

季報 *Market Watch*

サマリーレポート

2023年7~9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 <2023年7~9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、太田 陽一理事長）より、首都圏（1都3県）及び札幌市・仙台市における2023年7~9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

7~9月期の成約物件 (首都圏)



件数	8,794件	前年同期比	+4.2%	
m ² 単価	72.69万円/m ²	前年同期比	+6.3%	
価格	4,621万円	前年同期比	+6.1%	
専有面積	63.57m ²	前年同期比	-0.2%	
築後年数	24.01年	前年同期	23.19年	

○首都圏概況 成約件数は前年同期比で4.2%増加し、9期ぶりに前年同期を上回った。成約m²単価は前年同期比で6.3%上昇し、13期連続で前年同期を上回った。成約価格は前年同期比で6.1%上昇し、12年10~12月期から44期連続で前年同期を上回った。専有面積は前年同期比マイナス0.2%となった。

○地域別動向 成約件数は埼玉県、千葉県以外の地域が増加し、多摩と神奈川県他は7期ぶりに前年同期を上回った。成約m²単価は引き続き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43期連続、多摩は19年10~12月期から16期連続、横浜・川崎市と埼玉県、千葉県は13期連続、神奈川県他は11期連続で前年同期を上回った。

中古戸建住宅

7~9月期の成約物件 (首都圏)



件数	3,091件	前年同期比	-2.7%	
価格	3,842万円	前年同期比	+1.0%	
土地面積	139.75m ²	前年同期比	-3.6%	
建物面積	103.58m ²	前年同期比	-1.0%	
築後年数	21.90年	前年同期	21.33年	

○首都圏概況 成約件数は前年同期比で2.7%減少し、9期連続で前年同期を下回った。成約価格は前年同期比で1.0%上昇し、13期連続で前年同期を上回った。土地面積は前年同期比で3.6%縮小、建物面積は同1.0%縮小し、双方とも4~6月期に続いて前年同期を下回った。

○地域別動向 成約件数は東京都区部と多摩以外の地域が減少し、神奈川県他は9期連続、埼玉県は7期連続で前年同期を下回った。成約価格は東京都区部と神奈川県他以外の地域が上昇し、千葉県は20年1~3月期から15期連続、横浜・川崎市は12期連続、多摩と埼玉県は11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

2023年7~9月期・前年同期比	成約件数	+4.2%	新規登録件数	+12.8%
	成約㎡単価	+6.3%	新規登録㎡単価	-0.7%

前年同期比で成約件数9期ぶりに増加、成約㎡単価は13期連続で上昇

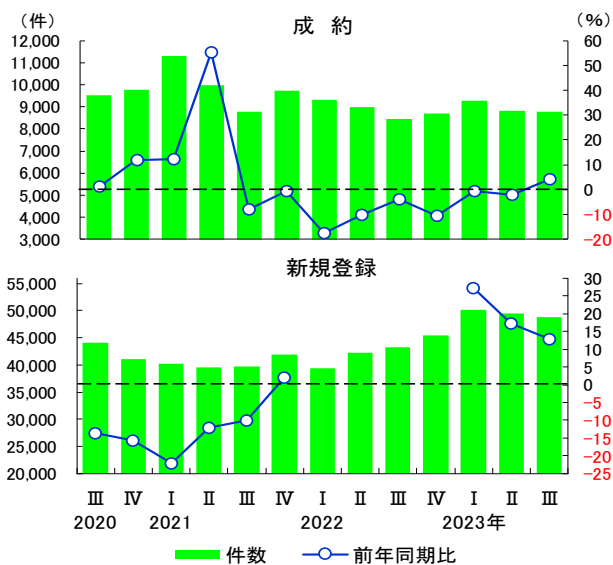
○成約・新規登録件数

7~9月期の首都圏における中古マンションの成約件数は8,794件と前年同期比で4.2%増加し、9四半期ぶりに前年同期を上回った。新規登録件数は48,838件で前年同期比プラス12.8%の2ケタ増となり、3四半期連続で前年同期を上回った。

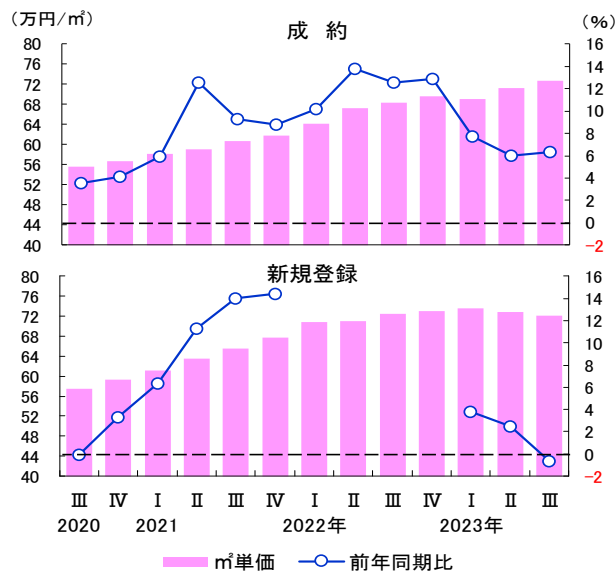
○成約・新規登録㎡単価

7~9月期の成約㎡単価は72.69万円/㎡と前年同期比で6.3%上昇し、13四半期連続で前年同期を上回った。前期比も2.2%上昇した。新規登録㎡単価は72.07万円/㎡で前年同期比マイナス0.7%と、ほぼ横ばいとなった。前期比も1.0%下落した。

■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		2021年				2022年				2023年		
	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
成約件数(件)	9,537	9,789	11,295	9,987	8,793	9,737	9,311	8,974	8,440	8,704	9,263	8,802	8,794
前年同期比(%)	1.4	11.8	12.2	55.4	-7.8	-0.5	-17.6	-10.1	-4.0	-10.6	-0.5	-1.9	4.2
前期比(%)	48.4	2.6	15.4	-11.6	-12.0	10.7	-4.4	-3.6	-6.0	3.1	6.4	-5.0	-0.1
新規登録件数(件)	44,044	41,004	40,320	39,591	39,679	41,884	39,400	42,214	43,289	45,485	50,161	49,430	48,838
前年同期比(%)	-13.7	-15.5	-22.0	-12.1	-9.9	2.1	-	-	-	-	27.3	17.1	12.8
前期比(%)	-2.2	-6.9	-1.7	-1.8	0.2	5.6	-	7.1	2.5	5.1	10.3	-1.5	-1.2
成約㎡単価(万円)	55.63	56.73	58.14	59.04	60.78	61.73	64.06	67.14	68.38	69.67	69.02	71.15	72.69
前年同期比(%)	3.6	4.1	5.9	12.5	9.3	8.8	10.2	13.7	12.5	12.9	7.7	6.0	6.3
前期比(%)	6.0	2.0	2.5	1.5	3.0	1.6	3.8	4.8	1.8	1.9	-0.9	3.1	2.2
新規登録㎡単価(万円)	57.44	59.23	61.09	63.55	65.49	67.76	70.88	71.08	72.54	72.94	73.56	72.83	72.07
前年同期比(%)	-0.1	3.3	6.4	11.3	14.0	14.4	-	-	-	-	3.8	2.5	-0.7
前期比(%)	0.6	3.1	3.1	4.0	3.1	3.5	-	0.3	2.1	0.5	0.9	-1.0	-1.0

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埼玉県、千葉県以外の地域が増加

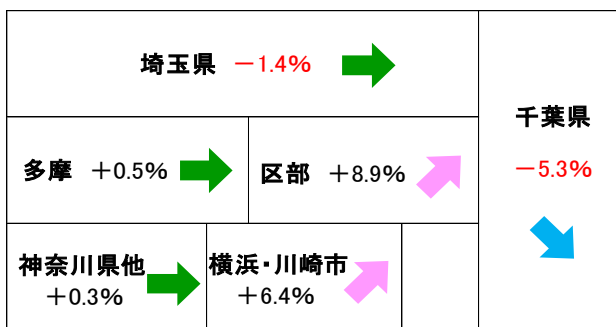
○成約件数

都県6地域における7~9月期中古マンション成約件数は、埼玉県と千葉県以外の地域が前年同期比で増加した。多摩と神奈川県他は7四半期ぶりに前年同期を上回ったが、千葉県は7四半期連続で前年同期を下回った。7~9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45.7%と前期比で1.3ポイント拡大した。

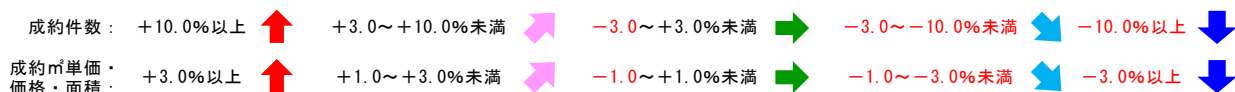
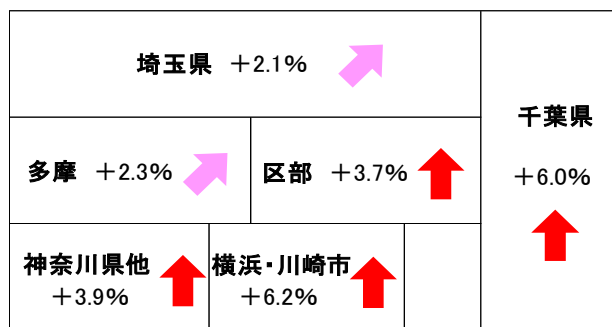
○成約㎡単価

7~9月期の成約㎡単価は引き続き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3.7%上昇し、13年1~3月期から43四半期連続で前年同期を上回った。多摩は19年10~12月期から16四半期連続、横浜・川崎市と埼玉県、千葉県は13四半期連続、神奈川県他は11四半期連続で前年同期を上回った。

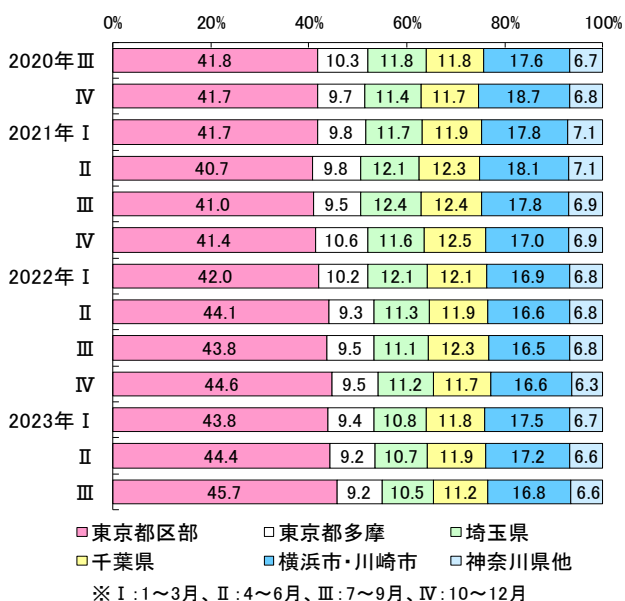
■成約件数の前年同期比（2023年7~9月）



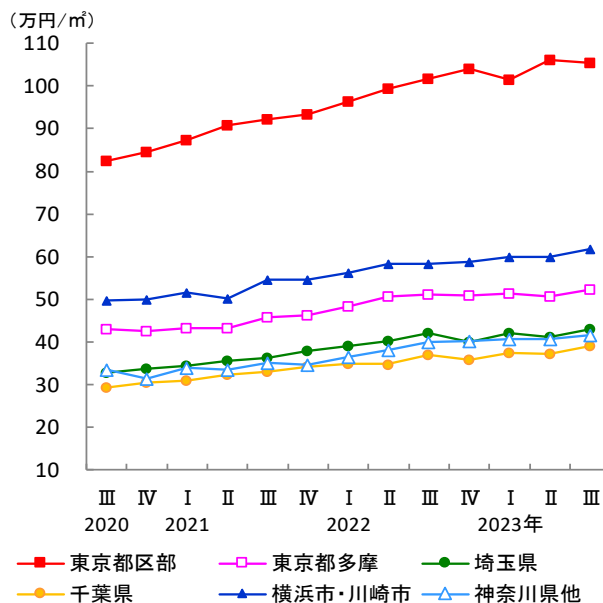
■成約㎡単価の前年同期比（2023年7~9月）



■都県地域別 中古マンションの成約件数比率



■都県地域別 中古マンションの成約㎡単価





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		2021年				2022年				2023年		
		7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
東京都	(件)	4,971	5,037	5,820	5,041	4,440	5,068	4,854	4,789	4,497	4,714	4,932	4,713	4,828
	前年同期比 (%)	-1.1	8.8	9.1	52.3	-10.7	0.6	-16.6	-5.0	1.3	-7.0	1.6	-1.6	7.4
	前期比 (%)	50.2	1.3	15.5	-13.4	-11.9	14.1	-4.2	-1.3	-6.1	4.8	4.6	-4.4	2.4
東京都区部	(件)	3,991	4,085	4,715	4,064	3,607	4,035	3,908	3,955	3,693	3,885	4,057	3,907	4,020
	前年同期比 (%)	-1.5	9.0	9.1	51.1	-9.6	-1.2	-17.1	-2.7	2.4	-3.7	3.8	-1.2	8.9
	前期比 (%)	48.4	2.4	15.4	-13.8	-11.2	11.9	-3.1	1.2	-6.6	5.2	4.4	-3.7	2.9
東京都多摩	(件)	980	952	1,105	977	833	1,033	946	834	804	829	875	806	808
	前年同期比 (%)	0.5	7.9	8.9	57.6	-15.0	8.5	-14.4	-14.6	-3.5	-19.7	-7.5	-3.4	0.5
	前期比 (%)	58.1	-2.9	16.1	-11.6	-14.7	24.0	-8.4	-11.8	-3.6	3.1	5.5	-7.9	0.2
埼玉県	(件)	1,121	1,113	1,321	1,210	1,092	1,127	1,126	1,013	936	976	1,001	943	923
	前年同期比 (%)	8.2	11.5	15.8	54.3	-2.6	1.3	-14.8	-16.3	-14.3	-13.4	-11.1	-6.9	-1.4
	前期比 (%)	43.0	-0.7	18.7	-8.4	-9.8	3.2	-0.1	-10.0	-7.6	4.3	2.6	-5.8	-2.1
千葉県	(件)	1,129	1,147	1,348	1,227	1,092	1,220	1,126	1,069	1,038	1,019	1,092	1,050	983
	前年同期比 (%)	3.7	4.6	14.3	55.3	-3.3	6.4	-16.5	-12.9	-4.9	-16.5	-3.0	-1.8	-5.3
	前期比 (%)	42.9	1.6	17.5	-9.0	-11.0	11.7	-7.7	-5.1	-2.9	-1.8	7.2	-3.8	-6.4
神奈川県	(件)	2,316	2,492	2,806	2,509	2,169	2,322	2,205	2,103	1,969	1,995	2,238	2,096	2,060
	前年同期比 (%)	2.7	22.7	16.2	62.4	-6.3	-6.8	-21.4	-16.2	-9.2	-14.1	1.5	-0.3	4.6
	前期比 (%)	49.9	7.6	12.6	-10.6	-13.6	7.1	-5.0	-4.6	-6.4	1.3	12.2	-6.3	-1.7
横浜市・川崎市	(件)	1,675	1,829	2,005	1,804	1,563	1,651	1,571	1,491	1,392	1,443	1,619	1,511	1,481
	前年同期比 (%)	2.6	23.5	12.6	64.6	-6.7	-9.7	-21.6	-17.4	-10.9	-12.6	3.1	1.3	6.4
	前期比 (%)	52.8	9.2	9.6	-10.0	-13.4	5.6	-4.8	-5.1	-6.6	3.7	12.2	-6.7	-2.0
神奈川県他	(件)	641	663	801	705	606	671	634	612	577	552	619	585	579
	前年同期比 (%)	2.9	20.5	26.3	57.0	-5.5	1.2	-20.8	-13.2	-4.8	-17.7	-2.4	-4.4	0.3
	前期比 (%)	42.8	3.4	20.8	-12.0	-14.0	10.7	-5.5	-3.5	-5.7	-4.3	12.1	-5.5	-1.0

成約㎡単価		2020年		2021年				2022年				2023年		
		7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
東京都	(万円)	73.82	75.89	78.03	80.50	82.32	82.49	85.96	89.93	91.34	93.60	91.30	95.38	95.31
	前年同期比 (%)	4.6	5.2	7.9	14.5	11.5	8.7	10.2	11.7	11.0	13.5	6.2	6.1	4.3
	前期比 (%)	5.0	2.8	2.8	3.2	2.3	0.2	4.2	4.6	1.6	2.5	-2.5	4.5	-0.1
東京都区部	(万円)	82.43	84.63	87.36	90.86	92.08	93.44	96.28	99.47	101.60	104.12	101.40	106.03	105.40
	前年同期比 (%)	4.0	4.6	8.7	16.5	11.7	10.4	10.2	9.5	10.3	11.4	5.3	6.6	3.7
	前期比 (%)	5.7	2.7	3.2	4.0	1.3	1.5	3.0	3.3	2.1	2.5	-2.6	4.6	-0.6
東京都多摩	(万円)	43.11	42.60	43.16	43.18	45.82	46.18	48.29	50.65	51.14	50.82	51.40	50.67	52.30
	前年同期比 (%)	10.2	6.9	1.3	4.0	6.3	8.4	11.9	17.3	11.6	10.0	6.4	0.1	2.3
	前期比 (%)	3.8	-1.2	1.3	0.0	6.1	0.8	4.6	4.9	1.0	-0.6	1.1	-1.4	3.2
埼玉県	(万円)	32.90	33.68	34.35	35.60	36.19	37.84	39.10	40.15	42.09	39.99	42.17	41.20	42.97
	前年同期比 (%)	2.5	2.8	3.0	13.0	10.0	12.4	13.8	12.8	16.3	5.7	7.9	2.6	2.1
	前期比 (%)	4.4	2.4	2.0	3.6	1.7	4.6	3.3	2.7	4.8	-5.0	5.5	-2.3	4.3
千葉県	(万円)	29.22	30.37	30.95	32.22	32.99	34.12	34.87	34.76	36.88	35.83	37.40	37.23	39.10
	前年同期比 (%)	3.5	5.9	7.4	18.0	12.9	12.4	12.7	7.9	11.8	5.0	7.3	7.1	6.0
	前期比 (%)	7.0	3.9	1.9	4.1	2.4	3.5	2.2	-0.3	6.1	-2.8	4.4	-0.5	5.0
神奈川県	(万円)	45.21	45.04	46.55	45.65	49.02	48.83	50.44	52.38	52.75	53.63	54.43	54.47	56.18
	前年同期比 (%)	4.5	3.4	5.8	7.1	8.4	8.4	8.4	14.7	7.6	9.8	7.9	4.0	6.5
	前期比 (%)	6.1	-0.4	3.4	-1.9	7.4	-0.4	3.3	3.8	0.7	1.7	1.5	0.1	3.1
横浜市・川崎市	(万円)	49.77	50.00	51.62	50.30	54.56	54.54	56.17	58.31	58.25	58.89	59.87	59.86	61.86
	前年同期比 (%)	3.9	5.2	6.6	6.3	9.6	9.1	8.8	15.9	6.8	8.0	6.6	2.7	6.2
	前期比 (%)	5.1	0.5	3.2	-2.6	8.5	-0.0	3.0	3.8	-0.1	1.1	1.7	-0.0	3.3
神奈川県他	(万円)	33.47	31.47	33.85	33.53	35.11	34.74	36.60	38.14	40.08	40.19	40.58	40.78	41.62
	前年同期比 (%)	8.9	-3.8	6.7	7.4	4.9	10.4	8.1	13.8	14.1	15.7	10.9	6.9	3.9
	前期比 (%)	7.2	-6.0	7.5	-0.9	4.7	-1.1	5.3	4.2	5.1	0.3	1.0	0.5	2.1



3. 首都圏の中古マンション価格・専有面積

2023年7~9月期・前年同期比	成約価格	+6.1%	新規登録価格	+0.8%
	成約専有面積	-0.2%	新規登録専有面積	+1.5%

前年同期比で成約価格は44期連続で上昇

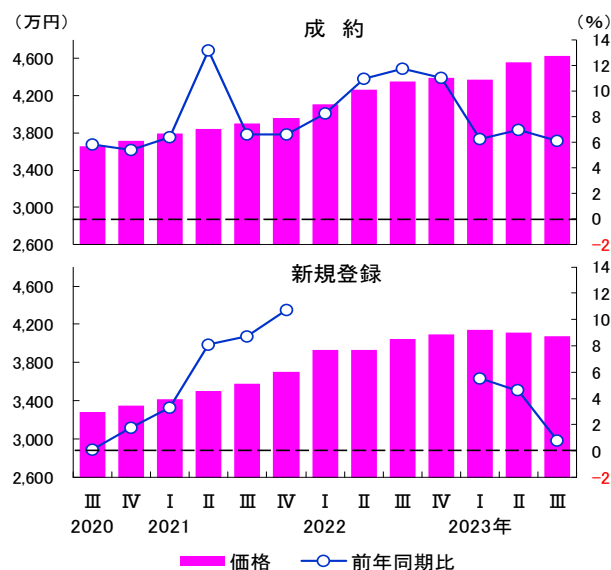
○成約・新規登録価格

7~9月期の首都圏における中古マンション成約価格は4,621万円と前年同期比で6.1%上昇し、12年10~12月期から44四半期連続で前年同期を上回った。前期比も1.4%上昇した。新規登録価格は4,076万円で前年同期比プラス0.8%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。前期比は1.0%下落した。

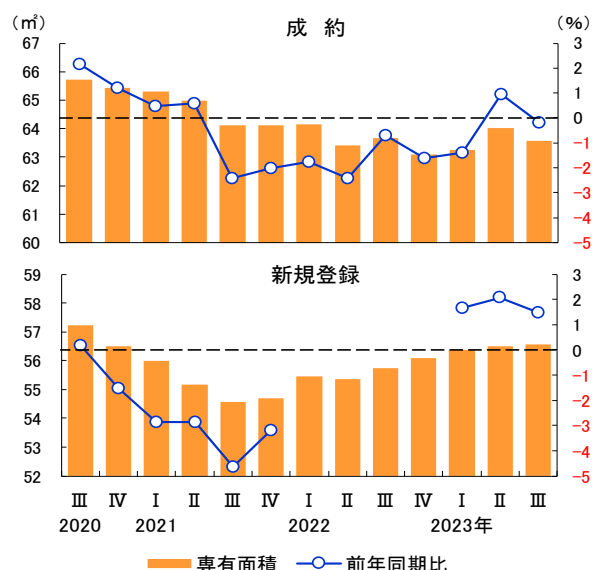
○成約・新規登録専有面積

7~9月期の成約物件の専有面積は63.57㎡で前年同期比マイナス0.2%と、ほぼ横ばいとなった。前期比もマイナス0.7%となった。新規登録物件の専有面積は56.55㎡と前年同期比で1.5%拡大し、3四半期連続で前年同期を上回った。前期比もプラス0.1%となった。

■首都圏 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



■首都圏 中古マンションの成約・新規登録専有面積の推移



※ I:1~3月、II:4~6月、III:7~9月、IV:10~12月

中古マンション	2020年		2021年				2022年				2023年		
	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
成約価格(万円)	3,656	3,712	3,797	3,837	3,897	3,958	4,110	4,258	4,355	4,395	4,366	4,556	4,621
前年同期比(%)	5.8	5.4	6.4	13.2	6.6	6.6	8.2	11.0	11.7	11.0	6.2	7.0	6.1
前期比(%)	7.8	1.5	2.3	1.0	1.6	1.6	3.8	3.6	2.3	0.9	-0.7	4.3	1.4
新規登録価格(万円)	3,287	3,347	3,421	3,505	3,574	3,707	3,930	3,935	4,043	4,090	4,146	4,115	4,076
前年同期比(%)	0.1	1.8	3.3	8.1	8.7	10.8	-	-	-	-	5.5	4.6	0.8
前期比(%)	1.4	1.8	2.2	2.5	2.0	3.7	-	0.1	2.7	1.2	1.4	-0.7	-1.0
成約専有面積(㎡)	65.72	65.43	65.31	65.00	64.12	64.12	64.16	63.42	63.68	63.08	63.26	64.02	63.57
前年同期比(%)	2.2	1.2	0.5	0.6	-2.4	-2.0	-1.8	-2.4	-0.7	-1.6	-1.4	1.0	-0.2
前期比(%)	1.7	-0.4	-0.2	-0.5	-1.3	-0.0	0.1	-1.2	0.4	-0.9	0.3	1.2	-0.7
新規登録専有面積(㎡)	57.23	56.51	56.00	55.16	54.58	54.71	55.44	55.36	55.73	56.07	56.36	56.51	56.55
前年同期比(%)	0.2	-1.5	-2.9	-2.9	-4.6	-3.2	-	-	-	-	1.7	2.1	1.5
前期比(%)	0.8	-1.3	-0.9	-1.5	-1.1	0.2	-	-0.1	0.7	0.6	0.5	0.3	0.1

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7~9月期・築年数

成約築年数 24.01年

新規登録築年数 29.77年

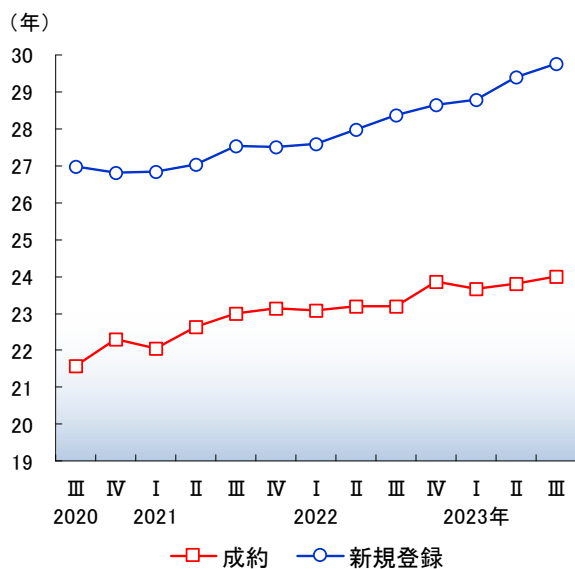
成約物件の平均築年数は前年同期差プラス0.82年

○成約・新規登録築年数

7~9月期の首都圏における中古マンションの平均築年数は、成約物件が24.01年で前年同期差プラス0.82年となった。新規登録物件は29.77年で前年同期差プラス1.42年となった。新規登録物件は成約物件を5.76年上回り、平均築年数の差は前期比で拡大した。

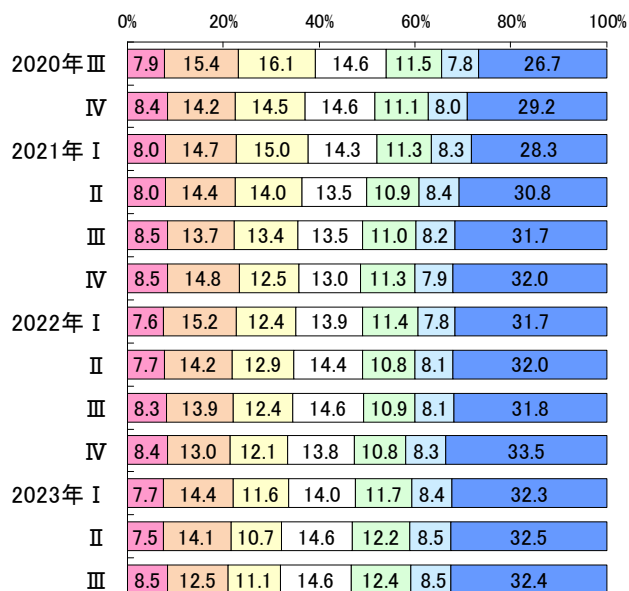
7~9月期の築年帯別の成約件数構成比をみると、築31年以上の比率は32.4%と前期比で0.1ポイント縮小し、築6~10年の比率は12.5%で同1.6ポイント縮小した。一方、築0~5年の比率は8.5%で同1.0ポイント拡大した。

■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	2020年		2021年				2022年				2023年		
	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
成約築年数(年)	21.59	22.32	22.04	22.65	22.99	23.13	23.10	23.20	23.19	23.86	23.67	23.80	24.01
新規登録築年数(年)	26.98	26.82	26.84	27.04	27.54	27.50	27.59	27.98	28.35	28.65	28.79	29.39	29.77



5. 首都圏の中古戸建住宅件数・価格

2023年7~9月期・前年同期比	成約件数	-2.7%	新規登録件数	+27.1%
	成約価格	+1.0%	新規登録価格	-3.9%

前年同期比で成約件数は9期連続で減少、成約価格は13期連続で上昇

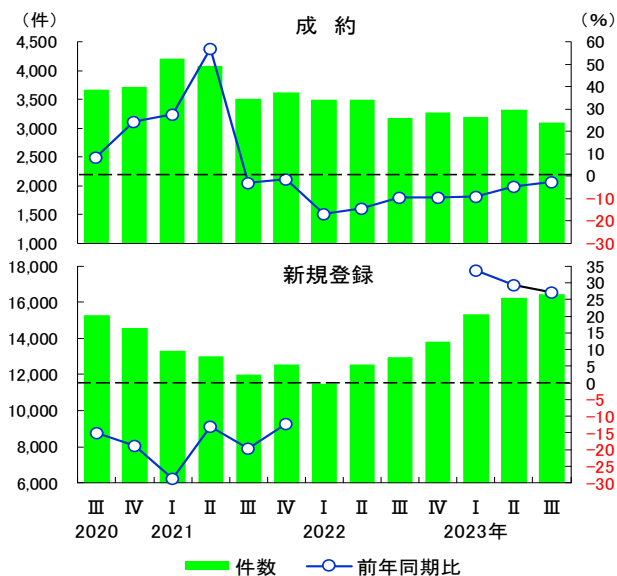
○成約・新規登録件数

7~9月期の首都圏における中古戸建住宅の成約件数は、3,091件と前年同期比で2.7%減少し、9四半期連続で前年同期を下回った。新規登録件数は16,455件で前年同期比プラス27.1%の大幅増となり、3四半期連続で前年同期を上回った。

○成約・新規登録価格

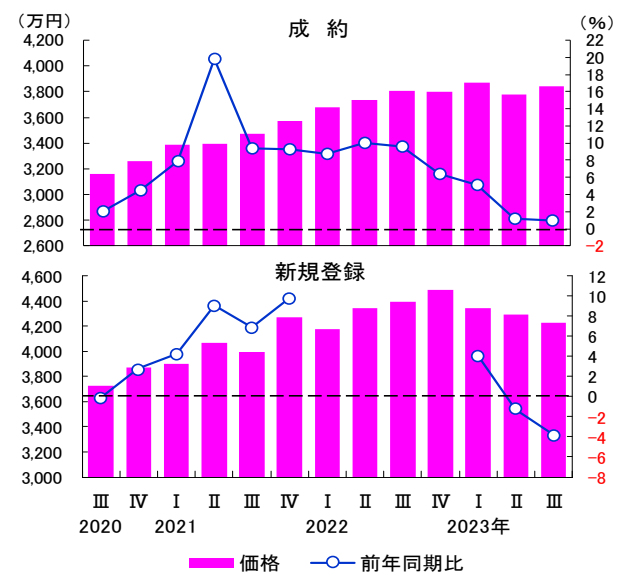
7~9月期の成約価格は3,842万円と前年同期比で1.0%上昇し、13四半期連続で前年同期を上回った。前期比も1.7%上昇した。新規登録価格は4,225万円と前年同期比で3.9%下落し、4~6月期に続いて前年同期を下回った。前期比も1.5%下落した。

■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		2021年				2022年				2023年		
	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
成約件数(件)	3,664	3,711	4,207	4,086	3,519	3,624	3,503	3,489	3,177	3,277	3,189	3,320	3,091
前年同期比(%)	8.5	24.5	27.8	57.0	-2.8	-1.3	-16.7	-14.6	-9.7	-9.6	-9.0	-4.8	-2.7
前期比(%)	38.9	1.3	14.6	-2.9	-13.9	3.0	-3.3	-0.4	-8.9	3.1	-2.7	4.1	-6.9
新規登録件数(件)	15,264	14,586	13,340	13,027	11,984	12,556	11,468	12,567	12,945	13,831	15,330	16,260	16,455
前年同期比(%)	-15.1	-19.0	-28.8	-13.2	-19.7	-12.3	-	-	-	-	33.7	29.4	27.1
前期比(%)	-0.6	-4.4	-6.8	-2.3	-8.0	4.8	-	9.6	3.0	6.8	10.8	6.1	1.2
成約価格(万円)	3,162	3,256	3,385	3,393	3,471	3,572	3,681	3,734	3,805	3,801	3,871	3,778	3,842
前年同期比(%)	2.0	4.5	7.9	19.8	9.4	9.2	8.7	10.0	9.6	6.4	5.2	1.2	1.0
前期比(%)	12.2	3.0	3.5	0.2	2.3	2.9	3.1	1.4	1.9	-0.1	1.8	-2.4	1.7
新規登録価格(万円)	3,724	3,873	3,902	4,066	3,994	4,270	4,178	4,345	4,395	4,492	4,347	4,291	4,225
前年同期比(%)	-0.1	2.8	4.2	9.1	6.9	9.8	-	-	-	-	4.0	-1.2	-3.9
前期比(%)	0.5	4.0	0.3	4.2	-1.8	6.9	-	4.0	1.1	2.2	-3.2	-1.3	-1.5

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。



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東京都区部と多摩以外の地域が減少

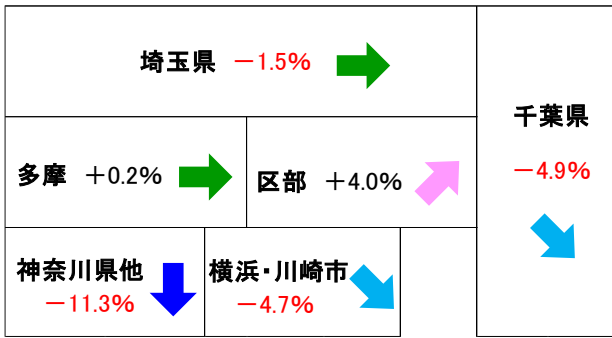
○成約件数

都県6地域における7~9月期中古戸建住宅の成約件数は東京都区部と多摩以外の地域が前年同期比で減少した。埼玉県は7四半期連続、神奈川県他は9四半期連続で前年同期を下回った。7~9月期の首都圏全体に占める成約件数比率は埼玉県が21.4%と前期比で1.0ポイント拡大、東京都区部は18.4%と同1.3ポイント拡大する一方、多摩は13.7%で同1.2ポイント縮小した。

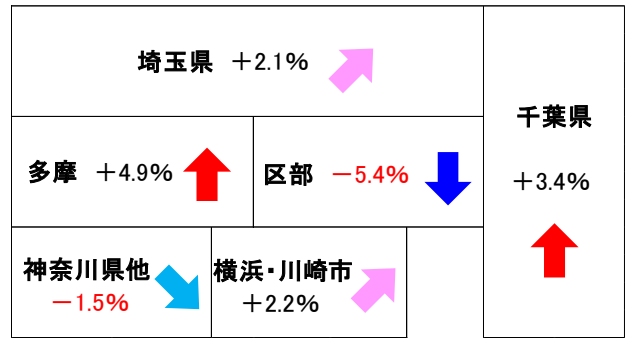
○成約価格

7~9月期の成約価格は、東京都区部と神奈川県他以外の地域が前年同期比で引き続き上昇した。千葉県は20年1~3月期から15四半期連続、横浜・川崎市は12四半期連続、多摩と埼玉県は11四半期連続で前年同期を上回ったが、神奈川県他は20年1~3月期以来14四半期ぶりに前年同期を下回った。

■成約件数の前年同期比（2023年7~9月）

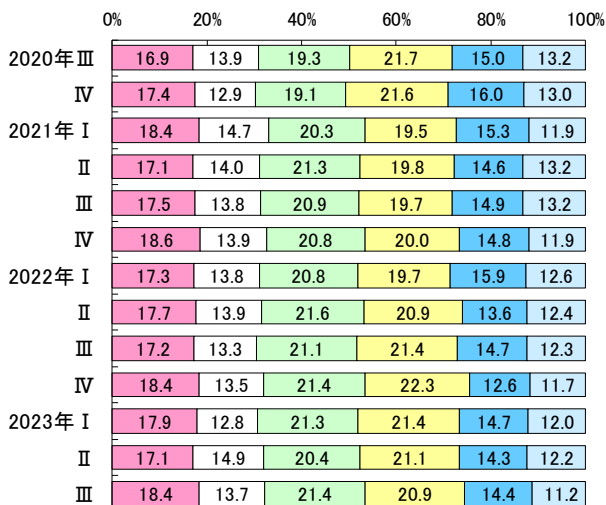


■成約価格の前年同期比（2023年7~9月）



成約件数： +10.0%以上 ↑ +3.0~+10.0%未満 ▲ -3.0~+3.0%未満 → -3.0~-10.0%未満 ▼ -10.0%以上 ↓
 成約㎡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 ↓

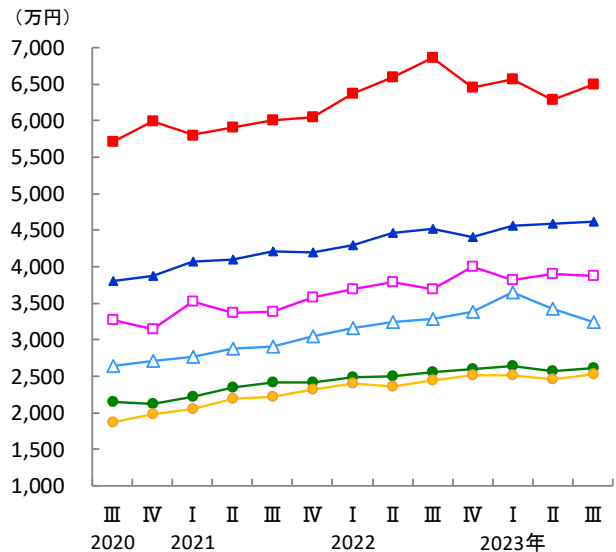
■都県地域別 中古戸建住宅の成約件数比率



■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



■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



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		2021年				2022年				2023年		
		7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
東京都	(件)	1,131	1,124	1,392	1,271	1,101	1,180	1,089	1,100	970	1,046	978	1,062	993
	前年同月比 (%)	5.8	17.7	31.2	77.0	-1.9	5.5	-21.8	-13.5	-11.9	-11.4	-10.2	-3.5	2.4
	前期比 (%)	56.6	-0.6	24.5	-8.7	-13.4	7.2	-7.7	1.0	-11.8	7.8	-6.5	8.6	-6.5
東京都区部	(件)	621	647	775	700	615	675	605	616	546	603	570	568	568
	前年同月比 (%)	1.0	20.5	25.2	92.8	-0.3	4.7	-21.9	-12.0	-11.2	-10.7	-5.8	-7.8	4.0
	前期比 (%)	70.1	4.2	20.2	-9.7	-12.1	9.8	-10.4	1.8	-11.4	10.4	-5.5	-0.4	0.0
東京都多摩	(件)	510	477	617	571	486	505	484	484	424	443	408	494	425
	前年同月比 (%)	12.3	14.1	39.6	60.8	-3.8	6.8	-21.6	-15.2	-12.8	-12.3	-15.7	2.1	0.2
	前期比 (%)	42.9	-6.5	30.4	-7.5	-14.9	3.9	-4.2	0.0	-12.4	4.5	-7.9	21.1	-14.0
埼玉県	(件)	707	709	852	872	737	753	727	754	670	702	678	677	660
	前年同月比 (%)	7.4	16.4	26.8	58.3	5.4	8.3	-14.7	-13.5	-9.1	-6.8	-6.7	-10.2	-1.5
	前期比 (%)	26.3	0.3	22.6	2.3	-15.5	2.2	-3.5	3.7	-11.1	4.8	-3.4	-0.1	-2.5
千葉県	(件)	795	802	819	807	693	723	689	728	680	730	681	699	647
	前年同月比 (%)	10.7	26.7	25.8	38.2	-11.4	-8.5	-15.9	-9.8	-1.9	1.0	-1.2	-4.0	-4.9
	前期比 (%)	32.7	0.9	3.7	-1.5	-14.1	4.3	-4.7	5.7	-6.6	7.4	-6.7	2.6	-7.4
神奈川県	(件)	1,031	1,076	1,144	1,136	988	968	998	907	857	799	852	882	791
	前年同月比 (%)	10.6	37.2	26.0	51.7	-3.0	-9.4	-12.8	-20.2	-13.3	-17.5	-14.6	-2.8	-7.7
	前期比 (%)	36.2	4.4	7.1	-0.7	-13.0	-2.0	3.1	-9.1	-5.5	-6.8	6.6	3.5	-10.3
横浜市・川崎市	(件)	548	592	643	598	524	535	558	474	467	414	469	476	445
	前年同月比 (%)	8.1	38.3	28.6	49.9	-3.1	-9.3	-13.2	-20.7	-10.9	-22.6	-15.9	0.4	-4.7
	前期比 (%)	36.0	8.0	9.0	-7.0	-12.4	2.1	4.3	-15.1	-1.5	-11.3	13.3	1.5	-6.5
神奈川県他	(件)	483	484	501	538	464	433	440	433	390	385	383	406	346
	前年同月比 (%)	13.6	36.0	22.8	53.7	-2.9	-9.4	-12.2	-19.5	-15.9	-11.1	-13.0	-6.2	-11.3
	前期比 (%)	36.4	0.2	4.8	7.4	-13.8	-6.7	1.6	-1.6	-9.9	-1.3	-0.5	6.0	-14.8

成約価格		2020年		2021年				2022年				2023年		
		7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
東京都	(万円)	4,615	4,788	4,794	4,767	4,849	4,988	5,182	5,359	5,477	5,419	5,422	5,180	5,371
	前年同月比 (%)	5.5	6.9	7.3	18.2	4.8	4.0	8.1	12.4	12.9	8.6	4.6	-3.3	-1.9
	前期比 (%)	14.6	3.7	-0.0	-0.6	1.7	2.9	3.9	3.4	2.2	-1.0	0.0	-4.5	3.7
東京都区部	(万円)	5,717	5,997	5,803	5,904	6,010	6,047	6,373	6,592	6,862	6,456	6,571	6,293	6,491
	前年同月比 (%)	5.7	11.0	8.7	19.4	4.9	0.7	9.8	11.7	14.2	6.8	3.1	-4.5	-5.4
	前期比 (%)	15.8	4.9	-3.4	1.7	1.8	0.6	5.4	3.4	4.1	-5.9	1.8	-4.2	3.2
東京都多摩	(万円)	3,273	3,148	3,526	3,372	3,379	3,574	3,693	3,788	3,692	4,008	3,817	3,901	3,874
	前年同月比 (%)	10.1	-4.3	8.6	8.8	3.1	13.6	4.8	12.4	9.3	12.1	3.3	3.0	4.9
	前期比 (%)	5.7	-3.8	12.0	-4.4	0.2	5.8	3.3	2.6	-2.5	8.5	-4.8	2.2	-0.7
埼玉県	(万円)	2,144	2,123	2,213	2,341	2,419	2,416	2,486	2,506	2,563	2,599	2,648	2,578	2,619
	前年同月比 (%)	1.4	-3.5	9.4	21.3	12.5	13.1	12.3	7.1	6.0	7.6	6.5	2.9	2.1
	前期比 (%)	11.6	-1.0	3.6	5.8	3.3	-0.1	2.9	0.8	2.3	1.4	1.9	-2.6	1.6
千葉県	(万円)	1,870	1,976	2,054	2,188	2,223	2,317	2,408	2,365	2,451	2,513	2,514	2,453	2,533
	前年同月比 (%)	1.4	9.6	5.4	19.9	18.2	16.6	17.2	8.1	10.2	8.4	4.4	3.7	3.4
	前期比 (%)	3.2	5.6	3.4	6.5	1.6	4.2	3.9	-1.8	3.6	2.5	0.0	-2.4	3.3
神奈川県	(万円)	3,262	3,357	3,497	3,520	3,596	3,681	3,794	3,882	3,958	3,916	4,150	4,060	4,014
	前年同月比 (%)	-1.1	4.0	7.3	12.4	10.1	9.6	8.5	10.3	10.1	6.4	9.4	4.6	1.4
	前期比 (%)	4.3	2.9	4.1	0.6	2.2	2.4	3.1	2.3	2.0	-1.1	6.0	-2.2	-1.1
横浜市・川崎市	(万円)	3,804	3,880	4,069	4,102	4,207	4,198	4,294	4,458	4,516	4,415	4,556	4,596	4,615
	前年同月比 (%)	-2.1	2.8	5.7	14.0	10.4	8.4	5.5	8.7	7.3	5.1	6.1	3.1	2.2
	前期比 (%)	5.9	2.0	5.1	0.8	2.6	-0.2	2.3	3.8	1.3	-2.2	3.2	0.9	0.4
神奈川県他	(万円)	2,647	2,716	2,764	2,873	2,906	3,042	3,160	3,251	3,290	3,380	3,653	3,431	3,241
	前年同月比 (%)	1.9	5.5	8.9	10.5	9.6	11.5	14.3	13.1	13.2	11.1	15.6	5.6	-1.5
	前期比 (%)	2.0	2.6	1.3	4.0	1.1	4.7	3.9	2.9	1.2	2.7	8.1	-6.1	-5.5



7. 首都圏の中古戸建住宅土地面積・建物面積

2023年7~9月期・前年同期比	成約土地面積	-3.6%	新規登録土地面積	-2.1%
	成約建物面積	-1.0%	新規登録建物面積	-1.2%

前年同期比で成約・新規登録物件の土地面積、建物面積はいずれも縮小

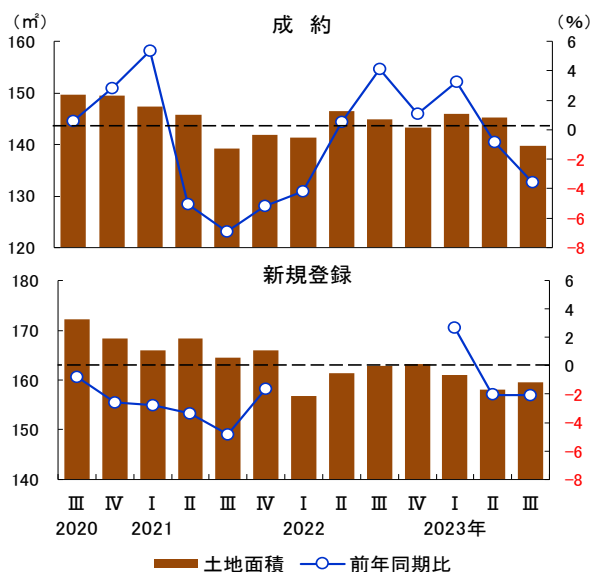
○成約・新規登録土地面積

7~9月期の首都圏における中古戸建住宅の成約土地面積は139.75㎡と前年同期比で3.6%縮小し、4~6月期に続いて前年同期を下回った。前期比も3.8%縮小した。新規登録物件の土地面積は159.51㎡と前年同期比で2.1%縮小し、4~6月期に続いて前年同期を下回った。前期比はプラス0.9%となった。

○成約・新規登録建物面積

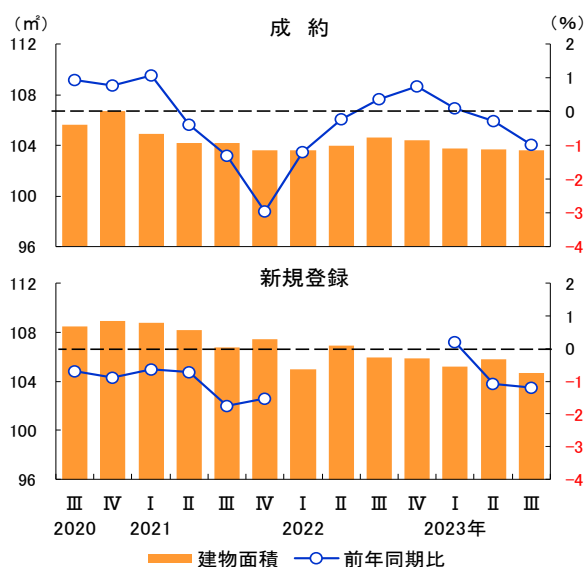
7~9月期の成約物件の建物面積は103.58㎡と前年同期比で1.0%縮小し、4~6月期に続いて前年同期を下回った。前期比もマイナス0.1%となった。新規登録物件の建物面積は104.70㎡と前年同期比で1.2%縮小し、4~6月期に続いて前年同期を下回った。前期比も1.0%縮小した。

■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	2020年		2021年				2022年				2023年		
	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
成約土地面積 (m²)	149.58	149.42	147.40	145.71	139.16	141.83	141.26	146.44	144.91	143.33	145.88	145.21	139.75
前年同期比 (%)	0.6	2.8	5.4	-5.0	-6.9	-5.2	-4.2	0.5	4.1	1.1	3.3	-0.8	-3.6
前期比 (%)	-2.8	-0.1	-1.5	-1.1	-4.5	1.9	-0.4	3.7	-1.0	-1.1	1.8	-0.5	-3.8
新規登録土地面積 (m²)	172.28	168.30	165.89	168.44	164.40	165.94	156.84	161.42	162.85	163.20	161.03	158.11	159.51
前年同期比 (%)	-0.8	-2.6	-2.8	-3.4	-4.9	-1.6	-	-	-	-	2.7	-2.0	-2.1
前期比 (%)	-0.8	-2.3	-1.6	1.5	-2.4	0.9	-	2.9	0.9	0.2	-1.3	-1.8	0.9
成約建物面積 (m²)	105.63	106.72	104.88	104.18	104.22	103.64	103.62	103.95	104.61	104.41	103.73	103.66	103.58
前年同期比 (%)	0.9	0.8	1.1	-0.4	-1.3	-3.0	-1.2	-0.2	0.4	0.7	0.1	-0.3	-1.0
前期比 (%)	1.0	1.0	-1.8	-0.7	0.0	-0.6	-0.0	0.3	0.6	-0.2	-0.6	-0.1	-0.1
新規登録建物面積 (m²)	108.52	108.91	108.77	108.17	106.75	107.41	105.00	106.94	105.96	105.84	105.23	105.78	104.70
前年同期比 (%)	-0.7	-0.9	-0.6	-0.7	-1.8	-1.5	-	-	-	-	0.2	-1.1	-1.2
前期比 (%)	-0.2	0.4	-0.3	-0.6	-1.3	0.6	-	1.8	-0.9	-0.1	-0.6	0.5	-1.0

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7~9月期・築年数

成約築年数 21.90年

新規登録築年数 24.19年

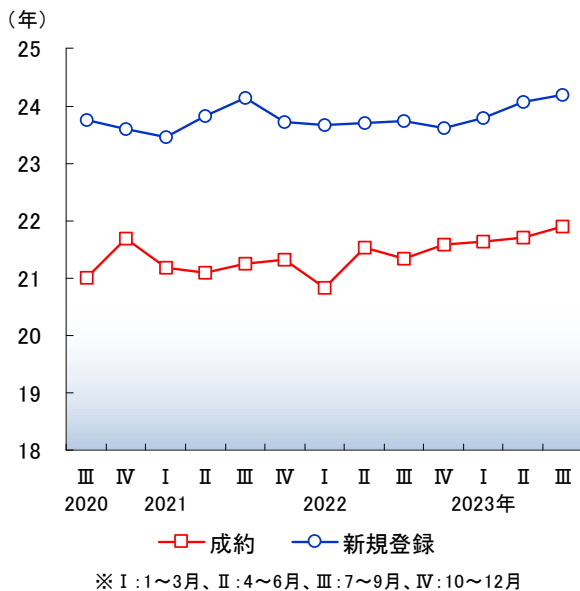
成約物件の平均築年数は前年同期差プラス0.57年

○成約・新規登録築年数

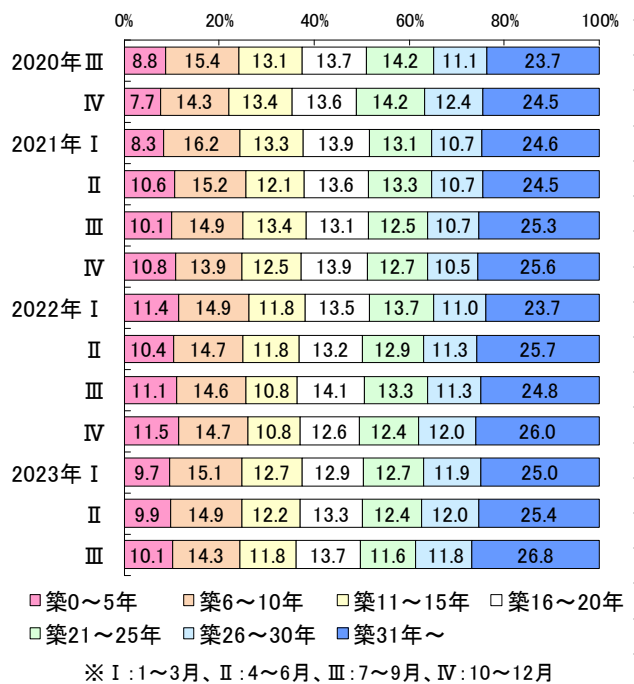
7~9月期の首都圏における中古戸建住宅の平均築年数は、成約物件が21.90年で前年同期差プラス0.57年となった。新規登録物件は24.19年で前年同期差プラス0.45年となった。新規登録物件は成約物件を2.29年上回り、平均築年数の差は前期比で縮小した。

7~9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26.8%と前期比で1.4ポイント拡大する一方、築21~25年の比率は11.6%で同0.8ポイント縮小、築6~10年の比率は14.3%で同0.6ポイント縮小した。

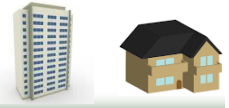
■首都圏中古戸建住宅の成約・新規登録築年数の推移



■築年帯別 中古戸建住宅の成約件数構成比



中古戸建住宅	2020年		2021年				2022年				2023年		
	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
成約築年数(年)	21.00	21.69	21.18	21.09	21.25	21.32	20.82	21.53	21.33	21.58	21.64	21.71	21.90
新規登録築年数(年)	23.76	23.60	23.45	23.82	24.14	23.73	23.66	23.70	23.74	23.62	23.80	24.07	24.19



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

7～9月期の成約件数は札幌市が544件と前年同期比で2.7%減少し、9四半期連続で前年同期を下回った。仙台市は244件で前年同期比マイナス13.2%の2ケタ減となり、4四半期連続で前年同期を下回った。

○成約㎡単価

7～9月期の成約㎡単価は札幌市が31.00万円/㎡と前年同期比で8.3%上昇し、13四半期連続で前年同期を上回った。前期比も2.2%上昇した。仙台市は34.49万円/㎡と前年同期比で3.8%上昇し、19年7～9月期から17四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。

中古マンション			2020年		2021年				2022年				2023年		
			7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月
成約件数	北海道札幌市	(件)	630	641	675	634	560	616	581	630	559	511	500	521	544
		前年同期比 (%)	-11.6	2.4	4.0	41.5	-11.1	-3.9	-13.9	-0.6	-0.2	-17.0	-13.9	-17.3	-2.7
		前期比 (%)	40.6	1.7	5.3	-6.1	-11.7	10.0	-5.7	8.4	-11.3	-8.6	-2.2	4.2	4.4
	宮城県仙台市	(件)	298	285	342	325	241	333	284	322	281	246	276	268	244
		前年同期比 (%)	-4.8	-6.3	-7.1	52.6	-19.1	16.8	-17.0	-0.9	16.6	-26.1	-2.8	-16.8	-13.2
		前期比 (%)	39.9	-4.4	20.0	-5.0	-25.8	38.2	-14.7	13.4	-12.7	-12.5	12.2	-2.9	-9.0
成約㎡単価	北海道札幌市	(万円)	23.75	24.73	25.03	25.91	25.58	27.10	26.62	28.49	28.64	29.47	28.25	30.33	31.00
		前年同期比 (%)	5.7	10.5	5.3	18.8	7.7	9.6	6.4	9.9	11.9	8.7	6.1	6.5	8.3
		前期比 (%)	8.9	4.1	1.2	3.5	-1.3	5.9	-1.8	7.0	0.5	2.9	-4.1	7.4	2.2
	宮城県仙台市	(万円)	27.77	28.25	30.18	31.22	28.57	32.05	31.21	32.06	33.23	33.67	35.18	34.75	34.49
		前年同期比 (%)	3.3	2.1	6.6	19.4	2.9	13.4	3.4	2.7	16.3	5.1	12.7	8.4	3.8
		前期比 (%)	6.2	1.7	6.8	3.5	-8.5	12.2	-2.6	2.7	3.7	1.3	4.5	-1.2	-0.7
成約価格 (参考)	北海道札幌市	(万円)	1,790	1,867	1,918	1,954	1,956	2,063	2,044	2,181	2,149	2,230	2,179	2,256	2,359
		前年同期比 (%)	3.8	9.2	4.1	14.7	9.2	10.5	6.6	11.6	9.9	8.1	6.6	3.5	9.8
		前期比 (%)	5.1	4.3	2.7	1.9	0.1	5.5	-0.9	6.7	-1.5	3.8	-2.3	3.5	4.5
	宮城県仙台市	(万円)	1,882	1,917	2,109	2,200	1,911	2,213	2,070	2,185	2,338	2,367	2,415	2,360	2,351
		前年同期比 (%)	0.1	0.5	9.8	20.7	1.6	15.4	-1.8	-0.7	22.3	7.0	16.6	8.0	0.5
		前期比 (%)	3.3	1.9	10.0	4.3	-13.1	15.8	-6.4	5.6	7.0	1.3	2.0	-2.3	-0.4

■中古戸建住宅

○成約件数

7～9月期の成約件数は札幌市が343件と前年同期比で6.9%増加し、5四半期連続で前年同期を上回った。仙台市は111件で前年同期比マイナス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。

○成約価格

7～9月期の成約価格は、札幌市が2,541万円で前年同期比マイナス14.6%の2ケタ下落となった。前期比も8.1%下落した。仙台市は3,024万円で前年同期比プラス10.9%の2ケタ上昇となり、3四半期ぶりに前年同期を上回った。前期比もプラス16.6%となった。

中古戸建住宅			2020年		2021年				2022年				2023年		
			7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月
成約件数	北海道札幌市	(件)	340	316	243	301	280	298	220	286	321	313	244	322	343
		前年同期比 (%)	-0.3	-7.6	-11.3	9.1	-17.2	-4.8	-9.5	-5.0	14.6	5.0	10.9	12.6	6.9
		前期比 (%)	22.3	-7.1	-22.4	23.9	-7.0	6.4	-26.2	30.0	12.2	-2.5	-22.0	32.0	6.5
	宮城県仙台市	(件)	139	152	141	180	148	125	153	124	125	129	137	118	111
		前年同期比 (%)	-21.5	15.2	-16.6	78.2	6.5	-17.8	8.5	-31.1	-15.5	3.2	-10.5	-4.8	-11.2
		前期比 (%)	35.0	9.4	-7.2	27.7	-17.8	-15.5	22.4	-19.0	0.8	3.2	6.2	-13.9	-5.9
成約価格	北海道札幌市	(万円)	2,223	2,282	2,210	2,415	2,582	2,617	2,754	2,656	2,975	2,561	2,682	2,767	2,541
		前年同期比 (%)	13.5	13.8	-2.2	15.6	15.7	14.4	24.6	10.0	15.2	-2.1	-2.6	4.2	-14.6
		前期比 (%)	6.2	2.7	-3.4	9.3	6.9	1.4	5.2	-3.6	12.0	-13.9	4.7	3.2	-8.1
	宮城県仙台市	(万円)	2,483	2,377	2,438	2,460	2,606	2,545	2,983	2,614	2,726	2,612	2,734	2,592	3,024
		前年同期比 (%)	5.0	-5.0	6.7	7.7	5.0	7.1	22.4	6.3	4.6	2.6	-8.4	-0.9	10.9
		前期比 (%)	9.2	-4.2	2.5	0.9	5.9	-2.3	17.2	-12.4	4.3	-4.2	4.6	-5.2	16.6

季報マーケットウォッチ・サマリーレポートについて

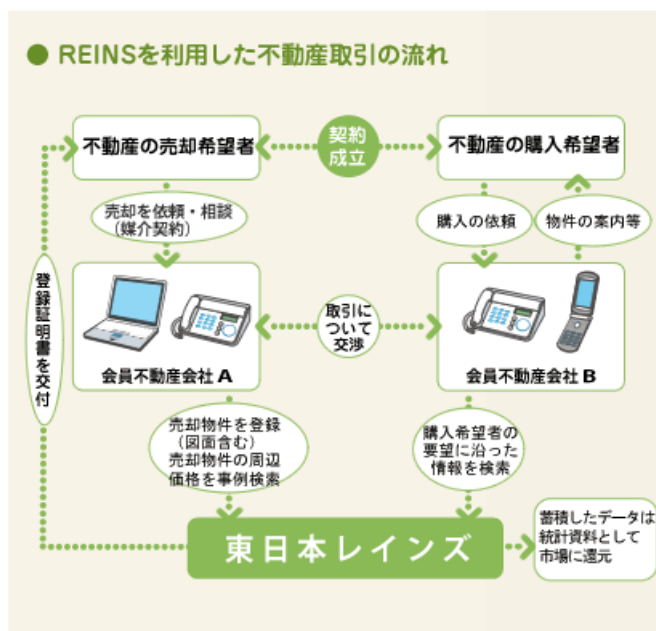
- このレポートは、公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）に登録されている物件情報の中から、首都圏における四半期ごとの不動産流通市場の動きについて要約し解説したものです。
- ここでは中古マンション・中古戸建住宅の成約物件、新規登録物件の件数・価格等から、首都圏全体および地域別の四半期動向について分析・紹介しています。また、参考として札幌市・仙台市の成約物件の件数・㎡単価・価格についても掲載しています。
- なお、新築戸建住宅や土地の動向および詳細なエリア別の動向については、月例速報マーケットウォッチのデータ編に記載した数表をご参照下さい。

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) 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10月17日

お問い合わせ先



国土交通大臣指定 公益財団法人 東日本不動産流通機構
 〒101-0044 東京都千代田区鍛冶町 2-3-2 神田センタービルディング 2F
 TEL : 03-5296-9350 <http://www.reins.or.jp/>