup>	築年数	19.7年

○首都圏概況 7~9月期の成約件数は前年比マイナス9.0%と、2四半期連続で減少した。一方、成約m<sup>2</sup>単価は前年比プラス5.5%で7四半期連続、成約価格は同5.0%で8四半期続けて上昇し、95年4~6月期(42.6万円/m<sup>2</sup>・2,691万円)の水準にほぼ並んだ。

○地域別動向 成約件数は4~6月期に続いてすべての都県地域が前年比で減少し、首都圏全般に取引の停滞が続く。一方、成約m<sup>2</sup>単価は全地域が前年比で上昇し、なかでも東京都区部の伸びが目立った。

## 中古戸建住宅



首都圏の動き (成約物件)	件数	2,637件	(前年同期比 -11.3%)	↓
	価格	2,915万円	(前年同期比 -0.3%)	→
	土地面積	153.0m <sup>2</sup>	(前年同期比 +2.7%)	↗
	建物面積	106.4m <sup>2</sup>	築年数	20.9年

○首都圏概況 7~9月期の成約件数は、前年比マイナス11.3%と4四半期連続で減少した。成約価格も前年比マイナス0.3%と4四半期続けて下落した。

○地域別動向 成約件数は、中古マンションと同様にすべての都県地域が4~6月期に続いて前年比で減少し、特に神奈川県シェア低下が目立った。成約価格は埼玉県や千葉県などが前年比で下落する一方、東京都区部や多摩は上昇した。

### 中古マンション

■成約件数の前年同期比 (2014年7~9月)



### 中古戸建住宅

■成約件数の前年同期比 (2014年7~9月)



成約件数: +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m<sup>2</sup>単価・価格・面積: +3.0%以上 ↑ +1.0~+3.0%未満 ↗ -1.0~+1.0%未満 → -1.0~-3.0%未満 ↓ -3.0%以上 ↓



# 1. 首都圏中古マンション件数・m<sup>2</sup>単価

2014年7~9月期・前年同期比	成約件数	-9.0%	新規登録件数	+0.6%
	成約m <sup>2</sup> 単価	+5.5%	新規登録m <sup>2</sup> 単価	+1.2%

成約件数は2四半期連続で前年比減少。新規登録件数は9四半期ぶりに前年比増加

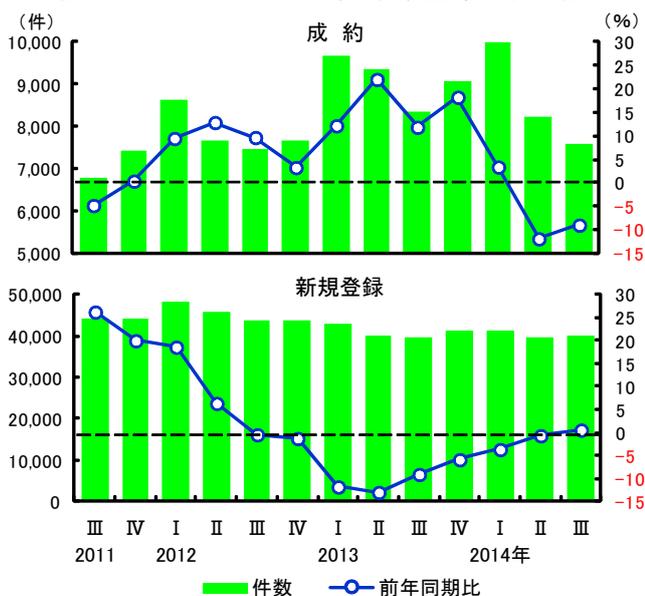
### ○成約・新規登録件数

7~9月期の首都圏における中古マンション成約件数は7,588件で前年比マイナス9.0%と、2四半期連続で減少した。新規登録件数は40,041件で前年比プラス0.6%と9四半期ぶりに増加した。

### ○成約・新規登録m<sup>2</sup>単価

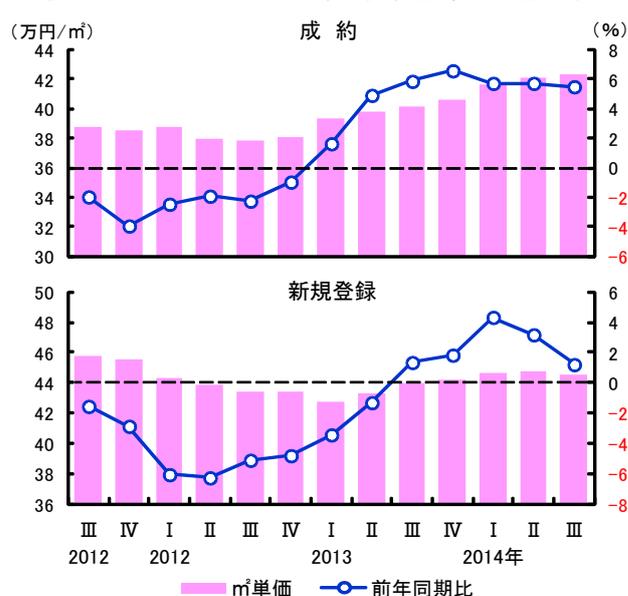
7~9月期の成約m<sup>2</sup>単価は42.3万円で前年比プラス5.5%となり、7四半期連続で上昇し95年4~6月期(42.6万円/m<sup>2</sup>)の水準に並んだ。新規登録単価は44.5万円で前年比プラス1.2%と、5四半期連続の上昇となった。ただ、成約・新規登録単価とも前期比では概ね横ばいとなっている。

■首都圏 中古マンションの成約・新規登録件数の推移



※ I : 1~3月、II : 4~6月、III : 7~9月、IV : 10~12月

■首都圏 中古マンションの成約・新規登録m<sup>2</sup>単価の推移



	2011年		2012年				2013年				2014年		
	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
成約件数(件)	6,790	7,439	8,612	7,653	7,451	7,681	9,663	9,344	8,338	9,087	9,993	8,235	7,588
前年同期比(%)	-4.8	0.4	9.5	12.9	9.7	3.3	12.2	22.1	11.9	18.3	3.4	-11.9	-9.0
前期比(%)	0.2	9.6	15.8	-11.1	-2.6	3.1	25.8	-3.3	-10.8	9.0	10.0	-17.6	-7.9
新規登録件数(件)	43,903	44,227	48,391	45,851	43,749	43,691	42,747	39,943	39,792	41,155	41,195	39,702	40,041
前年同期比(%)	26.2	20.0	18.6	6.4	-0.4	-1.2	-11.7	-12.9	-9.0	-5.8	-3.6	-0.6	0.6
前期比(%)	1.9	0.7	9.4	-5.2	-4.6	-0.1	-2.2	-6.6	-0.4	3.4	0.1	-3.6	0.9
成約m <sup>2</sup> 単価(万円)	38.8	38.5	38.7	37.9	37.9	38.1	39.4	39.8	40.1	40.6	41.6	42.1	42.3
前年同期比(%)	-2.0	-3.9	-2.5	-1.9	-2.2	-0.9	1.7	4.9	5.9	6.6	5.7	5.7	5.5
前期比(%)	0.2	-0.7	0.6	-2.0	-0.2	0.6	3.3	1.1	0.7	1.3	2.5	1.1	0.5
新規登録m <sup>2</sup> 単価(万円)	45.7	45.6	44.3	43.9	43.4	43.4	42.7	43.3	44.0	44.2	44.6	44.7	44.5
前年同期比(%)	-1.5	-2.9	-6.0	-6.3	-5.1	-4.8	-3.4	-1.3	1.4	1.8	4.3	3.2	1.2
前期比(%)	-2.4	-0.3	-2.9	-0.8	-1.2	0.0	-1.5	1.4	1.5	0.5	0.9	0.3	-0.4



## 2. 首都圏中古マンション価格・専有面積

2014年7~9月期・前年同期比	成約価格	+5.0%	新規登録価格	-0.2%
	成約専有面積	-0.5%	新規登録専有面積	-1.4%

成約価格 8 四半期連続で前年比上昇。新規登録価格は 5 四半期ぶりに前年比下落

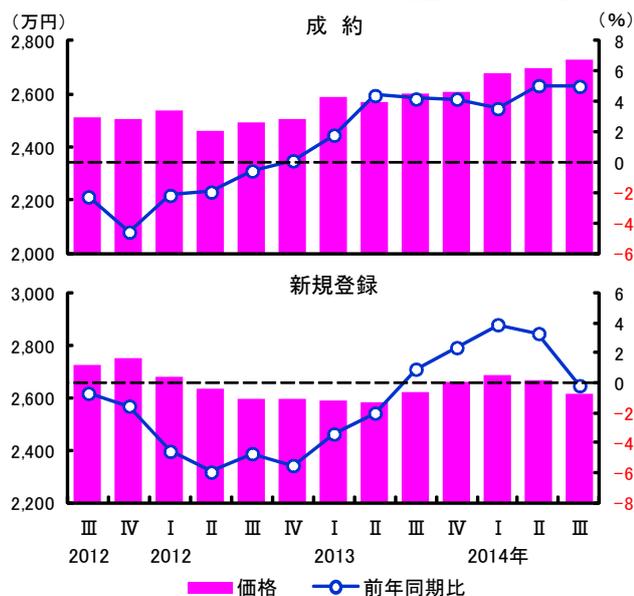
### ○成約・新規登録価格

7~9月期の首都圏における中古マンション成約価格は2,728万円で、前年比プラス5.0%と8四半期連続で上昇し、95年4~6月期(2,691万円)の水準を上回った。一方、新規登録価格は2,614万円で前年比マイナス0.2%と5四半期ぶりに下落し、前期比でも2四半期連続のマイナスとなった。

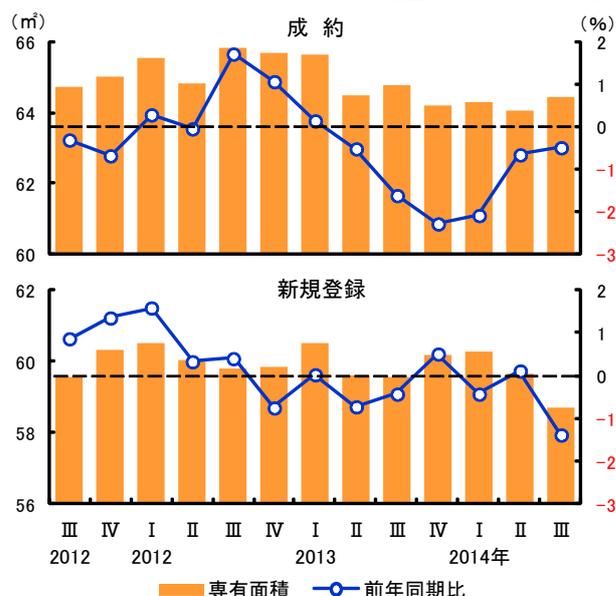
### ○成約・新規登録専有面積

7~9月期の成約物件の専有面積は64.4㎡で前年比マイナス0.5%と、6四半期連続で縮小した。新規登録物件の専有面積は58.7㎡で、前年比マイナス1.4%の縮小となった。

■首都圏 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



■首都圏 中古マンションの成約・新規登録専有面積の推移



※ I: 1~3月、II: 4~6月、III: 7~9月、IV: 10~12月

	2011年		2012年				2013年				2014年		
	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
成約価格(万円)	2,508	2,502	2,539	2,459	2,494	2,505	2,585	2,567	2,598	2,609	2,676	2,697	2,728
前年同期比(%)	-2.3	-4.6	-2.2	-1.9	-0.6	0.1	1.8	4.4	4.2	4.2	3.5	5.1	5.0
前期比(%)	-0.0	-0.2	1.5	-3.2	1.4	0.4	3.2	-0.7	1.2	0.4	2.6	0.8	1.1
新規登録価格(万円)	2,722	2,749	2,678	2,635	2,594	2,598	2,587	2,582	2,618	2,660	2,688	2,667	2,614
前年同期比(%)	-0.7	-1.5	-4.6	-5.9	-4.7	-5.5	-3.4	-2.0	0.9	2.4	3.9	3.3	-0.2
前期比(%)	-2.8	1.0	-2.6	-1.6	-1.5	0.2	-0.4	-0.2	1.4	1.6	1.1	-0.8	-2.0
成約専有面積(㎡)	64.7	65.0	65.6	64.8	65.8	65.7	65.7	64.5	64.8	64.2	64.3	64.1	64.4
前年同期比(%)	-0.3	-0.7	0.3	-0.0	1.7	1.1	0.1	-0.5	-1.6	-2.3	-2.1	-0.7	-0.5
前期比(%)	-0.2	0.4	0.9	-1.1	1.6	-0.2	-0.1	-1.8	0.4	-0.9	0.1	-0.4	0.6
新規登録専有面積(㎡)	59.5	60.3	60.5	60.0	59.8	59.9	60.5	59.6	59.5	60.2	60.3	59.7	58.7
前年同期比(%)	0.9	1.4	1.6	0.3	0.4	-0.7	0.0	-0.7	-0.4	0.5	-0.4	0.1	-1.4
前期比(%)	-0.5	1.3	0.3	-0.8	-0.4	0.1	1.1	-1.6	-0.1	1.1	0.2	-1.0	-1.6



### 3. 首都圏中古マンション築年数

2014年7~9月期・前年同期差	成約築年数 +0.2年	新規登録築年数 +0.9年
------------------	-------------	---------------

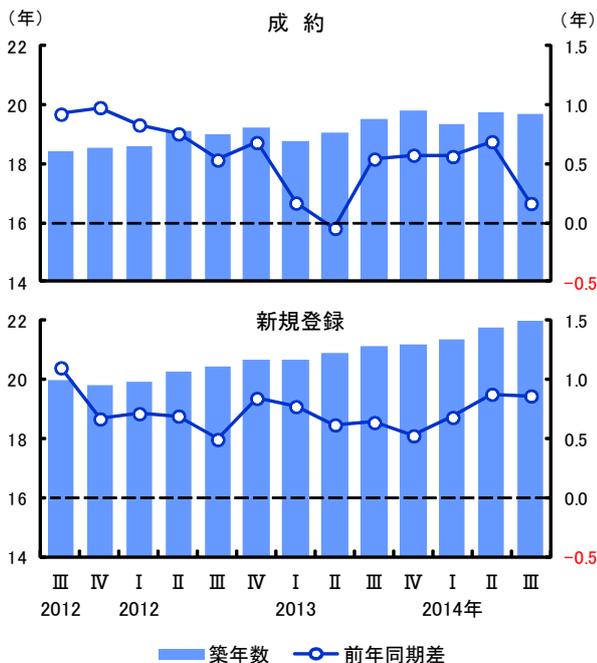
成約物件の平均築年数は19.7年。新規登録物件の平均築年数は22.0年

○成約・新規登録築年数

7~9月期の首都圏における中古マンションの平均築年数は、成約物件が19.7年で前年比プラス0.2年と5四半期連続で上昇した。新規登録物件の平均築年数も22.0年と前年比プラス0.9年となり、物件の経年化が続いている。

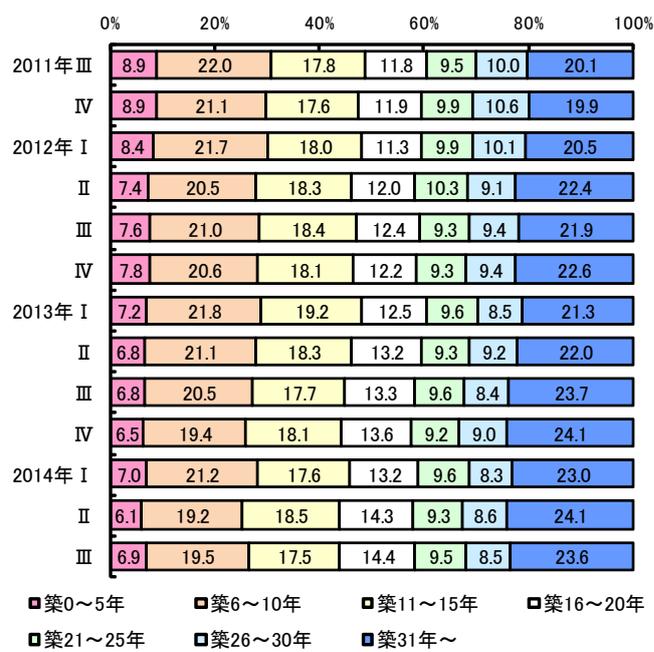
築年帯別の成約件数構成比をみると、7~9月期の築31年以上の比率は23.6%と、11年7~9月期の20.1%から3.5ポイント拡大した。

■首都圏中古マンションの成約・新規登録築年数の推移



※ I: 1~3月、II: 4~6月、III: 7~9月、IV: 10~12月

■築年帯別 中古マンションの成約件数構成比



※ I: 1~3月、II: 4~6月、III: 7~9月、IV: 10~12月

	2011年		2012年				2013年				2014年		
	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
成約築年数(年)	18.4	18.5	18.6	19.1	19.0	19.2	18.8	19.1	19.5	19.8	19.3	19.8	19.7
前年同期差(年)	0.9	1.0	0.8	0.8	0.5	0.7	0.2	-0.0	0.5	0.6	0.6	0.7	0.2
前期差(年)	0.1	0.1	0.1	0.5	-0.1	0.2	-0.4	0.3	0.4	0.3	-0.5	0.4	-0.1
新規登録築年数(年)	20.0	19.8	19.9	20.3	20.5	20.6	20.7	20.9	21.1	21.2	21.4	21.8	22.0
前年同期差(年)	1.1	0.7	0.7	0.7	0.5	0.8	0.8	0.6	0.6	0.5	0.7	0.9	0.9
前期差(年)	0.4	-0.2	0.1	0.4	0.2	0.2	0.0	0.2	0.2	0.1	0.2	0.4	0.2



## 4. 地域別中古マンション成約動向

成約件数はすべての都県地域が前年比で減少。一方、㎡単価は全地域で上昇

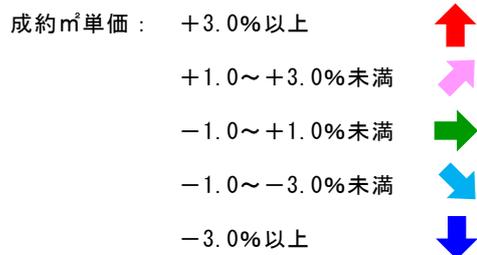
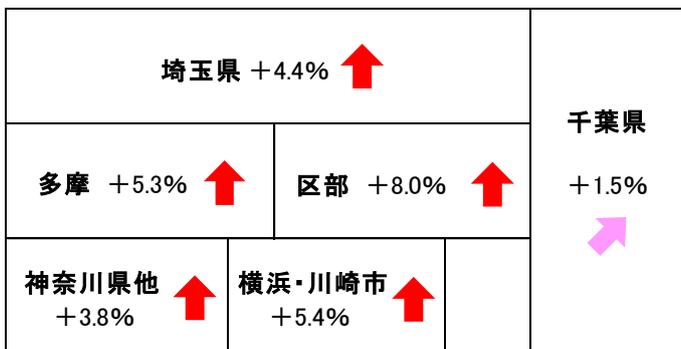
### ○成約件数

都県6地域における7~9月期中古マンション成約件数は、4~6月期に続いて前年比ですべての地域が減少し、首都圏全般に取引の停滞傾向が続いている。地域別の成約件数比率に大きな変化はないが、多摩や千葉県などは縮小した。

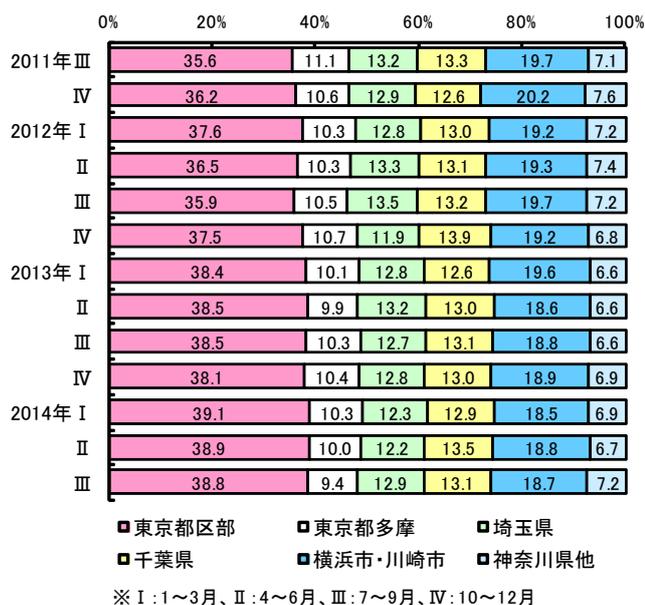
### ○成約㎡単価

7~9月期の成約単価は、すべての地域が前年比で上昇した。特に、東京都区部は上昇率が前年比8.0%と高く7四半期連続で上昇し、横浜・川崎市も6四半期続けて上昇した。

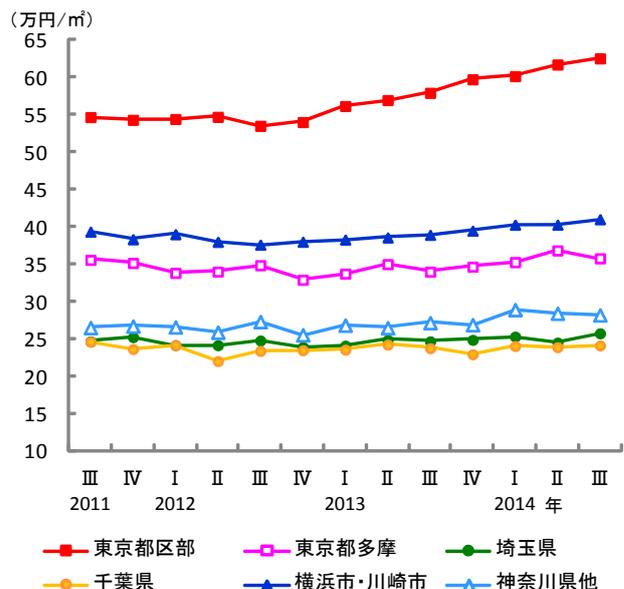
### ■成約㎡単価の前年同期比（2014年7~9月）



### ■都県地域別 中古マンションの成約件数比率



### ■都県地域別 中古マンションの成約㎡単価





## 4. 地域別中古マンション成約動向

成約件数		2011年		2012年				2013年				2014年		
		7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
東京都	(件)	3,170	3,478	4,121	3,584	3,459	3,705	4,683	4,525	4,070	4,410	4,938	4,027	3,655
	前年同期比 (%)	-0.0	3.3	14.2	17.1	9.1	6.5	13.6	26.3	17.7	19.0	5.4	-11.0	-10.2
	前期比 (%)	3.6	9.7	18.5	-13.0	-3.5	7.1	26.4	-3.4	-10.1	8.4	12.0	-18.4	-9.2
東京都区部	(件)	2,418	2,691	3,234	2,797	2,678	2,883	3,706	3,602	3,209	3,465	3,911	3,200	2,941
	前年同期比 (%)	-2.1	2.9	15.6	19.8	10.8	7.1	14.6	28.8	19.8	20.2	5.5	-11.2	-8.4
	前期比 (%)	3.6	11.3	20.2	-13.5	-4.3	7.7	28.5	-2.8	-10.9	8.0	12.9	-18.2	-8.1
東京都多摩	(件)	752	787	887	787	781	822	977	923	861	945	1,027	827	714
	前年同期比 (%)	7.3	4.7	9.4	8.4	3.9	4.4	10.1	17.3	10.2	15.0	5.1	-10.4	-17.1
	前期比 (%)	3.6	4.7	12.7	-11.3	-0.8	5.2	18.9	-5.5	-6.7	9.8	8.7	-19.5	-13.7
埼玉県	(件)	897	962	1,104	1,020	1,003	917	1,235	1,238	1,061	1,159	1,232	1,004	980
	前年同期比 (%)	-5.6	1.7	4.0	8.5	11.8	-4.7	11.9	21.4	5.8	26.4	-0.2	-18.9	-7.6
	前期比 (%)	-4.6	7.2	14.8	-7.6	-1.7	-8.6	34.7	0.2	-14.3	9.2	6.3	-18.5	-2.4
千葉県	(件)	903	934	1,121	1,006	986	1,066	1,216	1,219	1,089	1,177	1,293	1,108	991
	前年同期比 (%)	-10.3	-8.7	8.4	13.5	9.2	14.1	8.5	21.2	10.4	10.4	6.3	-9.1	-9.0
	前期比 (%)	1.9	3.4	20.0	-10.3	-2.0	8.1	14.1	0.2	-10.7	8.1	9.9	-14.3	-10.6
神奈川県	(件)	1,820	2,065	2,266	2,043	2,003	1,993	2,529	2,362	2,118	2,341	2,530	2,096	1,962
	前年同期比 (%)	-9.2	-0.5	5.0	7.9	10.1	-3.5	11.6	15.6	5.7	17.5	0.0	-11.3	-7.4
	前期比 (%)	-3.9	13.5	9.7	-9.8	-2.0	-0.5	26.9	-6.6	-10.3	10.5	8.1	-17.2	-6.4
横浜市・川崎市	(件)	1,340	1,503	1,650	1,475	1,467	1,471	1,890	1,741	1,566	1,718	1,845	1,545	1,417
	前年同期比 (%)	-7.3	-1.8	4.5	6.4	9.5	-2.1	14.5	18.0	6.7	16.8	-2.4	-11.3	-9.5
	前期比 (%)	-3.3	12.2	9.8	-10.6	-0.5	0.3	28.5	-7.9	-10.1	9.7	7.4	-16.3	-8.3
神奈川県他	(件)	480	562	616	568	536	522	639	621	552	623	685	551	545
	前年同期比 (%)	-14.1	3.3	6.4	12.0	11.7	-7.1	3.7	9.3	3.0	19.3	7.2	-11.3	-1.3
	前期比 (%)	-5.3	17.1	9.6	-7.8	-5.6	-2.6	22.4	-2.8	-11.1	12.9	10.0	-19.6	-1.1

成約㎡単価		2011年		2012年				2013年				2014年		
		7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
東京都	(万円)	49.6	49.5	49.6	49.7	48.9	48.9	51.1	52.0	52.3	53.8	54.4	56.1	56.6
	前年同期比 (%)	-5.9	-6.1	-4.6	-1.9	-1.4	-1.3	3.0	4.7	6.9	10.2	6.4	7.8	8.2
	前期比 (%)	-2.0	-0.2	0.2	0.2	-1.5	-0.1	4.5	1.8	0.5	3.0	0.9	3.1	0.9
東京都区部	(万円)	54.7	54.3	54.5	54.7	53.5	54.0	56.2	57.0	58.0	59.8	60.2	61.7	62.6
	前年同期比 (%)	-6.2	-6.4	-5.0	-2.9	-2.1	-0.6	3.2	4.1	8.2	10.6	7.1	8.3	8.0
	前期比 (%)	-3.0	-0.7	0.2	0.5	-2.2	0.9	4.0	1.4	1.7	3.1	0.7	2.6	1.4
東京都多摩	(万円)	35.6	35.2	33.9	34.0	34.9	32.9	33.8	35.0	34.0	34.7	35.3	36.9	35.8
	前年同期比 (%)	1.2	-2.9	-5.0	-1.2	-2.0	-6.4	-0.3	2.9	-2.5	5.3	4.6	5.2	5.3
	前期比 (%)	3.4	-1.2	-3.8	0.5	2.5	-5.6	2.5	3.7	-2.9	2.0	1.8	4.4	-2.9
埼玉県	(万円)	24.7	25.3	24.2	24.2	24.8	24.0	24.1	24.9	24.7	24.9	25.3	24.5	25.8
	前年同期比 (%)	-2.1	1.8	-2.4	0.1	0.5	-5.1	-0.3	2.9	-0.5	3.9	5.0	-1.5	4.4
	前期比 (%)	2.2	2.3	-4.2	-0.1	2.6	-3.4	0.7	3.2	-0.8	0.9	1.8	-3.2	5.1
千葉県	(万円)	24.6	23.7	24.2	22.1	23.4	23.5	23.6	24.3	23.8	23.0	24.1	23.9	24.2
	前年同期比 (%)	1.2	-3.5	-4.0	-8.8	-5.0	-0.7	-2.6	9.9	1.6	-2.3	2.0	-1.4	1.5
	前期比 (%)	1.9	-3.9	2.2	-8.8	6.2	0.4	0.3	2.8	-1.9	-3.4	4.8	-0.7	1.0
神奈川県	(万円)	36.0	35.2	35.7	34.6	34.8	34.8	35.4	35.4	35.9	36.1	37.2	37.1	37.4
	前年同期比 (%)	1.1	-4.1	-1.2	-3.2	-3.2	-1.2	-0.8	2.1	3.2	3.9	5.0	4.9	4.2
	前期比 (%)	0.5	-2.1	1.3	-2.9	0.5	-0.1	1.8	-0.1	1.5	0.5	3.0	-0.2	0.8
横浜市・川崎市	(万円)	39.4	38.4	39.0	38.0	37.6	38.0	38.3	38.6	38.9	39.5	40.3	40.3	41.0
	前年同期比 (%)	1.6	-4.1	-0.9	-2.7	-4.4	-0.9	-1.9	1.6	3.5	3.9	5.2	4.5	5.4
	前期比 (%)	0.8	-2.6	1.7	-2.6	-1.0	1.1	0.7	0.8	0.9	1.4	2.0	0.0	1.8
神奈川県他	(万円)	26.5	26.7	26.6	25.9	27.3	25.6	26.9	26.5	27.2	26.9	28.9	28.5	28.2
	前年同期比 (%)	-3.3	-2.1	-1.5	-3.2	3.0	-4.3	0.9	2.3	-0.5	5.3	7.7	7.3	3.8
	前期比 (%)	-0.9	0.8	-0.4	-2.6	5.5	-6.4	5.0	-1.3	2.6	-1.0	7.5	-1.7	-0.8



## 5. 首都圏中古戸建住宅件数・価格

2014年7~9月期・前年同期比	成約件数	-11.3%	新規登録件数	+2.8%
	成約価格	-0.3%	新規登録価格	-4.4%

成約件数は4四半期連続で減少。成約価格も4四半期続けて下落

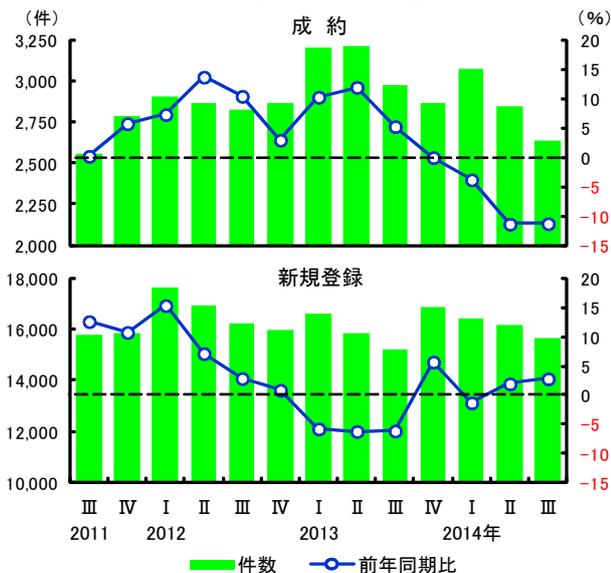
### ○成約・新規登録件数

7~9月期の首都圏における中古戸建住宅成約件数は2,637件で前年比マイナス11.3%と、4四半期連続で減少した。一方、新規登録件数は15,650件と、前年比プラス2.8%で2四半期続けて増加した。

### ○成約・新規登録価格

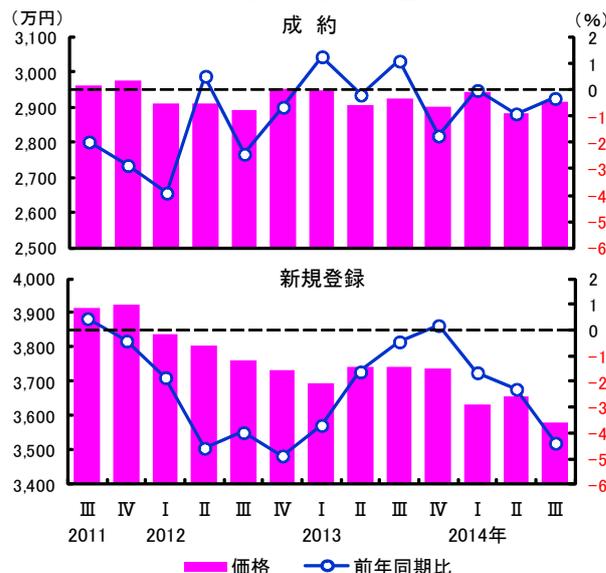
7~9月期は2,915万円で前年比マイナス0.3%と、4四半期続けて下落した。新規登録価格も前年比マイナス4.4%と、3四半期連続で下落した。前年比の下落率は拡大しており、前期比でも下落となった。

■首都圏 中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移



※ I: 1~3月、II: 4~6月、III: 7~9月、IV: 10~12月

■首都圏 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



	2011年		2012年				2013年				2014年		
	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
成約件数 (件)	2,558	2,783	2,901	2,869	2,824	2,865	3,198	3,211	2,972	2,864	3,076	2,847	2,637
前年同月比 (%)	0.2	5.7	7.3	13.7	10.4	2.9	10.2	11.9	5.2	-0.0	-3.8	-11.3	-11.3
前期比 (%)	1.3	8.8	4.2	-1.1	-1.6	1.5	11.6	0.4	-7.4	-3.6	7.4	-7.4	-7.4
新規登録件数 (件)	15,760	15,837	17,660	16,922	16,213	15,976	16,642	15,874	15,221	16,886	16,425	16,184	15,650
前年同月比 (%)	12.6	10.8	15.4	7.1	2.9	0.9	-5.8	-6.2	-6.1	5.7	-1.3	2.0	2.8
前期比 (%)	-0.2	0.5	11.5	-4.2	-4.2	-1.5	4.2	-4.6	-4.1	10.9	-2.7	-1.5	-3.3
成約価格 (万円)	2,964	2,974	2,909	2,913	2,892	2,955	2,946	2,907	2,924	2,903	2,946	2,881	2,915
前年同月比 (%)	-2.0	-2.9	-3.9	0.5	-2.4	-0.6	1.3	-0.2	1.1	-1.7	-0.0	-0.9	-0.3
前期比 (%)	2.3	0.3	-2.2	0.1	-0.7	2.2	-0.3	-1.3	0.6	-0.7	1.5	-2.2	1.2
新規登録価格 (万円)	3,916	3,924	3,837	3,802	3,761	3,733	3,696	3,741	3,744	3,740	3,635	3,655	3,580
前年同月比 (%)	0.5	-0.4	-1.8	-4.6	-4.0	-4.9	-3.7	-1.6	-0.4	0.2	-1.6	-2.3	-4.4
前期比 (%)	-1.7	0.2	-2.2	-0.9	-1.1	-0.7	-1.0	1.2	0.1	-0.1	-2.8	0.6	-2.1



## 6. 首都圏中古戸建住宅土地面積・建物面積

2014年7~9月期・前年同期比	成約土地面積	+2.7%	新規登録土地面積	+3.1%
	成約建物面積	+0.3%	新規登録建物面積	-1.4%

成約物件は土地・建物面積とも前年比・前期比で拡大

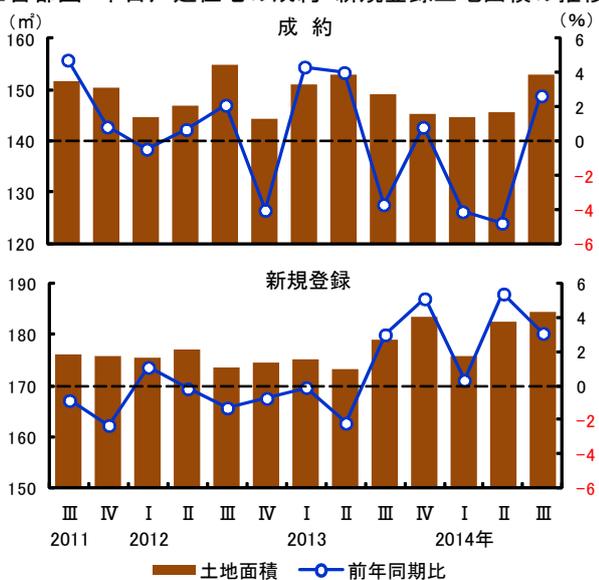
### ○成約・新規登録土地面積

7~9月期の首都圏における中古戸建住宅の成約土地面積は153.0㎡で前年比プラス2.7%と、3四半期ぶりに拡大した。新規登録物件も前年比プラス3.1%で5四半期続けて拡大した。

### ○成約・新規登録建物面積

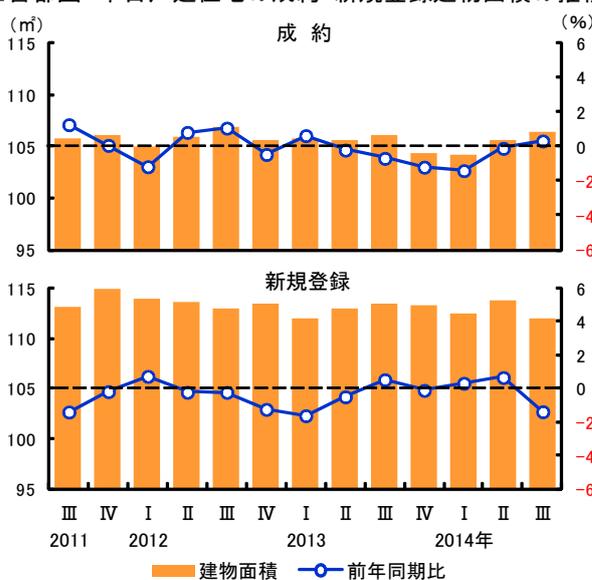
7~9月期の首都圏における中古戸建住宅の成約建物面積は106.4㎡で前年比プラス0.3%と、6四半期ぶりに拡大した。一方、新規登録物件の建物面積は前年比マイナス1.4%と3四半期ぶりに縮小した。ただ、成約・新規登録物件とも建物面積の変化は土地面積より小さく、概ね横ばいで推移している。

■首都圏 中古戸建住宅の成約・新規登録土地面積の推移



※ I: 1~3月、II: 4~6月、III: 7~9月、IV: 10~12月

■首都圏 中古戸建住宅の成約・新規登録建物面積の推移



※ I: 1~3月、II: 4~6月、III: 7~9月、IV: 10~12月

	2011年		2012年				2013年				2014年		
	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
成約土地面積 (㎡)	151.6	150.3	144.6	147.0	154.8	144.3	150.9	152.9	149.1	145.4	144.7	145.6	153.0
前年同月比 (%)	4.8	0.8	-0.5	0.7	2.1	-4.1	4.4	4.0	-3.7	0.8	-4.1	-4.8	2.7
前期比 (%)	3.9	-0.8	-3.8	1.6	5.3	-6.8	4.6	1.3	-2.5	-2.4	-0.5	0.6	5.1
新規登録土地面積 (㎡)	175.9	175.8	175.4	177.1	173.7	174.5	175.2	173.3	178.9	183.5	175.8	182.6	184.4
前年同月比 (%)	-0.9	-2.3	1.1	-0.2	-1.3	-0.7	-0.1	-2.2	3.0	5.1	0.3	5.4	3.1
前期比 (%)	-0.8	-0.1	-0.2	1.0	-2.0	0.5	0.4	-1.1	3.2	2.6	-4.2	3.9	1.0
成約建物面積 (㎡)	105.7	106.1	105.0	105.9	106.8	105.6	105.7	105.7	106.1	104.3	104.2	105.5	106.4
前年同月比 (%)	1.3	0.1	-1.2	0.8	1.1	-0.5	0.6	-0.2	-0.7	-1.2	-1.4	-0.1	0.3
前期比 (%)	0.6	0.4	-1.0	0.8	0.9	-1.1	0.1	-0.0	0.4	-1.6	-0.1	1.3	0.8
新規登録建物面積 (㎡)	113.1	114.9	113.9	113.5	112.9	113.4	112.0	113.0	113.5	113.3	112.4	113.8	111.9
前年同月比 (%)	-1.4	-0.2	0.7	-0.2	-0.2	-1.2	-1.6	-0.5	0.5	-0.1	0.3	0.7	-1.4
前期比 (%)	-0.6	1.5	-0.8	-0.3	-0.6	0.5	-1.2	0.8	0.4	-0.2	-0.8	1.2	-1.6



## 7. 首都圏中古戸建住宅築年数

2014年7~9月期・前年同期差

成約築年数 +0.8年 新規登録築年数 +0.5年

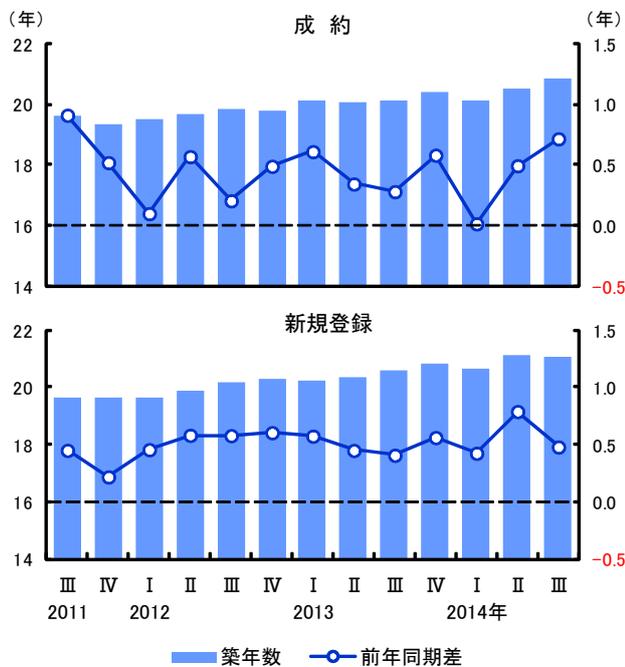
成約物件の平均築年数は20.9年、新規登録物件の平均築年数は21.1年

### ○成約・新規登録築年数

7~9月期の成約物件の平均築年数は20.9年と前年比で0.8年上昇し、新規登録物件の平均築年数も21.1年で前年比プラス0.5年となり、中古マンションと同様に物件の経年化が続いている。

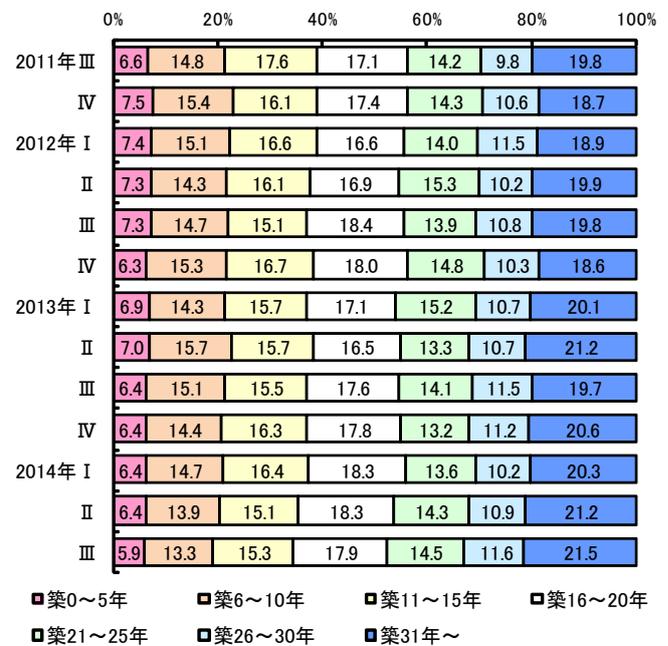
築年帯別の成約件数構成比をみると、7~9月期の築31年以上の比率は21.5%と、11年7~9月期の19.8%から1.7ポイント上昇。前期比では、築21年以上の物件シェアの拡大が目立つ。

■首都圏 中古戸建住宅の成約・新規登録築年数の推移



※ I: 1~3月、II: 4~6月、III: 7~9月、IV: 10~12月

■築年帯別 中古戸建住宅の成約件数構成比



※ I: 1~3月、II: 4~6月、III: 7~9月、IV: 10~12月

	2011年		2012年				2013年				2014年		
	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
成約築年数(年)	19.6	19.3	19.5	19.7	19.9	19.8	20.1	20.0	20.1	20.4	20.1	20.5	20.9
前年同期差(年)	0.9	0.5	0.1	0.6	0.3	0.5	0.6	0.3	0.2	0.6	0.0	0.5	0.8
前期差(年)	0.5	-0.3	0.2	0.2	0.2	-0.1	0.3	-0.1	0.1	0.3	-0.3	0.4	0.4
新規登録築年数(年)	19.6	19.7	19.7	19.9	20.2	20.3	20.2	20.3	20.6	20.8	20.7	21.1	21.1
前年同期差(年)	0.5	0.2	0.5	0.6	0.6	0.6	0.6	0.5	0.4	0.6	0.4	0.8	0.5
前期差(年)	0.3	0.0	-0.0	0.2	0.3	0.1	-0.0	0.1	0.3	0.2	-0.2	0.5	-0.0



## 8. 地域別中古戸建住宅成約動向

成約件数はすべての都県地域が前年比で減少。価格は東京都を除いて前年比で下落

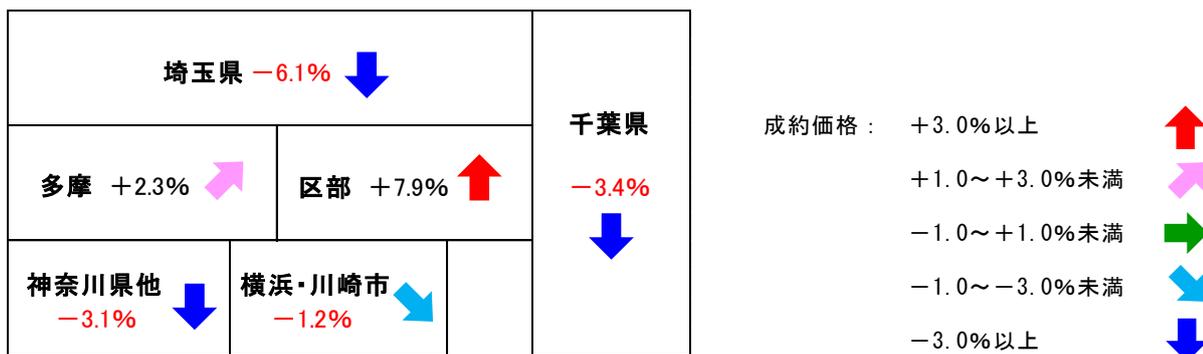
### ○成約件数

都県6地域における7~9月の中古戸建住宅成約件数は、4~6月期に続いてすべての地域で前年比減となった。中古戸建住宅についても首都圏全般に取引が停滞気味となっているが、特に神奈川県では前期比で成約件数シェアの縮小が目立った。

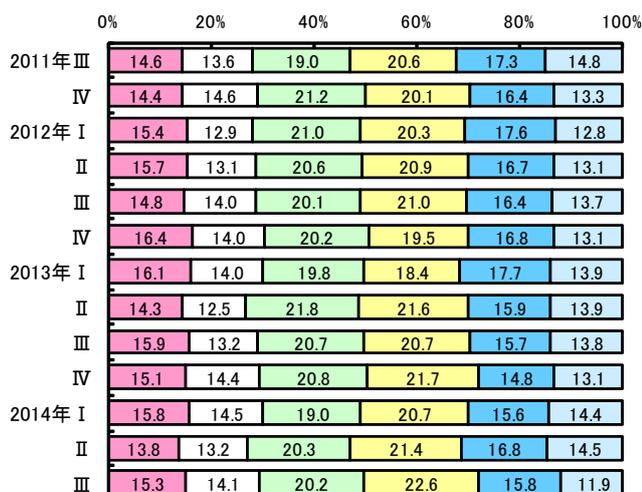
### ○成約価格

7~9月の成約価格は、東京都を除く各エリアが下落した。埼玉県や千葉県では前年比・前期比ともに下落したが、東京都区部は前年比・前期比で上昇し、神奈川県も前期比で上昇するなど、地域ごとの価格の動きに差異がみられた。

### ■成約価格の前年同期比（2014年7~9月）



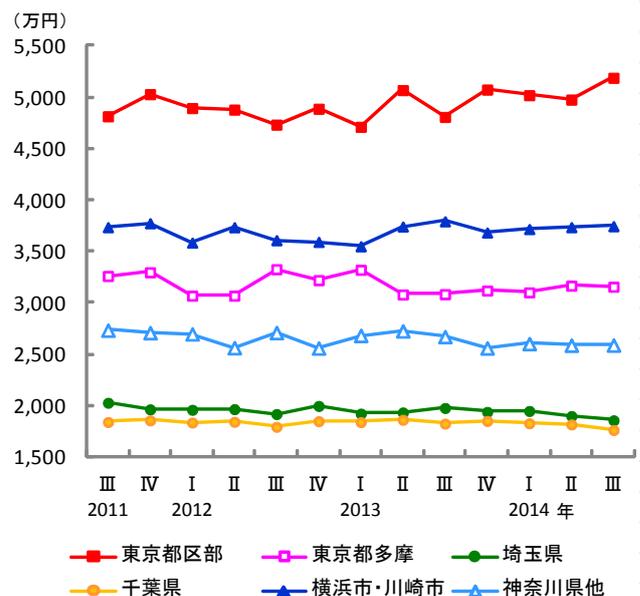
### ■都県地域別 中古戸建住宅の成約件数比率



□東京都区部 □東京都多摩 □埼玉県  
 □千葉県 □横浜市・川崎市 □神奈川県他

※Ⅰ:1~3月、Ⅱ:4~6月、Ⅲ:7~9月、Ⅳ:10~12月

### ■都県地域別 中古戸建住宅の成約価格





## 8. 地域別中古戸建住宅成約動向

成約件数		2011年		2012年				2013年				2014年		
		7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
東京都	(件)	722	807	820	825	815	872	964	862	866	846	932	769	776
	前年同期比 (%)	-3.0	7.0	0.7	16.9	12.9	8.1	17.6	4.5	6.3	-3.0	-3.3	-10.8	-10.4
	前期比 (%)	2.3	11.8	1.6	0.6	-1.2	7.0	10.6	-10.6	0.5	-2.3	10.2	-17.5	0.9
東京都区部	(件)	374	402	447	449	419	471	515	460	474	433	487	392	404
	前年同期比 (%)	-2.6	4.1	5.4	22.7	12.0	17.2	15.2	2.4	13.1	-8.1	-5.4	-14.8	-14.8
	前期比 (%)	2.2	7.5	11.2	0.4	-6.7	12.4	9.3	-10.7	3.0	-8.6	12.5	-19.5	3.1
東京都多摩	(件)	348	405	373	376	396	401	449	402	392	413	445	377	372
	前年同期比 (%)	-3.3	10.1	-4.4	10.6	13.8	-1.0	20.4	6.9	-1.0	3.0	-0.9	-6.2	-5.1
	前期比 (%)	2.4	16.4	-7.9	0.8	5.3	1.3	12.0	-10.5	-2.5	5.4	7.7	-15.3	-1.3
埼玉県	(件)	487	590	610	592	568	579	633	701	614	596	584	577	533
	前年同期比 (%)	-5.3	12.6	12.1	-0.8	16.6	-1.9	3.8	18.4	8.1	2.9	-7.7	-17.7	-13.2
	前期比 (%)	-18.4	21.1	3.4	-3.0	-4.1	1.9	9.3	10.7	-12.4	-2.9	-2.0	-1.2	-7.6
千葉県	(件)	527	559	589	599	592	559	589	692	615	622	638	609	596
	前年同期比 (%)	13.1	4.9	8.9	28.0	12.3	0.0	0.0	15.5	3.9	11.3	8.3	-12.0	-3.1
	前期比 (%)	12.6	6.1	5.4	1.7	-1.2	-5.6	5.4	17.5	-11.1	1.1	2.6	-4.5	-2.1
神奈川県	(件)	822	827	882	853	849	855	1,012	956	877	800	922	892	732
	前年同期比 (%)	-0.8	0.7	9.6	13.3	3.3	3.4	14.7	12.1	3.3	-6.4	-8.9	-6.7	-16.5
	前期比 (%)	9.2	0.6	6.7	-3.3	-0.5	0.7	18.4	-5.5	-8.3	-8.8	15.3	-3.3	-17.9
横浜市・川崎市	(件)	443	456	511	478	462	480	567	509	468	424	480	478	417
	前年同期比 (%)	-8.7	0.2	14.6	16.3	4.3	5.3	11.0	6.5	1.3	-11.7	-15.3	-6.1	-10.9
	前期比 (%)	7.8	2.9	12.1	-6.5	-3.3	3.9	18.1	-10.2	-8.1	-9.4	13.2	-0.4	-12.8
神奈川県他	(件)	379	371	371	375	387	375	445	447	409	376	442	414	315
	前年同期比 (%)	10.2	1.4	3.3	9.6	2.1	1.1	19.9	19.2	5.7	0.3	-0.7	-7.4	-23.0
	前期比 (%)	10.8	-2.1	0.0	1.1	3.2	-3.1	18.7	0.4	-8.5	-8.1	17.6	-6.3	-23.9

成約価格		2011年		2012年				2013年				2014年		
		7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
東京都	(万円)	4,065	4,159	4,063	4,054	4,049	4,121	4,063	4,141	4,027	4,119	4,103	4,089	4,213
	前年同期比 (%)	-0.4	0.4	-1.2	1.8	-0.4	-0.9	0.0	2.2	-0.6	0.0	1.0	-1.3	4.6
	前期比 (%)	2.1	2.3	-2.3	-0.2	-0.1	1.8	-1.4	1.9	-2.8	2.3	-0.4	-0.3	3.0
東京都区部	(万円)	4,813	5,028	4,893	4,878	4,733	4,887	4,711	5,068	4,807	5,073	5,018	4,976	5,187
	前年同期比 (%)	-0.3	1.3	0.9	0.4	-1.7	-2.8	-3.7	3.9	1.6	3.8	6.5	-1.8	7.9
	前期比 (%)	-1.0	4.5	-2.7	-0.3	-3.0	3.3	-3.6	7.6	-5.1	5.5	-1.1	-0.8	4.2
東京都多摩	(万円)	3,260	3,296	3,069	3,069	3,326	3,220	3,320	3,080	3,083	3,118	3,101	3,166	3,156
	前年同期比 (%)	-0.7	0.6	-7.3	1.2	2.0	-2.3	8.2	0.4	-7.3	-3.2	-6.6	2.8	2.3
	前期比 (%)	7.5	1.1	-6.9	0.0	8.4	-3.2	3.1	-7.2	0.1	1.1	-0.5	2.1	-0.3
埼玉県	(万円)	2,028	1,963	1,959	1,965	1,918	1,997	1,922	1,933	1,977	1,939	1,948	1,898	1,857
	前年同期比 (%)	2.2	-5.6	-4.4	-0.6	-5.4	1.7	-1.9	-1.6	3.1	-2.9	1.4	-1.8	-6.1
	前期比 (%)	2.6	-3.2	-0.2	0.3	-2.4	4.1	-3.8	0.6	2.3	-1.9	0.5	-2.6	-2.2
千葉県	(万円)	1,840	1,856	1,835	1,842	1,794	1,849	1,839	1,862	1,825	1,851	1,828	1,817	1,762
	前年同期比 (%)	-5.5	-8.3	-4.8	-0.3	-2.5	-0.4	0.2	1.1	1.7	0.1	-0.6	-2.4	-3.4
	前期比 (%)	-0.4	0.9	-1.1	0.4	-2.6	3.1	-0.5	1.3	-2.0	1.4	-1.2	-0.6	-3.0
神奈川県	(万円)	3,273	3,295	3,211	3,219	3,199	3,138	3,167	3,266	3,269	3,155	3,182	3,202	3,247
	前年同期比 (%)	-1.6	-2.3	-3.6	-1.4	-2.3	-4.8	-1.4	1.5	2.2	0.5	0.5	-2.0	-0.7
	前期比 (%)	0.2	0.7	-2.5	0.2	-0.6	-1.9	0.9	3.1	0.1	-3.5	0.9	0.6	1.4
横浜市・川崎市	(万円)	3,735	3,773	3,584	3,734	3,608	3,591	3,549	3,741	3,792	3,683	3,716	3,735	3,745
	前年同期比 (%)	-0.8	-0.3	-6.0	-3.0	-3.4	-4.8	-1.0	0.2	5.1	2.6	4.7	-0.2	-1.2
	前期比 (%)	-2.9	1.0	-5.0	4.2	-3.4	-0.5	-1.2	5.4	1.4	-2.9	0.9	0.5	0.3
神奈川県他	(万円)	2,733	2,708	2,697	2,563	2,710	2,559	2,682	2,726	2,670	2,560	2,602	2,587	2,588
	前年同期比 (%)	1.0	-5.3	-1.5	-0.1	-0.8	-5.5	-0.6	6.3	-1.5	0.1	-3.0	-5.1	-3.1
	前期比 (%)	6.5	-0.9	-0.4	-5.0	5.7	-5.6	4.8	1.6	-2.1	-4.1	1.6	-0.6	0.1

## 季報マーケットウォッチ・サマリーレポートについて

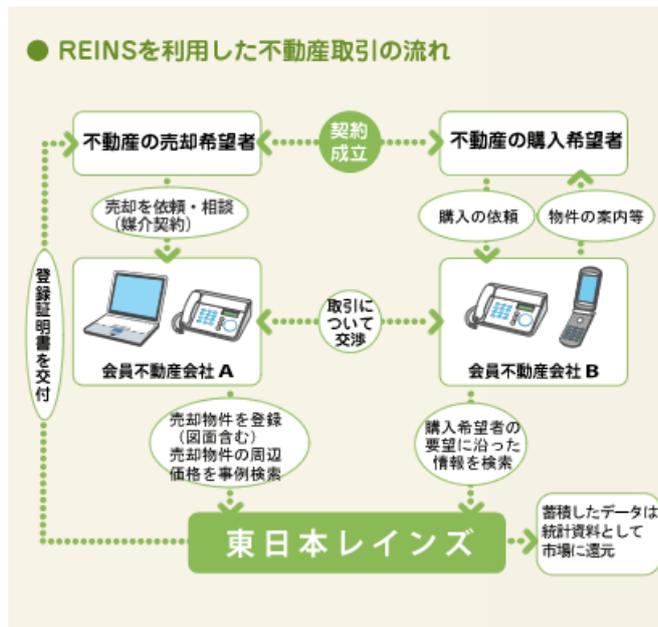
- このレポートは、公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）に登録されている物件情報の中から、首都圏における四半期ごとの不動産流通市場の動きについて要約し解説したものです。
- ここでは中古マンション・中古戸建住宅の成約物件、新規登録物件の件数・価格等から、首都圏全体および地域別の四半期動向について分析・紹介しています。
- なお、新築戸建住宅や土地の動向および詳細なエリア別の動向については、月例マーケットウォッチのデータ編に記載した数表をご参照下さい。

## 掲載データについて

- 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、面積、築年数は平均値を示します。
- 数値は、各月の月初から月末までに当機構に登録等があったものを四半期単位で集計したものです。
  - 「成約物件」＝当該期間に成約報告があったものを四半期単位で集計
  - 「新規登録物件」＝当該期間に新たに登録があったもの（新規の売り出し物件）を四半期単位で集計

## レインズ（REINS）について

- 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。
- 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。
- 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。



2014（平成26）年10月17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/>