季報 *Market Watch*

サマリーレポート

2023 年 1～3 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

公益財団法人 東日本不動産流通機構

季報 Market Watch サマリーレポート <2023 年 1～3 月期>

公益財団法人東日本不動産流通機構（通称：東日本レインズ、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 2023 年 1～3 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

1～3 月期の成約物件
（首都圏）

件　数	９，２６３件	前年同期比	－０．５％
㎡単価	６９．０２万円/㎡	前年同期比	＋７．７％
価　格	４，３６６万円	前年同期比	＋６．２％
専有面積	６３．２６㎡	前年同期比	－１．４％
築後年数	２３．６７年	前年同期	２３．１０年

〇首都圏概況　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 期連続で前年同期を下回った。成約㎡単価は前年同期比で 7.7%上昇し、11 期連続で前年同期を上回った。成約価格は前年同期比で 6.2%上昇し、12 年 10～12 月期から 42 期連続で前年同期を上回った。専有面積は前年同期比で 1.4%縮小し、7 期連続で前年同期を下回った。

〇地域別動向　成約件数は東京都区部と横浜・川崎市以外の地域が減少し、いずれも 5 四半期連続で前年同期を下回った。成約㎡単価はすべての地域が前年同期比で上昇が続き、東京都区部は 13 年 1～3 月期から 41 期連続、多摩は 14 期連続、横浜・川崎市と埼玉県、千葉県は 11 期連続、神奈川県他は 9 期連続で前年同期を上回った。

中古戸建住宅

1～3 月期の成約物件
（首都圏）

件　数	３，１８９件	前年同期比	－９．０％
価　格	３，８７１万円	前年同期比	＋５．２％
土地面積	１４５．８８㎡	前年同期比	＋３．３％
建物面積	１０３．７３㎡	前年同期比	＋０．１％
築後年数	２１．６４年	前年同期	２０．８２年

〇首都圏概況　成約件数は前年同期比で 9.0%減少し、7 期連続で前年同期を下回った。成約価格は前年同期比で 5.2%上昇し、11 期連続で前年同期を上回った。土地面積は前年同期比で 3.3%拡大し、建物面積は前年同期比プラス 0.1%となった。

〇地域別動向　成約件数はすべての地域が前年同期比で減少し、横浜・川崎市と神奈川県他は 7 四半期連続で前年同期を下回った。成約価格はすべての地域が前年同期比で上昇が続き、千葉県は 13 期連続、神奈川県他は 12 期連続、東京都区部は 11 期連続、横浜・川崎市は 10 期連続、多摩と埼玉県は 9 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㎡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

2023 年 1～3 月期・前年同期比				
	成約件数	−0.5%	新規登録件数	+27.3%
	成約㎡単価	+7.7%	新規登録㎡単価	+3.8%

前年同期比で成約件数は 7 期連続で減少、成約㎡単価は 11 期連続で上昇

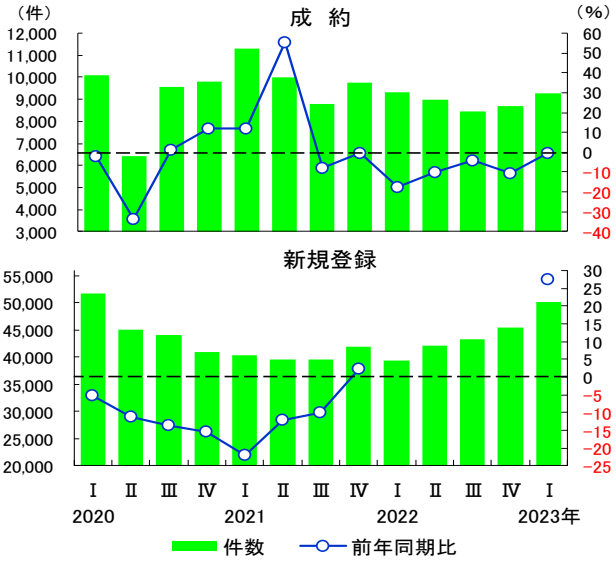
○成約・新規登録件数

1～3 月期の首都圏における中古マンションの成約件数は 9,263 件で前年同期比マイナス 0.5%と、ほぼ横ばいながら 7 四半期連続で前年同期を下回った。新規登録件数は 50,161 件で前年同期比プラス 27.3%の大幅増となった。

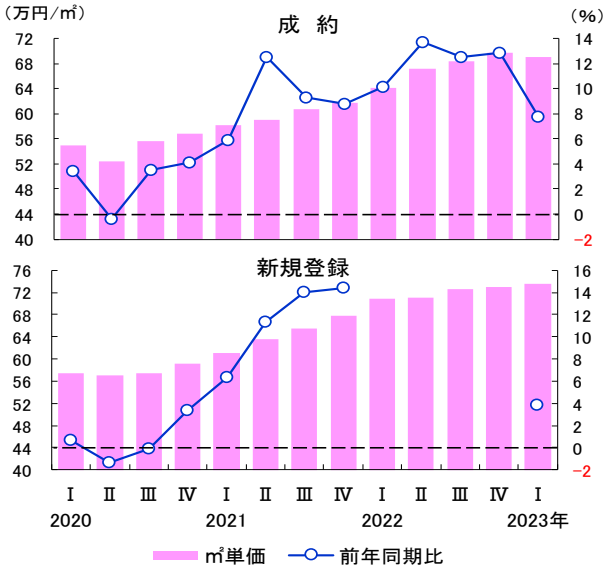
○成約・新規登録㎡単価

1～3 月期の成約㎡単価は 69.02 万円/㎡と前年同期比で 7.7%上昇し、11 四半期連続で前年同期を上回った。前期比はマイナス 0.9%となった。新規登録㎡単価は 73.56 万円/㎡と前年同期比で 3.8%上昇し、前期比もプラス 0.9%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	2020年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2021年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2022年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2023年 1～3月
成約件数（件）	10,071	6,428	9,537	9,789	11,295	9,987	8,793	9,737	9,311	8,974	8,440	8,704	9,263
前年同期比（%）	−1.9	−33.6	1.4	11.8	12.2	55.4	−7.8	−0.5	−17.6	−10.1	−4.0	−10.6	−0.5
前期比（%）	15.0	−36.2	48.4	2.6	15.4	−11.6	−12.0	10.7	−4.4	−3.6	−6.0	3.1	6.4
新規登録件数（件）	51,682	45,020	44,044	41,004	40,320	39,591	39,679	41,884	39,400	42,214	43,289	45,485	50,161
前年同期比（%）	−5.4	−11.2	−13.7	−15.5	−22.0	−12.1	−9.9	2.1	—	—	—	—	27.3
前期比（%）	6.5	−12.9	−2.2	−6.9	−1.7	−1.8	0.2	5.6	—	7.1	2.5	5.1	10.3
成約㎡単価（万円）	54.91	52.47	55.63	56.73	58.14	59.04	60.78	61.73	64.06	67.14	68.38	69.67	69.02
前年同期比（%）	3.5	−0.4	3.6	4.1	5.9	12.5	9.3	8.8	10.2	13.7	12.5	12.9	7.7
前期比（%）	0.8	−4.5	6.0	2.0	2.5	1.5	3.0	1.6	3.8	4.8	1.8	1.9	−0.9
新規登録㎡単価（万円）	57.43	57.11	57.44	59.23	61.09	63.55	65.49	67.76	70.88	71.08	72.54	72.94	73.56
前年同期比（%）	0.6	−1.3	−0.1	3.3	6.4	11.3	14.0	14.4	—	—	—	—	3.8
前期比（%）	0.2	−0.6	0.6	3.1	3.1	4.0	3.1	3.5	—	0.3	2.1	0.5	0.9

注）2022年1月度より物件再登録機能の廃止に伴い、新規登録件数を従来と同基準で比較することは困難と判断し、2022年1～3月期から10～12月期の前年比および2022年1～3月期の前期比は非掲載とします。

2. 首都圏地域別の中古マンション成約件数・㎡単価

前年同期比で成約件数は東京都区部と横浜・川崎市以外の地域が減少

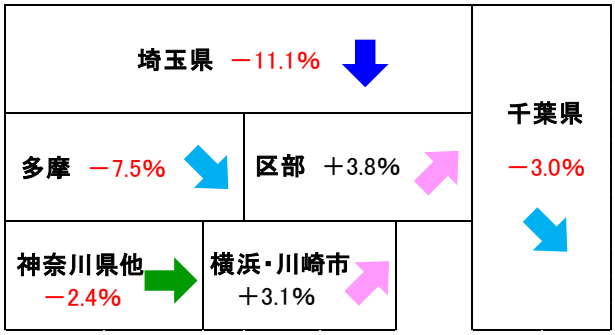
○成約件数

都県 6 地域における 1～3 月期の中古マンション成約件数は東京都区部と横浜・川崎市以外の地域が前年同期比で減少し、いずれも 5 四半期連続で前年同期を下回った。1～3 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 43.8%と前期比で 0.8 ポイント縮小する一方、横浜・川崎市は 17.5%で同 0.9 ポイント拡大した。

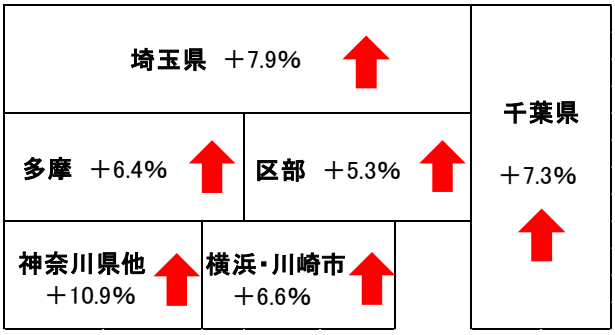
○成約㎡単価

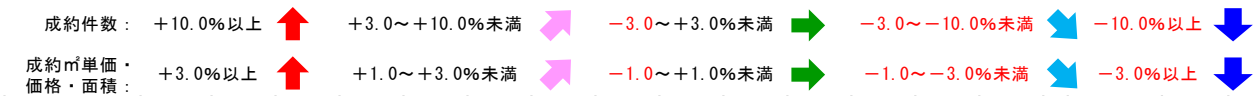
1～3 月期の成約㎡単価はすべての地域が前年同期比で上昇が続いた。東京都区部は前年同期比で 5.3%上昇し、13 年 1～3 月期から 41 四半期連続で前年同期を上回った。多摩は 14 四半期連続、横浜・川崎市と埼玉県、千葉県は 11 四半期連続、神奈川県他は 9 四半期連続で前年同期を上回った。

■成約件数の前年同期比（2023年1～3月）

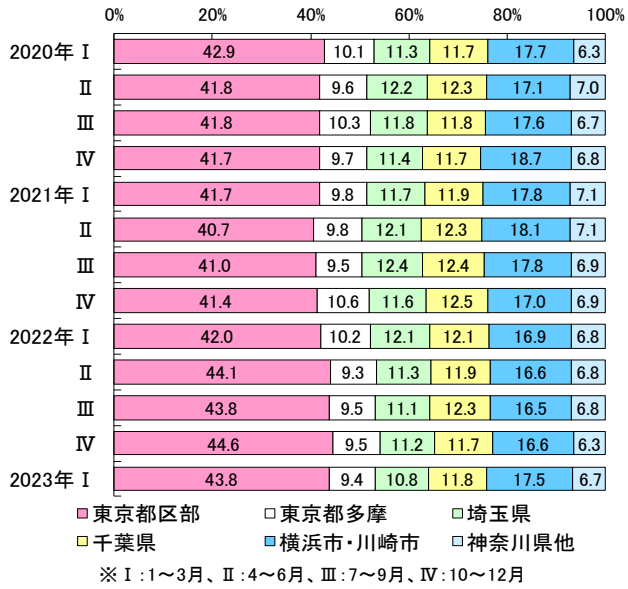


■成約㎡単価の前年同期比（2023年1～3月）



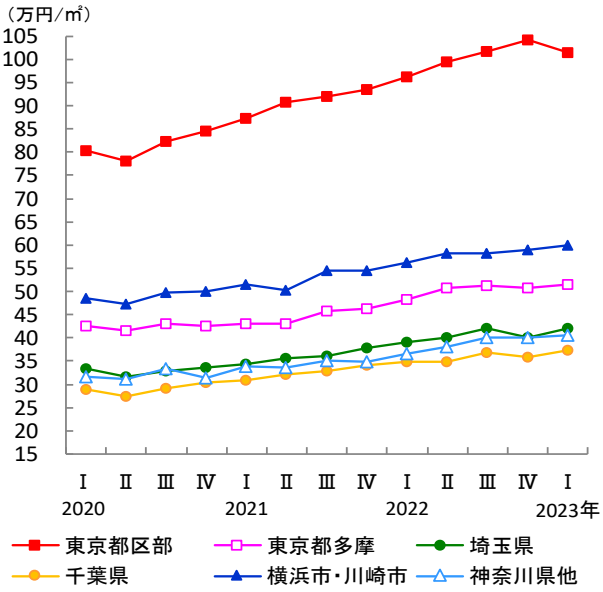


■都県地域別　中古マンションの成約件数比率



※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・㎡単価

成約件数		2020年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2021年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2022年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2023年 1～3月
東京都	（件）	5,337	3,309	4,971	5,037	5,820	5,041	4,440	5,068	4,854	4,789	4,497	4,714	4,932
前年同期比	（%）	0.3	-34.3	-1.1	8.8	9.1	52.3	-10.7	0.6	-16.6	-5.0	1.3	-7.0	1.6
前期比	（%）	15.3	-38.0	50.2	1.3	15.5	-13.4	-11.9	14.1	-4.2	-1.3	-6.1	4.8	4.6
東京都区部	（件）	4,322	2,689	3,991	4,085	4,715	4,064	3,607	4,035	3,908	3,955	3,693	3,885	4,057
前年同期比	（%）	-0.5	-34.6	-1.5	9.0	9.1	51.1	-9.6	-1.2	-17.1	-2.7	2.4	-3.7	3.8
前期比	（%）	15.3	-37.8	48.4	2.4	15.4	-13.8	-11.2	11.9	-3.1	1.2	-6.6	5.2	4.4
東京都多摩	（件）	1,015	620	980	952	1,105	977	833	1,033	946	834	804	829	875
前年同期比	（%）	4.0	-33.3	0.5	7.9	8.9	57.6	-15.0	8.5	-14.4	-14.6	-3.5	-19.7	-7.5
前期比	（%）	15.1	-38.9	58.1	-2.9	16.1	-11.6	-14.7	24.0	-8.4	-11.8	-3.6	3.1	5.5
埼玉県	（件）	1,141	784	1,121	1,113	1,321	1,210	1,092	1,127	1,126	1,013	936	976	1,001
前年同期比	（%）	-6.1	-27.5	8.2	11.5	15.8	54.3	-2.6	1.3	-14.8	-16.3	-14.3	-13.4	-11.1
前期比	（%）	14.3	-31.3	43.0	-0.7	18.7	-8.4	-9.8	3.2	-0.1	-10.0	-7.6	4.3	2.6
千葉県	（件）	1,179	790	1,129	1,147	1,348	1,227	1,092	1,220	1,126	1,069	1,038	1,019	1,092
前年同期比	（%）	-3.3	-33.1	3.7	4.6	14.3	55.3	-3.3	6.4	-16.5	-12.9	-4.9	-16.5	-3.0
前期比	（%）	7.5	-33.0	42.9	1.6	17.5	-9.0	-11.0	11.7	-7.7	-5.1	-2.9	-1.8	7.2
神奈川県	（件）	2,414	1,545	2,316	2,492	2,806	2,509	2,169	2,322	2,205	2,103	1,969	1,995	2,238
前年同期比	（%）	-4.0	-35.0	2.7	22.7	16.2	62.4	-6.3	-6.8	-21.4	-16.2	-9.2	-14.1	1.5
前期比	（%）	18.9	-36.0	49.9	7.6	12.6	-10.6	-13.6	7.1	-5.0	-4.6	-6.4	1.3	12.2
横浜市・川崎市	（件）	1,780	1,096	1,675	1,829	2,005	1,804	1,563	1,651	1,571	1,491	1,392	1,443	1,619
前年同期比	（%）	-3.4	-37.0	2.6	23.5	12.6	64.6	-6.7	-9.7	-21.6	-17.4	-10.9	-12.6	3.1
前期比	（%）	20.2	-38.4	52.8	9.2	9.6	-10.0	-13.4	5.6	-4.8	-5.1	-6.6	3.7	12.2
神奈川県他	（件）	634	449	641	663	801	705	606	671	634	612	577	552	619
前年同期比	（%）	-5.7	-29.6	2.9	20.5	26.3	57.0	-5.5	1.2	-20.8	-13.2	-4.8	-17.7	-2.4
前期比	（%）	15.3	-29.2	42.8	3.4	20.8	-12.0	-14.0	10.7	-5.5	-3.5	-5.7	-4.3	12.1

成約㎡単価		2020年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2021年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2022年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2023年 1～3月
東京都	（万円）	72.32	70.29	73.82	75.89	78.03	80.50	82.32	82.49	85.96	89.93	91.34	93.60	91.30
前年同期比	（%）	3.0	0.6	4.6	5.2	7.9	14.5	11.5	8.7	10.2	11.7	11.0	13.5	6.2
前期比	（%）	0.2	-2.8	5.0	2.8	2.8	3.2	2.3	0.2	4.2	4.6	1.6	2.5	-2.5
東京都区部	（万円）	80.37	78.02	82.43	84.63	87.36	90.86	92.08	93.44	96.28	99.47	101.60	104.12	101.40
前年同期比	（%）	3.2	0.7	4.0	4.6	8.7	16.5	11.7	10.4	10.2	9.5	10.3	11.4	5.3
前期比	（%）	-0.6	-2.9	5.7	2.7	3.2	4.0	1.3	1.5	3.0	3.3	2.1	2.5	-2.6
東京都多摩	（万円）	42.63	41.52	43.11	42.60	43.16	43.18	45.82	46.18	48.29	50.65	51.14	50.82	51.40
前年同期比	（%）	4.8	3.2	10.2	6.9	1.3	4.0	6.3	8.4	11.9	17.3	11.6	10.0	6.4
前期比	（%）	7.0	-2.6	3.8	-1.2	1.3	0.0	6.1	0.8	4.6	4.9	1.0	-0.6	1.1
埼玉県	（万円）	33.35	31.52	32.90	33.68	34.35	35.60	36.19	37.84	39.10	40.15	42.09	39.99	42.17
前年同期比	（%）	4.5	-1.1	2.5	2.8	3.0	13.0	10.0	12.4	13.8	12.8	16.3	5.7	7.9
前期比	（%）	1.8	-5.5	4.4	2.4	2.0	3.6	1.7	4.6	3.3	2.7	4.8	-5.0	5.5
千葉県	（万円）	28.81	27.31	29.22	30.37	30.95	32.22	32.99	34.12	34.87	34.76	36.88	35.83	37.40
前年同期比	（%）	0.2	-0.8	3.5	5.9	7.4	18.0	12.9	12.4	12.7	7.9	11.8	5.0	7.3
前期比	（%）	0.5	-5.2	7.0	3.9	1.9	4.1	2.4	3.5	2.2	-0.3	6.1	-2.8	4.4
神奈川県	（万円）	44.01	42.63	45.21	45.04	46.55	45.65	49.02	48.83	50.44	52.38	52.75	53.63	54.43
前年同期比	（%）	0.9	-0.8	4.5	3.4	5.8	7.1	8.4	8.4	8.4	14.7	7.6	9.8	7.9
前期比	（%）	1.0	-3.1	6.1	-0.4	3.4	-1.9	7.4	-0.4	3.3	3.8	0.7	1.7	1.5
横浜市・川崎市	（万円）	48.42	47.34	49.77	50.00	51.62	50.30	54.56	54.54	56.17	58.31	58.25	58.89	59.87
前年同期比	（%）	1.4	-0.3	3.9	5.2	6.6	6.3	9.6	9.1	8.8	15.9	6.8	8.0	6.6
前期比	（%）	1.8	-2.2	5.1	0.5	3.2	-2.6	8.5	-0.0	3.0	3.8	-0.1	1.1	1.7
神奈川県他	（万円）	31.74	31.23	33.47	31.47	33.85	33.53	35.11	34.74	36.60	38.14	40.08	40.19	40.58
前年同期比	（%）	-1.2	2.1	8.9	-3.8	6.7	7.4	4.9	10.4	8.1	13.8	14.1	15.7	10.9
前期比	（%）	-3.0	-1.6	7.2	-6.0	7.5	-0.9	4.7	-1.1	5.3	4.2	5.1	0.3	1.0

3. 首都圏の中古マンション価格・専有面積

2023 年 1～3 月期・前年同期比				
	成約価格	＋6.2%	新規登録価格	＋5.5%
	成約専有面積	－1.4%	新規登録専有面積	＋1.7%

前年同期比で成約価格は 42 期連続で上昇

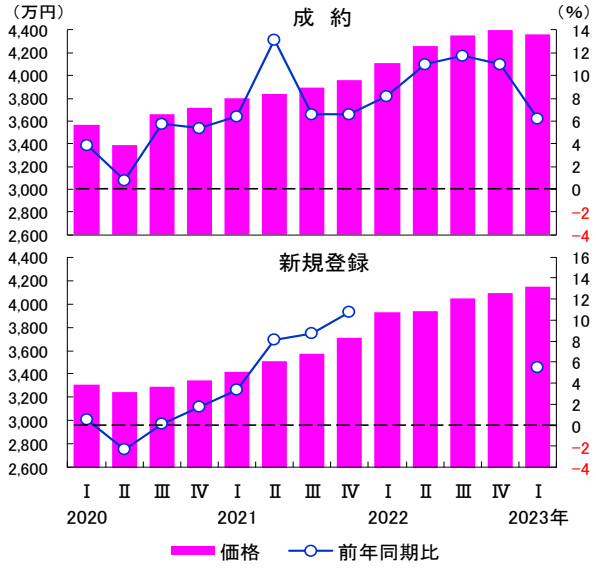
○成約・新規登録価格

1～3 月期の首都圏における中古マンション成約価格は 4,366 万円と前年同期比で 6.2%上昇し、12 年 10～12 月期から 42 四半期連続で前年同期を上回った。前期比はマイナス 0.7%となった。新規登録価格は 4,146 万円と前年同期比で 5.5%上昇し、前期比も 1.4%上昇した。

○成約・新規登録専有面積

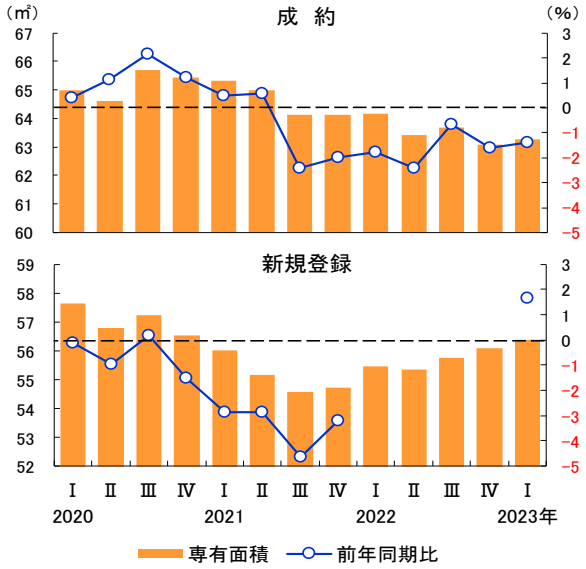
1～3 月期の成約物件の専有面積は 63.26 ㎡と前年同期比で 1.4%縮小し、7 四半期連続で前年同期を下回った。新規登録物件の専有面積は 56.36 ㎡と前年同期比で 1.7%拡大し、前期比もプラス 0.5%となった。

■首都圏　中古マンションの成約・新規登録価格の推移



※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	2020年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2021年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2022年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2023年 1～3月
成約価格（万円）	3,569	3,390	3,656	3,712	3,797	3,837	3,897	3,958	4,110	4,258	4,355	4,395	4,366
前年同期比（%）	3.9	0.8	5.8	5.4	6.4	13.2	6.6	6.6	8.2	11.0	11.7	11.0	6.2
前期比（%）	1.4	−5.0	7.8	1.5	2.3	1.0	1.6	1.6	3.8	3.6	2.3	0.9	−0.7
新規登録価格（万円）	3,311	3,243	3,287	3,347	3,421	3,505	3,574	3,707	3,930	3,935	4,043	4,090	4,146
前年同期比（%）	0.5	−2.3	0.1	1.8	3.3	8.1	8.7	10.8	—	—	—	—	5.5
前期比（%）	0.7	−2.1	1.4	1.8	2.2	2.5	2.0	3.7	—	0.1	2.7	1.2	1.4
成約専有面積（㎡）	64.99	64.62	65.72	65.43	65.31	65.00	64.12	64.12	64.16	63.42	63.68	63.08	63.26
前年同期比（%）	0.4	1.1	2.2	1.2	0.5	0.6	−2.4	−2.0	−1.8	−2.4	−0.7	−1.6	−1.4
前期比（%）	0.6	−0.6	1.7	−0.4	−0.2	−0.5	−1.3	−0.0	0.1	−1.2	0.4	−0.9	0.3
新規登録専有面積（㎡）	57.65	56.78	57.23	56.51	56.00	55.16	54.58	54.71	55.44	55.36	55.73	56.07	56.36
前年同期比（%）	−0.1	−1.0	0.2	−1.5	−2.9	−2.9	−4.6	−3.2	—	—	—	—	1.7
前期比（%）	0.5	−1.5	0.8	−1.3	−0.9	−1.5	−1.1	0.2	—	−0.1	0.7	0.6	0.5

注）2022年1月度より物件再登録機能の廃止に伴い、新規登録件数を従来と同基準で比較することは困難と判断し、2022年1～3月期から10～12月期の前年比および2022年1～3月期の前期比は非掲載とします。

4. 首都圏の中古マンション築年数

2023 年 1～3 月期・築年数	成約築年数　23.67 年　　新規登録築年数　28.79 年

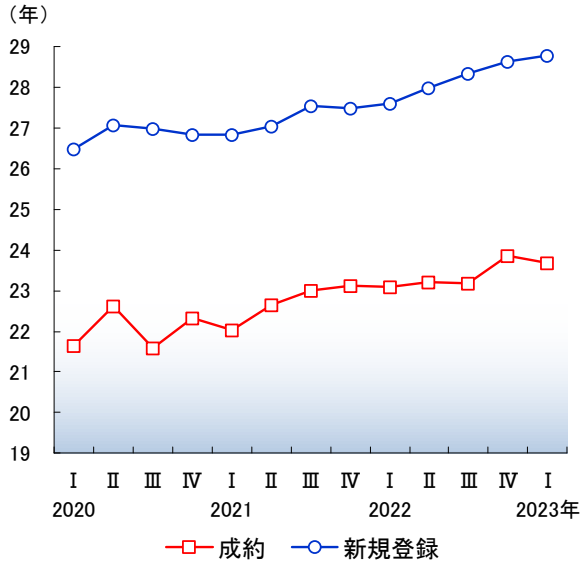
成約物件の平均築年数は前年同期差プラス 0.57 年

○成約・新規登録築年数

1～3 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 23.67 年で前年同期差プラス 0.57 年となった。新規登録物件は 28.79 年で前年同期差プラス 1.20 年となった。新規登録物件は成約物件を 5.12 年上回り、平均築年数の差は前期比で拡大した。

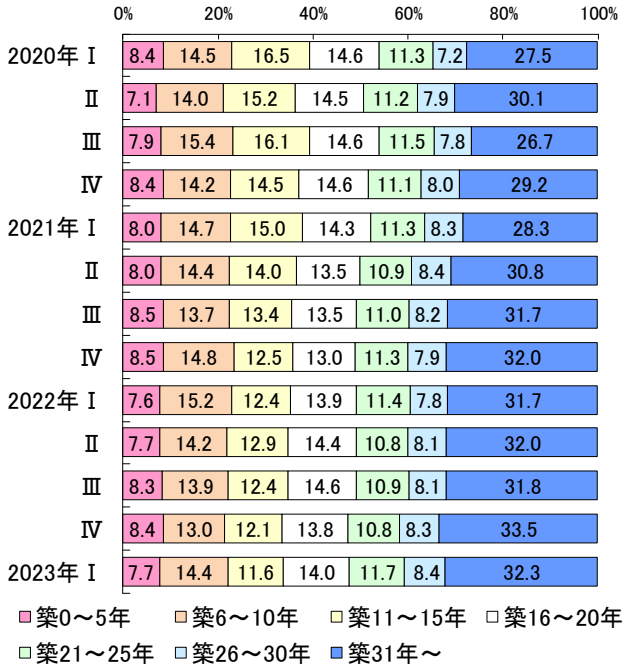
1～3 月期の築年帯別の成約件数構成比をみると、築 31 年以上の比率は 32.3%と前期比で 1.2 ポイント縮小する一方、築 6～10 年の比率は 14.4%で同 1.4 ポイント拡大した。

■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

中古マンション	2020年				2021年				2022年				2023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	1～3月
成約築年数（年）	21.63	22.63	21.59	22.32	22.04	22.65	22.99	23.13	23.10	23.20	23.19	23.86	23.67
新規登録築年数（年）	26.49	27.07	26.98	26.82	26.84	27.04	27.54	27.50	27.59	27.98	28.35	28.65	28.79

5. 首都圏の中古戸建住宅件数・価格

2023 年 1～3 月期・前年同期比				
	成約件数	−9.0%	新規登録件数	＋33.7%
	成約価格	＋5.2%	新規登録価格	＋4.0%

前年同期比で成約件数は 7 期連続で減少、成約価格は 11 期連続で上昇

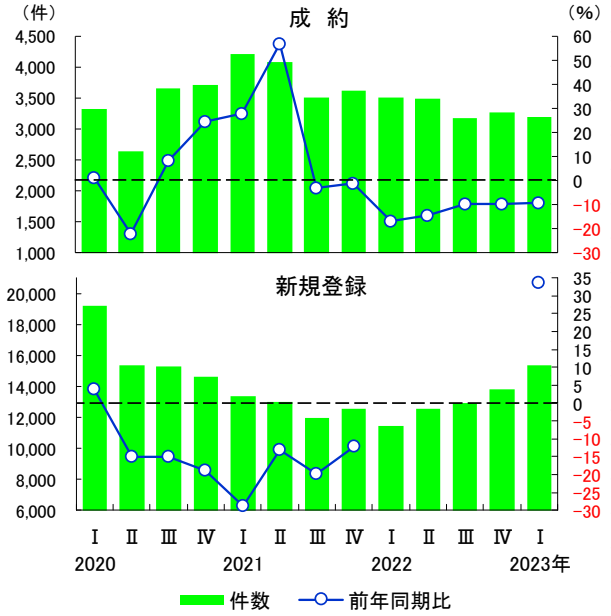
○成約・新規登録件数

1～3 月期の首都圏における中古戸建住宅の成約件数は、3,189 件と前年同期比で 9.0%減少し、7 四半期連続で前年同期を下回った。新規登録件数は 15,330 件で前年同期比プラス 33.7%の大幅増となった。

○成約・新規登録価格

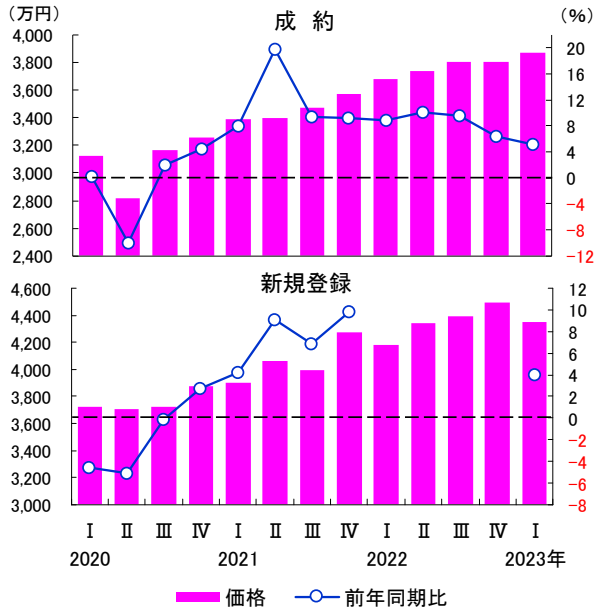
1～3 月期の成約価格は 3,871 万円と前年同期比で 5.2%上昇し、11 四半期連続で前年同期を上回った。前期比もプラス 1.8%となった。新規登録価格は 4,347 万円と前年同期比で 4.0%上昇し、前期比は 3.2%下落した。

■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	2020年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2021年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2022年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2023年 1～3月
成約件数（件）	3,335	2,638	3,664	3,711	4,207	4,086	3,519	3,624	3,503	3,489	3,177	3,277	3,189
前年同期比（%）	1.3	−22.1	8.5	24.5	27.8	57.0	−2.8	−1.3	−16.7	−14.6	−9.7	−9.6	−9.0
前期比（%）	11.9	−20.9	38.9	1.3	14.6	−2.9	−13.9	3.0	−3.3	−0.4	−8.9	3.1	−2.7
新規登録件数（件）	19,190	15,356	15,264	14,586	13,340	13,027	11,984	12,556	11,468	12,567	12,945	13,831	15,330
前年同期比（%）	3.8	−15.0	−15.1	−19.0	−28.8	−13.2	−19.7	−12.3	—	—	—	—	33.7
前期比（%）	6.6	−20.0	−0.6	−4.4	−6.8	−2.3	−8.0	4.8	—	9.6	3.0	6.8	10.8
成約価格（万円）	3,121	2,819	3,162	3,256	3,385	3,393	3,471	3,572	3,681	3,734	3,805	3,801	3,871
前年同期比（%）	0.3	−10.0	2.0	4.5	7.9	19.8	9.4	9.2	8.7	10.0	9.6	6.4	5.2
前期比（%）	0.2	−9.7	12.2	3.0	3.5	0.2	2.3	2.9	3.1	1.4	1.9	−0.1	1.8
新規登録価格（万円）	3,722	3,706	3,724	3,873	3,902	4,066	3,994	4,270	4,178	4,345	4,395	4,492	4,347
前年同期比（%）	−4.6	−5.1	−0.1	2.8	4.2	9.1	6.9	9.8	—	—	—	—	4.0
前期比（%）	−1.3	−0.4	0.5	4.0	0.3	4.2	−1.8	6.9	—	4.0	1.1	2.2	−3.2

注）2022年1月度より物件再登録機能の廃止に伴い、新規登録件数を従来と同基準で比較することは困難と判断し、2022年1～3月期から10～12月期の前年比および2022年1～3月期の前期比は非掲載とします。

6. 首都圏地域別の中古戸建住宅成約件数･価格

前年同期比で成約件数はすべての地域が減少、成約価格はすべての地域で上昇続く

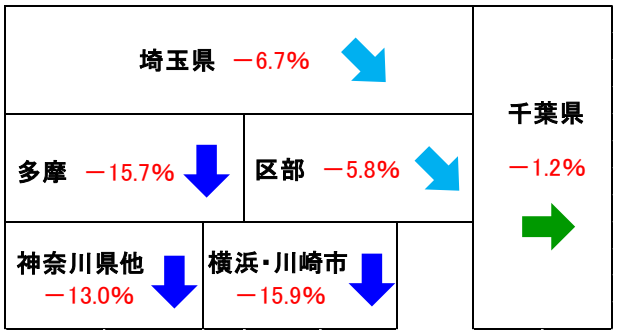
○成約件数

都県 6 地域における 1～3 月期の中古戸建住宅の成約件数はすべての地域が前年同期比で減少した。東京都区部と多摩、埼玉県は 5 四半期連続、横浜・川崎市と神奈川県他は 7 四半期連続で前年同期を下回った。1～3 月期の首都圏全体に占める成約件数比率は横浜・川崎市が 14.7%と前期比で 2.1 ポイント拡大する一方、千葉県は 21.4%と同 0.9 ポイント縮小、多摩は 12.8%と同 0.7 ポイント縮小した。

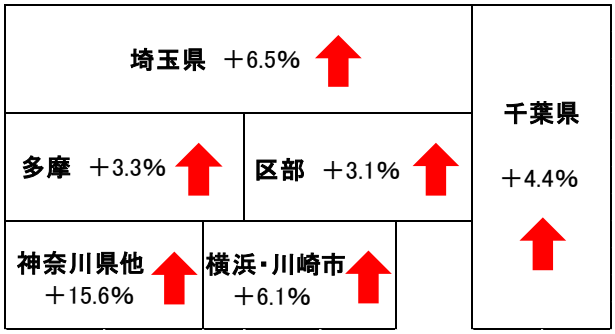
○成約価格

1～3 月期の成約価格は、すべての地域が前年同期比で上昇が続いた。千葉県は 13 四半期連続、神奈川県他は 12 四半期連続、東京都区部は 11 四半期連続、横浜・川崎市は 10 四半期連続、多摩と埼玉県は 9 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（2023年1～3月）

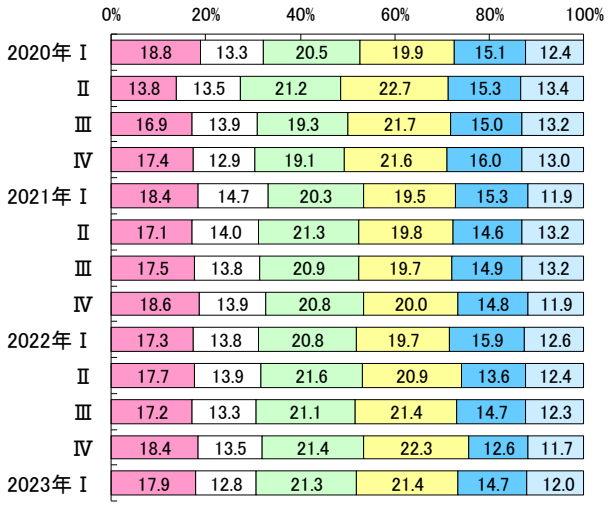


■成約価格の前年同期比（2023年1～3月）



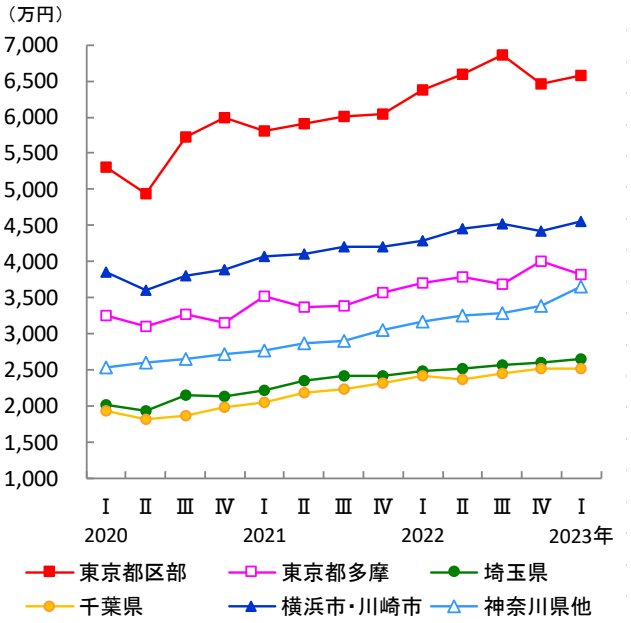
成約件数：	＋10.0%以上	＋3.0～＋10.0%未満	－3.0～＋3.0%未満	－3.0～－10.0%未満	－10.0%以上
成約㎡単価・価格・面積：	＋3.0%以上	＋1.0～＋3.0%未満	－1.0～＋1.0%未満	－1.0～－3.0%未満	－3.0%以上

■都県地域別　中古戸建住宅の成約件数比率



※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		2020年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2021年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2022年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2023年 1～3月
東京都	(件)	1,069	722	1,131	1,124	1,392	1,271	1,101	1,180	1,089	1,100	970	1,046	978
前年同期比	(%)	1.7	-32.5	5.8	17.7	31.2	77.0	-1.9	5.5	-21.8	-13.5	-11.9	-11.4	-10.2
前期比	(%)	11.9	-32.5	56.6	-0.6	24.5	-8.7	-13.4	7.2	-7.7	1.0	-11.8	7.8	-6.5
東京都区部	(件)	626	365	621	647	775	700	615	675	605	616	546	603	570
前年同期比	(%)	10.4	-40.4	1.0	20.5	25.2	92.8	-0.3	4.7	-21.9	-12.0	-11.2	-10.7	-5.8
前期比	(%)	16.6	-41.7	70.1	4.2	20.2	-9.7	-12.1	9.8	-10.4	1.8	-11.4	10.4	-5.5
東京都多摩	(件)	443	357	510	477	617	571	486	505	484	484	424	443	408
前年同期比	(%)	-8.5	-22.1	12.3	14.1	39.6	60.8	-3.8	6.8	-21.6	-15.2	-12.8	-12.3	-15.7
前期比	(%)	6.0	-19.4	42.9	-6.5	30.4	-7.5	-14.9	3.9	-4.2	0.0	-12.4	4.5	-7.9
埼玉県	(件)	685	560	707	709	852	872	737	753	727	754	670	702	678
前年同期比	(%)	6.0	-16.4	7.4	16.4	26.8	58.3	5.4	8.3	-14.7	-13.5	-9.1	-6.8	-6.7
前期比	(%)	12.5	-18.2	26.3	0.3	22.6	2.3	-15.5	2.2	-3.5	3.7	-11.1	4.8	-3.4
千葉県	(件)	665	599	795	802	819	807	693	723	689	728	680	730	681
前年同期比	(%)	-4.3	-18.5	10.7	26.7	25.8	38.2	-11.4	-8.5	-15.9	-9.8	-1.9	1.0	-1.2
前期比	(%)	5.1	-9.9	32.7	0.9	3.7	-1.5	-14.1	4.3	-4.7	5.7	-6.6	7.4	-6.7
神奈川県	(件)	916	757	1,031	1,076	1,144	1,136	988	968	998	907	857	799	852
前年同期比	(%)	1.8	-17.0	10.6	37.2	26.0	51.7	-3.0	-9.4	-12.8	-20.2	-13.3	-17.5	-14.6
前期比	(%)	16.8	-17.4	36.2	4.4	7.1	-0.7	-13.0	-2.0	3.1	-9.1	-5.5	-6.8	6.6
横浜市・川崎市	(件)	502	403	548	592	643	598	524	535	558	474	467	414	469
前年同期比	(%)	4.1	-16.6	8.1	38.3	28.6	49.9	-3.1	-9.3	-13.2	-20.7	-10.9	-22.6	-15.9
前期比	(%)	17.3	-19.7	36.0	8.0	9.0	-7.0	-12.4	2.1	4.3	-15.1	-1.5	-11.3	13.3
神奈川県他	(件)	414	354	483	484	501	538	464	433	440	433	390	385	383
前年同期比	(%)	-1.0	-17.5	13.6	36.0	22.8	53.7	-2.9	-9.4	-12.2	-19.5	-15.9	-11.1	-13.0
前期比	(%)	16.3	-14.5	36.4	0.2	4.8	7.4	-13.8	-6.7	1.6	-1.6	-9.9	-1.3	-0.5

成約価格		2020年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2021年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2022年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2023年 1～3月
東京都	(万円)	4,456	4,027	4,615	4,788	4,794	4,767	4,849	4,988	5,182	5,359	5,477	5,419	5,422
前年同期比	(%)	-1.0	-12.0	5.5	6.9	7.3	18.2	4.8	4.0	8.1	12.4	12.9	8.6	4.6
前期比	(%)	-0.5	-9.6	14.6	3.7	-0.0	-0.6	1.7	2.9	3.9	3.4	2.2	-1.0	0.0
東京都区部	(万円)	5,311	4,937	5,717	5,997	5,803	5,904	6,010	6,047	6,373	6,592	6,862	6,456	6,571
前年同期比	(%)	-6.8	-12.0	5.7	11.0	8.7	19.4	4.9	0.7	9.8	11.7	14.2	6.8	3.1
前期比	(%)	-1.7	-7.1	15.8	4.9	-3.4	1.7	1.8	0.6	5.4	3.4	4.1	-5.9	1.8
東京都多摩	(万円)	3,246	3,098	3,273	3,148	3,526	3,372	3,379	3,574	3,693	3,788	3,692	4,008	3,817
前年同期比	(%)	5.0	-2.8	10.1	-4.3	8.6	8.8	3.1	13.6	4.8	12.4	9.3	12.1	3.3
前期比	(%)	-1.3	-4.6	5.7	-3.8	12.0	-4.4	0.2	5.8	3.3	2.6	-2.5	8.5	-4.8
埼玉県	(万円)	2,012	1,921	2,144	2,123	2,213	2,341	2,419	2,416	2,486	2,506	2,563	2,599	2,648
前年同期比	(%)	-2.9	-10.4	1.4	-3.5	9.4	21.3	12.5	13.1	12.3	7.1	6.0	7.6	6.5
前期比	(%)	-8.6	-4.5	11.6	-1.0	3.6	5.8	3.3	-0.1	2.9	0.8	2.3	1.4	1.9
千葉県	(万円)	1,934	1,812	1,870	1,976	2,054	2,188	2,223	2,317	2,408	2,365	2,451	2,513	2,514
前年同期比	(%)	6.3	0.7	1.4	9.6	5.4	19.9	18.2	16.6	17.2	8.1	10.2	8.4	4.4
前期比	(%)	7.3	-6.3	3.2	5.6	3.4	6.5	1.6	4.2	3.9	-1.8	3.6	2.5	0.0
神奈川県	(万円)	3,254	3,127	3,262	3,357	3,497	3,520	3,596	3,681	3,794	3,882	3,958	3,916	4,150
前年同期比	(%)	0.5	-3.5	-1.1	4.0	7.3	12.4	10.1	9.6	8.5	10.3	10.1	6.4	9.4
前期比	(%)	0.8	-3.9	4.3	2.9	4.1	0.6	2.2	2.4	3.1	2.3	2.0	-1.1	6.0
横浜市・川崎市	(万円)	3,846	3,594	3,804	3,880	4,069	4,102	4,207	4,198	4,294	4,458	4,516	4,415	4,556
前年同期比	(%)	1.2	-5.8	-2.1	2.8	5.7	14.0	10.4	8.4	5.5	8.7	7.3	5.1	6.1
前期比	(%)	1.9	-6.6	5.9	2.0	5.1	0.8	2.6	-0.2	2.3	3.8	1.3	-2.2	3.2
神奈川県他	(万円)	2,537	2,595	2,647	2,716	2,764	2,873	2,906	3,042	3,160	3,251	3,290	3,380	3,653
前年同期比	(%)	-2.1	0.2	1.9	5.5	8.9	10.5	9.6	11.5	14.3	13.1	13.2	11.1	15.6
前期比	(%)	-1.5	2.3	2.0	2.6	1.3	4.0	1.1	4.7	3.9	2.9	1.2	2.7	8.1

7. 首都圏の中古戸建住宅土地面積・建物面積

2023 年 1～3 月期・前年同期比	成約土地面積 ＋3.3%	新規登録土地面積 ＋2.7%
	成約建物面積 ＋0.1%	新規登録建物面積 ＋0.2%

前年同期比で成約物件の土地面積は拡大、建物面積はほぼ横ばい続く

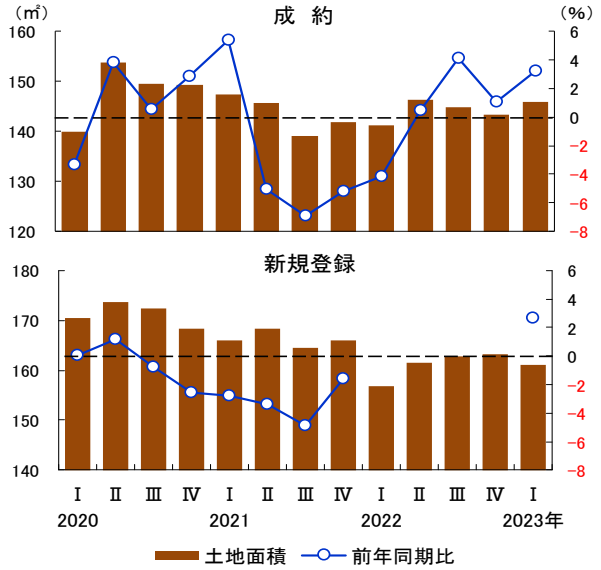
○成約・新規登録土地面積

1～3 月期の首都圏における中古戸建住宅の成約土地面積は 145.88 ㎡と前年同期比で 3.3%拡大し、4 四半期連続で前年同期を上回った。新規登録物件の土地面積は 161.03 ㎡と前年同期比で 2.7%拡大し、前期比は 1.3%縮小した。

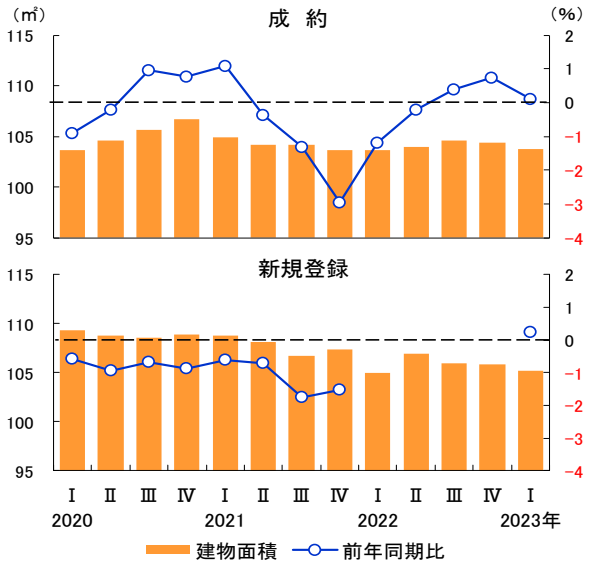
○成約・新規登録建物面積

1～3 月期の成約物件の建物面積は 103.73 ㎡で前年同期比プラス 0.1%と、ほぼ横ばいながら 3 四半期連続で前年同期を上回った。新規登録物件の建物面積は 105.23 ㎡で前年同期比プラス 0.2%と、ほぼ横ばいとなった。前期比はマイナス 0.6%となった。

■首都圏　中古戸建住宅の成約・新規登録土地面積の推移



■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

中古戸建住宅	2020年 1～3月	2020年 4～6月	2020年 7～9月	2020年 10～12月	2021年 1～3月	2021年 4～6月	2021年 7～9月	2021年 10～12月	2022年 1～3月	2022年 4～6月	2022年 7～9月	2022年 10～12月	2023年 1～3月
成約土地面積（㎡）	140.03	153.81	149.58	149.42	147.40	145.71	139.16	141.83	141.26	146.44	144.91	143.33	145.88
前年同期比（%）	−3.3	3.8	0.6	2.8	5.4	−5.0	−6.9	−5.2	−4.2	0.5	4.1	1.1	3.3
前期比（%）	−3.6	9.8	−2.8	−0.1	−1.5	−1.1	−4.5	1.9	−0.4	3.7	−1.0	−1.1	1.8
新規登録土地面積（㎡）	170.36	173.62	172.28	168.30	165.89	168.44	164.40	165.94	156.84	161.42	162.85	163.20	161.03
前年同期比（%）	0.1	1.2	−0.8	−2.6	−2.8	−3.4	−4.9	−1.6	—	—	—	—	2.7
前期比（%）	−1.4	1.9	−0.8	−2.3	−1.6	1.5	−2.4	0.9	—	2.9	0.9	0.2	−1.3
成約建物面積（㎡）	103.66	104.60	105.63	106.72	104.88	104.18	104.22	103.64	103.62	103.95	104.61	104.41	103.73
前年同期比（%）	−0.9	−0.2	0.9	0.8	1.1	−0.4	−1.3	−3.0	−1.2	−0.2	0.4	0.7	0.1
前期比（%）	−2.1	0.9	1.0	1.0	−1.8	−0.7	0.0	−0.6	−0.0	0.3	0.6	−0.2	−0.6
新規登録建物面積（㎡）	109.27	108.72	108.52	108.91	108.77	108.17	106.75	107.41	105.00	106.94	105.96	105.84	105.23
前年同期比（%）	−0.6	−0.9	−0.7	−0.9	−0.6	−0.7	−1.8	−1.5	—	—	—	—	0.2
前期比（%）	−0.6	−0.5	−0.2	0.4	−0.3	−0.6	−1.3	0.6	—	1.8	−0.9	−0.1	−0.6

注）2022年1月度より物件再登録機能の廃止に伴い、新規登録件数を従来と同基準で比較することは困難と判断し、2022年1～3月期から10～12月期の前年比および2022年1～3月期の前期比は非掲載とします。

8. 首都圏の中古戸建住宅築年数

2023 年 1～3 月期・築年数	成約築年数　21.64 年　　新規登録築年数　23.80 年

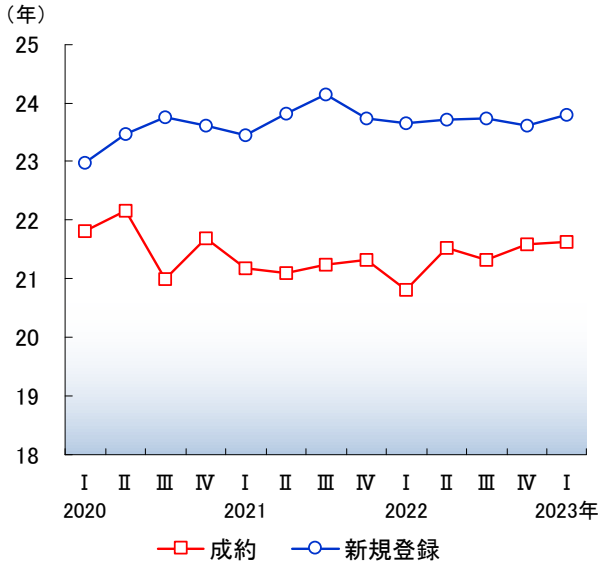
成約物件の平均築年数は前年同期差プラス 0.82 年

○成約・新規登録築年数

1～3 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 21.64 年で前年同期差プラス 0.82 年となった。新規登録物件は 23.80 年で前年同期差プラス 0.14 年となった。新規登録物件は成約物件を 2.16 年上回り、平均築年数の差は前期比で拡大した。

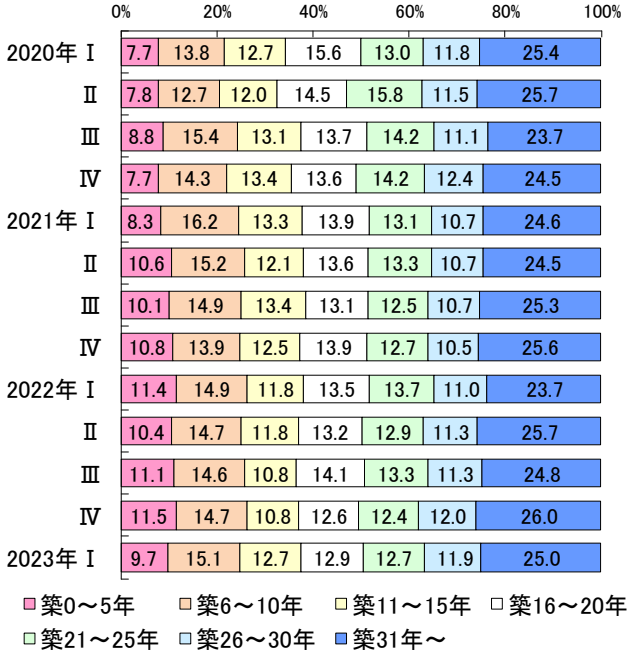
1～3 月期の築年帯別の成約件数構成比をみると、築 31 年以上の比率は 25.0%と前期比で 1.0 ポイント縮小、築 0～5 年の比率は 9.7%で同 1.8 ポイント縮小する一方、築 11～15 年の比率は 12.7%で同 1.9 ポイント拡大した。

■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



※Ⅰ:1～3月、Ⅱ:4～6月、Ⅲ:7～9月、Ⅳ:10～12月

中古戸建住宅	2020年				2021年				2022年				2023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	1～3月
成約築年数（年）	21.81	22.16	21.00	21.69	21.18	21.09	21.25	21.32	20.82	21.53	21.33	21.58	21.64
新規登録築年数（年）	22.98	23.48	23.76	23.60	23.45	23.82	24.14	23.73	23.66	23.70	23.74	23.62	23.80

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

1～3 月期の成約件数は札幌市が 500 件で前年同期比マイナス 13.9%の 2 ケタ減となり、7 四半期連続で前年同期を下回った。仙台市は 276 件と前年同期比で 2.8%減少し、22 年 10～12 月期に続いて前年同期を下回った。

○成約㎡単価

1～3 月期の成約㎡単価は札幌市が 28.25 万円/㎡と前年同期比で 6.1%上昇し、11 四半期連続で前年同期を上回った。前期比は 4.1%下落した。仙台市は 35.18 万円/㎡で前年同期比プラス 12.7%の 2 ケタ上昇となり、19 年 7～9 月期から 15 四半期連続で前年同期を上回った。前期比も 4.5%上昇した。

中古マンション			2020年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2021年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2022年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2023年 1～3月
成約件数	北海道札幌市	(件)	649	448	630	641	675	634	560	616	581	630	559	511	500
	前年同期比	(%)	4.0	-35.7	-11.6	2.4	4.0	41.5	-11.1	-3.9	-13.9	-0.6	-0.2	-17.0	-13.9
	前期比	(%)	3.7	-31.0	40.6	1.7	5.3	-6.1	-11.7	10.0	-5.7	8.4	-11.3	-8.6	-2.2
	宮城県仙台市	(件)	368	213	298	285	342	325	241	333	284	322	281	246	276
	前年同期比	(%)	0.3	-36.8	-4.8	-6.3	-7.1	52.6	-19.1	16.8	-17.0	-0.9	16.6	-26.1	-2.8
	前期比	(%)	21.1	-42.1	39.9	-4.4	20.0	-5.0	-25.8	38.2	-14.7	13.4	-12.7	-12.5	12.2
成約㎡単価	北海道札幌市	(万円)	23.77	21.80	23.75	24.73	25.03	25.91	25.58	27.10	26.62	28.49	28.64	29.47	28.25
	前年同期比	(%)	5.3	-6.8	5.7	10.5	5.3	18.8	7.7	9.6	6.4	9.9	11.9	8.7	6.1
	前期比	(%)	6.2	-8.3	8.9	4.1	1.2	3.5	-1.3	5.9	-1.8	7.0	0.5	2.9	-4.1
	宮城県仙台市	(万円)	28.32	26.15	27.77	28.25	30.18	31.22	28.57	32.05	31.21	32.06	33.23	33.67	35.18
	前年同期比	(%)	3.3	2.2	3.3	2.1	6.6	19.4	2.9	13.4	3.4	2.7	16.3	5.1	12.7
	前期比	(%)	2.4	-7.7	6.2	1.7	6.8	3.5	-8.5	12.2	-2.6	2.7	3.7	1.3	4.5
成約価格（参考）	北海道札幌市	(万円)	1,842	1,703	1,790	1,867	1,918	1,954	1,956	2,063	2,044	2,181	2,149	2,230	2,179
	前年同期比	(%)	7.5	-6.1	3.8	9.2	4.1	14.7	9.2	10.5	6.6	11.6	9.9	8.1	6.6
	前期比	(%)	7.7	-7.5	5.1	4.3	2.7	1.9	0.1	5.5	-0.9	6.7	-1.5	3.8	-2.3
	宮城県仙台市	(万円)	1,921	1,822	1,882	1,917	2,109	2,200	1,911	2,213	2,070	2,185	2,338	2,367	2,415
	前年同期比	(%)	0.6	4.7	0.1	0.5	9.8	20.7	1.6	15.4	-1.8	-0.7	22.3	7.0	16.6
	前期比	(%)	0.7	-5.1	3.3	1.9	10.0	4.3	-13.1	15.8	-6.4	5.6	7.0	1.3	2.0

■中古戸建住宅

○成約件数

1～3 月期の成約件数は札幌市が 244 件で前年同期比プラス 10.9%の 2 ケタ増となり、3 四半期連続で前年同期を上回った。仙台市は 137 件で前年同期比マイナス 10.5%の 2 ケタ減となった。

○成約価格

1～3 月期の成約価格は、札幌市が 2,682 万円と前年同期比で 2.6%下落し、22 年 10～12 月期に続いて前年同期を下回った。前期比は 4.7%上昇した。仙台市は 2,734 万円と前年同期比で 8.4%下落し、9 四半期ぶりに前年同期を下回った。前期比は 4.6%上昇した。

中古戸建住宅			2020年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2021年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2022年 1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	2023年 1～3月
成約件数	北海道札幌市	(件)	276	278	340	316	243	301	280	298	220	286	321	313	244
	前年同期比	(%)	5.7	-11.5	-0.3	-7.6	-11.3	9.1	-17.2	-4.8	-9.5	-5.0	14.6	5.0	10.9
	前期比	(%)	-19.3	0.7	22.3	-7.1	-22.4	23.9	-7.0	6.4	-26.2	30.0	12.2	-2.5	-22.0
	宮城県仙台市	(件)	169	103	139	152	141	180	148	125	153	124	125	129	137
	前年同期比	(%)	5.6	-38.0	-21.5	15.2	-16.6	78.2	6.5	-17.8	8.5	-31.1	-15.5	3.2	-10.5
	前期比	(%)	28.0	-39.1	35.0	9.4	-7.2	27.7	-17.8	-15.5	22.4	-19.0	0.8	3.2	6.2
成約価格	北海道札幌市	(万円)	2,257	2,092	2,223	2,282	2,210	2,415	2,582	2,617	2,754	2,656	2,975	2,561	2,682
	前年同期比	(%)	12.9	8.6	13.5	13.8	-2.2	15.6	15.7	14.4	24.6	10.0	15.2	-2.1	-2.6
	前期比	(%)	12.6	-7.3	6.2	2.7	-3.4	9.3	6.9	1.4	5.2	-3.6	12.0	-13.9	4.7
	宮城県仙台市	(万円)	2,285	2,274	2,483	2,377	2,438	2,460	2,606	2,545	2,983	2,614	2,726	2,612	2,734
	前年同期比	(%)	-3.0	-4.5	5.0	-5.0	6.7	7.7	5.0	7.1	22.4	6.3	4.6	2.6	-8.4
	前期比	(%)	-8.7	-0.5	9.2	-4.2	2.5	0.9	5.9	-2.3	17.2	-12.4	4.3	-4.2	4.6

季報マーケットウオッチ・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オ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

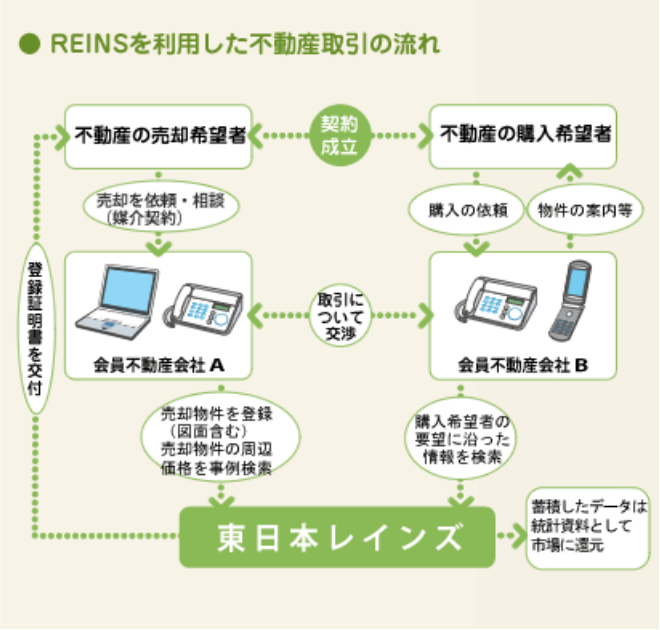
（注）2022年1月度より物件再登録機能の廃止に伴い、新規登録は媒介契約更新や登録期間延長を除く新たな登録のみに絞って計上しています。このため、従来公表してきた2021年10～12月期までの新規登録と2022年1～3月期以降の新規登録を同じ基準で比較することは困難と判断し、2022年1～3月期から2022年10～12月期までの前年比および2022年1～3月期の前期比は掲載せず「－」と記載します。

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。



2023（令和5）年4月18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/