

季報 *Market Watch*

サマリーレポート

2020年4～6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 <2020年4~6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2020年4~6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

4~6月期の成約物件
(首都圏)



件数	6,428件	前年同期比	-33.6%	↓
m ² 単価	52.47万円/m ²	前年同期比	-0.4%	→
価格	3,390万円	前年同期比	+0.8%	→
専有面積	64.62m ²	前年同期比	+1.1%	↗
築後年数	22.63年	前年同期	21.67年	

○首都圏概況 新型コロナウイルスの感染拡大により成約件数は前年比33.6%の大幅減となり、減少率は1990年5月の機構発足以降、過去最大となった。成約m²単価は前年比でほぼ横ばいながら12年10~12月期以来30期ぶりに前年同期を下回った。成約価格は12年10~12月期から31期連続で前年同期を上回った。専有面積は前年比で1.1%拡大した。

○地域別動向 成約件数はすべての地域が前年比で2割超の大幅減となり、東京都区部は同マイナス34.6%、横浜・川崎市は同マイナス37.0%となった。成約m²単価は埼玉県が14年4~6月期以来24期ぶりに前年同期を下回った。一方、東京都区部はほぼ横ばいながら13年1~3月期から30期連続で前年同期を上回った。

中古戸建住宅

4~6月期の成約物件
(首都圏)



件数	2,638件	前年同期比	-22.1%	↓
価格	2,819万円	前年同期比	-10.0%	↓
土地面積	153.81m ²	前年同期比	+3.8%	↑
建物面積	104.60m ²	前年同期比	-0.2%	→
築後年数	22.16年	前年同期	21.31年	

○首都圏概況 成約件数は前年比マイナス22.1%の大幅減となり、減少率は1990年5月の機構発足以降、過去最大となった。成約価格は前年比マイナス10.0%の2ケタ下落となり、3期ぶりに前年同期を下回った。土地面積は前年比で3.8%拡大し、建物面積は前年比マイナス0.2%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2ケタ減となり、東京都区部は前年比マイナス40.4%と他の地域に比べて減少率が高い。成約価格は千葉県と神奈川県他を除いて下落し、東京都区部は前年比マイナス12.0%の2ケタ下落となり、4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

2020年4~6月期・前年同期比	成約件数	-33.6%	新規登録件数	-11.2%
	成約㎡単価	-0.4%	新規登録㎡単価	-1.3%

前年比で成約件数の減少率は機構発足以降で最大、成約㎡単価は30期ぶりに下落

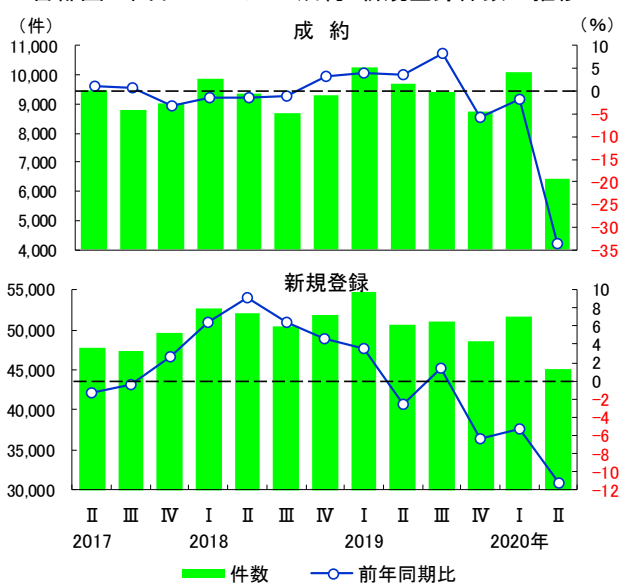
○成約・新規登録件数

4~6月期の首都圏における中古マンションの成約件数は6,428件で前年比マイナス33.6%の大幅減となり、四半期の減少率としては1990年5月の機構発足以降、過去最大となった。新規登録件数は45,020件で前年比マイナス11.2%の2ケタ減となり、3四半期連続で前年同期を下回った。

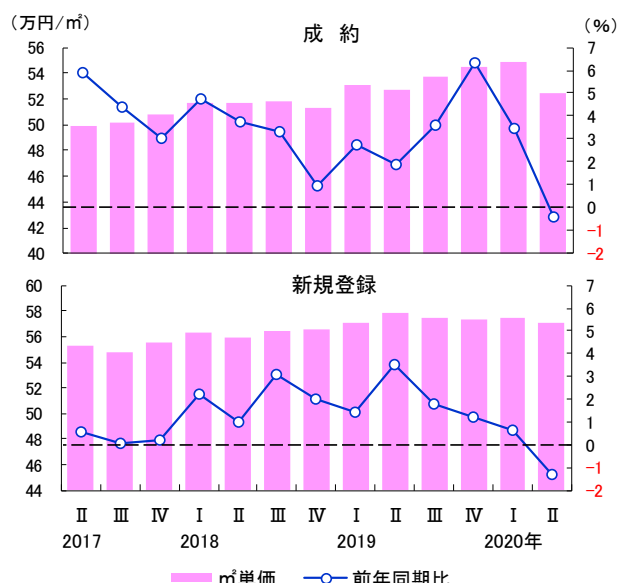
○成約・新規登録㎡単価

4~6月期の成約㎡単価は52.47万円/㎡で前年比マイナス0.4%と、ほぼ横ばいながら12年10~12月期以来30四半期ぶりに前年同期を下回り、前期比も4.5%下落した。新規登録㎡単価は57.11万円/㎡と前年比で1.3%下落し、13年4~6月期から28四半期ぶりに前年同期を下回り、前期比もマイナス0.6%となった。

■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	2017年			2018年				2019年				2020年	
	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	1~3月	4~6月
成約件数(件)	9,479	8,791	9,018	9,884	9,339	8,686	9,308	10,268	9,679	9,406	8,756	10,071	6,428
前年同期比(%)	1.2	0.8	-3.2	-1.6	-1.5	-1.2	3.2	3.9	3.6	8.3	-5.9	-1.9	-33.6
前期比(%)	-5.6	-7.3	2.6	9.6	-5.5	-7.0	7.2	10.3	-5.7	-2.8	-6.9	15.0	-36.2
新規登録件数(件)	47,715	47,270	49,500	52,722	52,058	50,333	51,788	54,607	50,694	51,044	48,546	51,682	45,020
前年同期比(%)	-1.4	-0.4	2.7	6.5	9.1	6.5	4.6	3.6	-2.6	1.4	-6.3	-5.4	-11.2
前期比(%)	-3.6	-0.9	4.7	6.5	-1.3	-3.3	2.9	5.4	-7.2	0.7	-4.9	6.5	-12.9
成約㎡単価(万円)	49.84	50.18	50.77	51.65	51.70	51.85	51.24	53.07	52.67	53.72	54.47	54.91	52.47
前年同期比(%)	5.9	4.4	3.0	4.8	3.7	3.3	0.9	2.8	1.9	3.6	6.3	3.5	-0.4
前期比(%)	1.1	0.7	1.2	1.7	0.1	0.3	-1.2	3.6	-0.8	2.0	1.4	0.8	-4.5
新規登録㎡単価(万円)	55.35	54.77	55.51	56.28	55.90	56.48	56.63	57.08	57.88	57.48	57.32	57.43	57.11
前年同期比(%)	0.6	0.1	0.2	2.2	1.0	3.1	2.0	1.4	3.5	1.8	1.2	0.6	-1.3
前期比(%)	0.5	-1.0	1.3	1.4	-0.7	1.0	0.3	0.8	1.4	-0.7	-0.3	0.2	-0.6



2. 首都圏地域別の中古マンション成約件数・㎡単価

成約件数はすべての地域が前年比で2割を超える大幅減少

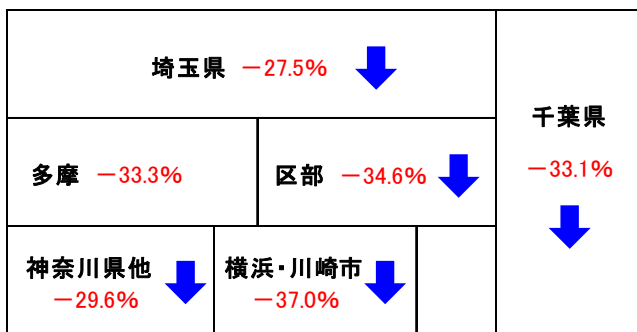
○成約件数

都県6地域における4～6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マイナス20%を超える大幅な減少となった。東京都区部は同マイナス34.6%、横浜・川崎市は同マイナス37.0%と、4～6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41.8%、横浜・川崎市は17.1%となった。

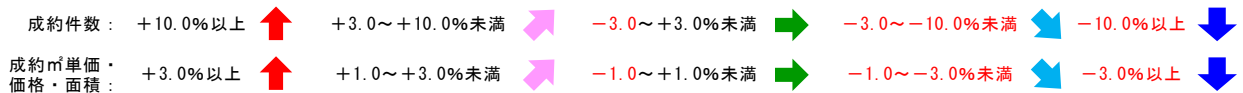
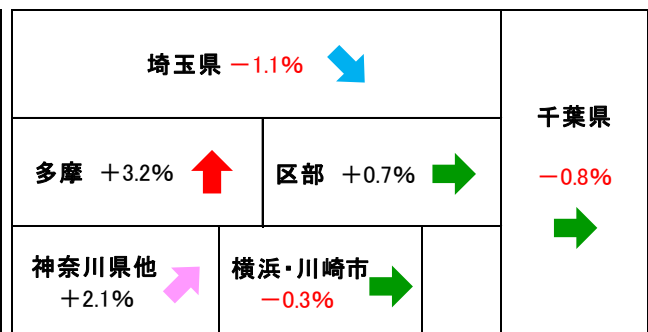
○成約㎡単価

4～6月期の成約㎡単価は、埼玉県が前年比で1.1%下落し、14年4～6月期以来24四半期ぶりに前年同期を下回った。千葉県は同マイナス0.8%、横浜・川崎市は同マイナス0.3%と、ほぼ横ばいながら前年同期を下回った。東京都区部は同プラス0.7%と、ほぼ横ばいながら13年1～3月期から30四半期連続で前年同期を上回った。

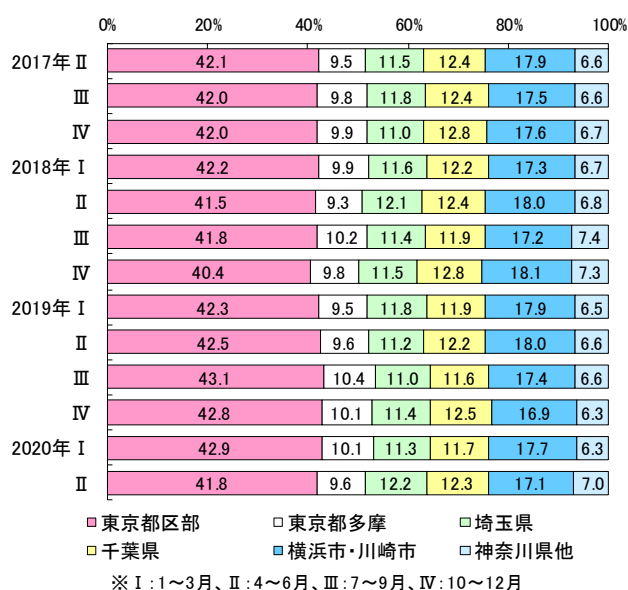
■成約件数の前年同期比（2020年4～6月）



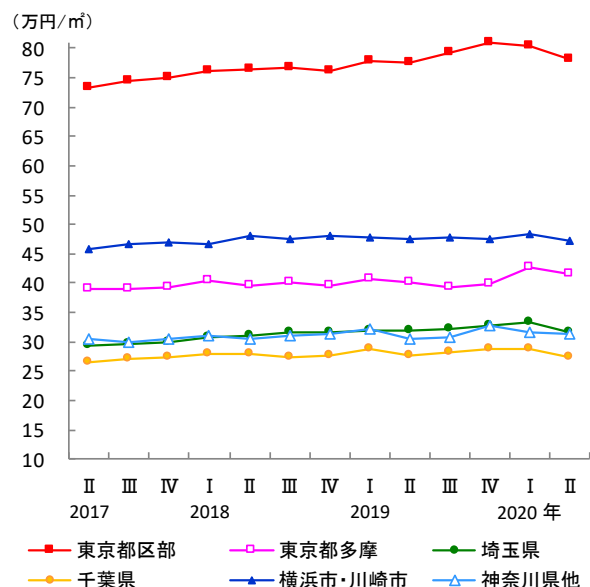
■成約㎡単価の前年同期比（2020年4～6月）



■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





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		2017年			2018年				2019年				2020年	
		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	1~3月	4~6月
東京都	(件)	4,891	4,550	4,685	5,149	4,746	4,516	4,676	5,320	5,040	5,026	4,630	5,337	3,309
	前年同期比 (%)	3.2	2.4	-1.9	-1.5	-3.0	-0.7	-0.2	3.3	6.2	11.3	-1.0	0.3	-34.3
	前期比 (%)	-6.4	-7.0	3.0	9.9	-7.8	-4.8	3.5	13.8	-5.3	-0.3	-7.9	15.3	-38.0
東京都区部	(件)	3,987	3,689	3,788	4,174	3,874	3,630	3,761	4,344	4,110	4,051	3,748	4,322	2,689
	前年同期比 (%)	3.6	1.7	-3.1	-1.3	-2.8	-1.6	-0.7	4.1	6.1	11.6	-0.3	-0.5	-34.6
	前期比 (%)	-5.7	-7.5	2.7	10.2	-7.2	-6.3	3.6	15.5	-5.4	-1.4	-7.5	15.3	-37.8
東京都多摩	(件)	904	861	897	975	872	886	915	976	930	975	882	1,015	620
	前年同期比 (%)	1.5	5.6	3.2	-2.5	-3.5	2.9	2.0	0.1	6.7	10.0	-3.6	4.0	-33.3
	前期比 (%)	-9.6	-4.8	4.2	8.7	-10.6	1.6	3.3	6.7	-4.7	4.8	-9.5	15.1	-38.9
埼玉県	(件)	1,094	1,039	993	1,151	1,127	994	1,075	1,215	1,081	1,036	998	1,141	784
	前年同期比 (%)	-3.7	1.8	-10.5	-5.4	3.0	-4.3	8.3	5.6	-4.1	4.2	-7.2	-6.1	-27.5
	前期比 (%)	-10.1	-5.0	-4.4	15.9	-2.1	-11.8	8.1	13.0	-11.0	-4.2	-3.7	14.3	-31.3
千葉県	(件)	1,175	1,090	1,154	1,208	1,155	1,036	1,189	1,219	1,181	1,089	1,097	1,179	790
	前年同期比 (%)	4.4	-0.9	2.8	-0.3	-1.7	-5.0	3.0	0.9	2.3	5.1	-7.7	-3.3	-33.1
	前期比 (%)	-3.1	-7.2	5.9	4.7	-4.4	-10.3	14.8	2.5	-3.1	-7.8	0.7	7.5	-33.0
神奈川県	(件)	2,319	2,112	2,186	2,376	2,311	2,140	2,368	2,514	2,377	2,255	2,031	2,414	1,545
	前年同期比 (%)	-1.9	-2.2	-5.2	-0.4	-0.3	1.3	8.3	5.8	2.9	5.4	-14.2	-4.0	-35.0
	前期比 (%)	-2.8	-8.9	3.5	8.7	-2.7	-7.4	10.7	6.2	-5.4	-5.1	-9.9	18.9	-36.0
横浜市・川崎市	(件)	1,698	1,536	1,583	1,713	1,680	1,495	1,688	1,842	1,739	1,632	1,481	1,780	1,096
	前年同期比 (%)	0.1	-2.7	-4.2	0.6	-1.1	-2.7	6.6	7.5	3.5	9.2	-12.3	-3.4	-37.0
	前期比 (%)	-0.3	-9.5	3.1	8.2	-1.9	-11.0	12.9	9.1	-5.6	-6.2	-9.3	20.2	-38.4
神奈川県他	(件)	621	576	603	663	631	645	680	672	638	623	550	634	449
	前年同期比 (%)	-6.9	-0.9	-7.8	-2.8	1.6	12.0	12.8	1.4	1.1	-3.4	-19.1	-5.7	-29.6
	前期比 (%)	-8.9	-7.2	4.7	10.0	-4.8	2.2	5.4	-1.2	-5.1	-2.4	-11.7	15.3	-29.2

成約m ² 単価		2017年			2018年				2019年				2020年	
		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	1~3月	4~6月
東京都	(万円)	66.28	66.83	67.28	68.75	68.80	68.62	68.12	70.21	69.89	70.56	72.16	72.32	70.29
	前年同期比 (%)	4.8	4.4	2.6	5.8	3.8	2.7	1.2	2.1	1.6	2.8	5.9	3.0	0.6
	前期比 (%)	2.0	0.8	0.7	2.2	0.1	-0.3	-0.7	3.1	-0.5	1.0	2.3	0.2	-2.8
東京都区部	(万円)	73.45	74.35	75.14	76.25	76.45	76.62	76.13	77.91	77.49	79.26	80.89	80.37	78.02
	前年同期比 (%)	4.3	4.9	3.8	5.4	4.1	3.1	1.3	2.2	1.4	3.5	6.3	3.2	0.7
	前期比 (%)	1.5	1.2	1.1	1.5	0.3	0.2	-0.6	2.3	-0.5	2.3	2.0	-0.6	-2.9
東京都多摩	(万円)	39.05	38.99	39.33	40.31	39.63	40.02	39.60	40.67	40.22	39.13	39.84	42.63	41.52
	前年同期比 (%)	4.1	1.5	-0.4	3.9	1.5	2.6	0.7	0.9	1.5	-2.2	0.6	4.8	3.2
	前期比 (%)	0.7	-0.2	0.9	2.5	-1.7	1.0	-1.1	2.7	-1.1	-2.7	1.8	7.0	-2.6
埼玉県	(万円)	29.24	29.67	29.88	30.76	31.09	31.63	31.63	31.92	31.86	32.10	32.77	33.35	31.52
	前年同期比 (%)	5.5	3.8	0.2	2.8	6.3	6.6	5.8	3.8	2.5	1.5	3.6	4.5	-1.1
	前期比 (%)	-2.2	1.5	0.7	2.9	1.1	1.7	-0.0	0.9	-0.2	0.7	2.1	1.8	-5.5
千葉県	(万円)	26.59	26.93	27.26	27.80	27.88	27.47	27.73	28.76	27.53	28.24	28.67	28.81	27.31
	前年同期比 (%)	2.9	3.8	-0.2	3.6	4.8	2.0	1.7	3.4	-1.3	2.8	3.4	0.2	-0.8
	前期比 (%)	-0.9	1.3	1.2	2.0	0.3	-1.5	0.9	3.7	-4.3	2.6	1.5	0.5	-5.2
神奈川県	(万円)	41.71	42.03	42.37	42.15	43.25	42.58	43.23	43.62	42.96	43.27	43.58	44.01	42.63
	前年同期比 (%)	6.7	4.0	4.1	1.7	3.7	1.3	2.0	3.5	-0.7	1.6	0.8	0.9	-0.8
	前期比 (%)	0.6	0.7	0.8	-0.5	2.6	-1.5	1.5	0.9	-1.5	0.7	0.7	1.0	-3.1
横浜市・川崎市	(万円)	45.76	46.61	46.94	46.54	48.08	47.60	48.01	47.77	47.49	47.90	47.54	48.42	47.34
	前年同期比 (%)	5.5	5.4	4.7	1.7	5.1	2.1	2.3	2.7	-1.2	0.6	-1.0	1.4	-0.3
	前期比 (%)	0.1	1.9	0.7	-0.8	3.3	-1.0	0.9	-0.5	-0.6	0.9	-0.7	1.8	-2.2
神奈川県他	(万円)	30.60	29.92	30.55	31.16	30.34	30.99	31.18	32.13	30.59	30.74	32.70	31.74	31.23
	前年同期比 (%)	7.6	-1.5	1.0	1.0	-0.9	3.6	2.1	3.1	0.8	-0.8	4.9	-1.2	2.1
	前期比 (%)	-0.8	-2.2	2.1	2.0	-2.6	2.1	0.6	3.0	-4.8	0.5	6.4	-3.0	-1.6



3. 首都圏の中古マンション価格・専有面積

2020年4~6月期・前年同期比	成約価格	+0.8%	新規登録価格	-2.3%
	成約専有面積	+1.1%	新規登録専有面積	-1.0%

前年比で成約価格は31期連続で上昇、新規登録価格は23期ぶりに下落

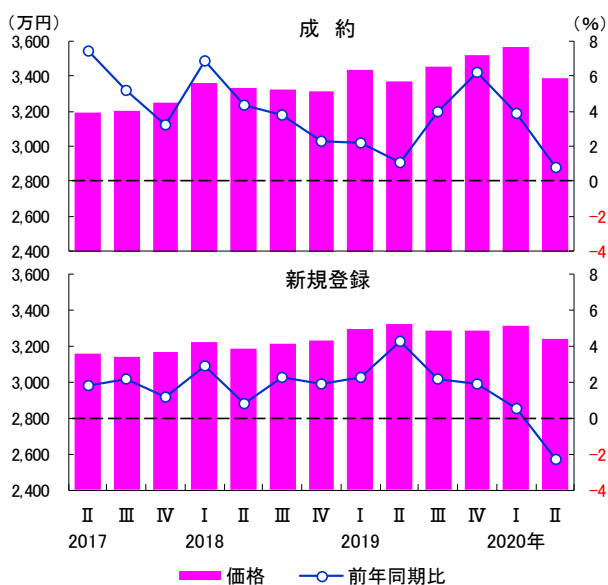
○成約・新規登録価格

4~6月期の首都圏における中古マンション成約価格は3,390万円で前年比プラス0.8%と、ほぼ横ばいながら12年10~12月期から31四半期連続で前年同期を上回ったが、前期比は5.0%下落した。新規登録価格は3,243万円と前年比で2.3%下落し、14年7~9月期以来23四半期ぶりに前年同期を下回った。

○成約・新規登録専有面積

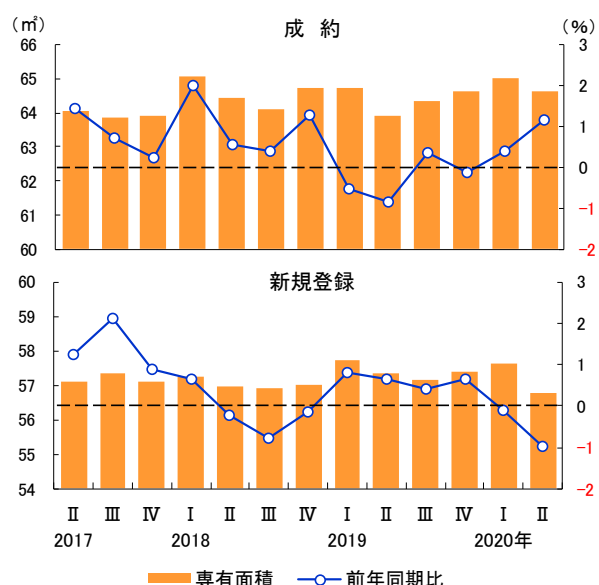
4~6月期の成約物件の専有面積は64.62㎡と前年比で1.1%拡大し、1~3月期に続いて前年同期を上回った。新規登録物件の専有面積は56.78㎡と前年比で1.0%縮小し、1~3月期に続いて前年同期を下回った。

■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	2017年			2018年				2019年				2020年	
	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	1~3月	4~6月
成約価格(万円)	3,193	3,204	3,244	3,361	3,331	3,324	3,316	3,435	3,365	3,455	3,521	3,569	3,390
前年同期比(%)	7.4	5.1	3.2	6.8	4.3	3.7	2.2	2.2	1.0	4.0	6.2	3.9	0.8
前期比(%)	1.5	0.3	1.2	3.6	-0.9	-0.2	-0.2	3.6	-2.1	2.7	1.9	1.4	-5.0
新規登録価格(万円)	3,160	3,142	3,169	3,223	3,185	3,214	3,229	3,295	3,319	3,284	3,289	3,311	3,243
前年同期比(%)	1.8	2.2	1.1	2.9	0.8	2.3	1.9	2.2	4.2	2.2	1.9	0.5	-2.3
前期比(%)	0.9	-0.6	0.9	1.7	-1.2	0.9	0.5	2.0	0.7	-1.0	0.2	0.7	-2.1
成約専有面積(㎡)	64.07	63.86	63.90	65.06	64.43	64.11	64.71	64.73	63.88	64.33	64.64	64.99	64.62
前年同期比(%)	1.4	0.7	0.2	2.0	0.6	0.4	1.3	-0.5	-0.8	0.3	-0.1	0.4	1.1
前期比(%)	0.4	-0.3	0.1	1.8	-1.0	-0.5	0.9	0.0	-1.3	0.7	0.5	0.6	-0.6
新規登録専有面積(㎡)	57.09	57.36	57.10	57.26	56.97	56.91	57.02	57.72	57.34	57.14	57.38	57.65	56.78
前年同期比(%)	1.2	2.1	0.9	0.7	-0.2	-0.8	-0.1	0.8	0.7	0.4	0.6	-0.1	-1.0
前期比(%)	0.4	0.5	-0.5	0.3	-0.5	-0.1	0.2	1.2	-0.7	-0.3	0.4	0.5	-1.5



4. 首都圏の中古マンション築年数

2020年4~6月期・築年数

成約築年数 22.63年

新規登録築年数 27.07年

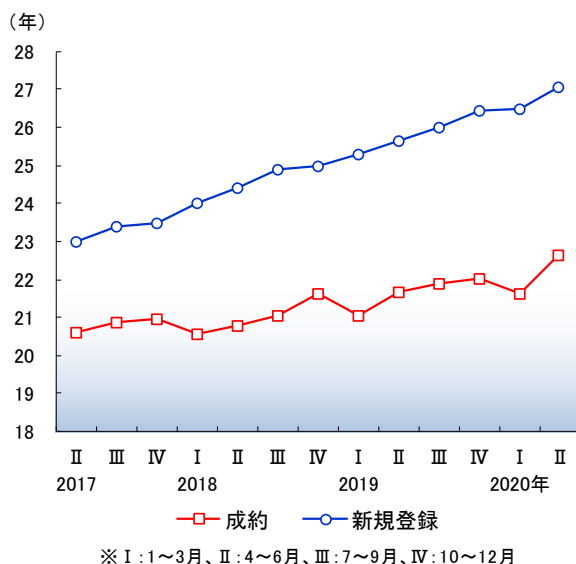
前年に比べて成約物件の平均築年数はプラス0.96年、新規登録物件はプラス1.40年

○成約・新規登録築年数

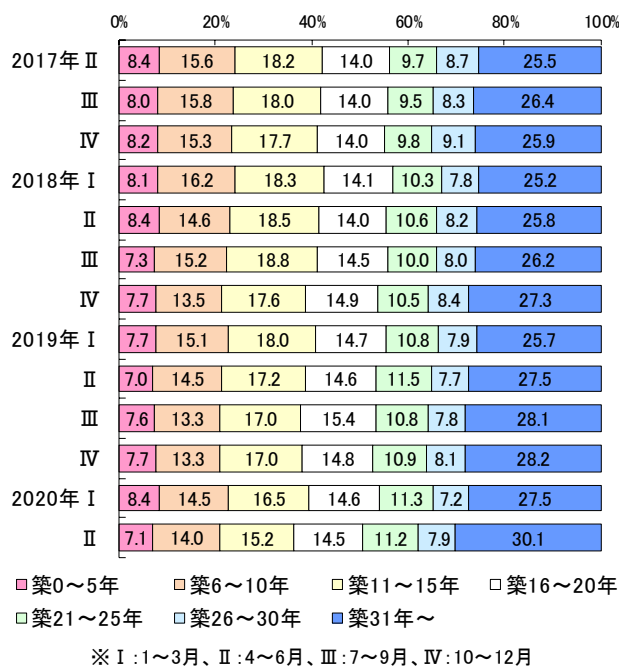
4~6月期の首都圏における中古マンションの平均築年数は、成約物件が22.63年で前年差プラス0.96年となった。新規登録物件は27.07年で前年差プラス1.40年となった。新規登録物件は成約物件を4.44年上回り、平均築年数の差は前期比で縮小した。

4~6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30.1%と前期比で2.6ポイント拡大、築26~30年の比率は0.7ポイント拡大する一方、築10年以下の比率は1.8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	2017年			2018年				2019年				2020年	
	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	1~3月	4~6月
成約築年数(年)	20.61	20.89	20.95	20.59	20.77	21.07	21.61	21.03	21.67	21.91	22.05	21.63	22.63
新規登録築年数(年)	23.02	23.38	23.47	24.03	24.40	24.90	24.98	25.30	25.67	26.02	26.45	26.49	27.07



5. 首都圏の中古戸建住宅件数・価格

2020年4~6月期・前年同期比	成約件数	-22.1%	新規登録件数	-15.0%
	成約価格	-10.0%	新規登録価格	-5.1%

前年比で成約件数の減少率は機構発足以降で最大、新規登録件数も13期ぶりに減少

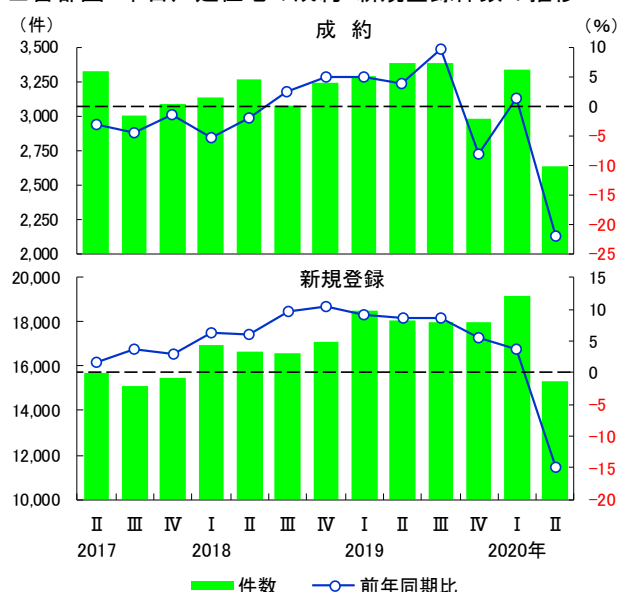
○成約・新規登録件数

4~6月期の首都圏における中古戸建住宅の成約件数は2,638件で前年比マイナス22.1%の大幅減となり、四半期の減少率は1990年5月の機構発足以降、過去最大となった。新規登録件数は15,356件で前年比マイナス15.0%の2ケタ減となり、17年1~3月期以来13四半期ぶりに前年同期を下回った。

○成約・新規登録価格

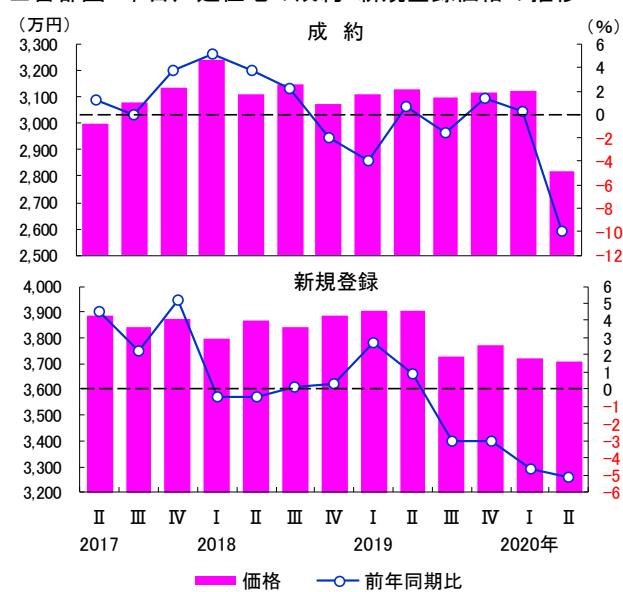
4~6月期の成約価格は2,819万円で前年比マイナス10.0%の2ケタ減となり、3四半期ぶりに前年同期を下回った。前期比も9.7%下落した。新規登録価格は3,706万円で前年比で5.1%下落し、4四半期連続で前年同期を下回った。前期比もマイナス0.4%であった。

■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



中古戸建住宅	2017年			2018年				2019年				2020年	
	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	1~3月	4~6月
成約件数(件)	3,328	3,006	3,089	3,137	3,261	3,078	3,242	3,292	3,387	3,377	2,981	3,335	2,638
前年同期比(%)	-3.1	-4.5	-1.4	-5.5	-2.0	2.4	5.0	4.9	3.9	9.7	-8.1	1.3	-22.1
前期比(%)	0.2	-9.7	2.8	1.6	4.0	-5.6	5.3	1.5	2.9	-0.3	-11.7	11.9	-20.9
新規登録件数(件)	15,691	15,105	15,466	16,925	16,652	16,554	17,076	18,486	18,061	17,972	18,006	19,190	15,356
前年同期比(%)	1.7	3.7	3.0	6.3	6.1	9.6	10.4	9.2	8.5	8.6	5.4	3.8	-15.0
前期比(%)	-1.4	-3.7	2.4	9.4	-1.6	-0.6	3.2	8.3	-2.3	-0.5	0.2	6.6	-20.0
成約価格(万円)	2,996	3,080	3,135	3,239	3,109	3,148	3,075	3,112	3,132	3,100	3,116	3,121	2,819
前年同期比(%)	1.2	-0.1	3.7	5.1	3.8	2.2	-1.9	-3.9	0.7	-1.5	1.3	0.3	-10.0
前期比(%)	-2.7	2.8	1.8	3.3	-4.0	1.3	-2.3	1.2	0.6	-1.0	0.5	0.2	-9.7
新規登録価格(万円)	3,888	3,838	3,875	3,798	3,870	3,844	3,886	3,902	3,905	3,730	3,769	3,722	3,706
前年同期比(%)	4.5	2.2	5.2	-0.4	-0.5	0.1	0.3	2.7	0.9	-3.0	-3.0	-4.6	-5.1
前期比(%)	1.9	-1.3	0.9	-2.0	1.9	-0.7	1.1	0.4	0.1	-4.5	1.1	-1.3	-0.4



6. 首都圏地域別の中古戸建住宅成約件数・価格

前年比で成約件数はすべての地域が2ケタ減、成約価格は千葉県と神奈川県他を除き下落

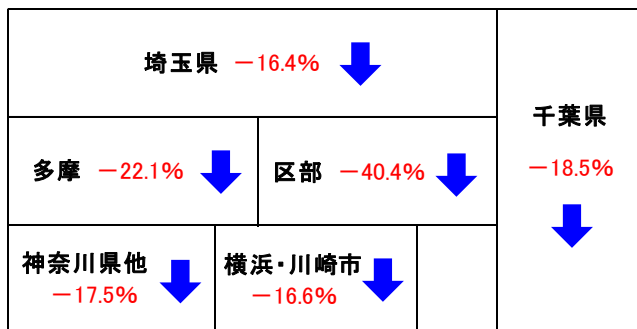
○成約件数

都県6地域における4~6月期中古戸建住宅の成約件数は、すべての地域が前年比で2ケタ減となった。東京都区部は前年比マイナス40.4%と他の地域に比べて減少率が大きく、4~6月期の首都圏全体に占める比率は、東京都区部が13.8%と前期比で5.0ポイント低下した。一方、埼玉県は21.2%、千葉県は22.7%に拡大した。

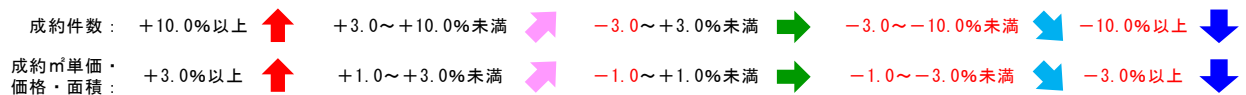
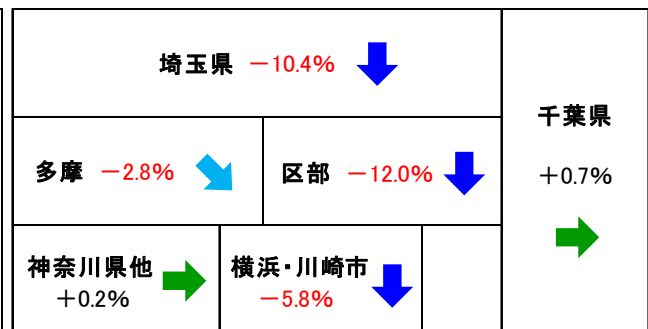
○成約価格

4~6月期の成約価格は、千葉県と神奈川県他を除く各地域が前年比で下落した。東京都区部は前年比マイナス12.0%の2ケタ下落となり、4四半期連続で前年同期を下回った。埼玉県は同マイナス10.4%の2ケタ下落となり、1~3月期に続いて前年同期を下回った。

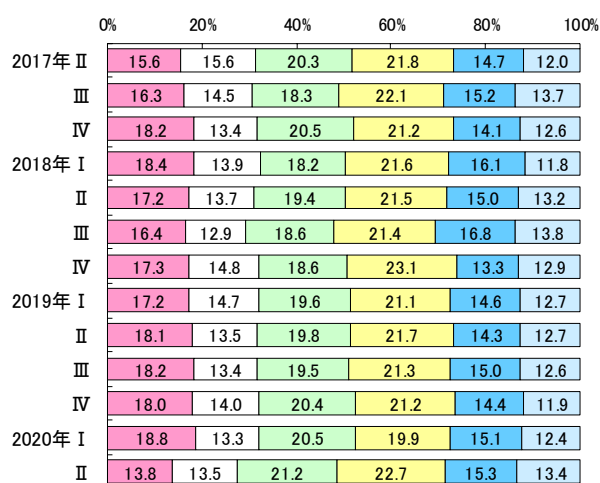
■成約件数の前年同期比（2020年4~6月）



■成約価格の前年同期比（2020年4~6月）

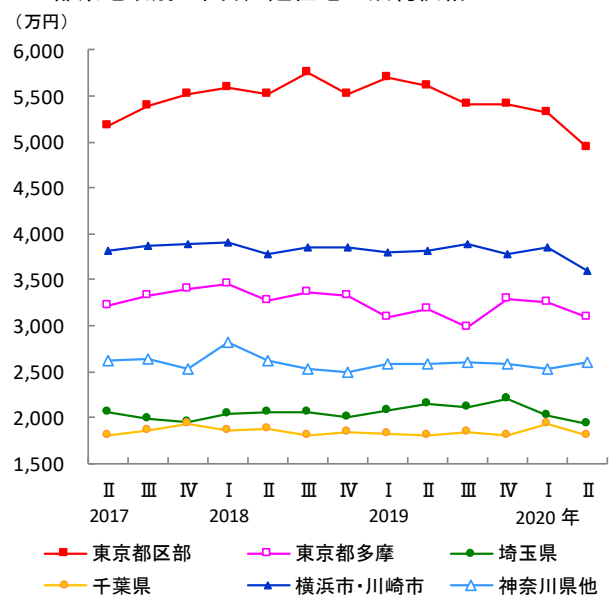


■都県地域別 中古戸建住宅の成約件数比率



□ 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		2017年			2018年				2019年				2020年	
		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	1~3月	4~6月
東京都	(件)	1,040	926	976	1,012	1,008	904	1,041	1,051	1,070	1,069	955	1,069	722
	前年同期比 (%)	4.9	-3.0	1.7	-1.2	-3.1	-2.4	6.7	3.9	6.2	18.3	-8.3	1.7	-32.5
	前期比 (%)	1.6	-11.0	5.4	3.7	-0.4	-10.3	15.2	1.0	1.8	-0.1	-10.7	11.9	-32.5
東京都区部	(件)	520	490	563	577	561	506	562	567	612	615	537	626	365
	前年同期比 (%)	5.9	-5.8	14.4	0.2	7.9	3.3	-0.2	-1.7	9.1	21.5	-4.4	10.4	-40.4
	前期比 (%)	-9.7	-5.8	14.9	2.5	-2.8	-9.8	11.1	0.9	7.9	0.5	-12.7	16.6	-41.7
東京都多摩	(件)	520	436	413	435	447	398	479	484	458	454	418	443	357
	前年同期比 (%)	4.0	0.2	-11.8	-2.9	-14.0	-8.7	16.0	11.3	2.5	14.1	-12.7	-8.5	-22.1
	前期比 (%)	16.1	-16.2	-5.3	5.3	2.8	-11.0	20.4	1.0	-5.4	-0.9	-7.9	6.0	-19.4
埼玉県	(件)	677	549	634	570	633	574	602	646	670	658	609	685	560
	前年同期比 (%)	-4.0	-12.4	5.5	-16.4	-6.5	4.6	-5.0	13.3	5.8	14.6	1.2	6.0	-16.4
	前期比 (%)	-0.7	-18.9	15.5	-10.1	11.1	-9.3	4.9	7.3	3.7	-1.8	-7.4	12.5	-18.2
千葉県	(件)	724	663	654	679	702	658	750	695	735	718	633	665	599
	前年同期比 (%)	0.7	-0.5	-1.5	-3.3	-3.0	-0.8	14.7	2.4	4.7	9.1	-15.6	-4.3	-18.5
	前期比 (%)	3.1	-8.4	-1.4	3.8	3.4	-6.3	14.0	-7.3	5.8	-2.3	-11.8	5.1	-9.9
神奈川県	(件)	887	868	825	876	918	942	849	900	912	932	784	916	757
	前年同期比 (%)	-13.0	-3.6	-9.2	-3.9	3.5	8.5	2.9	2.7	-0.7	-1.1	-7.7	1.8	-17.0
	前期比 (%)	-2.7	-2.1	-5.0	6.2	4.8	2.6	-9.9	6.0	1.3	2.2	-15.9	16.8	-17.4
横浜市・川崎市	(件)	488	457	436	505	488	516	430	482	483	507	428	502	403
	前年同期比 (%)	-11.3	5.3	-11.0	-1.0	0.0	12.9	-1.4	-4.6	-1.0	-1.7	-0.5	4.1	-16.6
	前期比 (%)	-4.3	-6.4	-4.6	15.8	-3.4	5.7	-16.7	12.1	0.2	5.0	-15.6	17.3	-19.7
神奈川県他	(件)	399	411	389	371	430	426	419	418	429	425	356	414	354
	前年同期比 (%)	-14.9	-11.8	-7.2	-7.7	7.8	3.6	7.7	12.7	-0.2	-0.2	-15.0	-1.0	-17.5
	前期比 (%)	-0.7	3.0	-5.4	-4.6	15.9	-0.9	-1.6	-0.2	2.6	-0.9	-16.2	16.3	-14.5

成約価格		2017年			2018年				2019年				2020年	
		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	1~3月	4~6月
東京都	(万円)	4,198	4,415	4,620	4,670	4,523	4,702	4,506	4,499	4,574	4,375	4,478	4,456	4,027
	前年同期比 (%)	-1.0	-2.7	8.1	6.1	7.8	6.5	-2.5	-3.7	1.1	-6.9	-0.6	-1.0	-12.0
	前期比 (%)	-4.6	5.2	4.6	1.1	-3.1	3.9	-4.2	-0.2	1.7	-4.3	2.3	-0.5	-9.6
東京都区部	(万円)	5,174	5,381	5,513	5,587	5,523	5,758	5,517	5,700	5,612	5,411	5,404	5,311	4,937
	前年同期比 (%)	-3.2	-2.3	2.7	4.3	6.7	7.0	0.1	2.0	1.6	-6.0	-2.1	-6.8	-12.0
	前期比 (%)	-3.4	4.0	2.5	1.3	-1.2	4.3	-4.2	3.3	-1.5	-3.6	-0.1	-1.7	-7.1
東京都多摩	(万円)	3,222	3,330	3,402	3,453	3,269	3,360	3,320	3,091	3,187	2,973	3,289	3,246	3,098
	前年同期比 (%)	2.1	-1.3	9.0	9.1	1.5	0.9	-2.4	-10.5	-2.5	-11.5	-1.0	5.0	-2.8
	前期比 (%)	1.8	3.4	2.2	1.5	-5.3	2.8	-1.2	-6.9	3.1	-6.7	10.6	-1.3	-4.6
埼玉県	(万円)	2,051	1,981	1,955	2,035	2,052	2,061	2,001	2,072	2,145	2,115	2,200	2,012	1,921
	前年同期比 (%)	1.3	1.4	-6.0	1.8	0.1	4.0	2.4	1.8	4.5	2.6	10.0	-2.9	-10.4
	前期比 (%)	2.5	-3.4	-1.3	4.1	0.8	0.5	-2.9	3.6	3.5	-1.4	4.0	-8.6	-4.5
千葉県	(万円)	1,810	1,866	1,928	1,851	1,872	1,808	1,836	1,819	1,799	1,845	1,802	1,934	1,812
	前年同期比 (%)	0.3	-0.1	7.4	-3.3	3.4	-3.1	-4.8	-1.8	-3.9	2.0	-1.8	6.3	0.7
	前期比 (%)	-5.5	3.1	3.3	-4.0	1.1	-3.4	1.5	-0.9	-1.1	2.5	-2.3	7.3	-6.3
神奈川県	(万円)	3,275	3,280	3,243	3,443	3,231	3,256	3,176	3,238	3,239	3,299	3,229	3,254	3,127
	前年同期比 (%)	3.1	1.7	0.5	4.2	-1.3	-0.7	-2.1	-6.0	0.3	1.3	1.7	0.5	-3.5
	前期比 (%)	-0.9	0.2	-1.1	6.2	-6.2	0.8	-2.4	1.9	0.0	1.9	-2.1	0.8	-3.9
横浜市・川崎市	(万円)	3,807	3,860	3,889	3,908	3,773	3,858	3,849	3,799	3,816	3,887	3,773	3,846	3,594
	前年同期比 (%)	0.8	1.1	3.0	-0.6	-0.9	-0.1	-1.0	-2.8	1.1	0.8	-2.0	1.2	-5.8
	前期比 (%)	-3.1	1.4	0.8	0.5	-3.5	2.2	-0.2	-1.3	0.4	1.9	-2.9	1.9	-6.6
神奈川県他	(万円)	2,624	2,635	2,519	2,810	2,615	2,527	2,486	2,591	2,590	2,598	2,575	2,537	2,595
	前年同期比 (%)	6.0	-1.4	-2.4	12.1	-0.3	-4.1	-1.3	-7.8	-1.0	2.8	3.6	-2.1	0.2
	前期比 (%)	4.7	0.4	-4.4	11.5	-6.9	-3.4	-1.6	4.2	-0.1	0.3	-0.9	-1.5	2.3

7. 首都圏の中古戸建住宅土地面積・建物面積



2020年4~6月期・前年同期比	成約土地面積	+3.8%	新規登録土地面積	+1.2%
	成約建物面積	-0.2%	新規登録建物面積	-0.9%

前年比で成約物件・新規登録物件ともに土地面積は拡大、建物面積はほぼ横ばい

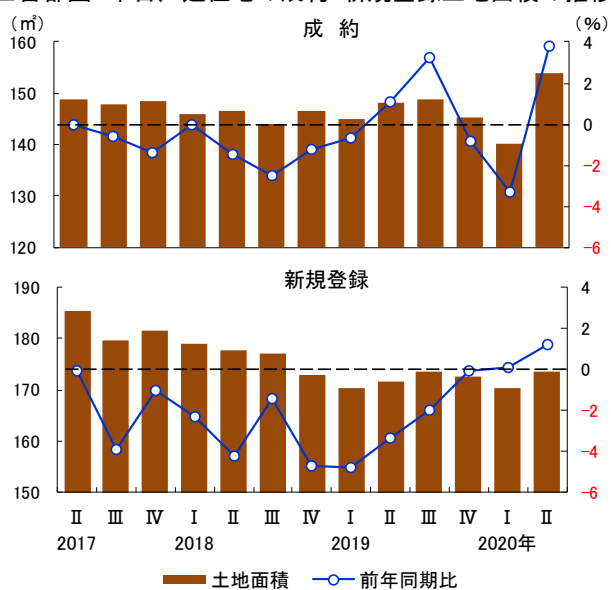
○成約・新規登録土地面積

4~6月期の首都圏における中古戸建住宅の成約土地面積は153.81㎡と前年比で3.8%拡大し、3四半期ぶりに前年同期を上回った。新規登録物件の土地面積は173.62㎡と前年比で1.2%拡大し、1~3月期に続いて前年同期を上回った。

○成約・新規登録建物面積

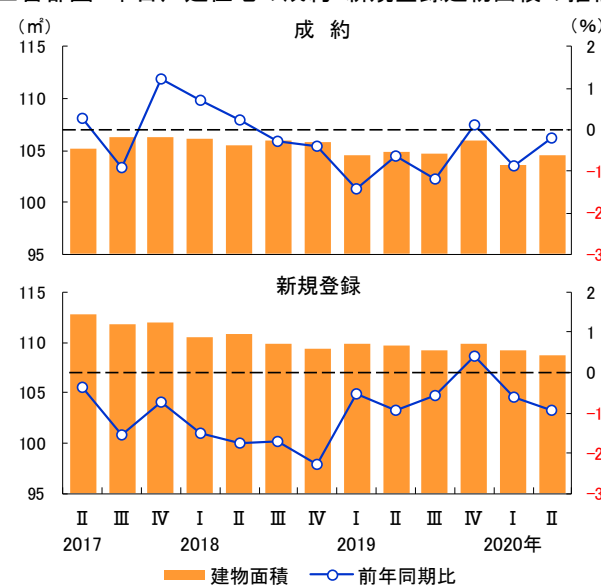
4~6月期の成約物件の建物面積は104.60㎡で前年比マイナス0.2%とほぼ横ばいであった。新規登録物件の建物面積は108.72㎡で前年比マイナス0.9%とほぼ横ばいであった。

■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	2017年			2018年			2019年			2020年	
	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 (㎡)	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 (%)	-0.1	-0.6	-1.4	-0.0	-1.4	-2.5	-1.2	-0.7	1.1	3.2	-0.8
前期比 (%)	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 (㎡)	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 (%)	-0.1	-3.9	-1.1	-2.3	-4.3	-1.4	-4.7	-4.8	-3.4	-2.0	-0.0
前期比 (%)	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 (㎡)	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 (%)	0.3	-0.9	1.2	0.7	0.2	-0.3	-0.4	-1.4	-0.6	-1.2	0.1
前期比 (%)	-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 (㎡)	112.79	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	-1.6	-0.7	-1.5	-1.8	-1.7	-2.3	-0.5	-0.9	-0.6	0.4
前期比 (%)	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

2020年4~6月期・築年数

成約築年数 22.16年

新規登録築年数 23.48年

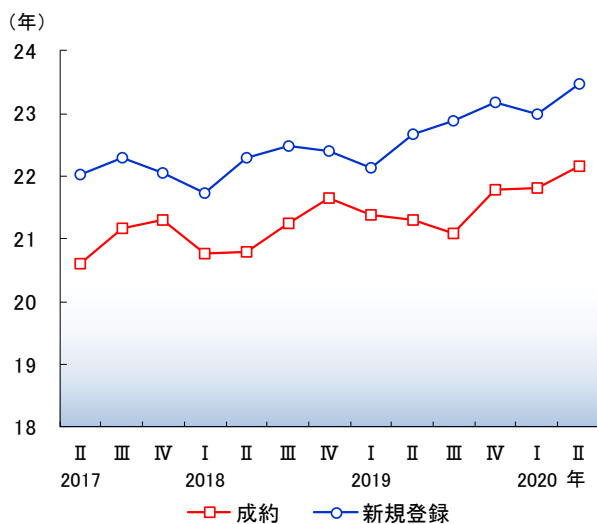
前年に比べて成約物件の平均築年数はプラス0.85年、新規登録物件はプラス0.82年

○成約・新規登録築年数

4~6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22.16年で前年差プラス0.85年となった。新規登録物件は23.48年で、前年差プラス0.82年となった。新規登録物件は成約物件を1.32年上回り、平均築年数の差は前期比で拡大した。

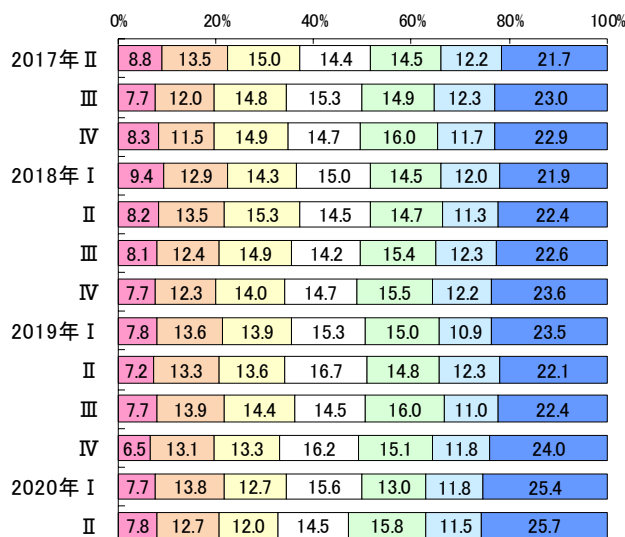
4~6月期の築年帯別の成約件数構成比をみると、築31年以上の比率は25.7%と前期比で0.3ポイント拡大したほか、築21~25年の比率は2.8ポイント、築0~5年の比率は0.1ポイント拡大した。

■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

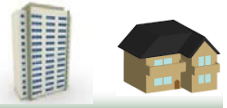
■築年帯別 中古戸建住宅の成約件数構成比



■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	2017年			2018年				2019年				2020年	
	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	1~3月	4~6月
成約築年数(年)	20.61	21.17	21.30	20.78	20.78	21.25	21.64	21.37	21.31	21.09	21.79	21.81	22.16
新規登録築年数(年)	22.03	22.30	22.06	21.74	22.29	22.49	22.40	22.12	22.66	22.89	23.18	22.98	23.48



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

4～6月期の成約件数は札幌市が448件で、前年比マイナス35.7%の大幅減となった。仙台市は213件で、前年比マイナス36.8%の大幅減となった。

○成約㎡単価

4～6月期の成約㎡単価は札幌市が21.80万円/㎡と前年比で6.8%下落し、3四半期ぶりに前年同期を下回った。前期比も8.3%下落した。仙台市は26.15万円/㎡と前年比で2.2%上昇し、4四半期連続で前年同期を上回った。前期比は7.7%下落した。

中古マンション			2017年			2018年				2019年				2020年	
			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	1～3月	4～6月
成約件数	北海道札幌市	(件)	630	648	579	604	635	611	647	624	697	713	626	649	448
		前年同期比 (%)	4.7	6.9	-4.3	-9.3	0.8	-5.7	11.7	3.3	9.8	16.7	-3.2	4.0	-35.7
		前期比 (%)	-5.4	2.9	-10.6	4.3	5.1	-3.8	5.9	-3.6	11.7	2.3	-12.2	3.7	-31.0
	宮城県仙台市	(件)	376	312	322	405	362	341	314	367	337	313	304	368	213
		前年同期比 (%)	15.0	-9.6	-12.7	2.5	-3.7	9.3	-2.5	-9.4	-6.9	-8.2	-3.2	0.3	-36.8
		前期比 (%)	-4.8	-17.0	3.2	25.8	-10.6	-5.8	-7.9	16.9	-8.2	-7.1	-2.9	21.1	-42.1
成約㎡単価	北海道札幌市	(万円)	20.68	21.67	21.75	22.94	22.51	22.59	22.37	22.57	23.40	22.47	22.39	23.77	21.80
		前年同期比 (%)	0.6	8.3	7.1	6.5	8.9	4.2	2.9	-1.6	3.9	-0.5	0.1	5.3	-6.8
		前期比 (%)	-4.0	4.8	0.4	5.5	-1.9	0.3	-1.0	0.9	3.7	-3.9	-0.4	6.2	-8.3
	宮城県仙台市	(万円)	27.53	26.87	27.66	27.72	28.80	26.57	26.48	27.42	25.60	26.88	27.67	28.32	26.15
		前年同期比 (%)	-3.8	0.2	-2.3	-2.7	4.6	-1.1	-4.3	-1.1	-11.1	1.2	4.5	3.3	2.2
		前期比 (%)	-3.4	-2.4	3.0	0.2	3.9	-7.7	-0.4	3.6	-6.6	5.0	2.9	2.4	-7.7
成約価格(参考)	北海道札幌市	(万円)	1,585	1,693	1,656	1,771	1,695	1,748	1,724	1,713	1,813	1,725	1,710	1,842	1,703
		前年同期比 (%)	-1.0	11.7	7.5	6.6	7.0	3.2	4.1	-3.2	6.9	-1.3	-0.8	7.5	-6.1
		前期比 (%)	-4.5	6.8	-2.2	6.9	-4.2	3.1	-1.4	-0.6	5.8	-4.9	-0.8	7.7	-7.5
	宮城県仙台市	(万円)	1,975	1,882	1,908	1,909	2,023	1,804	1,819	1,909	1,740	1,879	1,907	1,921	1,822
		前年同期比 (%)	1.7	3.9	-3.7	-1.8	2.4	-4.1	-4.7	-0.0	-14.0	4.1	4.9	0.6	4.7
		前期比 (%)	1.6	-4.7	1.4	0.1	6.0	-10.8	0.8	5.0	-8.8	8.0	1.5	0.7	-5.1

■中古戸建住宅

○成約件数

4～6月期の成約件数は札幌市が278件で前年比マイナス11.5%の2ケタ減となり、5四半期ぶりに前年同期を下回った。仙台市は103件で前年比マイナス38.0%の大幅減となった。

○成約価格

4～6月期の成約価格は、札幌市が2,092万円と前年比で8.6%上昇し、3四半期連続で前年同期を上回った。前期比は7.3%下落した。仙台市は2,274万円と前年比で4.5%下落し、1～3月期に続いて前年同期を下回り、前期比も0.5%下落した。

中古戸建住宅			2017年			2018年				2019年				2020年	
			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	1～3月	4～6月
成約件数	北海道札幌市	(件)	336	316	361	273	296	337	314	261	314	341	342	276	278
		前年同期比 (%)	-8.9	-12.2	10.7	-5.9	-11.9	6.6	-13.0	-4.4	6.1	1.2	8.9	5.7	-11.5
		前期比 (%)	15.9	-6.0	14.2	-24.4	8.4	13.9	-6.8	-16.9	20.3	8.6	0.3	-19.3	0.7
	宮城県仙台市	(件)	173	139	143	159	154	142	187	160	166	177	132	169	103
		前年同期比 (%)	-2.3	-24.0	0.0	-2.5	-11.0	2.2	30.8	0.6	7.8	24.6	-29.4	5.6	-38.0
		前期比 (%)	6.1	-19.7	2.9	11.2	-3.1	-7.8	31.7	-14.4	3.8	6.6	-25.4	28.0	-39.1
成約価格	北海道札幌市	(万円)	1,819	1,867	1,943	2,014	1,927	1,967	1,983	1,998	1,927	1,958	2,004	2,257	2,092
		前年同期比 (%)	10.0	8.2	17.8	7.1	6.0	5.3	2.0	-0.8	-0.0	-0.4	1.1	12.9	8.6
		前期比 (%)	-3.3	2.7	4.1	3.7	-4.3	2.0	0.8	0.8	-3.6	1.6	2.4	12.6	-7.3
	宮城県仙台市	(万円)	2,322	2,393	2,321	2,247	2,402	2,189	2,450	2,355	2,382	2,365	2,503	2,285	2,274
		前年同期比 (%)	0.3	5.9	-1.0	2.7	3.4	-8.5	5.6	4.8	-0.8	8.0	2.2	-3.0	-4.5
		前期比 (%)	6.2	3.1	-3.0	-3.2	6.9	-8.8	11.9	-3.9	1.1	-0.7	5.9	-8.7	-0.5

季報マーケットウォッチ・サマリーレポートについて

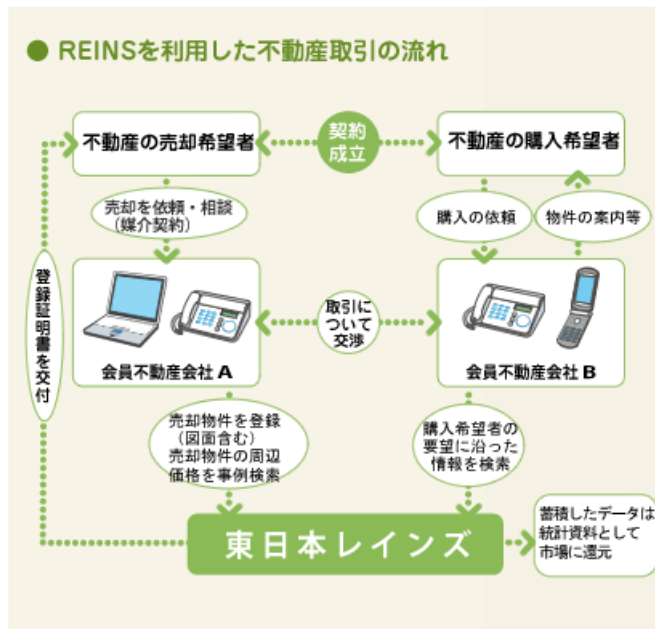
- このレポートは、公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）に登録されている物件情報の中から、首都圏における四半期ごとの不動産流通市場の動きについて要約し解説したものです。
- ここでは中古マンション・中古戸建住宅の成約物件、新規登録物件の件数・価格等から、首都圏全体および地域別の四半期動向について分析・紹介しています。また、参考として札幌市・仙台市の成約物件の件数・㎡単価・価格についても掲載しています。
- なお、新築戸建住宅や土地の動向および詳細なエリア別の動向については、月例速報マーケットウォッチのデータ編に記載した数表をご参照下さい。

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7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/>