

季報 *Market Watch*

サマリーレポート

2019年10~12月期

1. 首都圏の中古マンション件数・㎡単価
2. 首都圏地域別の中古マンション成約件数・㎡単価
3. 首都圏の中古マンション価格・専有面積
4. 首都圏の中古マンション築年数
5. 首都圏の中古戸建住宅件数・価格
6. 首都圏地域別の中古戸建住宅成約件数・価格
7. 首都圏の中古戸建住宅土地面積・建物面積
8. 首都圏の中古戸建住宅築年数
9. 札幌市・仙台市の中古住宅成約動向

季報 Market Watch サマリーレポート <2019年10~12月期>

公益財団法人東日本不動産流通機構（通称：東日本レイズ、山代裕彦理事長）より、首都圏（1都3県）及び札幌市・仙台市における2019年10~12月期の不動産流通市場の動向についてご報告いたします。

中古マンション

10~12月期の成約物件
(首都圏)



件数	8,756件	前年同期比	-5.9%	
m ² 単価	54.47万円/m ²	前年同期比	+6.3%	
価格	3,521万円	前年同期比	+6.2%	
専有面積	64.64m ²	前年同期比	-0.1%	
築後年数	22.05年	前年同期	21.61年	

○首都圏概況

10~12月期の成約件数は前年比で5.9%減少し、5期ぶりに前年同期を下回った。成約m²単価は前年比で6.3%上昇し、13年1~3月期から28期連続で前年同期を上回った。成約価格も前年比で6.2%上昇し、12年10~12月期から29期連続で前年同期を上回った。専有面積は前年比マイナス0.1%とほぼ横ばいであった。

○地域別動向

成約件数はすべての地域が減少し、多摩は6期ぶり、横浜・川崎市と千葉県は5期ぶりに前年同期を下回った。成約m²単価は横浜・川崎市を除く各地域が上昇し、東京都区部は13年1~3月期から28期連続、埼玉県は14年7~9月期から22期連続で前年同期を上回った。

中古戸建住宅

10~12月期の成約物件
(首都圏)



件数	2,981件	前年同期比	-8.1%	
価格	3,116万円	前年同期比	+1.3%	
土地面積	145.30m ²	前年同期比	-0.8%	
建物面積	105.89m ²	前年同期比	+0.1%	
築後年数	21.79年	前年同期	21.64年	

○首都圏概況

10~12月期の成約件数は前年比で8.1%減少し、6期ぶりに前年同期を下回った。成約価格は前年比で1.3%上昇した。土地面積は前年比マイナス0.8%、建物面積は前年比プラス0.1%とほぼ横ばいであった。

○地域別動向

成約件数は埼玉県を除く各地域が前年比で減少し、横浜・川崎市は5期連続で、多摩と千葉県は5期ぶりに前年同期を下回った。成約価格は埼玉県と神奈川県を除く各地域が前年比で下落し、埼玉県は8期連続で前年同期を上回ったが、多摩は5期連続で前年同期を下回った。

<凡 例>

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 ² 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. 首都圏の中古マンション件数・㎡単価

2019年10~12月期・前年同期比	成約件数	-5.9%	新規登録件数	-6.3%
	成約㎡単価	+6.3%	新規登録㎡単価	+1.2%

前年比で成約件数は5期ぶりに減少、成約㎡単価は28期連続で上昇

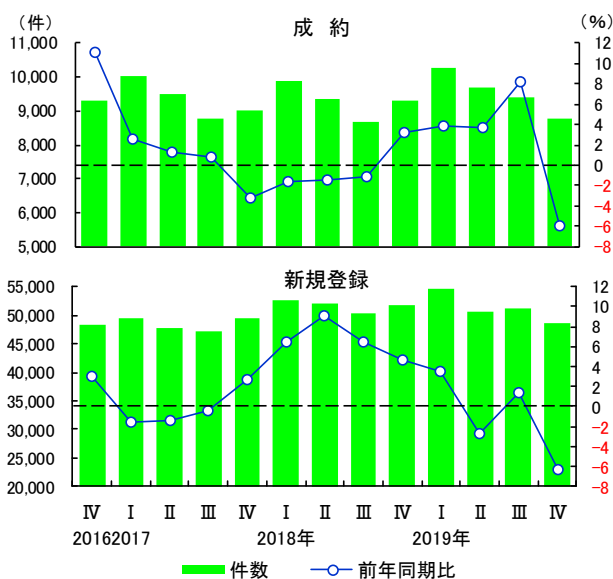
○成約・新規登録件数

10~12月期の首都圏における中古マンション成約件数は8,756件と前年比で5.9%減少し、5四半期ぶりに前年同期を下回った。新規登録件数は48,546件と前年比で6.3%減少した。

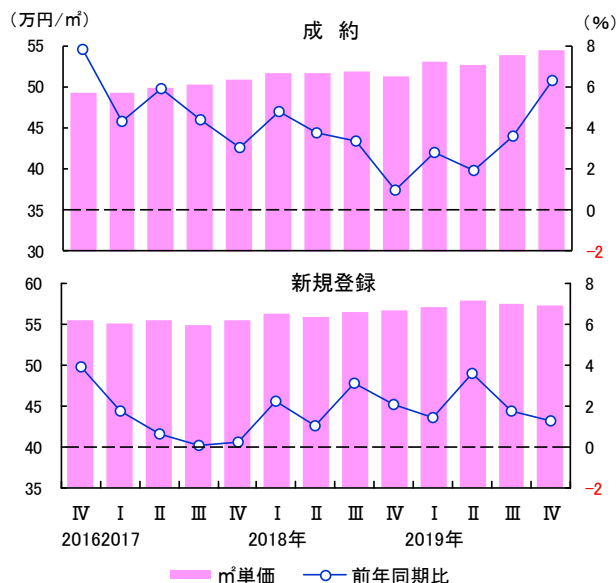
○成約・新規登録㎡単価

10~12月期の成約㎡単価は54.47万円/㎡と前年比で6.3%上昇し、13年1~3月期から28四半期連続で前年同期を上回り、前期比も1.4%上昇した。新規登録㎡単価は57.32万円/㎡と前年比で1.2%上昇し、13年7~9月期から26四半期連続で前年同期を上回った。前期比はマイナス0.3%であった。

■首都圏 中古マンションの成約・新規登録件数の推移



■首都圏 中古マンションの成約・新規登録㎡単価の推移



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

中古マンション	2016年	2017年				2018年				2019年			
	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	10~12月
成約件数(件)	9,317	10,041	9,479	8,791	9,018	9,884	9,339	8,686	9,308	10,268	9,679	9,406	8,756
前年同期比(%)	11.0	2.6	1.2	0.8	-3.2	-1.6	-1.5	-1.2	3.2	3.9	3.6	8.3	-5.9
前期比(%)	6.8	7.8	-5.6	-7.3	2.6	9.6	-5.5	-7.0	7.2	10.3	-5.7	-2.8	-6.9
新規登録件数(件)	48,186	49,503	47,715	47,270	49,500	52,722	52,058	50,333	51,788	54,607	50,694	51,044	48,546
前年同期比(%)	3.1	-1.6	-1.4	-0.4	2.7	6.5	9.1	6.5	4.6	3.6	-2.6	1.4	-6.3
前期比(%)	1.6	2.7	-3.6	-0.9	4.7	6.5	-1.3	-3.3	2.9	5.4	-7.2	0.7	-4.9
成約㎡単価(万円)	49.31	49.31	49.84	50.18	50.77	51.65	51.70	51.85	51.24	53.07	52.67	53.72	54.47
前年同期比(%)	7.8	4.3	5.9	4.4	3.0	4.8	3.7	3.3	0.9	2.8	1.9	3.6	6.3
前期比(%)	2.6	0.2	1.1	0.7	1.2	1.7	0.1	0.3	-1.2	3.6	-0.8	2.0	1.4
新規登録㎡単価(万円)	55.38	55.06	55.35	54.77	55.51	56.28	55.90	56.48	56.63	57.08	57.88	57.48	57.32
前年同期比(%)	3.9	1.7	0.6	0.1	0.2	2.2	1.0	3.1	2.0	1.4	3.5	1.8	1.2
前期比(%)	1.2	-0.6	0.5	-1.0	1.3	1.4	-0.7	1.0	0.3	0.8	1.4	-0.7	-0.3



2. 首都圏地域別の中古マンション成約件数・㎡単価

前年比で成約件数はすべての地域が減少、㎡単価は横浜・川崎市を除く各地域が上昇

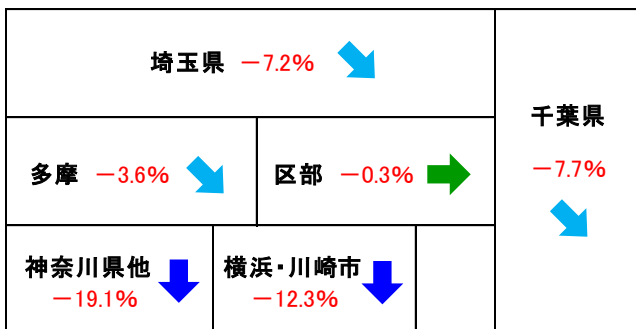
○成約件数

都県6地域における10~12月期中古マンション成約件数は、すべての地域が前年比で減少した。多摩は6四半期ぶり、横浜・川崎市と千葉県は5四半期ぶりに前年同期を下回った。10~12月期の首都圏全体に占める成約件数比率は、東京都区部が42.8%、横浜・川崎市は16.9%であった。

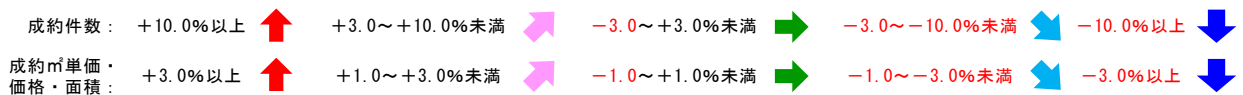
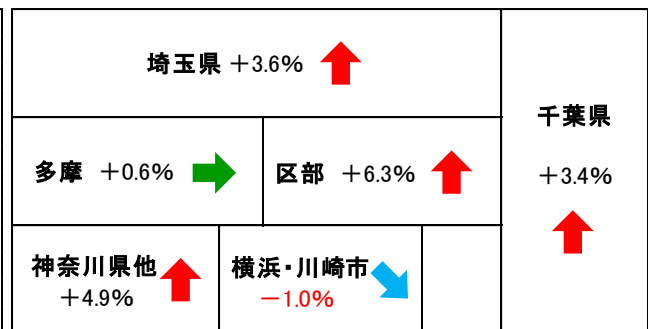
○成約㎡単価

10~12月期の成約㎡単価は横浜・川崎市を除く各地域が前年比で上昇した。東京都区部は13年1~3月期から28四半期連続、埼玉県は14年7~9月期から22四半期連続で前年同期を上回った。

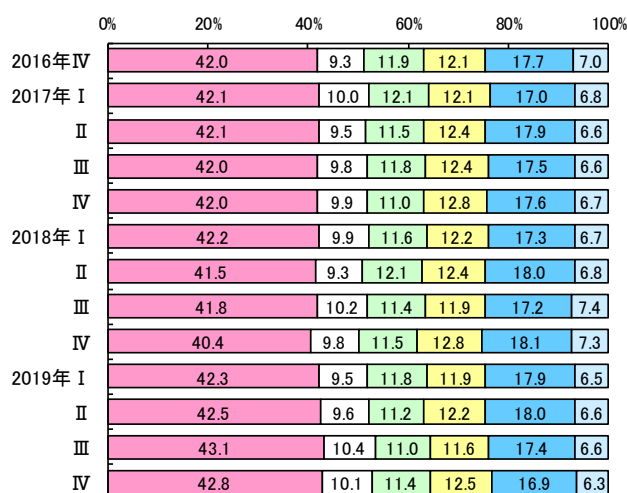
■成約件数の前年同期比（2019年10~12月）



■成約㎡単価の前年同期比（2019年10~12月）



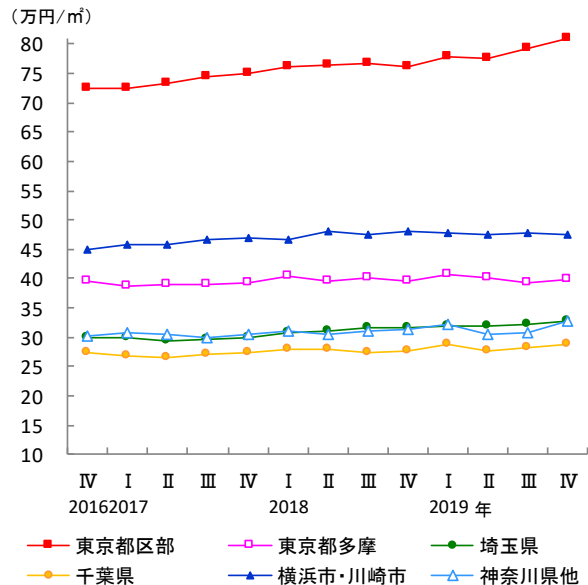
■都県地域別 中古マンションの成約件数比率



□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 中古マンションの成約㎡単価





2. 首都圏地域別の中古マンション成約件数・m²単価

成約件数		2016年	2017年				2018年				2019年			
		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	10~12月
東京都	(件)	4,778	5,227	4,891	4,550	4,685	5,149	4,746	4,516	4,676	5,320	5,040	5,026	4,630
	前年同期比 (%)	13.7	7.6	3.2	2.4	-1.9	-1.5	-3.0	-0.7	-0.2	3.3	6.2	11.3	-1.0
	前期比 (%)	7.5	9.4	-6.4	-7.0	3.0	9.9	-7.8	-4.8	3.5	13.8	-5.3	-0.3	-7.9
東京都区部	(件)	3,909	4,227	3,987	3,689	3,788	4,174	3,874	3,630	3,761	4,344	4,110	4,051	3,748
	前年同期比 (%)	15.8	8.2	3.6	1.7	-3.1	-1.3	-2.8	-1.6	-0.7	4.1	6.1	11.6	-0.3
	前期比 (%)	7.7	8.1	-5.7	-7.5	2.7	10.2	-7.2	-6.3	3.6	15.5	-5.4	-1.4	-7.5
東京都多摩	(件)	869	1,000	904	861	897	975	872	886	915	976	930	975	882
	前年同期比 (%)	5.3	5.0	1.5	5.6	3.2	-2.5	-3.5	2.9	2.0	0.1	6.7	10.0	-3.6
	前期比 (%)	6.6	15.1	-9.6	-4.8	4.2	8.7	-10.6	1.6	3.3	6.7	-4.7	4.8	-9.5
埼玉県	(件)	1,109	1,217	1,094	1,039	993	1,151	1,127	994	1,075	1,215	1,081	1,036	998
	前年同期比 (%)	6.8	2.1	-3.7	1.8	-10.5	-5.4	3.0	-4.3	8.3	5.6	-4.1	4.2	-7.2
	前期比 (%)	8.6	9.7	-10.1	-5.0	-4.4	15.9	-2.1	-11.8	8.1	13.0	-11.0	-4.2	-3.7
千葉県	(件)	1,123	1,212	1,175	1,090	1,154	1,208	1,155	1,036	1,189	1,219	1,181	1,089	1,097
	前年同期比 (%)	4.5	-1.4	4.4	-0.9	2.8	-0.3	-1.7	-5.0	3.0	0.9	2.3	5.1	-7.7
	前期比 (%)	2.1	7.9	-3.1	-7.2	5.9	4.7	-4.4	-10.3	14.8	2.5	-3.1	-7.8	0.7
神奈川県	(件)	2,307	2,385	2,319	2,112	2,186	2,376	2,311	2,140	2,368	2,514	2,377	2,255	2,031
	前年同期比 (%)	11.1	-4.8	-1.9	-2.2	-5.2	-0.4	-0.3	1.3	8.3	5.8	2.9	5.4	-14.2
	前期比 (%)	6.8	3.4	-2.8	-8.9	3.5	8.7	-2.7	-7.4	10.7	6.2	-5.4	-5.1	-9.9
横浜市・川崎市	(件)	1,653	1,703	1,698	1,536	1,583	1,713	1,680	1,495	1,688	1,842	1,739	1,632	1,481
	前年同期比 (%)	9.6	-9.2	0.1	-2.7	-4.2	0.6	-1.1	-2.7	6.6	7.5	3.5	9.2	-12.3
	前期比 (%)	4.7	3.0	-0.3	-9.5	3.1	8.2	-1.9	-11.0	12.9	9.1	-5.6	-6.2	-9.3
神奈川県他	(件)	654	682	621	576	603	663	631	645	680	672	638	623	550
	前年同期比 (%)	15.1	8.3	-6.9	-0.9	-7.8	-2.8	1.6	12.0	12.8	1.4	1.1	-3.4	-19.1
	前期比 (%)	12.6	4.3	-8.9	-7.2	4.7	10.0	-4.8	2.2	5.4	-1.2	-5.1	-2.4	-11.7

成約m ² 単価		2016年	2017年				2018年				2019年			
		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	10~12月
東京都	(万円)	65.58	64.96	66.28	66.83	67.28	68.75	68.80	68.62	68.12	70.21	69.89	70.56	72.16
	前年同期比 (%)	6.4	2.8	4.8	4.4	2.6	5.8	3.8	2.7	1.2	2.1	1.6	2.8	5.9
	前期比 (%)	2.4	-0.6	2.0	0.8	0.7	2.2	0.1	-0.3	-0.7	3.1	-0.5	1.0	2.3
東京都区部	(万円)	72.41	72.35	73.45	74.35	75.14	76.25	76.45	76.62	76.13	77.91	77.49	79.26	80.89
	前年同期比 (%)	4.9	3.1	4.3	4.9	3.8	5.4	4.1	3.1	1.3	2.2	1.4	3.5	6.3
	前期比 (%)	2.2	0.3	1.5	1.2	1.1	1.5	0.3	0.2	-0.6	2.3	-0.5	2.3	2.0
東京都多摩	(万円)	39.49	38.78	39.05	38.99	39.33	40.31	39.63	40.02	39.60	40.67	40.22	39.13	39.84
	前年同期比 (%)	6.7	-0.7	4.1	1.5	-0.4	3.9	1.5	2.6	0.7	0.9	1.5	-2.2	0.6
	前期比 (%)	2.8	-1.8	0.7	-0.2	0.9	2.5	-1.7	1.0	-1.1	2.7	-1.1	-2.7	1.8
埼玉県	(万円)	29.81	29.91	29.24	29.67	29.88	30.76	31.09	31.63	31.63	31.92	31.86	32.10	32.77
	前年同期比 (%)	8.3	3.9	5.5	3.8	0.2	2.8	6.3	6.6	5.8	3.8	2.5	1.5	3.6
	前期比 (%)	4.3	0.3	-2.2	1.5	0.7	2.9	1.1	1.7	-0.0	0.9	-0.2	0.7	2.1
千葉県	(万円)	27.32	26.84	26.59	26.93	27.26	27.80	27.88	27.47	27.73	28.76	27.53	28.24	28.67
	前年同期比 (%)	8.7	2.3	2.9	3.8	-0.2	3.6	4.8	2.0	1.7	3.4	-1.3	2.8	3.4
	前期比 (%)	5.3	-1.8	-0.9	1.3	1.2	2.0	0.3	-1.5	0.9	3.7	-4.3	2.6	1.5
神奈川県	(万円)	40.70	41.46	41.71	42.03	42.37	42.15	43.25	42.58	43.23	43.62	42.96	43.27	43.58
	前年同期比 (%)	6.2	2.5	6.7	4.0	4.1	1.7	3.7	1.3	2.0	3.5	-0.7	1.6	0.8
	前期比 (%)	0.7	1.9	0.6	0.7	0.8	-0.5	2.6	-1.5	1.5	0.9	-1.5	0.7	0.7
横浜市・川崎市	(万円)	44.84	45.74	45.76	46.61	46.94	46.54	48.08	47.60	48.01	47.77	47.49	47.90	47.54
	前年同期比 (%)	6.8	4.8	5.5	5.4	4.7	1.7	5.1	2.1	2.3	2.7	-1.2	0.6	-1.0
	前期比 (%)	1.4	2.0	0.1	1.9	0.7	-0.8	3.3	-1.0	0.9	-0.5	-0.6	0.9	-0.7
神奈川県他	(万円)	30.24	30.84	30.60	29.92	30.55	31.16	30.34	30.99	31.18	32.13	30.59	30.74	32.70
	前年同期比 (%)	5.2	0.1	7.6	-1.5	1.0	1.0	-0.9	3.6	2.1	3.1	0.8	-0.8	4.9
	前期比 (%)	-0.4	2.0	-0.8	-2.2	2.1	2.0	-2.6	2.1	0.6	3.0	-4.8	0.5	6.4



3. 首都圏の中古マンション価格・専有面積

2019年10~12月期・前年同期比	成約価格	+6.2%	新規登録価格	+1.9%
	成約専有面積	-0.1%	新規登録専有面積	+0.6%

前年比で成約価格は29期連続、新規登録価格は21期連続で上昇

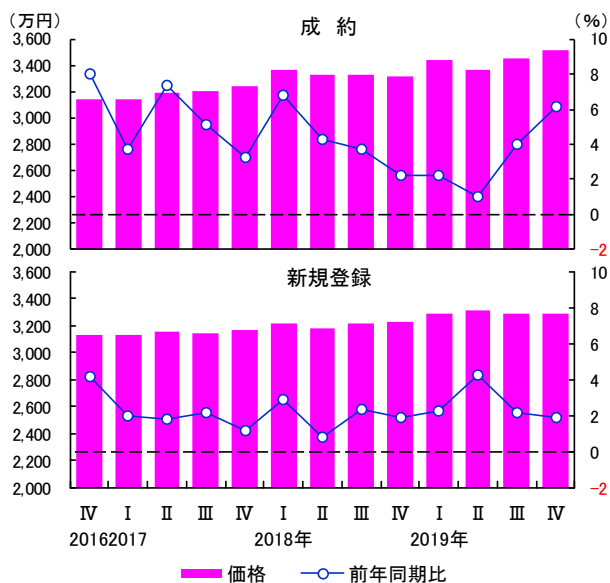
○成約・新規登録価格

10~12月期の首都圏における中古マンション成約価格は3,521万円と前年比で6.2%上昇し、12年10~12月期から29四半期連続で前年同期を上回り、前期比も1.9%上昇した。新規登録価格は3,289万円と前年比で1.9%上昇し、14年10~12月期から21四半期連続で前年同期を上回った。

○成約・新規登録専有面積

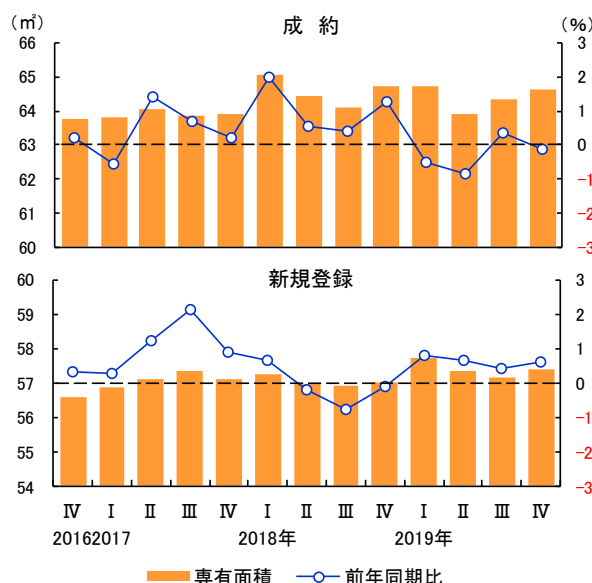
10~12期の成約物件の専有面積は64.64㎡で前年比マイナス0.1%と、ほぼ横ばいであった。新規登録物件の専有面積は57.38㎡で前年比プラス0.6%と、ほぼ横ばいながら4四半期連続で前年同期を上回った。

■首都圏 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



※ 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・新規登録専有面積の推移



中古マンション	2016年	2017年				2018年				2019年			
	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	10~12月
成約価格(万円)	3,144	3,146	3,193	3,204	3,244	3,361	3,331	3,324	3,316	3,435	3,365	3,455	3,521
前年同期比(%)	8.0	3.7	7.4	5.1	3.2	6.8	4.3	3.7	2.2	2.2	1.0	4.0	6.2
前期比(%)	3.2	0.3	1.5	0.3	1.2	3.6	-0.9	-0.2	-0.2	3.6	-2.1	2.7	1.9
新規登録価格(万円)	3,134	3,132	3,160	3,142	3,169	3,223	3,185	3,214	3,229	3,295	3,319	3,284	3,289
前年同期比(%)	4.2	2.0	1.8	2.2	1.1	2.9	0.8	2.3	1.9	2.2	4.2	2.2	1.9
前期比(%)	1.9	-0.1	0.9	-0.6	0.9	1.7	-1.2	0.9	0.5	2.0	0.7	-1.0	0.2
成約専有面積(㎡)	63.75	63.80	64.07	63.86	63.90	65.06	64.43	64.11	64.71	64.73	63.88	64.33	64.64
前年同期比(%)	0.2	-0.6	1.4	0.7	0.2	2.0	0.6	0.4	1.3	-0.5	-0.8	0.3	-0.1
前期比(%)	0.5	0.1	0.4	-0.3	0.1	1.8	-1.0	-0.5	0.9	0.0	-1.3	0.7	0.5
新規登録専有面積(㎡)	56.59	56.88	57.09	57.36	57.10	57.26	56.97	56.91	57.02	57.72	57.34	57.14	57.38
前年同期比(%)	0.3	0.3	1.2	2.1	0.9	0.7	-0.2	-0.8	-0.1	0.8	0.7	0.4	0.6
前期比(%)	0.7	0.5	0.4	0.5	-0.5	0.3	-0.5	-0.1	0.2	1.2	-0.7	-0.3	0.4



4. 首都圏の中古マンション築年数

2019年10~12月期・築年数

成約築年数 22.05年

新規登録築年数 26.45年

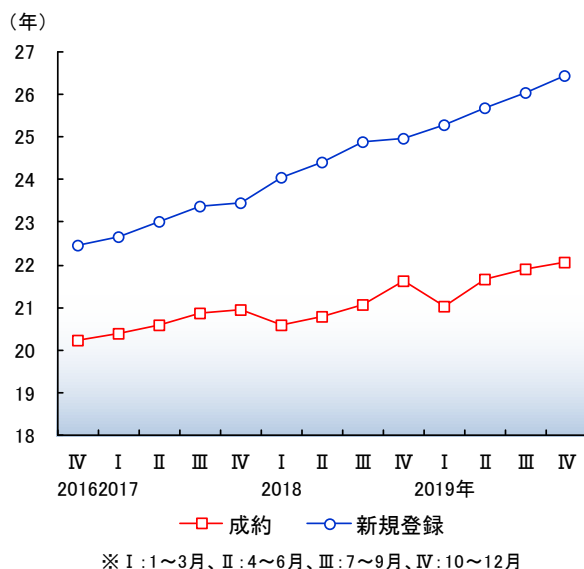
前年比で成約物件の平均築年数はプラス0.44年、新規登録物件はプラス1.47年

○成約・新規登録築年数

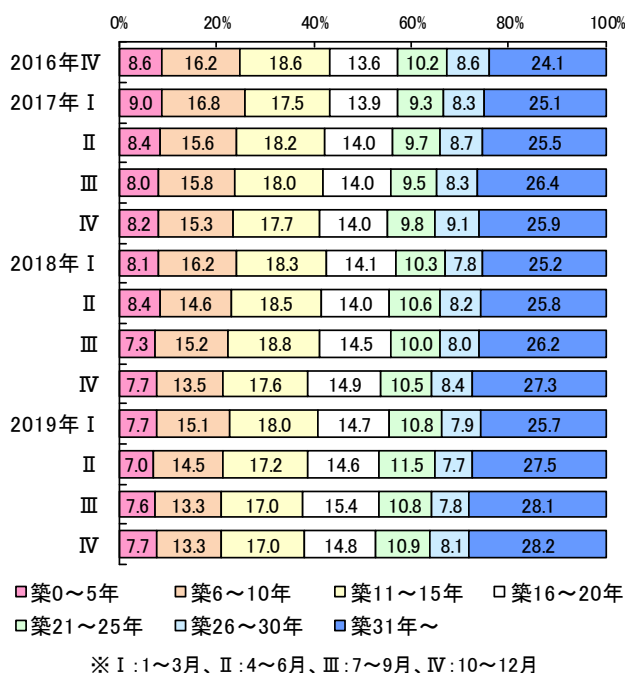
10~12月期の首都圏における中古マンションの平均築年数は、成約物件が22.05年で前年比プラス0.44年となった。新規登録物件は26.45年で前年比プラス1.47年となった。新規登録物件は成約物件を4.40年上回り、平均築年数の差は前期比で拡大した。

10~12月期の築年帯別の成約件数構成比をみると、築31年以上の比率は28.2%と前期比で0.1ポイント拡大、築26~30年の比率は0.3ポイント拡大したが、築16~20年の比率は0.6ポイント縮小した。

■首都圏中古マンションの成約・新規登録築年数の推移



■築年帯別 中古マンションの成約件数構成比



中古マンション	2016年		2017年				2018年				2019年			
	10~12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	10~12月
成約築年数(年)	20.22	20.22	20.39	20.61	20.89	20.95	20.59	20.77	21.07	21.61	21.03	21.67	21.91	22.05
新規登録築年数(年)	22.44	22.44	22.66	23.02	23.38	23.47	24.03	24.40	24.90	24.98	25.30	25.67	26.02	26.45



5. 首都圏の中古戸建住宅件数・価格

2019年10~12月期・前年同期比	成約件数	-8.1%	新規登録件数	+5.4%
	成約価格	+1.3%	新規登録価格	-3.0%

前年比で成約件数は6期ぶりに減少。新規登録件数は10~12月期として過去最高

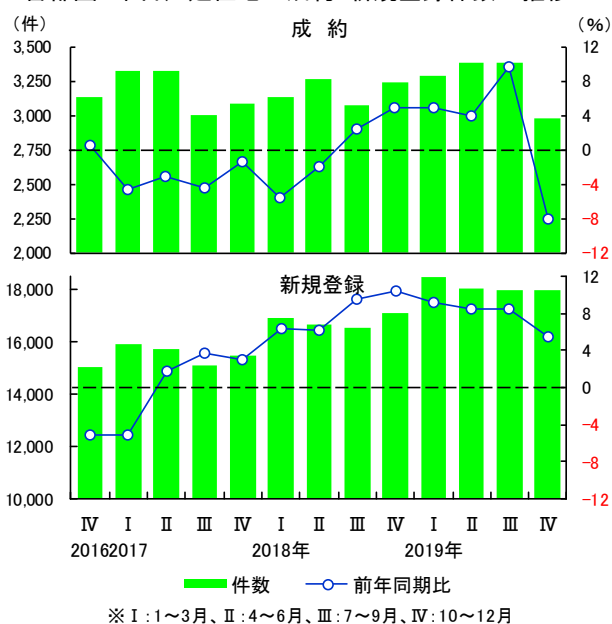
○成約・新規登録件数

10~12月期の首都圏における中古戸建住宅成約件数は2,981件と前年比で8.1%減少し、6四半期ぶりに前年同期を下回った。新規登録件数は18,006件と前年比で5.4%増加し、11四半期連続で前年同期を上回り、10~12月期の件数としては1990年5月の機構発足以降、過去最高となった。

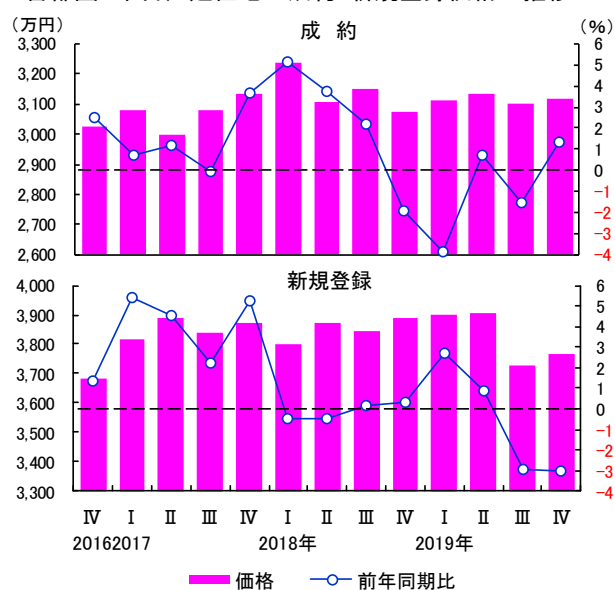
○成約・新規登録価格

10~12月期の成約価格は3,116万円と前年比で1.3%上昇し、前期比もプラス0.5%となった。新規登録価格は3,769万円と前年比で3.0%下落し、7~9月期に続いて前年同期を下回った。前期比は1.1%上昇した。

■首都圏 中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移



■首都圏 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



中古戸建住宅	2016年	2017年				2018年				2019年			
	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	10~12月
成約件数(件)	3,134	3,320	3,328	3,006	3,089	3,137	3,261	3,078	3,242	3,292	3,387	3,377	2,981
前年同期比(%)	0.6	-4.6	-3.1	-4.5	-1.4	-5.5	-2.0	2.4	5.0	4.9	3.9	9.7	-8.1
前期比(%)	-0.4	5.9	0.2	-9.7	2.8	1.6	4.0	-5.6	5.3	1.5	2.9	-0.3	-11.7
新規登録件数(件)	15,015	15,919	15,691	15,105	15,466	16,925	16,652	16,554	17,076	18,486	18,061	17,972	18,006
前年同期比(%)	-5.1	-5.1	1.7	3.7	3.0	6.3	6.1	9.6	10.4	9.2	8.5	8.6	5.4
前期比(%)	3.0	6.0	-1.4	-3.7	2.4	9.4	-1.6	-0.6	3.2	8.3	-2.3	-0.5	0.2
成約価格(万円)	3,023	3,080	2,996	3,080	3,135	3,239	3,109	3,148	3,075	3,112	3,132	3,100	3,116
前年同期比(%)	2.5	0.7	1.2	-0.1	3.7	5.1	3.8	2.2	-1.9	-3.9	0.7	-1.5	1.3
前期比(%)	-1.9	1.9	-2.7	2.8	1.8	3.3	-4.0	1.3	-2.3	1.2	0.6	-1.0	0.5
新規登録価格(万円)	3,683	3,814	3,888	3,838	3,875	3,798	3,870	3,844	3,886	3,902	3,905	3,730	3,769
前年同期比(%)	1.3	5.4	4.5	2.2	5.2	-0.4	-0.5	0.1	0.3	2.7	0.9	-3.0	-3.0
前期比(%)	-1.9	3.6	1.9	-1.3	0.9	-2.0	1.9	-0.7	1.1	0.4	0.1	-4.5	1.1



6. 首都圏地域別の中古戸建住宅成約件数・価格

成約件数は埼玉県を除く各地域が前年比で減少

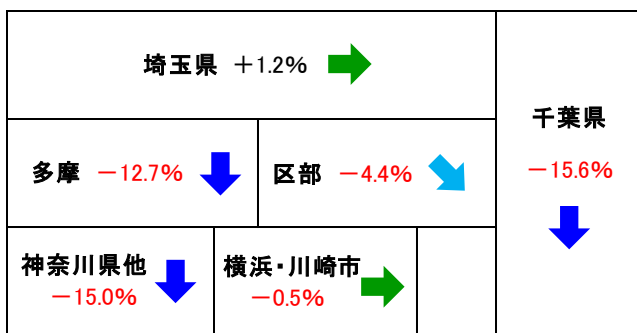
○成約件数

都県 6 地域における 10～12 月期の中古戸建住宅の成約件数は、埼玉県を除く各地域が前年比で減少した。横浜・川崎市は 5 四半期連続、多摩と千葉県は 5 四半期ぶりに前年同期を下回った。10～12 月期の首都圏全体に占める地域別の成約件数比率は、千葉県が 21.2%、埼玉県が 20.4%などとなっており、前期比では多摩と埼玉県の比率が拡大した。

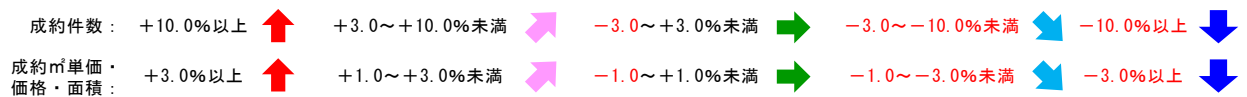
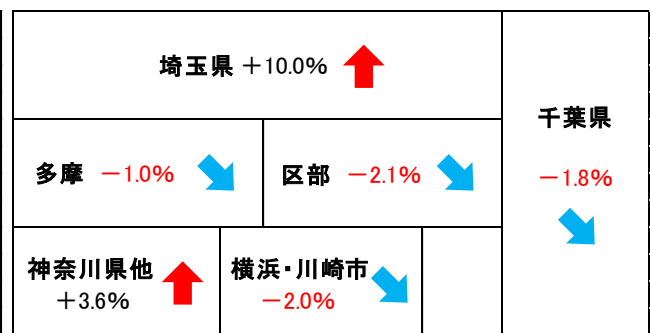
○成約価格

10～12 月期の成約価格は、埼玉県と神奈川県他を除く各地域が前年比で下落した。埼玉県は 8 四半期連続で前年同期を上回ったが、多摩は 5 四半期連続で前年同期を下回り、横浜・川崎市は 3 四半期ぶりに前年同期を下回った。

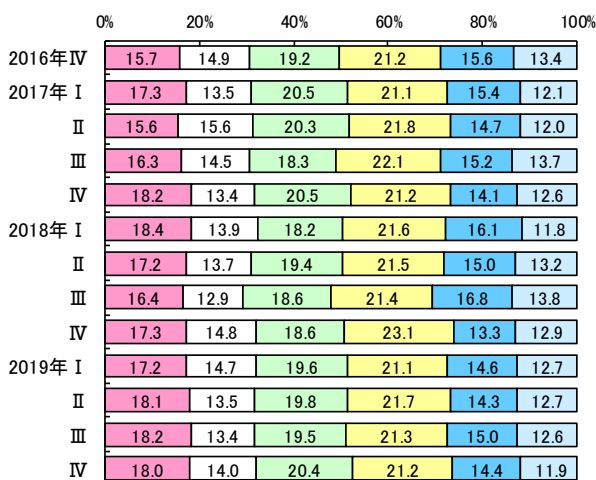
■成約件数の前年同期比（2019年10～12月）



■成約価格の前年同期比（2019年10～12月）



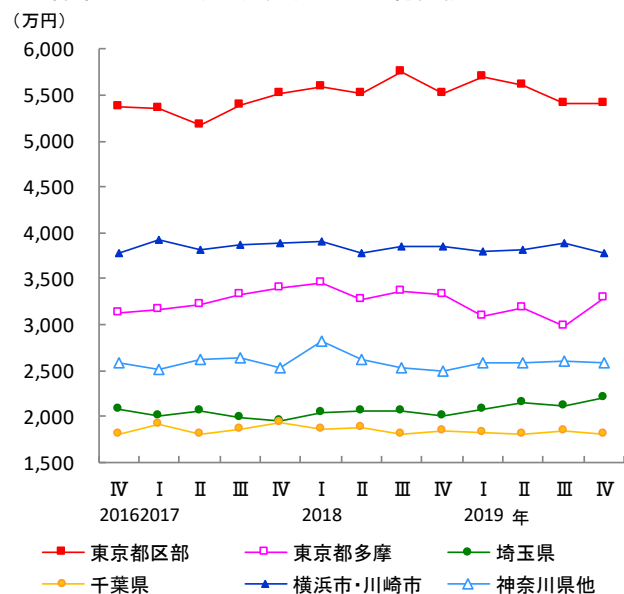
■都県地域別 中古戸建住宅の成約件数比率



□ 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





6. 首都圏地域別の中古戸建住宅成約件数・価格

成約件数		2016年	2017年				2018年				2019年			
		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	10~12月
東京都	(件)	960	1,024	1,040	926	976	1,012	1,008	904	1,041	1,051	1,070	1,069	955
	前年同期比 (%)	4.3	-2.9	4.9	-3.0	1.7	-1.2	-3.1	-2.4	6.7	3.9	6.2	18.3	-8.3
	前期比 (%)	0.5	6.7	1.6	-11.0	5.4	3.7	-0.4	-10.3	15.2	1.0	1.8	-0.1	-10.7
東京都区部	(件)	492	576	520	490	563	577	561	506	562	567	612	615	537
	前年同期比 (%)	5.6	7.7	5.9	-5.8	14.4	0.2	7.9	3.3	-0.2	-1.7	9.1	21.5	-4.4
	前期比 (%)	-5.4	17.1	-9.7	-5.8	14.9	2.5	-2.8	-9.8	11.1	0.9	7.9	0.5	-12.7
東京都多摩	(件)	468	448	520	436	413	435	447	398	479	484	458	454	418
	前年同期比 (%)	3.1	-13.8	4.0	0.2	-11.8	-2.9	-14.0	-8.7	16.0	11.3	2.5	14.1	-12.7
	前期比 (%)	7.6	-4.3	16.1	-16.2	-5.3	5.3	2.8	-11.0	20.4	1.0	-5.4	-0.9	-7.9
埼玉県	(件)	601	682	677	549	634	570	633	574	602	646	670	658	609
	前年同期比 (%)	5.4	2.7	-4.0	-12.4	5.5	-16.4	-6.5	4.6	-5.0	13.3	5.8	14.6	1.2
	前期比 (%)	-4.1	13.5	-0.7	-18.9	15.5	-10.1	11.1	-9.3	4.9	7.3	3.7	-1.8	-7.4
千葉県	(件)	664	702	724	663	654	679	702	658	750	695	735	718	633
	前年同期比 (%)	1.7	-4.4	0.7	-0.5	-1.5	-3.3	-3.0	-0.8	14.7	2.4	4.7	9.1	-15.6
	前期比 (%)	-0.3	5.7	3.1	-8.4	-1.4	3.8	3.4	-6.3	14.0	-7.3	5.8	-2.3	-11.8
神奈川県	(件)	909	912	887	868	825	876	918	942	849	900	912	932	784
	前年同期比 (%)	-6.6	-11.1	-13.0	-3.6	-9.2	-3.9	3.5	8.5	2.9	2.7	-0.7	-1.1	-7.7
	前期比 (%)	1.0	0.3	-2.7	-2.1	-5.0	6.2	4.8	2.6	-9.9	6.0	1.3	2.2	-15.9
横浜市・川崎市	(件)	490	510	488	457	436	505	488	516	430	482	483	507	428
	前年同期比 (%)	-5.6	-11.5	-11.3	5.3	-11.0	-1.0	0.0	12.9	-1.4	-4.6	-1.0	-1.7	-0.5
	前期比 (%)	12.9	4.1	-4.3	-6.4	-4.6	15.8	-3.4	5.7	-16.7	12.1	0.2	5.0	-15.6
神奈川県他	(件)	419	402	399	411	389	371	430	426	419	418	429	425	356
	前年同期比 (%)	-7.7	-10.7	-14.9	-11.8	-7.2	-7.7	7.8	3.6	7.7	12.7	-0.2	-0.2	-15.0
	前期比 (%)	-10.1	-4.1	-0.7	3.0	-5.4	-4.6	15.9	-0.9	-1.6	-0.2	2.6	-0.9	-16.2

成約価格		2016年	2017年				2018年				2019年			
		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	10~12月
東京都	(万円)	4,273	4,400	4,198	4,415	4,620	4,670	4,523	4,702	4,506	4,499	4,574	4,375	4,478
	前年同期比 (%)	4.4	-0.6	-1.0	-2.7	8.1	6.1	7.8	6.5	-2.5	-3.7	1.1	-6.9	-0.6
	前期比 (%)	-5.8	3.0	-4.6	5.2	4.6	1.1	-3.1	3.9	-4.2	-0.2	1.7	-4.3	2.3
東京都区部	(万円)	5,369	5,359	5,174	5,381	5,513	5,587	5,523	5,758	5,517	5,700	5,612	5,411	5,404
	前年同期比 (%)	6.3	-2.4	-3.2	-2.3	2.7	4.3	6.7	7.0	0.1	2.0	1.6	-6.0	-2.1
	前期比 (%)	-2.5	-0.2	-3.4	4.0	2.5	1.3	-1.2	4.3	-4.2	3.3	-1.5	-3.6	-0.1
東京都多摩	(万円)	3,121	3,166	3,222	3,330	3,402	3,453	3,269	3,360	3,320	3,091	3,187	2,973	3,289
	前年同期比 (%)	0.3	-4.9	2.1	-1.3	9.0	9.1	1.5	0.9	-2.4	-10.5	-2.5	-11.5	-1.0
	前期比 (%)	-7.5	1.4	1.8	3.4	2.2	1.5	-5.3	2.8	-1.2	-6.9	3.1	-6.7	10.6
埼玉県	(万円)	2,079	2,000	2,051	1,981	1,955	2,035	2,052	2,061	2,001	2,072	2,145	2,115	2,200
	前年同期比 (%)	1.3	1.9	1.3	1.4	-6.0	1.8	0.1	4.0	2.4	1.8	4.5	2.6	10.0
	前期比 (%)	6.4	-3.8	2.5	-3.4	-1.3	4.1	0.8	0.5	-2.9	3.6	3.5	-1.4	4.0
千葉県	(万円)	1,795	1,915	1,810	1,866	1,928	1,851	1,872	1,808	1,836	1,819	1,799	1,845	1,802
	前年同期比 (%)	1.8	3.5	0.3	-0.1	7.4	-3.3	3.4	-3.1	-4.8	-1.8	-3.9	2.0	-1.8
	前期比 (%)	-3.9	6.7	-5.5	3.1	3.3	-4.0	1.1	-3.4	1.5	-0.9	-1.1	2.5	-2.3
神奈川県	(万円)	3,226	3,303	3,275	3,280	3,243	3,443	3,231	3,256	3,176	3,238	3,239	3,299	3,229
	前年同期比 (%)	1.3	2.3	3.1	1.7	0.5	4.2	-1.3	-0.7	-2.1	-6.0	0.3	1.3	1.7
	前期比 (%)	0.1	2.4	-0.9	0.2	-1.1	6.2	-6.2	0.8	-2.4	1.9	0.0	1.9	-2.1
横浜市・川崎市	(万円)	3,777	3,931	3,807	3,860	3,889	3,908	3,773	3,858	3,849	3,799	3,816	3,887	3,773
	前年同期比 (%)	1.6	4.9	0.8	1.1	3.0	-0.6	-0.9	-0.1	-1.0	-2.8	1.1	0.8	-2.0
	前期比 (%)	-1.0	4.1	-3.1	1.4	0.8	0.5	-3.5	2.2	-0.2	-1.3	0.4	1.9	-2.9
神奈川県他	(万円)	2,581	2,507	2,624	2,635	2,519	2,810	2,615	2,527	2,486	2,591	2,590	2,598	2,575
	前年同期比 (%)	0.1	-2.3	6.0	-1.4	-2.4	12.1	-0.3	-4.1	-1.3	-7.8	-1.0	2.8	3.6
	前期比 (%)	-3.4	-2.9	4.7	0.4	-4.4	11.5	-6.9	-3.4	-1.6	4.2	-0.1	0.3	-0.9



7. 首都圏の中古戸建住宅土地面積・建物面積

2019年10~12月期・前年同期比	成約土地面積	-0.8%	新規登録土地面積	-0.04%
	成約建物面積	+0.1%	新規登録建物面積	+0.4%

前年比で新規登録物件の土地面積、建物面積はほぼ横ばい

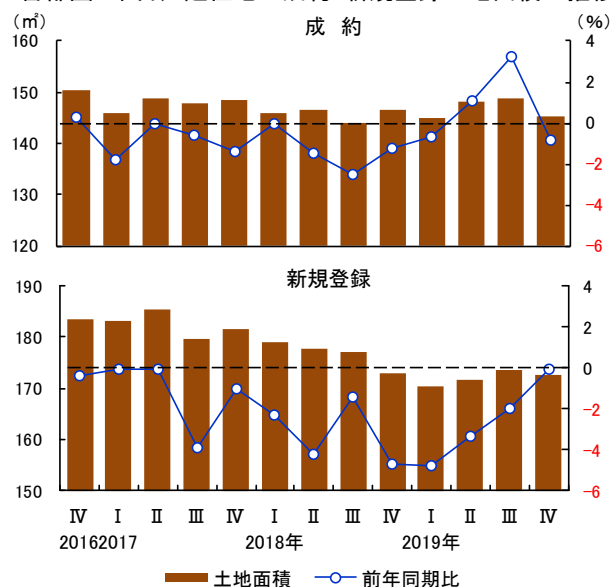
○成約・新規登録土地面積

10~12月期の首都圏における中古戸建住宅の成約土地面積は145.30㎡で前年比マイナス0.8%となり、ほぼ横ばいながら3四半期ぶりに前年同期を下回った。新規登録物件の土地面積は172.73㎡で前年比マイナス0.04%と、ほぼ横ばいながら13四半期連続で前年同期を下回った。

○成約・新規登録建物面積

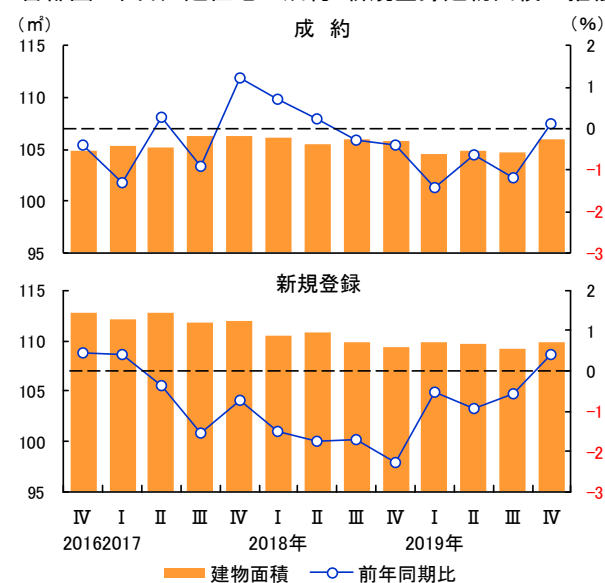
10~12期の成約物件の建物面積は105.89㎡で前年比プラス0.1%と、ほぼ横ばいながら6四半期ぶりに前年同期を上回った。新規登録物件の建物面積は109.90㎡で前年比プラス0.4%となり、ほぼ横ばいながら11四半期ぶりに前年同期を上回った。

■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



中古戸建住宅	2016年	2017年				2018年				2019年			
	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	10~12月
成約土地面積 (㎡)	150.42	145.85	148.74	147.84	148.34	145.78	146.60	144.09	146.50	144.82	148.16	148.75	145.30
前年同期比 (%)	0.3	-1.8	-0.1	-0.6	-1.4	-0.0	-1.4	-2.5	-1.2	-0.7	1.1	3.2	-0.8
前期比 (%)	1.1	-3.0	2.0	-0.6	0.3	-1.7	0.6	-1.7	1.7	-1.1	2.3	0.4	-2.3
新規登録土地面積 (㎡)	183.34	183.09	185.48	179.66	181.40	178.86	177.59	177.12	172.81	170.24	171.59	173.63	172.73
前年同期比 (%)	-0.4	-0.1	-0.1	-3.9	-1.1	-2.3	-4.3	-1.4	-4.7	-4.8	-3.4	-2.0	-0.0
前期比 (%)	-2.0	-0.1	1.3	-3.1	1.0	-1.4	-0.7	-0.3	-2.4	-1.5	0.8	1.2	-0.5
成約建物面積 (㎡)	104.91	105.36	105.23	106.22	106.20	106.12	105.49	105.90	105.77	104.60	104.83	104.64	105.89
前年同期比 (%)	-0.4	-1.3	0.3	-0.9	1.2	0.7	0.2	-0.3	-0.4	-1.4	-0.6	-1.2	0.1
前期比 (%)	-2.1	0.4	-0.1	0.9	-0.0	-0.1	-0.6	0.4	-0.1	-1.1	0.2	-0.2	1.2
新規登録建物面積 (㎡)	112.81	112.18	112.79	111.83	111.98	110.51	110.79	109.91	109.44	109.92	109.75	109.26	109.90
前年同期比 (%)	0.4	0.4	-0.4	-1.6	-0.7	-1.5	-1.8	-1.7	-2.3	-0.5	-0.9	-0.6	0.4
前期比 (%)	-0.7	-0.6	0.5	-0.8	0.1	-1.3	0.3	-0.8	-0.4	0.4	-0.2	-0.4	0.6



8. 首都圏の中古戸建住宅築年数

2019年10~12月期・築年数

成約築年数 21.79年

新規登録築年数 23.18年

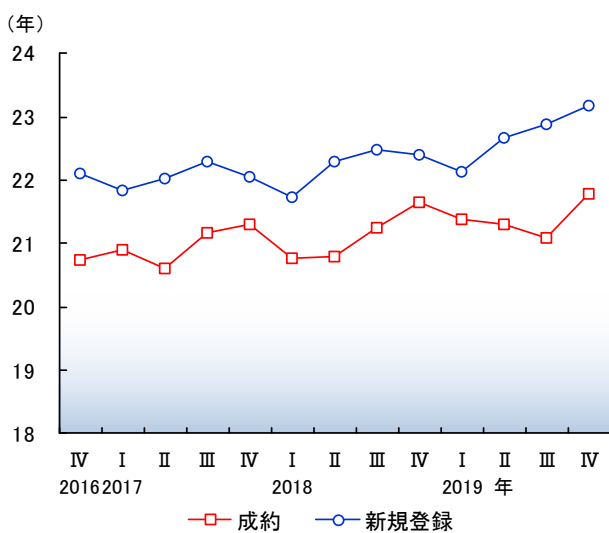
前年比で成約物件の平均築年数はプラス0.15年、新規登録物件はプラス0.78年

○成約・新規登録築年数

10~12月期の首都圏における中古戸建住宅の平均築年数は、成約物件が21.79年で前年比プラス0.15年となった。新規登録物件は23.18年で、前年比プラス0.78年となった。新規登録物件は成約物件を1.39年上回り、平均築年数の差は前期比で縮小した。

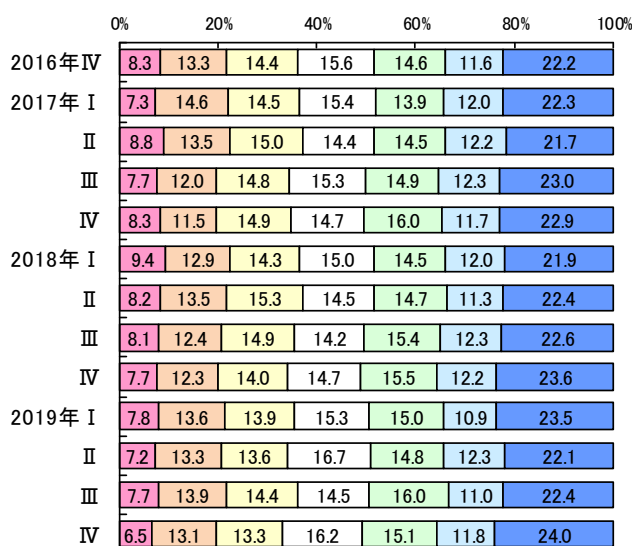
10~12月期の築年帯別の成約件数構成比をみると、築31年以上の比率は24.0%となり前期比で1.6ポイント拡大したほか、築16~20年の比率は1.7ポイント、築26~30年の比率も0.8ポイント拡大した。

■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



□築0~5年 □築6~10年 □築11~15年 □築16~20年
□築21~25年 □築26~30年 □築31年~

※ I:1~3月、II:4~6月、III:7~9月、IV:10~12月

中古戸建住宅	2016年	2017年				2018年				2019年			
	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	10~12月
成約築年数(年)	20.75	20.91	20.61	21.17	21.30	20.78	20.78	21.25	21.64	21.37	21.31	21.09	21.79
新規登録築年数(年)	22.10	21.84	22.03	22.30	22.06	21.74	22.29	22.49	22.40	22.12	22.66	22.89	23.18



9. 札幌市・仙台市の中古住宅成約動向

■中古マンション

○成約件数

10～12月期の成約件数は札幌市が626件と前年比で3.2%減少し、5四半期ぶりに前年同期を下回った。仙台市は304件と前年比で3.2%減少し、5四半期連続で前年同期を下回った。

○成約㎡単価

10～12月期の成約㎡単価は札幌市が22.39万円/㎡で、前年比プラス0.1%とほぼ横ばいであった。前期比はマイナス0.4%であった。仙台市は27.67万円/㎡と前年比で4.5%上昇し、7～9月期に続いて前年同期を上回り、前期比も2.9%上昇した。

中古マンション			2016年	2017年				2018年				2019年			
			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	10～12月
成約件数	北海道札幌市	(件)	605	666	630	648	579	604	635	611	647	624	697	713	626
		前年同期比 (%)	11.4	9.2	4.7	6.9	-4.3	-9.3	0.8	-5.7	11.7	3.3	9.8	16.7	-3.2
	前期比 (%)	-0.2	10.1	-5.4	2.9	-10.6	4.3	5.1	-3.8	5.9	-3.6	11.7	2.3	-12.2	
	宮城県仙台市	(件)	369	395	376	312	322	405	362	341	314	367	337	313	304
	前年同期比 (%)	25.9	23.4	15.0	-9.6	-12.7	2.5	-3.7	9.3	-2.5	-9.4	-6.9	-8.2	-3.2	
	前期比 (%)	7.0	7.0	-4.8	-17.0	3.2	25.8	-10.6	-5.8	-7.9	16.9	-8.2	-7.1	-2.9	
成約㎡単価	北海道札幌市	(万円)	20.31	21.55	20.68	21.67	21.75	22.94	22.51	22.59	22.37	22.57	23.40	22.47	22.39
		前年同期比 (%)	0.5	4.8	0.6	8.3	7.1	6.5	8.9	4.2	2.9	-1.6	3.9	-0.5	0.1
	前期比 (%)	1.5	6.1	-4.0	4.8	0.4	5.5	-1.9	0.3	-1.0	0.9	3.7	-3.9	-0.4	
	宮城県仙台市	(万円)	28.31	28.51	27.53	26.87	27.66	27.72	28.80	26.57	26.48	27.42	25.60	26.88	27.67
	前年同期比 (%)	6.2	1.0	-3.8	0.2	-2.3	-2.7	4.6	-1.1	-4.3	-1.1	-11.1	1.2	4.5	
	前期比 (%)	5.6	0.7	-3.4	-2.4	3.0	0.2	3.9	-7.7	-0.4	3.6	-6.6	5.0	2.9	
成約価格 (参考)	北海道札幌市	(万円)	1,540	1,660	1,585	1,693	1,656	1,771	1,695	1,748	1,724	1,713	1,813	1,725	1,710
		前年同期比 (%)	1.2	2.1	-1.0	11.7	7.5	6.6	7.0	3.2	4.1	-3.2	6.9	-1.3	-0.8
	前期比 (%)	1.6	7.8	-4.5	6.8	-2.2	6.9	-4.2	3.1	-1.4	-0.6	5.8	-4.9	-0.8	
	宮城県仙台市	(万円)	1,982	1,944	1,975	1,882	1,908	1,909	2,023	1,804	1,819	1,909	1,740	1,879	1,907
	前年同期比 (%)	6.8	-0.3	1.7	3.9	-3.7	-1.8	2.4	-4.1	-4.7	-0.0	-14.0	4.1	4.9	
	前期比 (%)	9.4	-1.9	1.6	-4.7	1.4	0.1	6.0	-10.8	0.8	5.0	-8.8	8.0	1.5	

■中古戸建住宅

○成約件数

10～12月期の成約件数は札幌市が342件と前年比で8.9%増加し、3四半期連続で前年同期を上回った。仙台市は132件で前年比マイナス29.4%の大幅減となり、6四半期ぶりに前年同期を下回った。

○成約価格

10～12月期の成約価格は、札幌市が2,004万円と前年比で1.1%上昇し、4四半期ぶりに前年同期を上回った。前期比も2.4%上昇した。仙台市は2,503万円と前年比で2.2%上昇し、前期比も5.9%上昇した。

中古戸建住宅			2016年	2017年				2018年				2019年			
			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	10～12月
成約件数	北海道札幌市	(件)	326	290	336	316	361	273	296	337	314	261	314	341	342
		前年同期比 (%)	-3.0	-7.3	-8.9	-12.2	10.7	-5.9	-11.9	6.6	-13.0	-4.4	6.1	1.2	8.9
	前期比 (%)	-9.4	-11.0	15.9	-6.0	14.2	-24.4	8.4	13.9	-6.8	-16.9	20.3	8.6	0.3	
	宮城県仙台市	(件)	143	163	173	139	143	159	154	142	187	160	166	177	132
	前年同期比 (%)	-4.0	-13.8	-2.3	-24.0	0.0	-2.5	-11.0	2.2	30.8	0.6	7.8	24.6	-29.4	
	前期比 (%)	-21.9	14.0	6.1	-19.7	2.9	11.2	-3.1	-7.8	31.7	-14.4	3.8	6.6	-25.4	
成約価格	北海道札幌市	(万円)	1,649	1,881	1,819	1,867	1,943	2,014	1,927	1,967	1,983	1,998	1,927	1,958	2,004
		前年同期比 (%)	2.1	15.2	10.0	8.2	17.8	7.1	6.0	5.3	2.0	-0.8	-0.0	-0.4	1.1
	前期比 (%)	-4.4	14.1	-3.3	2.7	4.1	3.7	-4.3	2.0	0.8	0.8	-3.6	1.6	2.4	
	宮城県仙台市	(万円)	2,344	2,187	2,322	2,393	2,321	2,247	2,402	2,189	2,450	2,355	2,382	2,365	2,503
	前年同期比 (%)	-0.9	-8.1	0.3	5.9	-1.0	2.7	3.4	-8.5	5.6	4.8	-0.8	8.0	2.2	
	前期比 (%)	3.7	-6.7	6.2	3.1	-3.0	-3.2	6.9	-8.8	11.9	-3.9	1.1	-0.7	5.9	

季報マーケットウォッチ・サマリーレポートについて

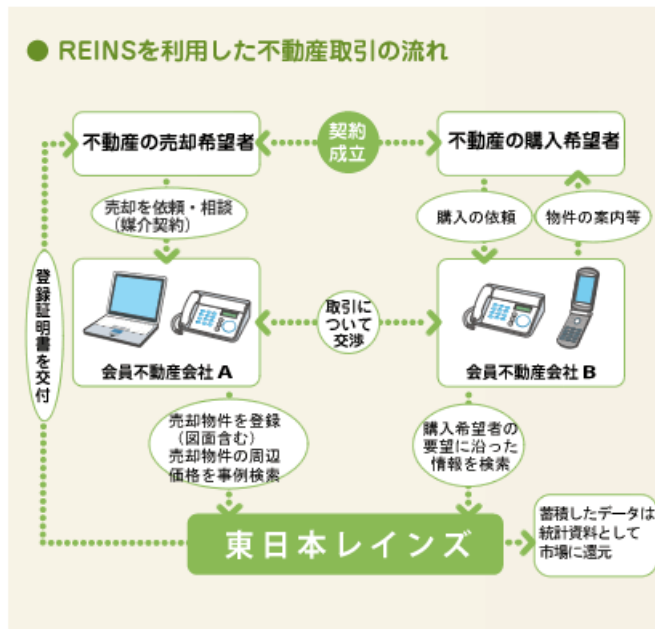
- このレポートは、公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）に登録されている物件情報の中から、首都圏における四半期ごとの不動産流通市場の動きについて要約し解説したものです。
- ここでは中古マンション・中古戸建住宅の成約物件、新規登録物件の件数・価格等から、首都圏全体および地域別の四半期動向について分析・紹介しています。また、参考として札幌市・仙台市の成約物件の件数・㎡単価・価格についても掲載しています。
- なお、新築戸建住宅や土地の動向および詳細なエリア別の動向については、月例速報マーケットウォッチのデータ編に記載した数表をご参照下さい。

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。



2020（令和2）年1月22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/>