

季報 *Market Watch*

サマリーレポート

2021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 <2021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、瀬川 信義理事長）より、首都圏（1都3県）及び札幌市・仙台市における2021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	9,737件	前年同期比	-0.5%	
m ² 単価	61.73万円/m ²	前年同期比	+8.8%	
価格	3,958万円	前年同期比	+6.6%	
専有面積	64.12m ²	前年同期比	-2.0%	
築後年数	23.13年	前年同期	22.32年	

○首都圏概況 成約件数は前年同期比マイナス0.5%と、ほぼ横ばいながら7~9月期に続いて前年同期を下回った。成約m²単価は前年同期比で8.8%上昇し、6期連続で前年同期を上回った。成約価格は前年同期比で6.6%上昇し、12年10~12月期から37期連続で前年同期を上回った。専有面積は前年同期比で2.0%縮小した。

○地域別動向 成約件数は東京都区部と横浜・川崎市が7~9月期に続いて前年同期比で減少したが、その他の地域は2期ぶりに増加した。成約m²単価はすべての地域が前年同期比で上昇し、東京都区部は13年1~3月期から36期連続、多摩は9期連続、横浜・川崎市と埼玉県、千葉県は6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	3,624件	前年同期比	-1.3%	
価格	3,572万円	前年同期比	+9.2%	
土地面積	141.83m ²	前年同期比	-5.2%	
建物面積	103.64m ²	前年同期比	-3.0%	
築後年数	21.32年	前年同期	21.69年	

○首都圏概況 成約件数は前年同期比で1.3%減少し、7~9月期に続いて前年同期を下回った。成約価格は前年同期比で9.2%上昇し、6期連続で前年同期を上回った。土地面積は前年同期比で5.2%縮小、建物面積は前年同期比で3.0%縮小し、双方とも3期連続で前年同期を下回った。

○地域別動向 成約件数は横浜・川崎市と神奈川県他、千葉県が前年同期比で7~9月期に続いて減少した。成約価格はすべての地域が前年同期比で上昇が続き、多摩と埼玉県、千葉県、神奈川県他は2ヶ月上昇となり、千葉県は8期連続、神奈川県他は7期連続、東京都区部は6期連続で前年同期を上回った。

<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

2021年10~12月期・前年同期比	成約件数	-0.5%	新規登録件数	+2.1%
	成約㎡単価	+8.8%	新規登録㎡単価	+14.4%

前年同期比で新規登録件数は9期ぶりに増加、新規登録㎡単価は5期連続で上昇

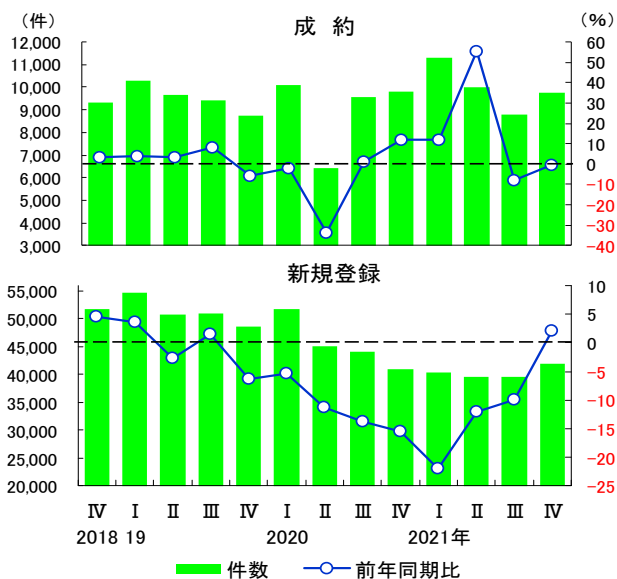
○成約・新規登録件数

10~12月期の首都圏における中古マンションの成約件数は9,737件で前年同期比マイナス0.5%と、ほぼ横ばいながら7~9月期に続いて前年同期を下回った。新規登録件数は41,884件と前年同期比で2.1%増加し、9四半期ぶりに前年同期を上回った。

○成約・新規登録㎡単価

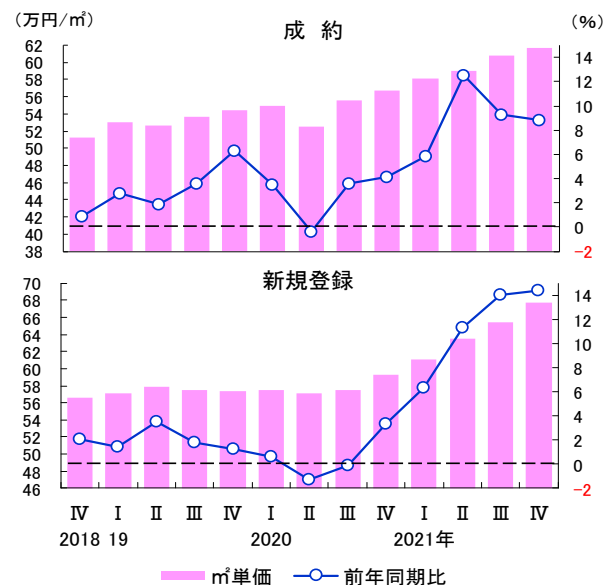
10~12月期の成約㎡単価は61.73万円/㎡と前年同期比で8.8%上昇し、6四半期連続で前年同期を上回った。前期比も1.6%上昇した。新規登録㎡単価は67.76万円/㎡で前年同期比プラス14.4%の2ケタ上昇となり、5四半期連続で前年同期を上回った。前期比も3.5%上昇した。

■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㎡単価の推移



中古マンション	2018年	2019年				2020年				2021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)	9,308	10,268	9,679	9,406	8,756	10,071	6,428	9,537	9,789	11,295	9,987	8,793	9,737
前年同期比(%)	3.2	3.9	3.6	8.3	-5.9	-1.9	-33.6	1.4	11.8	12.2	55.4	-7.8	-0.5
前期比(%)	7.2	10.3	-5.7	-2.8	-6.9	15.0	-36.2	48.4	2.6	15.4	-11.6	-12.0	10.7
新規登録件数(件)	51,788	54,607	50,694	51,044	48,546	51,682	45,020	44,044	41,004	40,320	39,591	39,679	41,884
前年同期比(%)	4.6	3.6	-2.6	1.4	-6.3	-5.4	-11.2	-13.7	-15.5	-22.0	-12.1	-9.9	2.1
前期比(%)	2.9	5.4	-7.2	0.7	-4.9	6.5	-12.9	-2.2	-6.9	-1.7	-1.8	0.2	5.6
成約㎡単価(万円)	51.24	53.07	52.67	53.72	54.47	54.91	52.47	55.63	56.73	58.14	59.04	60.78	61.73
前年同期比(%)	0.9	2.8	1.9	3.6	6.3	3.5	-0.4	3.6	4.1	5.9	12.5	9.3	8.8
前期比(%)	-1.2	3.6	-0.8	2.0	1.4	0.8	-4.5	6.0	2.0	2.5	1.5	3.0	1.6
新規登録㎡単価(万円)	56.63	57.08	57.88	57.48	57.32	57.43	57.11	57.44	59.23	61.09	63.55	65.49	67.76
前年同期比(%)	2.0	1.4	3.5	1.8	1.2	0.6	-1.3	-0.1	3.3	6.4	11.3	14.0	14.4
前期比(%)	0.3	0.8	1.4	-0.7	-0.3	0.2	-0.6	0.6	3.1	3.1	4.0	3.1	3.5



2. 首都圏地域別の中古マンション成約件数・m²単価

前年同期比で成約件数は東京都区部と横浜・川崎市が減少、成約m²単価はすべての地域が上昇

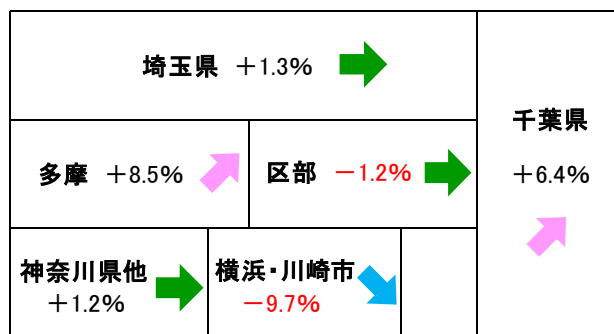
○成約件数

都県6地域における10~12月期の中古マンション成約件数は、東京都区部と横浜・川崎市が7~9月期に続いて前年同期比で減少した。その他の地域は2四半期ぶりに前年同期を上回った。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41.4%と前期比で0.4ポイント拡大する一方、横浜・川崎市は17.0%と同0.8ポイント縮小した。

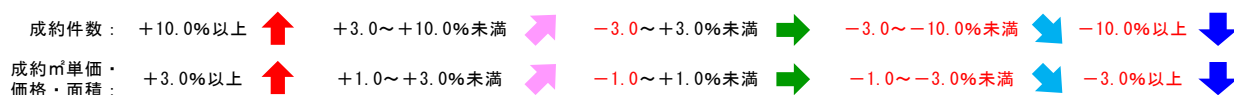
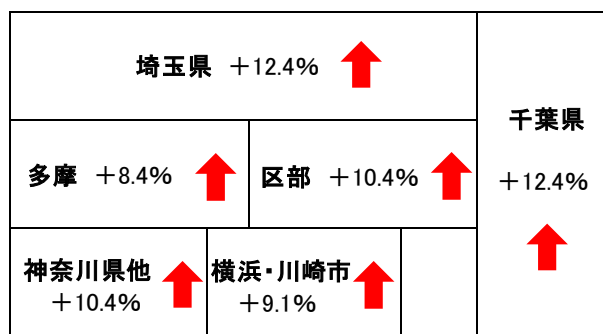
○成約m²単価

10~12月期の成約m²単価はすべての地域が前年同期比で上昇した。東京都区部は前年同期比で10.4%の2ケタ上昇となり、13年1~3月期から36四半期連続で前年同期を上回った。多摩は9四半期連続、横浜・川崎市と埼玉県、千葉県は6四半期連続で前年同期を上回った。

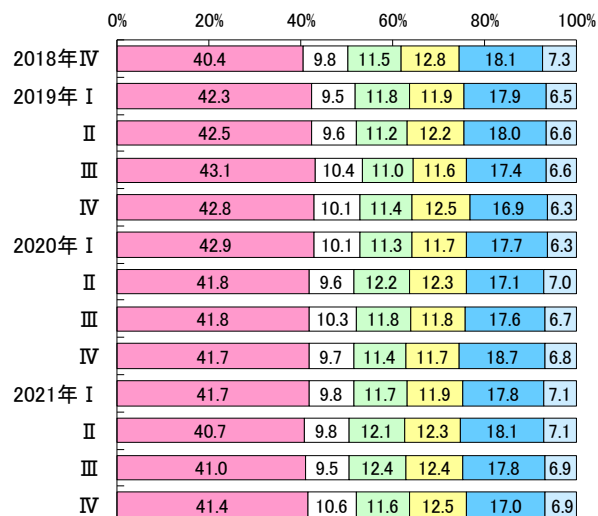
成約件数の前年同期比 (2021年10~12月)



■成約m²単価の前年同期比 (2021年10~12月)

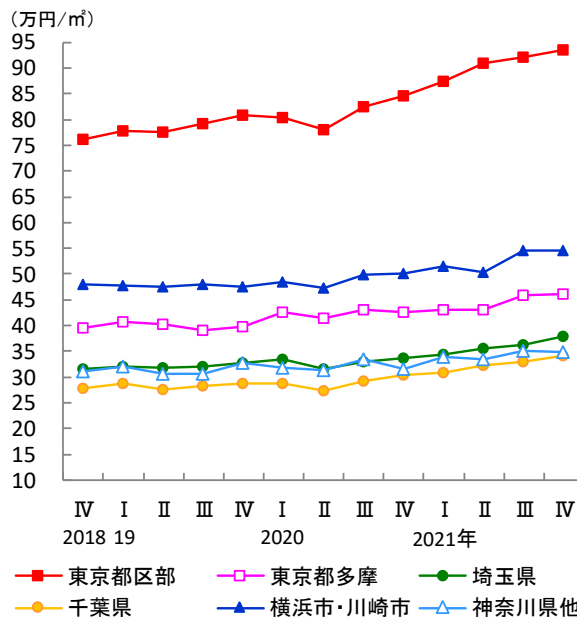


■都県地域別 中古マンションの成約件数比率



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m²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		2018年	2019年				2020年				2021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)	4,676	5,320	5,040	5,026	4,630	5,337	3,309	4,971	5,037	5,820	5,041	4,440	5,068
	前年同期比 (%)	-0.2	3.3	6.2	11.3	-1.0	0.3	-34.3	-1.1	8.8	9.1	52.3	-10.7	0.6
	前期比 (%)	3.5	13.8	-5.3	-0.3	-7.9	15.3	-38.0	50.2	1.3	15.5	-13.4	-11.9	14.1
東京都区部	(件)	3,761	4,344	4,110	4,051	3,748	4,322	2,689	3,991	4,085	4,715	4,064	3,607	4,035
	前年同期比 (%)	-0.7	4.1	6.1	11.6	-0.3	-0.5	-34.6	-1.5	9.0	9.1	51.1	-9.6	-1.2
	前期比 (%)	3.6	15.5	-5.4	-1.4	-7.5	15.3	-37.8	48.4	2.4	15.4	-13.8	-11.2	11.9
東京都多摩	(件)	915	976	930	975	882	1,015	620	980	952	1,105	977	833	1,033
	前年同期比 (%)	2.0	0.1	6.7	10.0	-3.6	4.0	-33.3	0.5	7.9	8.9	57.6	-15.0	8.5
	前期比 (%)	3.3	6.7	-4.7	4.8	-9.5	15.1	-38.9	58.1	-2.9	16.1	-11.6	-14.7	24.0
埼玉県	(件)	1,075	1,215	1,081	1,036	998	1,141	784	1,121	1,113	1,321	1,210	1,092	1,127
	前年同期比 (%)	8.3	5.6	-4.1	4.2	-7.2	-6.1	-27.5	8.2	11.5	15.8	54.3	-2.6	1.3
	前期比 (%)	8.1	13.0	-11.0	-4.2	-3.7	14.3	-31.3	43.0	-0.7	18.7	-8.4	-9.8	3.2
千葉県	(件)	1,189	1,219	1,181	1,089	1,097	1,179	790	1,129	1,147	1,348	1,227	1,092	1,220
	前年同期比 (%)	3.0	0.9	2.3	5.1	-7.7	-3.3	-33.1	3.7	4.6	14.3	55.3	-3.3	6.4
	前期比 (%)	14.8	2.5	-3.1	-7.8	0.7	7.5	-33.0	42.9	1.6	17.5	-9.0	-11.0	11.7
神奈川県	(件)	2,368	2,514	2,377	2,255	2,031	2,414	1,545	2,316	2,492	2,806	2,509	2,169	2,322
	前年同期比 (%)	8.3	5.8	2.9	5.4	-14.2	-4.0	-35.0	2.7	22.7	16.2	62.4	-6.3	-6.8
	前期比 (%)	10.7	6.2	-5.4	-5.1	-9.9	18.9	-36.0	49.9	7.6	12.6	-10.6	-13.6	7.1
横浜市・川崎市	(件)	1,688	1,842	1,739	1,632	1,481	1,780	1,096	1,675	1,829	2,005	1,804	1,563	1,651
	前年同期比 (%)	6.6	7.5	3.5	9.2	-12.3	-3.4	-37.0	2.6	23.5	12.6	64.6	-6.7	-9.7
	前期比 (%)	12.9	9.1	-5.6	-6.2	-9.3	20.2	-38.4	52.8	9.2	9.6	-10.0	-13.4	5.6
神奈川県他	(件)	680	672	638	623	550	634	449	641	663	801	705	606	671
	前年同期比 (%)	12.8	1.4	1.1	-3.4	-19.1	-5.7	-29.6	2.9	20.5	26.3	57.0	-5.5	1.2
	前期比 (%)	5.4	-1.2	-5.1	-2.4	-11.7	15.3	-29.2	42.8	3.4	20.8	-12.0	-14.0	10.7

成約m ² 単価		2018年	2019年				2020年				2021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)	68.12	70.21	69.89	70.56	72.16	72.32	70.29	73.82	75.89	78.03	80.50	82.32	82.49
	前年同期比 (%)	1.2	2.1	1.6	2.8	5.9	3.0	0.6	4.6	5.2	7.9	14.5	11.5	8.7
	前期比 (%)	-0.7	3.1	-0.5	1.0	2.3	0.2	-2.8	5.0	2.8	2.8	3.2	2.3	0.2
東京都区部	(万円)	76.13	77.91	77.49	79.26	80.89	80.37	78.02	82.43	84.63	87.36	90.86	92.08	93.44
	前年同期比 (%)	1.3	2.2	1.4	3.5	6.3	3.2	0.7	4.0	4.6	8.7	16.5	11.7	10.4
	前期比 (%)	-0.6	2.3	-0.5	2.3	2.0	-0.6	-2.9	5.7	2.7	3.2	4.0	1.3	1.5
東京都多摩	(万円)	39.60	40.67	40.22	39.13	39.84	42.63	41.52	43.11	42.60	43.16	43.18	45.82	46.18
	前年同期比 (%)	0.7	0.9	1.5	-2.2	0.6	4.8	3.2	10.2	6.9	1.3	4.0	6.3	8.4
	前期比 (%)	-1.1	2.7	-1.1	-2.7	1.8	7.0	-2.6	3.8	-1.2	1.3	0.0	6.1	0.8
埼玉県	(万円)	31.63	31.92	31.86	32.10	32.77	33.35	31.52	32.90	33.68	34.35	35.60	36.19	37.84
	前年同期比 (%)	5.8	3.8	2.5	1.5	3.6	4.5	-1.1	2.5	2.8	3.0	13.0	10.0	12.4
	前期比 (%)	-0.0	0.9	-0.2	0.7	2.1	1.8	-5.5	4.4	2.4	2.0	3.6	1.7	4.6
千葉県	(万円)	27.73	28.76	27.53	28.24	28.67	28.81	27.31	29.22	30.37	30.95	32.22	32.99	34.12
	前年同期比 (%)	1.7	3.4	-1.3	2.8	3.4	0.2	-0.8	3.5	5.9	7.4	18.0	12.9	12.4
	前期比 (%)	0.9	3.7	-4.3	2.6	1.5	0.5	-5.2	7.0	3.9	1.9	4.1	2.4	3.5
神奈川県	(万円)	43.23	43.62	42.96	43.27	43.58	44.01	42.63	45.21	45.04	46.55	45.65	49.02	48.83
	前年同期比 (%)	2.0	3.5	-0.7	1.6	0.8	0.9	-0.8	4.5	3.4	5.8	7.1	8.4	8.4
	前期比 (%)	1.5	0.9	-1.5	0.7	0.7	1.0	-3.1	6.1	-0.4	3.4	-1.9	7.4	-0.4
横浜市・川崎市	(万円)	48.01	47.77	47.49	47.90	47.54	48.42	47.34	49.77	50.00	51.62	50.30	54.56	54.54
	前年同期比 (%)	2.3	2.7	-1.2	0.6	-1.0	1.4	-0.3	3.9	5.2	6.6	6.3	9.6	9.1
	前期比 (%)	0.9	-0.5	-0.6	0.9	-0.7	1.8	-2.2	5.1	0.5	3.2	-2.6	8.5	-0.0
神奈川県他	(万円)	31.18	32.13	30.59	30.74	32.70	31.74	31.23	33.47	31.47	33.85	33.53	35.11	34.74
	前年同期比 (%)	2.1	3.1	0.8	-0.8	4.9	-1.2	2.1	8.9	-3.8	6.7	7.4	4.9	10.4
	前期比 (%)	0.6	3.0	-4.8	0.5	6.4	-3.0	-1.6	7.2	-6.0	7.5	-0.9	4.7	-1.1



3. 首都圏の中古マンション価格・専有面積

2021年10~12月期・前年同期比	成約価格	+6.6%	新規登録価格	+10.8%
	成約専有面積	-2.0%	新規登録専有面積	-3.2%

前年同期比で成約価格は37期連続で上昇、新規登録価格は6期連続で上昇

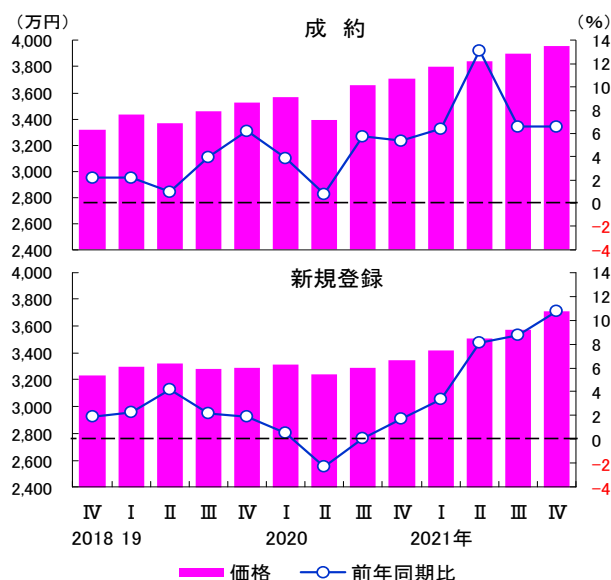
○成約・新規登録価格

10~12月期の首都圏における中古マンション成約価格は3,958万円と前年同期比で6.6%上昇し、12年10~12月期から37四半期連続で前年同期を上回った。前期比も1.6%上昇した。新規登録価格は3,707万円で前年同期比プラス10.8%の2ケタ上昇となり、6四半期連続で前年同月を上回った。前期比も3.7%上昇した。

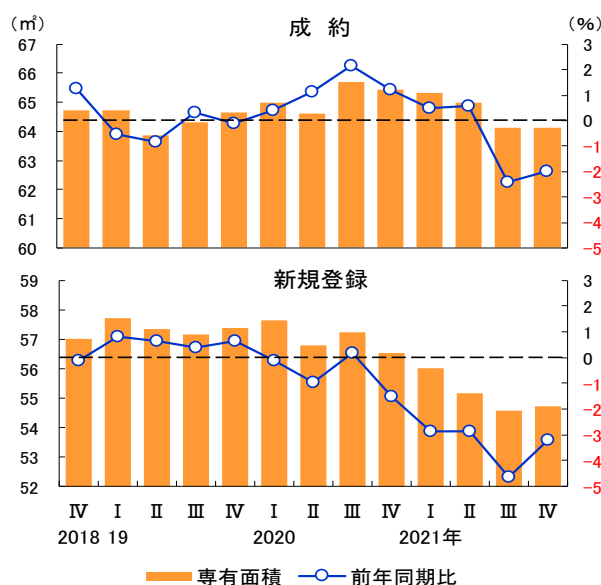
○成約・新規登録専有面積

10~12月期の成約物件の専有面積は64.12㎡と前年同期比で2.0%縮小し、7~9月期に続いて前年同期を下回った。新規登録物件の専有面積は54.71㎡と前年同期比で3.2%縮小し、5四半期連続で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



■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

中古マンション	2018年	2019年				2020年				2021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)	3,316	3,435	3,365	3,455	3,521	3,569	3,390	3,656	3,712	3,797	3,837	3,897	3,958
前年同期比(%)	2.2	2.2	1.0	4.0	6.2	3.9	0.8	5.8	5.4	6.4	13.2	6.6	6.6
前期比(%)	-0.2	3.6	-2.1	2.7	1.9	1.4	-5.0	7.8	1.5	2.3	1.0	1.6	1.6
新規登録価格(万円)	3,229	3,295	3,319	3,284	3,289	3,311	3,243	3,287	3,347	3,421	3,505	3,574	3,707
前年同期比(%)	1.9	2.2	4.2	2.2	1.9	0.5	-2.3	0.1	1.8	3.3	8.1	8.7	10.8
前期比(%)	0.5	2.0	0.7	-1.0	0.2	0.7	-2.1	1.4	1.8	2.2	2.5	2.0	3.7
成約専有面積(㎡)	64.71	64.73	63.88	64.33	64.64	64.99	64.62	65.72	65.43	65.31	65.00	64.12	64.12
前年同期比(%)	1.3	-0.5	-0.8	0.3	-0.1	0.4	1.1	2.2	1.2	0.5	0.6	-2.4	-2.0
前期比(%)	0.9	0.0	-1.3	0.7	0.5	0.6	-0.6	1.7	-0.4	-0.2	-0.5	-1.3	-0.0
新規登録専有面積(㎡)	57.02	57.72	57.34	57.14	57.38	57.65	56.78	57.23	56.51	56.00	55.16	54.58	54.71
前年同期比(%)	-0.1	0.8	0.7	0.4	0.6	-0.1	-1.0	0.2	-1.5	-2.9	-2.9	-4.6	-3.2
前期比(%)	0.2	1.2	-0.7	-0.3	0.4	0.5	-1.5	0.8	-1.3	-0.9	-1.5	-1.1	0.2



4. 首都圏の中古マンション築年数

2021年10~12月期・築年数

成約築年数 23.13年

新規登録築年数 27.50年

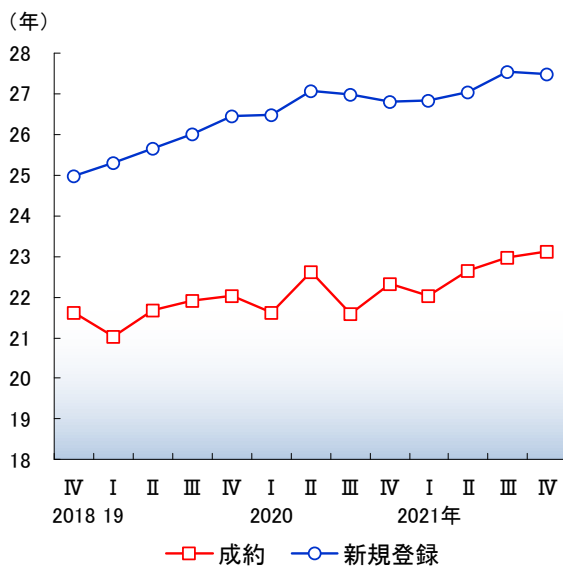
前年同期差で成約物件の平均築年数はプラス0.81年、新規登録物件はプラス0.68年

○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23.13年で前年同期差プラス0.81年となった。新規登録物件は27.50年で前年同期差プラス0.68年となった。新規登録物件は成約物件を4.37年上回り、平均築年数の差は前期比で縮小した。

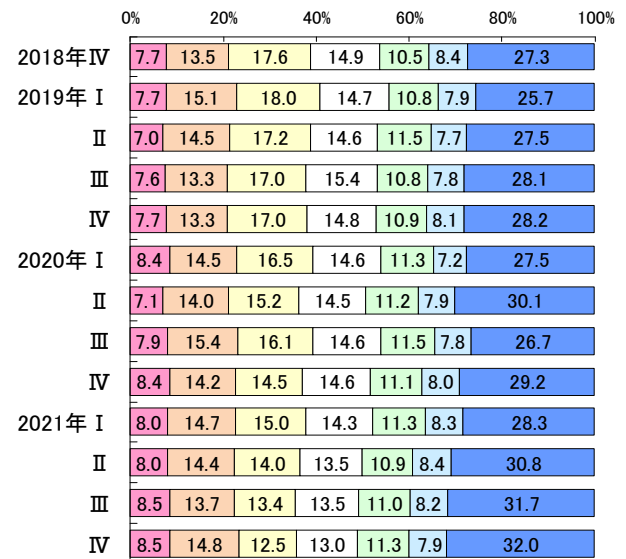
10~12月期の築年帯別の成約件数構成比をみると、築31年以上の比率は32.0%と前期比で0.3ポイント拡大し、築6~10年の比率も14.8%と同1.1ポイント拡大した。

■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



■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

中古マンション	2018年	2019年				2020年				2021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)	21.61	21.03	21.67	21.91	22.05	21.63	22.63	21.59	22.32	22.04	22.65	22.99	23.13
新規登録築年数(年)	24.98	25.30	25.67	26.02	26.45	26.49	27.07	26.98	26.82	26.84	27.04	27.54	27.50



5. 首都圏の中古戸建住宅件数・価格

2021年10~12月期・前年同期比	成約件数	-1.3%	新規登録件数	-12.3%
	成約価格	+9.2%	新規登録価格	+9.8%

前年同期比で成約価格は6期連続、新規登録価格は5期連続で上昇

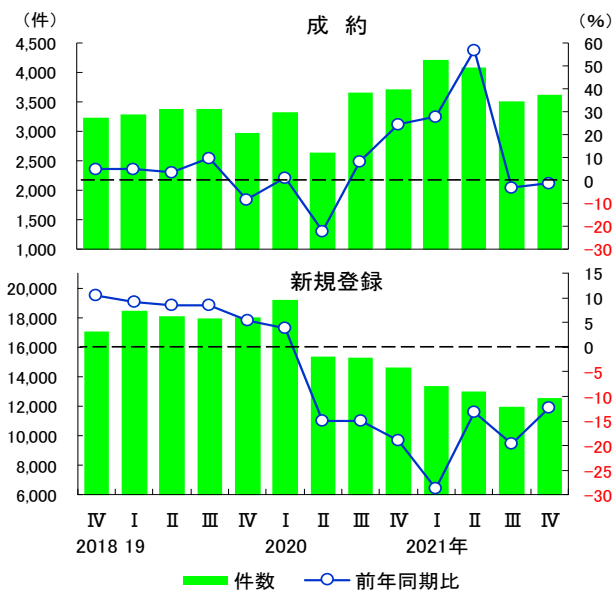
○成約・新規登録件数

10~12月期の首都圏における中古戸建住宅の成約件数は、3,624件と前年同期比で1.3%減少し7~9月期に続いて前年同期を下回った。新規登録件数は12,556件で前年同期比マイナス12.3%の2ケタ減となり、7四半期連続で前年同期を下回った。

○成約・新規登録価格

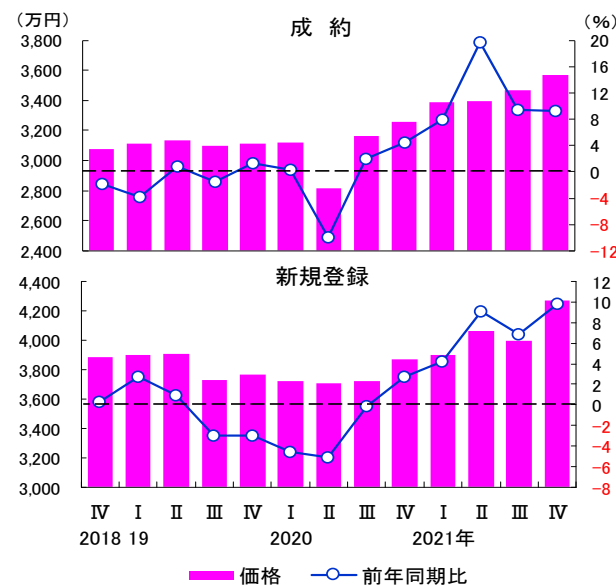
10~12月期の成約価格は3,572万円と前年同期比で9.2%上昇し、6四半期連続で前年同期を上回った。前期比も2.9%上昇した。新規登録価格は4,270万円と前年同期比で9.8%上昇し、5四半期連続で前年同期を上回った。前期比も6.9%上昇した。

■首都圏 中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移



※ 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	2018年	2019年				2020年				2021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)	3,242	3,292	3,387	3,377	2,981	3,335	2,638	3,664	3,711	4,207	4,086	3,519	3,624
前年同期比(%)	5.0	4.9	3.9	9.7	-8.1	1.3	-22.1	8.5	24.5	27.8	57.0	-2.8	-1.3
前期比(%)	5.3	1.5	2.9	-0.3	-11.7	11.9	-20.9	38.9	1.3	14.6	-2.9	-13.9	3.0
新規登録件数(件)	17,076	18,486	18,061	17,972	18,006	19,190	15,356	15,264	14,586	13,340	13,027	11,984	12,556
前年同期比(%)	10.4	9.2	8.5	8.6	5.4	3.8	-15.0	-15.1	-19.0	-28.8	-13.2	-19.7	-12.3
前期比(%)	3.2	8.3	-2.3	-0.5	0.2	6.6	-20.0	-0.6	-4.4	-6.8	-2.3	-8.0	4.8
成約価格(万円)	3,075	3,112	3,132	3,100	3,116	3,121	2,819	3,162	3,256	3,385	3,393	3,471	3,572
前年同期比(%)	-1.9	-3.9	0.7	-1.5	1.3	0.3	-10.0	2.0	4.5	7.9	19.8	9.4	9.2
前期比(%)	-2.3	1.2	0.6	-1.0	0.5	0.2	-9.7	12.2	3.0	3.5	0.2	2.3	2.9
新規登録価格(万円)	3,886	3,902	3,905	3,730	3,769	3,722	3,706	3,724	3,873	3,902	4,066	3,994	4,270
前年同期比(%)	0.3	2.7	0.9	-3.0	-3.0	-4.6	-5.1	-0.1	2.8	4.2	9.1	6.9	9.8
前期比(%)	1.1	0.4	0.1	-4.5	1.1	-1.3	-0.4	0.5	4.0	0.3	4.2	-1.8	6.9



6. 首都圏地域別の中古戸建住宅成約件数・価格

前年同期比で成約価格はすべての地域で上昇続く

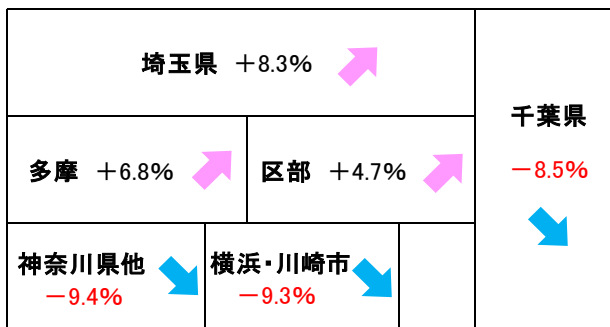
○成約件数

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、横浜・川崎市と神奈川県他、千葉県が前年同期比で7~9月期に続いて減少した。10~12月期の首都圏全体に占める比率は、埼玉県が20.8%と前期比で0.1ポイント縮小する一方、千葉県は20.0%と同0.3ポイント拡大、東京都区部も18.6%と同1.1ポイント拡大した。

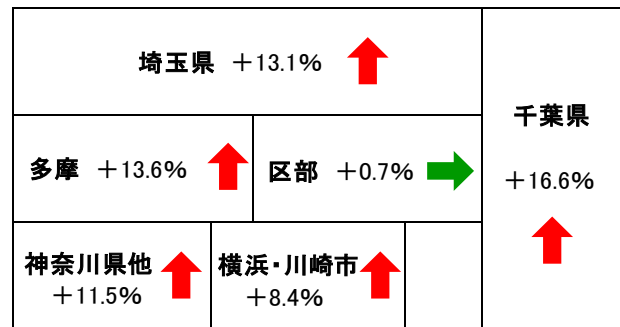
○成約価格

10~12月期の成約価格は、すべての地域が前年同期比で上昇した。前年同期比で多摩と埼玉県、千葉県、神奈川県他は2ケタ上昇となり、千葉県は8四半期連続、神奈川県他は7四半期連続、東京都区部は6四半期連続で前年同期を上回った。

■成約件数の前年同期比（2021年10~12月）

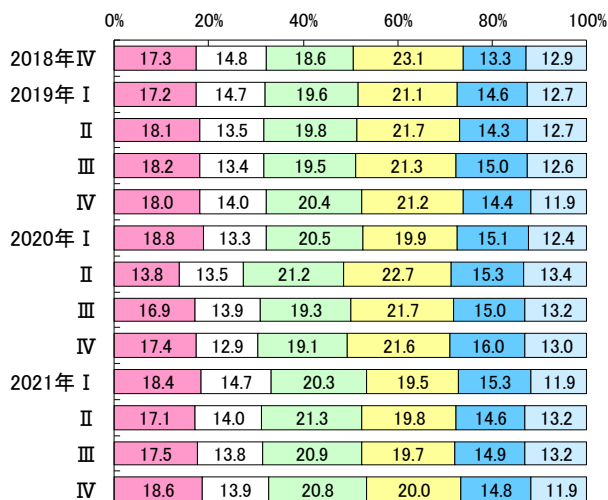


■成約価格の前年同期比（2021年10~12月）



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㎡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 ↓

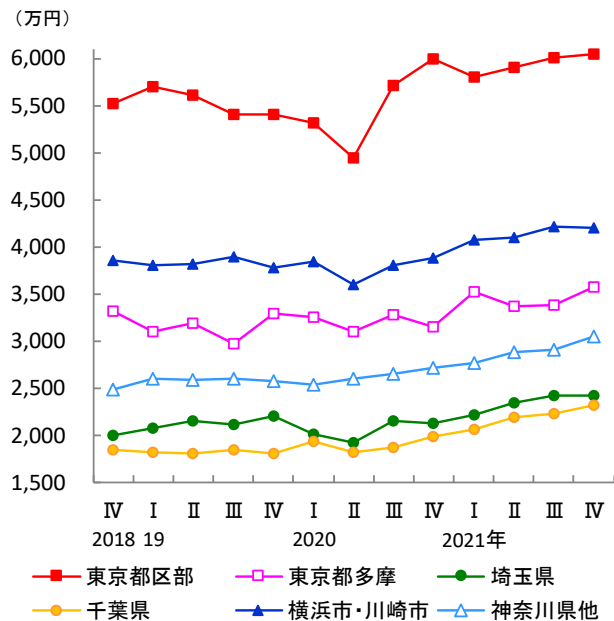
■都県地域別 中古戸建住宅の成約件数比率



□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		2018年	2019年				2020年				2021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)	1,041	1,051	1,070	1,069	955	1,069	722	1,131	1,124	1,392	1,271	1,101	1,180
	前年同月比 (%)	6.7	3.9	6.2	18.3	-8.3	1.7	-32.5	5.8	17.7	31.2	77.0	-1.9	5.5
	前期比 (%)	15.2	1.0	1.8	-0.1	-10.7	11.9	-32.5	56.6	-0.6	24.5	-8.7	-13.4	7.2
東京都区部	(件)	562	567	612	615	537	626	365	621	647	775	700	615	675
	前年同月比 (%)	-0.2	-1.7	9.1	21.5	-4.4	10.4	-40.4	1.0	20.5	25.2	92.8	-0.3	4.7
	前期比 (%)	11.1	0.9	7.9	0.5	-12.7	16.6	-41.7	70.1	4.2	20.2	-9.7	-12.1	9.8
東京都多摩	(件)	479	484	458	454	418	443	357	510	477	617	571	486	505
	前年同月比 (%)	16.0	11.3	2.5	14.1	-12.7	-8.5	-22.1	12.3	14.1	39.6	60.8	-3.8	6.8
	前期比 (%)	20.4	1.0	-5.4	-0.9	-7.9	6.0	-19.4	42.9	-6.5	30.4	-7.5	-14.9	3.9
埼玉県	(件)	602	646	670	658	609	685	560	707	709	852	872	737	753
	前年同月比 (%)	-5.0	13.3	5.8	14.6	1.2	6.0	-16.4	7.4	16.4	26.8	58.3	5.4	8.3
	前期比 (%)	4.9	7.3	3.7	-1.8	-7.4	12.5	-18.2	26.3	0.3	22.6	2.3	-15.5	2.2
千葉県	(件)	750	695	735	718	633	665	599	795	802	819	807	693	723
	前年同月比 (%)	14.7	2.4	4.7	9.1	-15.6	-4.3	-18.5	10.7	26.7	25.8	38.2	-11.4	-8.5
	前期比 (%)	14.0	-7.3	5.8	-2.3	-11.8	5.1	-9.9	32.7	0.9	3.7	-1.5	-14.1	4.3
神奈川県	(件)	849	900	912	932	784	916	757	1,031	1,076	1,144	1,136	988	968
	前年同月比 (%)	2.9	2.7	-0.7	-1.1	-7.7	1.8	-17.0	10.6	37.2	26.0	51.7	-3.0	-9.4
	前期比 (%)	-9.9	6.0	1.3	2.2	-15.9	16.8	-17.4	36.2	4.4	7.1	-0.7	-13.0	-2.0
横浜市・川崎市	(件)	430	482	483	507	428	502	403	548	592	643	598	524	535
	前年同月比 (%)	-1.4	-4.6	-1.0	-1.7	-0.5	4.1	-16.6	8.1	38.3	28.6	49.9	-3.1	-9.3
	前期比 (%)	-16.7	12.1	0.2	5.0	-15.6	17.3	-19.7	36.0	8.0	9.0	-7.0	-12.4	2.1
神奈川県他	(件)	419	418	429	425	356	414	354	483	484	501	538	464	433
	前年同月比 (%)	7.7	12.7	-0.2	-0.2	-15.0	-1.0	-17.5	13.6	36.0	22.8	53.7	-2.9	-9.4
	前期比 (%)	-1.6	-0.2	2.6	-0.9	-16.2	16.3	-14.5	36.4	0.2	4.8	7.4	-13.8	-6.7

成約価格		2018年	2019年				2020年				2021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)	4,506	4,499	4,574	4,375	4,478	4,456	4,027	4,615	4,788	4,794	4,767	4,849	4,988
	前年同月比 (%)	-2.5	-3.7	1.1	-6.9	-0.6	-1.0	-12.0	5.5	6.9	7.3	18.2	4.8	4.0
	前期比 (%)	-4.2	-0.2	1.7	-4.3	2.3	-0.5	-9.6	14.6	3.7	-0.0	-0.6	1.7	2.9
東京都区部	(万円)	5,517	5,700	5,612	5,411	5,404	5,311	4,937	5,717	5,997	5,803	5,904	6,010	6,047
	前年同月比 (%)	0.1	2.0	1.6	-6.0	-2.1	-6.8	-12.0	5.7	11.0	8.7	19.4	4.9	0.7
	前期比 (%)	-4.2	3.3	-1.5	-3.6	-0.1	-1.7	-7.1	15.8	4.9	-3.4	1.7	1.8	0.6
東京都多摩	(万円)	3,320	3,091	3,187	2,973	3,289	3,246	3,098	3,273	3,148	3,526	3,372	3,379	3,574
	前年同月比 (%)	-2.4	-10.5	-2.5	-11.5	-1.0	5.0	-2.8	10.1	-4.3	8.6	8.8	3.1	13.6
	前期比 (%)	-1.2	-6.9	3.1	-6.7	10.6	-1.3	-4.6	5.7	-3.8	12.0	-4.4	0.2	5.8
埼玉県	(万円)	2,001	2,072	2,145	2,115	2,200	2,012	1,921	2,144	2,123	2,213	2,341	2,419	2,416
	前年同月比 (%)	2.4	1.8	4.5	2.6	10.0	-2.9	-10.4	1.4	-3.5	9.4	21.3	12.5	13.1
	前期比 (%)	-2.9	3.6	3.5	-1.4	4.0	-8.6	-4.5	11.6	-1.0	3.6	5.8	3.3	-0.1
千葉県	(万円)	1,836	1,819	1,799	1,845	1,802	1,934	1,812	1,870	1,976	2,054	2,188	2,223	2,317
	前年同月比 (%)	-4.8	-1.8	-3.9	2.0	-1.8	6.3	0.7	1.4	9.6	5.4	19.9	18.2	16.6
	前期比 (%)	1.5	-0.9	-1.1	2.5	-2.3	7.3	-6.3	3.2	5.6	3.4	6.5	1.6	4.2
神奈川県	(万円)	3,176	3,238	3,239	3,299	3,229	3,254	3,127	3,262	3,357	3,497	3,520	3,596	3,681
	前年同月比 (%)	-2.1	-6.0	0.3	1.3	1.7	0.5	-3.5	-1.1	4.0	7.3	12.4	10.1	9.6
	前期比 (%)	-2.4	1.9	0.0	1.9	-2.1	0.8	-3.9	4.3	2.9	4.1	0.6	2.2	2.4
横浜市・川崎市	(万円)	3,849	3,799	3,816	3,887	3,773	3,846	3,594	3,804	3,880	4,069	4,102	4,207	4,198
	前年同月比 (%)	-1.0	-2.8	1.1	0.8	-2.0	1.2	-5.8	-2.1	2.8	5.7	14.0	10.4	8.4
	前期比 (%)	-0.2	-1.3	0.4	1.9	-2.9	1.9	-6.6	5.9	2.0	5.1	0.8	2.6	-0.2
神奈川県他	(万円)	2,486	2,591	2,590	2,598	2,575	2,537	2,595	2,647	2,716	2,764	2,873	2,906	3,042
	前年同月比 (%)	-1.3	-7.8	-1.0	2.8	3.6	-2.1	0.2	1.9	5.5	8.9	10.5	9.6	11.5
	前期比 (%)	-1.6	4.2	-0.1	0.3	-0.9	-1.5	2.3	2.0	2.6	1.3	4.0	1.1	4.7



7. 首都圏の中古戸建住宅土地面積・建物面積

2021年10~12月期・前年同期比	成約土地面積	-5.2%	新規登録土地面積	-1.6%
	成約建物面積	-3.0%	新規登録建物面積	-1.5%

成約物件・新規登録物件ともに前年同期比で土地と建物面積の縮小続く

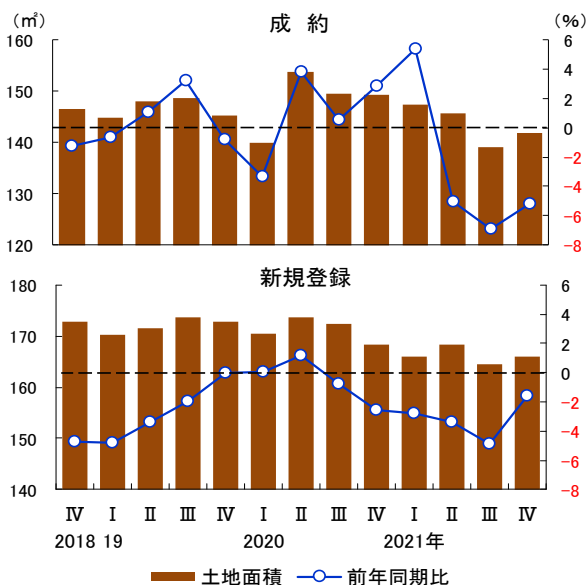
○成約・新規登録土地面積

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141.83㎡と前年同期比で5.2%縮小し、3四半期連続で前年同期を下回った。新規登録物件の土地面積は165.94㎡と前年同期比で1.6%縮小し、6四半期連続で前年同期を下回った。

○成約・新規登録建物面積

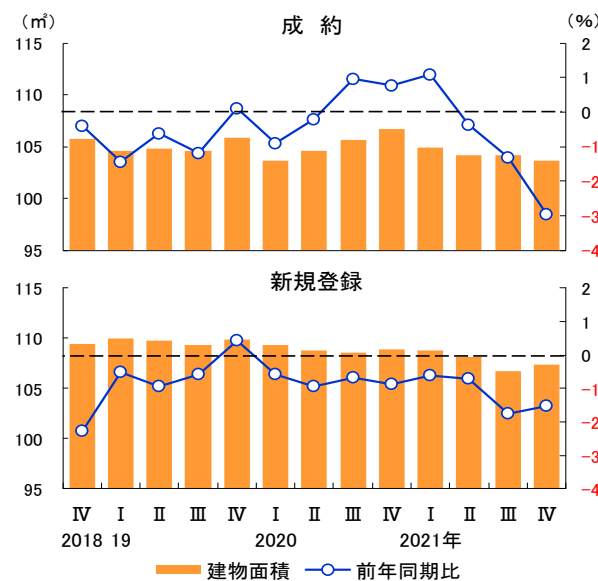
10~12月期の成約物件の建物面積は103.64㎡と前年同期比で3.0%縮小し、3四半期連続で前年同期を下回った。新規登録物件の建物面積は107.41㎡と前年同期比で1.5%縮小し、8四半期連続で前年同期を下回った。

■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	2018年	2019年				2020年				2021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 (㎡)	146.50	144.82	148.16	148.75	145.30	140.03	153.81	149.58	149.42	147.40	145.71	139.16	141.83
前年同期比 (%)	-1.2	-0.7	1.1	3.2	-0.8	-3.3	3.8	0.6	2.8	5.4	-5.0	-6.9	-5.2
前期比 (%)	1.7	-1.1	2.3	0.4	-2.3	-3.6	9.8	-2.8	-0.1	-1.5	-1.1	-4.5	1.9
新規登録土地面積 (㎡)	172.81	170.24	171.59	173.63	172.73	170.36	173.62	172.28	168.30	165.89	168.44	164.40	165.94
前年同期比 (%)	-4.7	-4.8	-3.4	-2.0	-0.0	0.1	1.2	-0.8	-2.6	-2.8	-3.4	-4.9	-1.6
前期比 (%)	-2.4	-1.5	0.8	1.2	-0.5	-1.4	1.9	-0.8	-2.3	-1.6	1.5	-2.4	0.9
成約建物面積 (㎡)	105.77	104.60	104.83	104.64	105.89	103.66	104.60	105.63	106.72	104.88	104.18	104.22	103.64
前年同期比 (%)	-0.4	-1.4	-0.6	-1.2	0.1	-0.9	-0.2	0.9	0.8	1.1	-0.4	-1.3	-3.0
前期比 (%)	-0.1	-1.1	0.2	-0.2	1.2	-2.1	0.9	1.0	1.0	-1.8	-0.7	0.0	-0.6
新規登録建物面積 (㎡)	109.44	109.92	109.75	109.26	109.90	109.27	108.72	108.52	108.91	108.77	108.17	106.75	107.41
前年同期比 (%)	-2.3	-0.5	-0.9	-0.6	0.4	-0.6	-0.9	-0.7	-0.9	-0.6	-0.7	-1.8	-1.5
前期比 (%)	-0.4	0.4	-0.2	-0.4	0.6	-0.6	-0.5	-0.2	0.4	-0.3	-0.6	-1.3	0.6



8. 首都圏の中古戸建住宅築年数

2021年10~12月期・築年数	成約築年数 21.32年	新規登録築年数 23.73年
------------------	--------------	----------------

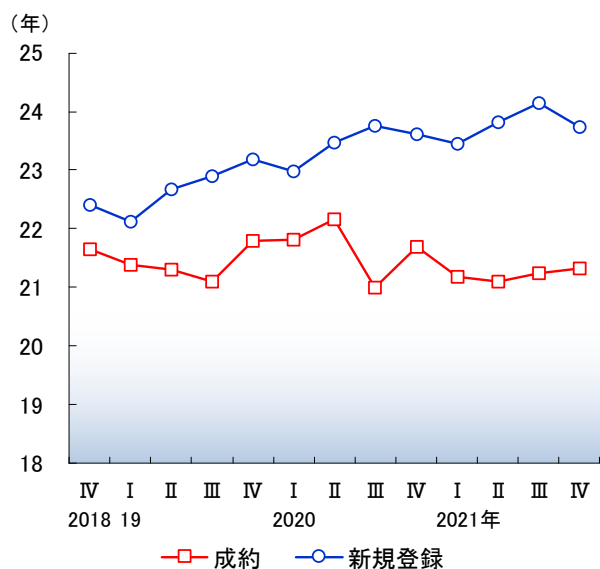
前年同期差で成約物件の平均築年数はマイナス0.37年、新規登録物件はプラス0.13年

○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21.32年で前年同期差マイナス0.37年となった。新規登録物件は23.73年で、前年同期差プラス0.13年となった。新規登録物件は成約物件を2.41年上回り、平均築年数の差は前期比で縮小した。

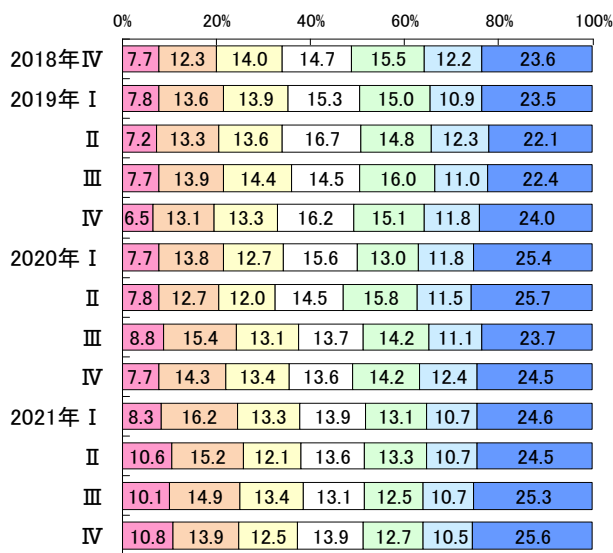
10~12月期の築年帯別の成約件数構成比をみると、築31年以上の比率は25.6%と前期比で0.3ポイント拡大し、築16~20年の比率も13.9%と前期比で0.8ポイント拡大した。

■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	2018年	2019年				2020年				2021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)	21.64	21.37	21.31	21.09	21.79	21.81	22.16	21.00	21.69	21.18	21.09	21.25	21.32
新規登録築年数(年)	22.40	22.12	22.66	22.89	23.18	22.98	23.48	23.76	23.60	23.45	23.82	24.14	23.73



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616件と前年同期比で3.9%減少し、7～9月期に続いて前年同期を下回った。仙台市は333件で前年同期比プラス16.8%の2ケタ増となった。

○成約㎡単価

10～12月期の成約㎡単価は札幌市が27.10万円/㎡と前年同期比で9.6%上昇し、6四半期連続で前年同期を上回った。前期比も5.9%上昇した。仙台市は32.05万円/㎡で前年同期比プラス13.4%の2ケタ上昇となり、10四半期連続で前年同期を上回った。前期比も12.2%上昇した。

中古マンション		2018年 10～12月	2019年				2020年				2021年				
			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)	647	624	697	713	626	649	448	630	641	675	634	560	616
	前年同期比	(%)	11.7	3.3	9.8	16.7	-3.2	4.0	-35.7	-11.6	2.4	4.0	41.5	-11.1	-3.9
	前期比	(%)	5.9	-3.6	11.7	2.3	-12.2	3.7	-31.0	40.6	1.7	5.3	-6.1	-11.7	10.0
	宮城県仙台市	(件)	314	367	337	313	304	368	213	298	285	342	325	241	333
前年同期比	(%)	-2.5	-9.4	-6.9	-8.2	-3.2	0.3	-36.8	-4.8	-6.3	-7.1	52.6	-19.1	16.8	
前期比	(%)	-7.9	16.9	-8.2	-7.1	-2.9	21.1	-42.1	39.9	-4.4	20.0	-5.0	-25.8	38.2	
成約㎡単価	北海道札幌市	(万円)	22.37	22.57	23.40	22.47	22.39	23.77	21.80	23.75	24.73	25.03	25.91	25.58	27.10
	前年同期比	(%)	2.9	-1.6	3.9	-0.5	0.1	5.3	-6.8	5.7	10.5	5.3	18.8	7.7	9.6
	前期比	(%)	-1.0	0.9	3.7	-3.9	-0.4	6.2	-8.3	8.9	4.1	1.2	3.5	-1.3	5.9
	宮城県仙台市	(万円)	26.48	27.42	25.60	26.88	27.67	28.32	26.15	27.77	28.25	30.18	31.22	28.57	32.05
前年同期比	(%)	-4.3	-1.1	-11.1	1.2	4.5	3.3	2.2	3.3	2.1	6.6	19.4	2.9	13.4	
前期比	(%)	-0.4	3.6	-6.6	5.0	2.9	2.4	-7.7	6.2	1.7	6.8	3.5	-8.5	12.2	
成約価格 (参考)	北海道札幌市	(万円)	1,724	1,713	1,813	1,725	1,710	1,842	1,703	1,790	1,867	1,918	1,954	1,956	2,063
	前年同期比	(%)	4.1	-3.2	6.9	-1.3	-0.8	7.5	-6.1	3.8	9.2	4.1	14.7	9.2	10.5
	前期比	(%)	-1.4	-0.6	5.8	-4.9	-0.8	7.7	-7.5	5.1	4.3	2.7	1.9	0.1	5.5
	宮城県仙台市	(万円)	1,819	1,909	1,740	1,879	1,907	1,921	1,822	1,882	1,917	2,109	2,200	1,911	2,213
前年同期比	(%)	-4.7	-0.0	-14.0	4.1	4.9	0.6	4.7	0.1	0.5	9.8	20.7	1.6	15.4	
前期比	(%)	0.8	5.0	-8.8	8.0	1.5	0.7	-5.1	3.3	1.9	10.0	4.3	-13.1	15.8	

■中古戸建住宅

○成約件数

10～12月期の成約件数は札幌市が298件と前年同期比で4.8%減少し、7～9月期に続いて前年同期を下回った。仙台市は125件で前年同期比マイナス17.8%の2ケタ減となり、3四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2,617万円で前年同期比プラス14.4%の2ケタ上昇となり、3四半期連続で前年同期を上回った。前期比も1.4%上昇した。仙台市は2,545万円で前年同期比で7.1%上昇し、4四半期連続で前年同期を上回った。前期比は2.3%下落した。

中古戸建住宅		2018年 10～12月	2019年				2020年				2021年				
			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)	314	261	314	341	342	276	278	340	316	243	301	280	298
	前年同期比	(%)	-13.0	-4.4	6.1	1.2	8.9	5.7	-11.5	-0.3	-7.6	-11.3	9.1	-17.2	-4.8
	前期比	(%)	-6.8	-16.9	20.3	8.6	0.3	-19.3	0.7	22.3	-7.1	-22.4	23.9	-7.0	6.4
	宮城県仙台市	(件)	187	160	166	177	132	169	103	139	152	141	180	148	125
前年同期比	(%)	30.8	0.6	7.8	24.6	-29.4	5.6	-38.0	-21.5	15.2	-16.6	78.2	6.5	-17.8	
前期比	(%)	31.7	-14.4	3.8	6.6	-25.4	28.0	-39.1	35.0	9.4	-7.2	27.7	-17.8	-15.5	
成約価格	北海道札幌市	(万円)	1,983	1,998	1,927	1,958	2,004	2,257	2,092	2,223	2,282	2,210	2,415	2,582	2,617
	前年同期比	(%)	2.0	-0.8	-0.0	-0.4	1.1	12.9	8.6	13.5	13.8	-2.2	15.6	15.7	14.4
	前期比	(%)	0.8	0.8	-3.6	1.6	2.4	12.6	-7.3	6.2	2.7	-3.4	9.3	6.9	1.4
	宮城県仙台市	(万円)	2,450	2,355	2,382	2,365	2,503	2,285	2,274	2,483	2,377	2,438	2,460	2,606	2,545
前年同期比	(%)	5.6	4.8	-0.8	8.0	2.2	-3.0	-4.5	5.0	-5.0	6.7	7.7	5.0	7.1	
前期比	(%)	11.9	-3.9	1.1	-0.7	5.9	-8.7	-0.5	9.2	-4.2	2.5	0.9	5.9	-2.3	

季報マーケットウォッチ・サマリーレポートについて

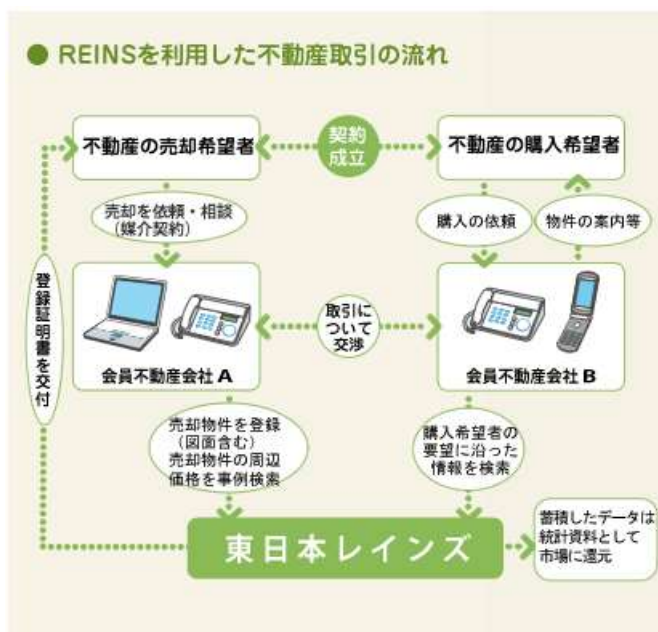
- このレポートは、公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）に登録されている物件情報の中から、首都圏における四半期ごとの不動産流通市場の動きについて要約し解説したものです。
- ここでは中古マンション・中古戸建住宅の成約物件、新規登録物件の件数・価格等から、首都圏全体および地域別の四半期動向について分析・紹介しています。また、参考として札幌市・仙台市の成約物件の件数・㎡単価・価格についても掲載しています。
- なお、新築戸建住宅や土地の動向および詳細なエリア別の動向については、月例速報マーケットウォッチのデータ編に記載した数表をご参照下さい。

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
- (注) 2021年1月より、中古戸建住宅の用途地域が未設定・無指定の物件について集計対象から除外する等の集計条件の変更を行っているため、同年1～3月期以降の前年同期比及び前期比の数値は新たな集計条件に基づき算出しています（既に公表している数値と比較した前年同期比・前期比ではない点にご留意ください）。

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。



2022（令和4）年1月21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/>