

季報 *Market Watch*

サマリーレポート

2018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 <2018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、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2018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	8,686件	前年同期比	-1.2%	➡
㎡単価	51.85万円/㎡	前年同期比	+3.3%	⬆
価格	3,324万円	前年同期比	+3.7%	⬆
専有面積	64.11㎡	前年同期比	+0.4%	➡
築後年数	21.07年	前年同期	20.89年	

○首都圏概況 7~9月期の成約件数は前年比で1.2%減少し、4期連続で前年同期を下回った。成約㎡単価は前年比で3.3%上昇し13年1~3月期から23期連続で前年同期を上回り、成約価格も前年比で3.7%上昇し12年10~12月期から24期連続で前年同期を上回った。専有面積は前年比プラス0.4%とほぼ横ばいであった。

○地域別動向 成約件数は多摩と神奈川県他を除く各地域が減少し、東京都区部は4期連続、千葉県は3期連続で前年同期を下回った。成約㎡単価は全地域が前年比で上昇し、東京都区部は13年1~3月期から23期連続、埼玉県は14年7~9月期から17期連続、横浜・川崎市は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	3,078件	前年同期比	+2.4%	➡
価格	3,148万円	前年同期比	+2.2%	⬆
土地面積	144.09㎡	前年同期比	-2.5%	⬇
建物面積	105.90㎡	前年同期比	-0.3%	➡
築後年数	21.25年	前年同期	21.17年	

○首都圏概況 7~9月期の成約件数は前年比で2.4%増加し、7期ぶりに前年同期を上回った。成約価格は前年比で2.2%上昇し、4期連続で前年同期を上回った。土地面積は前年比でマイナス2.5%となり、建物面積は前年比マイナス0.3%とほぼ横ばいであった。

○地域別動向 成約件数は多摩と千葉県を除く各地域が前年比で増加し、東京都区部は4期連続で前年同期を上回り、横浜・川崎市は前年比で2ヶタ増となった。成約価格は東京都区部と多摩、埼玉県が前年比で上昇した。東京都区部と多摩は4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

2018年7~9月期・前年同期比	成約件数	-1.2%	新規登録件数	+6.5%
	成約㎡単価	+3.3%	新規登録㎡単価	+3.1%

前年比で成約㎡単価は23期連続、新規登録㎡単価は21期連続の上昇

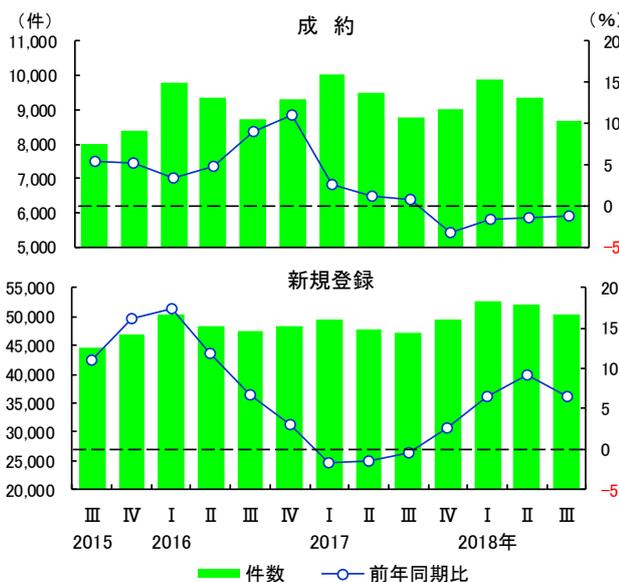
○成約・新規登録件数

7~9月期の首都圏における中古マンション成約件数は8,686件と前年比で1.2%減少し、4四半期連続で前年同期を下回った。新規登録件数は50,333件と前年比で6.5%増加し、4四半期連続で前年同期を上回った。

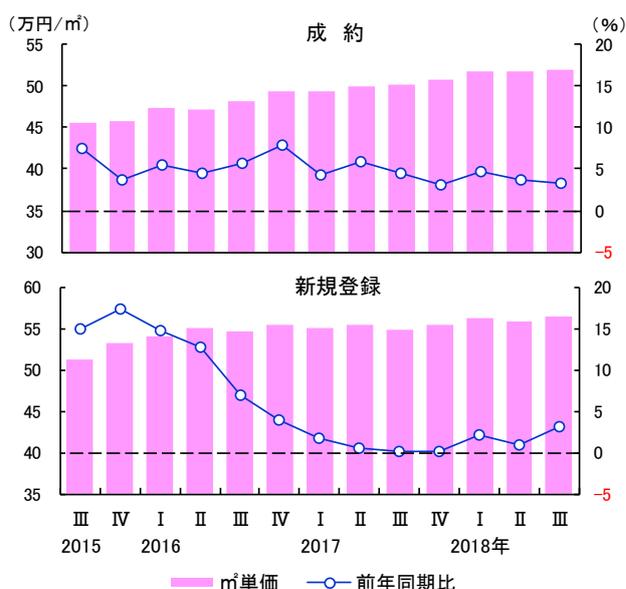
○成約・新規登録㎡単価

7~9月期の成約㎡単価は51.85万円/㎡と前年比で3.3%上昇し、13年1~3月期から23四半期連続で前年同期を上回った。新規登録㎡単価は56.48万円/㎡と前年比で3.1%上昇し、13年7~9月期から21四半期連続で前年同期を上回った。

■首都圏 中古マンションの成約・新規登録件数の推移



■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	2015年		2016年				2017年				2018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)	7,995	8,391	9,784	9,364	8,724	9,317	10,041	9,479	8,791	9,018	9,884	9,339	8,686
前年同期比(%)	5.4	5.1	3.4	4.9	9.1	11.0	2.6	1.2	0.8	-3.2	-1.6	-1.5	-1.2
前期比(%)	-10.5	5.0	16.6	-4.3	-6.8	6.8	7.8	-5.6	-7.3	2.6	9.6	-5.5	-7.0
新規登録件数(件)	44,445	46,752	50,319	48,391	47,440	48,186	49,503	47,715	47,270	49,500	52,722	52,058	50,333
前年同期比(%)	11.0	16.2	17.4	11.9	6.7	3.1	-1.6	-1.4	-0.4	2.7	6.5	9.1	6.5
前期比(%)	2.8	5.2	7.6	-3.8	-2.0	1.6	2.7	-3.6	-0.9	4.7	6.5	-1.3	-3.3
成約㎡単価(万円)	45.46	45.76	47.28	47.07	48.06	49.31	49.31	49.84	50.18	50.77	51.65	51.70	51.85
前年同期比(%)	7.4	3.6	5.6	4.4	5.7	7.8	4.3	5.9	4.4	3.0	4.8	3.7	3.3
前期比(%)	0.9	0.7	3.3	-0.5	2.1	2.6	0.2	1.1	0.7	1.2	1.7	0.1	0.3
新規登録㎡単価(万円)	51.16	53.32	54.12	55.02	54.72	55.38	55.06	55.35	54.77	55.51	56.28	55.90	56.48
前年同期比(%)	14.9	17.3	14.7	12.7	7.0	3.9	1.7	0.6	0.1	0.2	2.2	1.0	3.1
前期比(%)	4.8	4.2	1.5	1.7	-0.5	1.2	-0.6	0.5	-1.0	1.3	1.4	-0.7	1.0



2. 首都圏地域別の中古マンション成約件数・㎡単価

前年比で成約件数は多摩と神奈川県他を除く各地域が減少、㎡単価は全地域が上昇

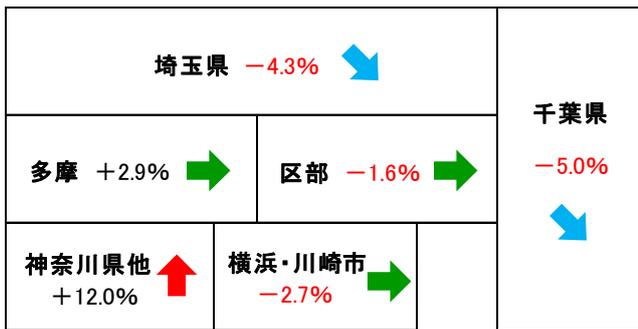
○成約件数

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、多摩と神奈川県他を除く各地域が前年比で減少した。東京都区部は4四半期連続、千葉県は3四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41.8%、横浜・川崎市は17.2%であった。

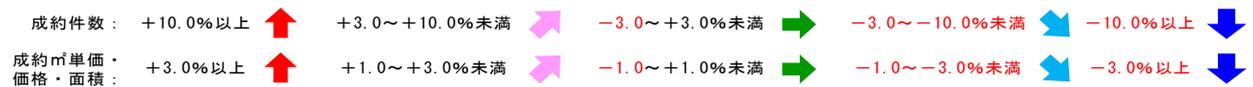
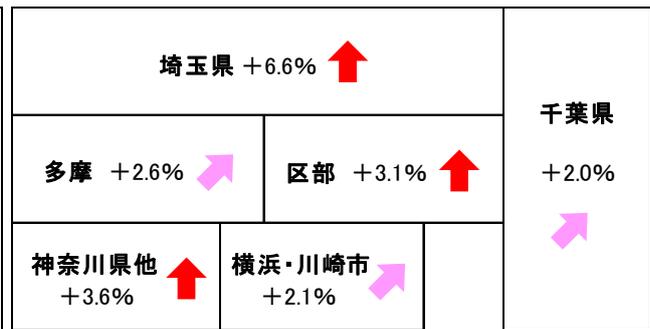
○成約㎡単価

7~9月期の成約㎡単価は、すべての地域が前年比で上昇した。東京都区部は13年1~3月期から23四半期連続、埼玉県は14年7~9月期から17四半期連続、横浜・川崎市は11四半期連続で前年同期を上回った。

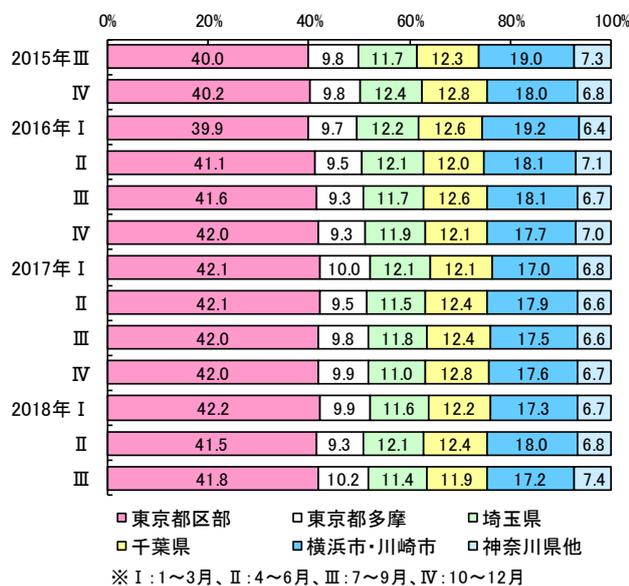
■成約件数の前年同期比（2018年7~9月）



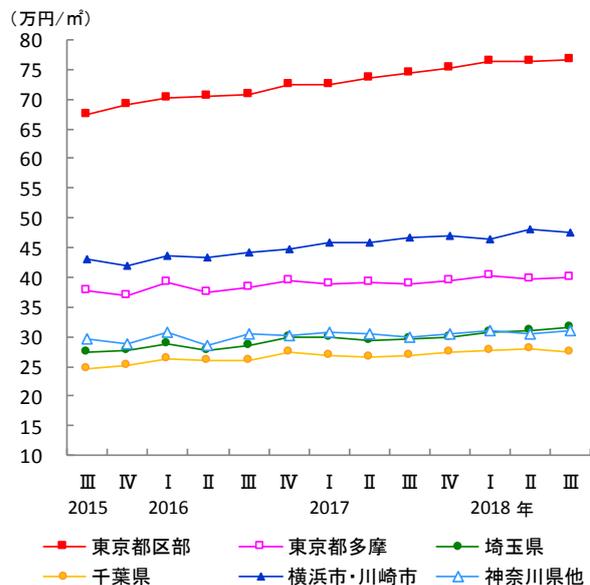
■成約㎡単価の前年同期比（2018年7~9月）



■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・m²単価

成約件数		2015年		2016年				2017年				2018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)	3,979	4,202	4,857	4,739	4,443	4,778	5,227	4,891	4,550	4,685	5,149	4,746	4,516
	前年同期比 (%)	8.9	5.6	5.4	7.5	11.7	13.7	7.6	3.2	2.4	-1.9	-1.5	-3.0	-0.7
	前期比 (%)	-9.8	5.6	15.6	-2.4	-6.2	7.5	9.4	-6.4	-7.0	3.0	9.9	-7.8	-4.8
東京都区部	(件)	3,198	3,377	3,905	3,848	3,628	3,909	4,227	3,987	3,689	3,788	4,174	3,874	3,630
	前年同期比 (%)	8.7	5.6	6.3	9.4	13.4	15.8	8.2	3.6	1.7	-3.1	-1.3	-2.8	-1.6
	前期比 (%)	-9.1	5.6	15.6	-1.5	-5.7	7.7	8.1	-5.7	-7.5	2.7	10.2	-7.2	-6.3
東京都多摩	(件)	781	825	952	891	815	869	1,000	904	861	897	975	872	886
	前年同期比 (%)	9.4	5.5	2.0	-0.2	4.4	5.3	5.0	1.5	5.6	3.2	-2.5	-3.5	2.9
	前期比 (%)	-12.5	5.6	15.4	-6.4	-8.5	6.6	15.1	-9.6	-4.8	4.2	8.7	-10.6	1.6
埼玉県	(件)	933	1,038	1,192	1,136	1,021	1,109	1,217	1,094	1,039	993	1,151	1,127	994
	前年同期比 (%)	-4.8	1.5	6.8	4.4	9.4	6.8	2.1	-3.7	1.8	-10.5	-5.4	3.0	-4.3
	前期比 (%)	-14.2	11.3	14.8	-4.7	-10.1	8.6	9.7	-10.1	-5.0	-4.4	15.9	-2.1	-11.8
千葉県	(件)	980	1,075	1,229	1,126	1,100	1,123	1,212	1,175	1,090	1,154	1,208	1,155	1,036
	前年同期比 (%)	-1.1	7.5	-3.4	0.7	12.2	4.5	-1.4	4.4	-0.9	2.8	-0.3	-1.7	-5.0
	前期比 (%)	-12.3	9.7	14.3	-8.4	-2.3	2.1	7.9	-3.1	-7.2	5.9	4.7	-4.4	-10.3
神奈川県	(件)	2,103	2,076	2,506	2,363	2,160	2,307	2,385	2,319	2,112	2,186	2,376	2,311	2,140
	前年同期比 (%)	7.2	4.9	1.7	2.1	2.7	11.1	-4.8	-1.9	-2.2	-5.2	-0.4	-0.3	1.3
	前期比 (%)	-9.1	-1.3	20.7	-5.7	-8.6	6.8	3.4	-2.8	-8.9	3.5	8.7	-2.7	-7.4
横浜市・川崎市	(件)	1,518	1,508	1,876	1,696	1,579	1,653	1,703	1,698	1,536	1,583	1,713	1,680	1,495
	前年同期比 (%)	7.1	3.0	2.3	2.1	4.0	9.6	-9.2	0.1	-2.7	-4.2	0.6	-1.1	-2.7
	前期比 (%)	-8.6	-0.7	24.4	-9.6	-6.9	4.7	3.0	-0.3	-9.5	3.1	8.2	-1.9	-11.0
神奈川県他	(件)	585	568	630	667	581	654	682	621	576	603	663	631	645
	前年同期比 (%)	7.3	10.3	0.0	2.1	-0.7	15.1	8.3	-6.9	-0.9	-7.8	-2.8	1.6	12.0
	前期比 (%)	-10.4	-2.9	10.9	5.9	-12.9	12.6	4.3	-8.9	-7.2	4.7	10.0	-4.8	2.2

成約m ² 単価		2015年		2016年				2017年				2018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)	60.61	61.65	63.19	63.21	64.03	65.58	64.96	66.28	66.83	67.28	68.75	68.80	68.62
	前年同期比 (%)	7.1	5.5	6.3	5.0	5.6	6.4	2.8	4.8	4.4	2.6	5.8	3.8	2.7
	前期比 (%)	0.6	1.7	2.5	0.0	1.3	2.4	-0.6	2.0	0.8	0.7	2.2	0.1	-0.3
東京都区部	(万円)	67.31	69.00	70.17	70.41	70.84	72.41	72.35	73.45	74.35	75.14	76.25	76.45	76.62
	前年同期比 (%)	7.6	6.1	6.1	4.6	5.3	4.9	3.1	4.3	4.9	3.8	5.4	4.1	3.1
	前期比 (%)	0.0	2.5	1.7	0.3	0.6	2.2	0.3	1.5	1.2	1.1	1.5	0.3	0.2
東京都多摩	(万円)	37.74	37.02	39.05	37.52	38.40	39.49	38.78	39.05	38.99	39.33	40.31	39.63	40.02
	前年同期比 (%)	5.4	3.5	4.5	1.7	1.8	6.7	-0.7	4.1	1.5	-0.4	3.9	1.5	2.6
	前期比 (%)	2.3	-1.9	5.5	-3.9	2.3	2.8	-1.8	0.7	-0.2	0.9	2.5	-1.7	1.0
埼玉県	(万円)	27.33	27.53	28.78	27.71	28.58	29.81	29.91	29.24	29.67	29.88	30.76	31.09	31.63
	前年同期比 (%)	6.0	4.4	3.9	6.1	4.6	8.3	3.9	5.5	3.8	0.2	2.8	6.3	6.6
	前期比 (%)	4.7	0.7	4.6	-3.7	3.2	4.3	0.3	-2.2	1.5	0.7	2.9	1.1	1.7
千葉県	(万円)	24.66	25.14	26.24	25.85	25.94	27.32	26.84	26.59	26.93	27.26	27.80	27.88	27.47
	前年同期比 (%)	2.1	0.2	2.5	3.8	5.2	8.7	2.3	2.9	3.8	-0.2	3.6	4.8	2.0
	前期比 (%)	-1.0	1.9	4.4	-1.5	0.3	5.3	-1.8	-0.9	1.3	1.2	2.0	0.3	-1.5
神奈川県	(万円)	39.27	38.33	40.45	39.09	40.41	40.70	41.46	41.71	42.03	42.37	42.15	43.25	42.58
	前年同期比 (%)	4.9	-0.7	2.7	-0.1	2.9	6.2	2.5	6.7	4.0	4.1	1.7	3.7	1.3
	前期比 (%)	0.3	-2.4	5.5	-3.4	3.4	0.7	1.9	0.6	0.7	0.8	-0.5	2.6	-1.5
横浜市・川崎市	(万円)	42.93	41.99	43.65	43.39	44.21	44.84	45.74	45.76	46.61	46.94	46.54	48.08	47.60
	前年同期比 (%)	4.6	-0.6	1.4	0.9	3.0	6.8	4.8	5.5	5.4	4.7	1.7	5.1	2.1
	前期比 (%)	-0.2	-2.2	4.0	-0.6	1.9	1.4	2.0	0.1	1.9	0.7	-0.8	3.3	-1.0
神奈川県他	(万円)	29.72	28.74	30.81	28.44	30.36	30.24	30.84	30.60	29.92	30.55	31.16	30.34	30.99
	前年同期比 (%)	5.3	2.1	5.9	-3.1	2.2	5.2	0.1	7.6	-1.5	1.0	1.0	-0.9	3.6
	前期比 (%)	1.2	-3.3	7.2	-7.7	6.8	-0.4	2.0	-0.8	-2.2	2.1	2.0	-2.6	2.1



3. 首都圏の中古マンション価格・専有面積

2018年7~9月期・前年同期比	成約価格	+3.7%	新規登録価格	+2.3%
	成約専有面積	+0.4%	新規登録専有面積	-0.8%

前年比で成約価格は24期連続、新規登録価格は16期連続で上昇

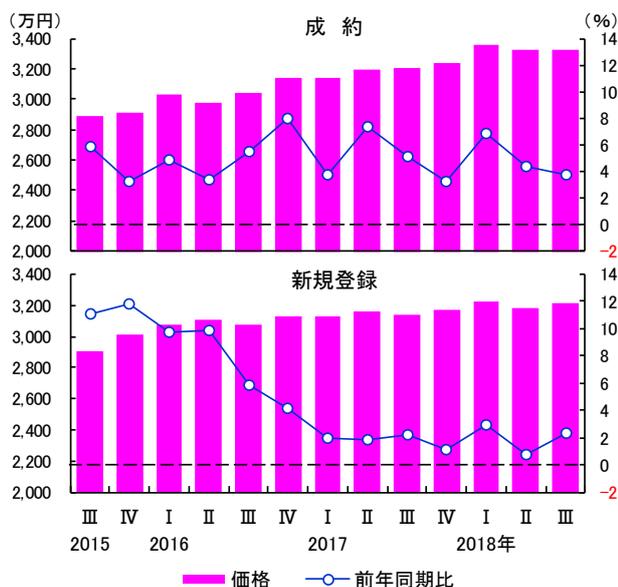
○成約・新規登録価格

7~9月期の首都圏における中古マンション成約価格は3,324万円と前年比で3.7%上昇し、12年10~12月期から24四半期連続で前年同期を上回ったが、前期比は4~6月期に続いてマイナスとなった。新規登録価格は3,214万円と前年比で2.3%上昇し、14年10~12月期から16四半期連続で前年同期を上回った。

○成約・新規登録専有面積

7~9月期の成約物件の専有面積は64.11㎡で前年比プラス0.4%と、ほぼ横ばいながら6四半期連続で前年同期を上回った。新規登録物件の専有面積は56.91㎡で前年比マイナス0.8%と、ほぼ横ばいながら4~6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



■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	2015年		2016年				2017年				2018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)	2,888	2,911	3,033	2,973	3,047	3,144	3,146	3,193	3,204	3,244	3,361	3,331	3,324
前年同期比(%)	5.9	3.2	4.9	3.3	5.5	8.0	3.7	7.4	5.1	3.2	6.8	4.3	3.7
前期比(%)	0.4	0.8	4.2	-2.0	2.5	3.2	0.3	1.5	0.3	1.2	3.6	-0.9	-0.2
新規登録価格(万円)	2,904	3,007	3,071	3,103	3,074	3,134	3,132	3,160	3,142	3,169	3,223	3,185	3,214
前年同期比(%)	11.1	11.8	9.8	9.9	5.9	4.2	2.0	1.8	2.2	1.1	2.9	0.8	2.3
前期比(%)	2.8	3.6	2.1	1.1	-0.9	1.9	-0.1	0.9	-0.6	0.9	1.7	-1.2	0.9
成約専有面積(㎡)	63.54	63.63	64.15	63.17	63.41	63.75	63.80	64.07	63.86	63.90	65.06	64.43	64.11
前年同期比(%)	-1.4	-0.4	-0.6	-1.1	-0.2	0.2	-0.6	1.4	0.7	0.2	2.0	0.6	0.4
前期比(%)	-0.5	0.1	0.8	-1.5	0.4	0.5	0.1	0.4	-0.3	0.1	1.8	-1.0	-0.5
新規登録専有面積(㎡)	56.76	56.40	56.74	56.40	56.18	56.59	56.88	57.09	57.36	57.10	57.26	56.97	56.91
前年同期比(%)	-3.3	-4.8	-4.3	-2.5	-1.0	0.3	0.3	1.2	2.1	0.9	0.7	-0.2	-0.8
前期比(%)	-1.9	-0.6	0.6	-0.6	-0.4	0.7	0.5	0.4	0.5	-0.5	0.3	-0.5	-0.1



4. 首都圏の中古マンション築年数

2018年7~9月期・築年数

成約築年数 21.07年

新規登録築年数 24.90年

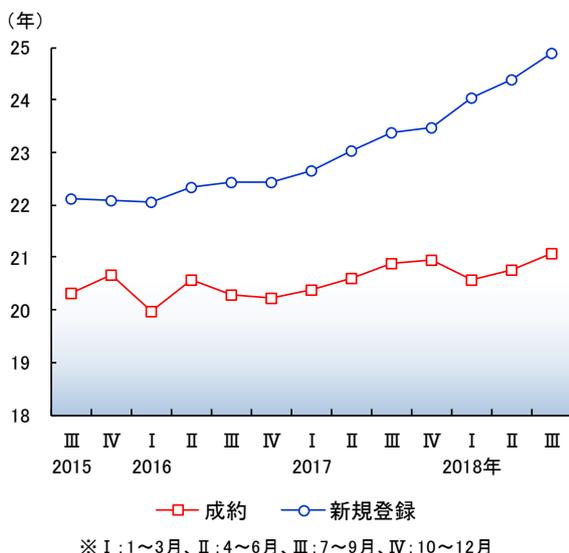
成約物件の平均築年数は前年比プラス0.18年。新規登録物件は前年比プラス1.52年

○成約・新規登録築年数

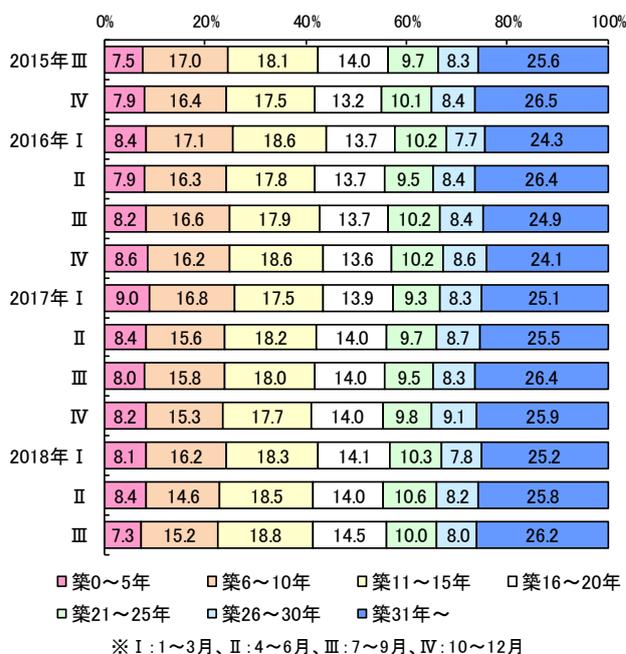
7~9月期の首都圏における中古マンションの平均築年数は、成約物件が21.07年と前年比プラス0.18年であった。新規登録物件は24.90年で、前年比プラス1.52年となった。新規登録物件は成約物件を3.83年上回り、平均築年数の差は前期比で拡大した。

7~9月期の築年帯別の成約件数構成比をみると、築31年以上の比率が26.2%と前期比で0.4ポイント拡大し、築6~20年の比率も拡大した。

■首都圏中古マンションの成約・新規登録築年数の推移



■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	2015年		2016年				2017年				2018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)	20.32	20.66	19.97	20.59	20.29	20.22	20.39	20.61	20.89	20.95	20.59	20.77	21.07
新規登録築年数(年)	22.11	22.08	22.07	22.33	22.44	22.44	22.66	23.02	23.38	23.47	24.03	24.40	24.90



5. 首都圏の中古戸建住宅件数・価格

2018年7~9月期・前年同期比	成約件数	+2.4%	新規登録件数	+9.6%
	成約価格	+2.2%	新規登録価格	+0.1%

前年比で成約件数は7期ぶりに増加、成約価格は4期連続で上昇

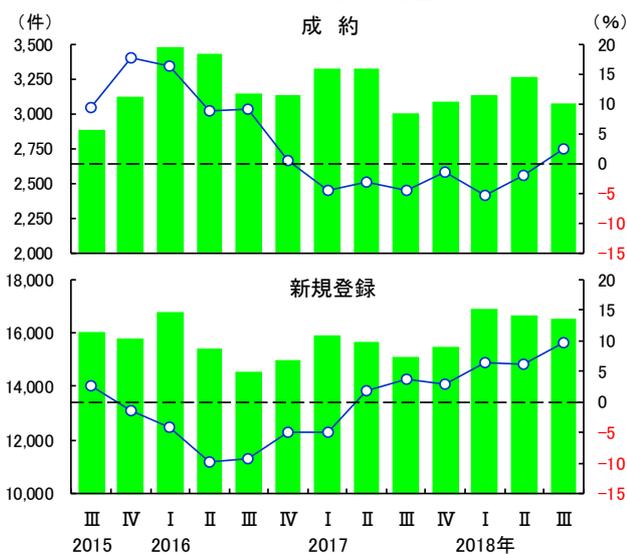
○成約・新規登録件数

7~9月期の首都圏における中古戸建住宅成約件数は3,078件と前年比で2.4%増加し、7四半期ぶりに前年同期を上回った。新規登録件数は16,554件と前年比で9.6%増加し、6四半期連続で前年同期を上回った。

○成約・新規登録価格

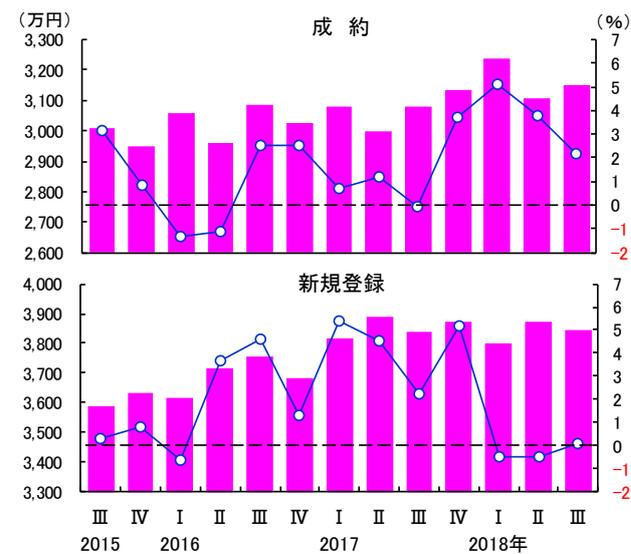
7~9月期の成約価格は3,148万円と前年比で2.2%上昇し、4四半期連続で前年同期を上回り、前期比も1.3%上昇した。新規登録価格は3,844万円と前年比プラス0.1%と、ほぼ横ばいながら3四半期ぶりに前年同期を上回ったが、前期比では0.7%下落した。

■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	2015年		2016年				2017年				2018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)	2,884	3,116	3,479	3,434	3,148	3,134	3,320	3,328	3,006	3,089	3,137	3,261	3,078
前年同月比 (%)	9.4	17.7	16.2	8.7	9.2	0.6	-4.6	-3.1	-4.5	-1.4	-5.5	-2.0	2.4
前期比 (%)	-8.7	8.0	11.6	-1.3	-8.3	-0.4	5.9	0.2	-9.7	2.8	1.6	4.0	-5.6
新規登録件数 (件)	16,047	15,818	16,770	15,432	14,571	15,015	15,919	15,691	15,105	15,466	16,925	16,652	16,554
前年同月比 (%)	2.5	-1.3	-4.0	-9.8	-9.2	-5.1	-5.1	1.7	3.7	3.0	6.3	6.1	9.6
前期比 (%)	-6.2	-1.4	6.0	-8.0	-5.6	3.0	6.0	-1.4	-3.7	2.4	9.4	-1.6	-0.6
成約価格 (万円)	3,007	2,949	3,059	2,960	3,082	3,023	3,080	2,996	3,080	3,135	3,239	3,109	3,148
前年同月比 (%)	3.2	0.9	-1.3	-1.1	2.5	2.5	0.7	1.2	-0.1	3.7	5.1	3.8	2.2
前期比 (%)	0.5	-1.9	3.8	-3.3	4.1	-1.9	1.9	-2.7	2.8	1.8	3.3	-4.0	1.3
新規登録価格 (万円)	3,590	3,634	3,619	3,719	3,755	3,683	3,814	3,888	3,838	3,875	3,798	3,870	3,844
前年同月比 (%)	0.3	0.8	-0.6	3.6	4.6	1.3	5.4	4.5	2.2	5.2	-0.4	-0.5	0.1
前期比 (%)	0.1	1.2	-0.4	2.8	1.0	-1.9	3.6	1.9	-1.3	0.9	-2.0	1.9	-0.7



6. 首都圏地域別の中古戸建住宅成約件数・価格

成約件数は多摩と千葉県を除く各地域が前年比で増加

○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、多摩と千葉県を除く各地域が前年比で増加した。東京都区部は4四半期連続で前年同期を上回り、横浜・川崎市は前年比で2ケタ増となった。7~9月期の首都圏全体に占める地域別の成約件数比率は、千葉県が21.4%、埼玉県が18.6%などになっており、前期比では横浜・川崎市、神奈川県他の比率が拡大した。

○成約価格

7~9月期の成約価格は、東京都区部と多摩、埼玉県が前年比で上昇した。東京都区部と多摩は4四半期連続で前年同期を上回った。一方、横浜・川崎市はほぼ横ばいながら、3四半期連続で前年同期を下回った。

■成約件数の前年同期比（2018年7~9月）

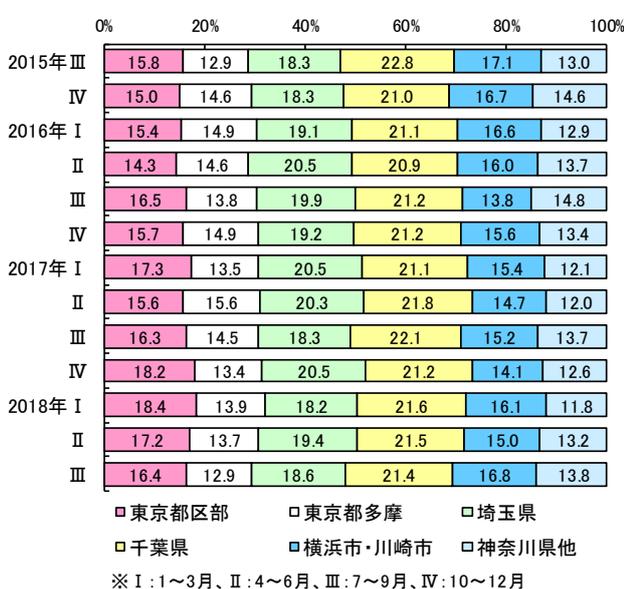


■成約価格の前年同期比（2018年7~9月）

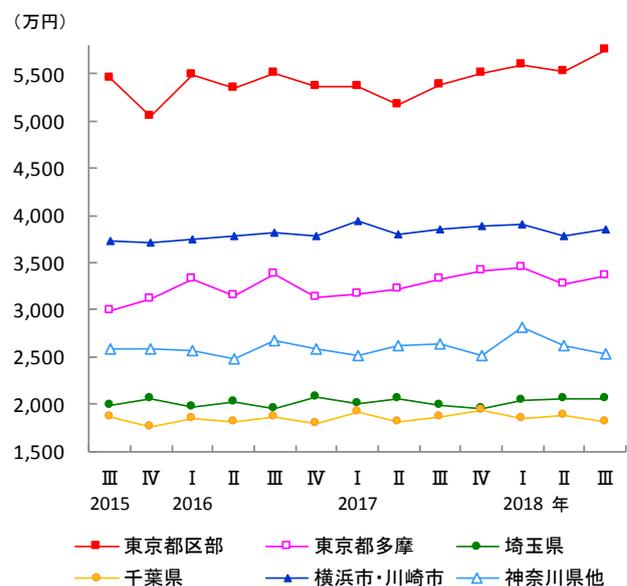


成約件数： +10.0%以上 ↑ +3.0~+10.0%未満 ↑ -3.0~+3.0%未満 → -3.0~-10.0%未満 ↓ -10.0%以上 ↓
 成約㎡単価・価格・面積： +3.0%以上 ↑ +1.0~+3.0%未満 ↑ -1.0~+1.0%未満 → -1.0~-3.0%未満 ↓ -3.0%以上 ↓

■都県地域別 中古戸建住宅の成約件数比率



■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		2015年		2016年				2017年				2018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)	828	920	1,055	991	955	960	1,024	1,040	926	976	1,012	1,008	904
	前年同期比 (%)	6.7	19.3	13.0	8.2	15.3	4.3	-2.9	4.9	-3.0	1.7	-1.2	-3.1	-2.4
	前期比 (%)	-9.6	11.1	14.7	-6.1	-3.6	0.5	6.7	1.6	-11.0	5.4	3.7	-0.4	-10.3
東京都区部	(件)	455	466	535	491	520	492	576	520	490	563	577	561	506
	前年同期比 (%)	12.6	17.7	1.3	-0.8	14.3	5.6	7.7	5.9	-5.8	14.4	0.2	7.9	3.3
	前期比 (%)	-8.1	2.4	14.8	-8.2	5.9	-5.4	17.1	-9.7	-5.8	14.9	2.5	-2.8	-9.8
東京都多摩	(件)	373	454	520	500	435	468	448	520	436	413	435	447	398
	前年同期比 (%)	0.3	21.1	28.1	18.8	16.6	3.1	-13.8	4.0	0.2	-11.8	-2.9	-14.0	-8.7
	前期比 (%)	-11.4	21.7	14.5	-3.8	-13.0	7.6	-4.3	16.1	-16.2	-5.3	5.3	2.8	-11.0
埼玉県	(件)	528	570	664	705	627	601	682	677	549	634	570	633	574
	前年同期比 (%)	-0.9	11.8	19.0	22.0	18.8	5.4	2.7	-4.0	-12.4	5.5	-16.4	-6.5	4.6
	前期比 (%)	-8.7	8.0	16.5	6.2	-11.1	-4.1	13.5	-0.7	-18.9	15.5	-10.1	11.1	-9.3
千葉県	(件)	658	653	734	719	666	664	702	724	663	654	679	702	658
	前年同期比 (%)	10.4	17.9	21.7	4.1	1.2	1.7	-4.4	0.7	-0.5	-1.5	-3.3	-3.0	-0.8
	前期比 (%)	-4.8	-0.8	12.4	-2.0	-7.4	-0.3	5.7	3.1	-8.4	-1.4	3.8	3.4	-6.3
神奈川県	(件)	870	973	1,026	1,019	900	909	912	887	868	825	876	918	942
	前年同期比 (%)	18.9	19.7	14.3	4.5	3.4	-6.6	-11.1	-13.0	-3.6	-9.2	-3.9	3.5	8.5
	前期比 (%)	-10.8	11.8	5.4	-0.7	-11.7	1.0	0.3	-2.7	-2.1	-5.0	6.2	4.8	2.6
横浜市・川崎市	(件)	494	519	576	550	434	490	510	488	457	436	505	488	516
	前年同期比 (%)	18.5	19.3	11.6	4.2	-12.1	-5.6	-11.5	-11.3	5.3	-11.0	-1.0	0.0	12.9
	前期比 (%)	-6.4	5.1	11.0	-4.5	-21.1	12.9	4.1	-4.3	-6.4	-4.6	15.8	-3.4	5.7
神奈川県他	(件)	376	454	450	469	466	419	402	399	411	389	371	430	426
	前年同期比 (%)	19.4	20.1	17.8	4.9	23.9	-7.7	-10.7	-14.9	-11.8	-7.2	-7.7	7.8	3.6
	前期比 (%)	-15.9	20.7	-0.9	4.2	-0.6	-10.1	-4.1	-0.7	3.0	-5.4	-4.6	15.9	-0.9

成約価格		2015年		2016年				2017年				2018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)	4,337	4,094	4,425	4,240	4,536	4,273	4,400	4,198	4,415	4,620	4,670	4,523	4,702
	前年同期比 (%)	2.9	1.3	-0.7	-1.2	4.6	4.4	-0.6	-1.0	-2.7	8.1	6.1	7.8	6.5
	前期比 (%)	1.1	-5.6	8.1	-4.2	7.0	-5.8	3.0	-4.6	5.2	4.6	1.1	-3.1	3.9
東京都区部	(万円)	5,449	5,052	5,492	5,344	5,508	5,369	5,359	5,174	5,381	5,513	5,587	5,523	5,758
	前年同期比 (%)	5.0	7.2	0.6	3.4	1.1	6.3	-2.4	-3.2	-2.3	2.7	4.3	6.7	7.0
	前期比 (%)	5.5	-7.3	8.7	-2.7	3.1	-2.5	-0.2	-3.4	4.0	2.5	1.3	-1.2	4.3
東京都多摩	(万円)	2,981	3,111	3,328	3,155	3,375	3,121	3,166	3,222	3,330	3,402	3,453	3,269	3,360
	前年同期比 (%)	-5.5	-6.7	5.8	-3.3	13.2	0.3	-4.9	2.1	-1.3	9.0	9.1	1.5	0.9
	前期比 (%)	-8.7	4.4	7.0	-5.2	7.0	-7.5	1.4	1.8	3.4	2.2	1.5	-5.3	2.8
埼玉県	(万円)	1,982	2,051	1,963	2,025	1,954	2,079	2,000	2,051	1,981	1,955	2,035	2,052	2,061
	前年同期比 (%)	6.7	9.2	-3.1	-1.2	-1.4	1.3	1.9	1.3	1.4	-6.0	1.8	0.1	4.0
	前期比 (%)	-3.4	3.5	-4.3	3.1	-3.5	6.4	-3.8	2.5	-3.4	-1.3	4.1	0.8	0.5
千葉県	(万円)	1,859	1,764	1,850	1,805	1,869	1,795	1,915	1,810	1,866	1,928	1,851	1,872	1,808
	前年同期比 (%)	5.5	-6.4	2.7	0.2	0.5	1.8	3.5	0.3	-0.1	7.4	-3.3	3.4	-3.1
	前期比 (%)	3.2	-5.1	4.9	-2.5	3.5	-3.9	6.7	-5.5	3.1	3.3	-4.0	1.1	-3.4
神奈川県	(万円)	3,231	3,186	3,229	3,177	3,224	3,226	3,303	3,275	3,280	3,243	3,443	3,231	3,256
	前年同期比 (%)	-0.5	-1.2	0.0	-0.0	-0.2	1.3	2.3	3.1	1.7	0.5	4.2	-1.3	-0.7
	前期比 (%)	1.7	-1.4	1.4	-1.6	1.5	0.1	2.4	-0.9	0.2	-1.1	6.2	-6.2	0.8
横浜市・川崎市	(万円)	3,722	3,718	3,747	3,776	3,816	3,777	3,931	3,807	3,860	3,889	3,908	3,773	3,858
	前年同期比 (%)	-0.6	-1.1	1.0	2.4	2.5	1.6	4.9	0.8	1.1	3.0	-0.6	-0.9	-0.1
	前期比 (%)	1.0	-0.1	0.8	0.8	1.1	-1.0	4.1	-3.1	1.4	0.8	0.5	-3.5	2.2
神奈川県他	(万円)	2,586	2,578	2,567	2,475	2,673	2,581	2,507	2,624	2,635	2,519	2,810	2,615	2,527
	前年同期比 (%)	-0.1	-1.4	-0.5	-3.9	3.4	0.1	-2.3	6.0	-1.4	-2.4	12.1	-0.3	-4.1
	前期比 (%)	0.4	-0.3	-0.4	-3.6	8.0	-3.4	-2.9	4.7	0.4	-4.4	11.5	-6.9	-3.4



7. 首都圏の中古戸建住宅土地面積・建物面積

2018年7~9月期・前年同期比	成約土地面積	-2.5%	新規登録土地面積	-1.4%
	成約建物面積	-0.3%	新規登録建物面積	-1.7%

成約・新規登録物件の土地面積・建物面積ともに前年比で縮小

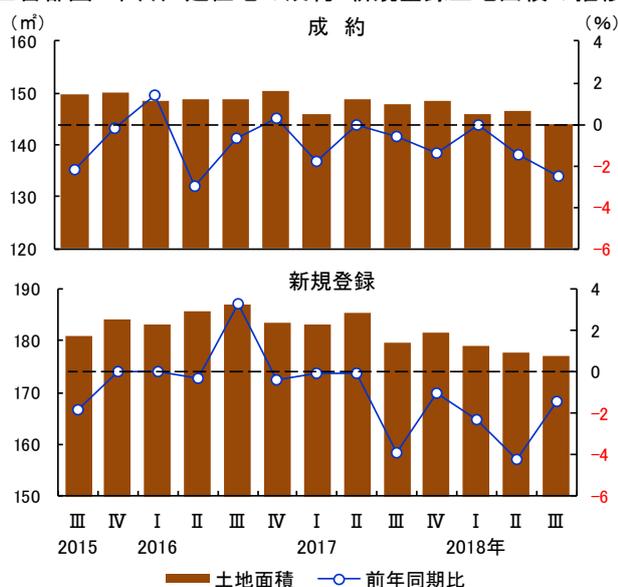
○成約・新規登録土地面積

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144.09㎡で前年比マイナス2.5%と、7四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177.12㎡で前年比マイナス1.4%と、8四半期連続で前年同期を下回った。

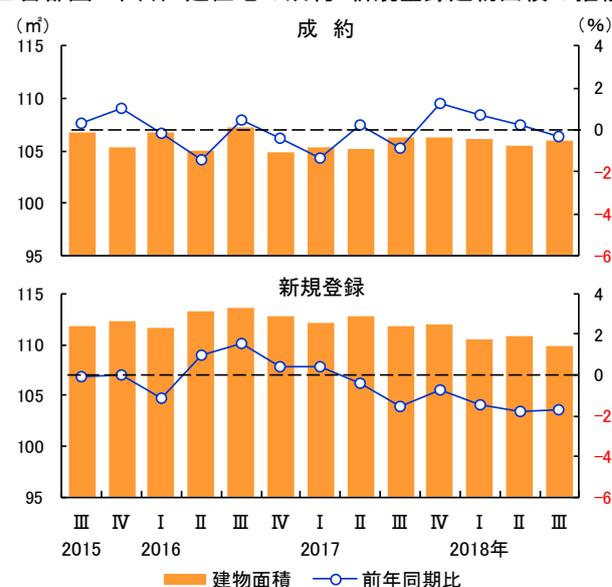
○成約・新規登録建物面積

7~9月期の成約物件の建物面積は105.90㎡で前年比マイナス0.3%と、ほぼ横ばいながら4四半期ぶりに前年同期を下回った。新規登録物件の建物面積は109.91㎡で前年比マイナス1.7%となり、6四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



■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	2015年		2016年				2017年				2018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(㎡)	149.71	150.02	148.57	148.83	148.74	150.42	145.85	148.74	147.84	148.34	145.78	146.60	144.09
前年同月比(%)	-2.2	-0.2	1.4	-3.0	-0.6	0.3	-1.8	-0.1	-0.6	-1.4	-0.0	-1.4	-2.5
前期比(%)	-2.4	0.2	-1.0	0.2	-0.1	1.1	-3.0	2.0	-0.6	0.3	-1.7	0.6	-1.7
新規登録土地面積(㎡)	181.05	184.14	183.25	185.62	186.99	183.34	183.09	185.48	179.66	181.40	178.86	177.59	177.12
前年同月比(%)	-1.8	0.0	0.0	-0.3	3.3	-0.4	-0.1	-0.1	-3.9	-1.1	-2.3	-4.3	-1.4
前期比(%)	-2.7	1.7	-0.5	1.3	0.7	-2.0	-0.1	1.3	-3.1	1.0	-1.4	-0.7	-0.3
成約建物面積(㎡)	106.70	105.33	106.76	104.96	107.18	104.91	105.36	105.23	106.22	106.20	106.12	105.49	105.90
前年同月比(%)	0.3	1.0	-0.1	-1.4	0.4	-0.4	-1.3	0.3	-0.9	1.2	0.7	0.2	-0.3
前期比(%)	0.2	-1.3	1.4	-1.7	2.1	-2.1	0.4	-0.1	0.9	-0.0	-0.1	-0.6	0.4
新規登録建物面積(㎡)	111.88	112.32	111.73	113.22	113.61	112.81	112.18	112.79	111.83	111.98	110.51	110.79	109.91
前年同月比(%)	-0.1	0.0	-1.1	1.0	1.5	0.4	0.4	-0.4	-1.6	-0.7	-1.5	-1.8	-1.7
前期比(%)	-0.2	0.4	-0.5	1.3	0.3	-0.7	-0.6	0.5	-0.8	0.1	-1.3	0.3	-0.8



8. 首都圏の中古戸建住宅築年数

2018年7~9月期・築年数

成約築年数 21.25年

新規登録築年数 22.49年

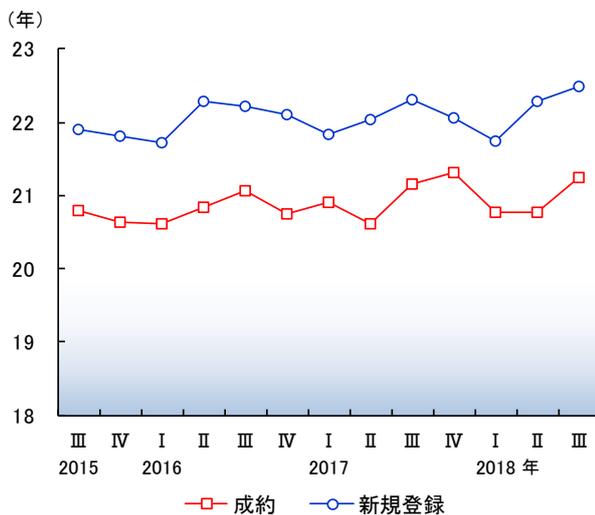
前年比で成約物件の平均築年数はプラス0.08年、新規登録物件はプラス0.19年

○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21.25年で前年比プラス0.08年となった。新規登録物件は22.49年で、前年比プラス0.19年となった。新規登録物件は成約物件を1.24年上回り、平均築年数の差は前期比で縮小した。

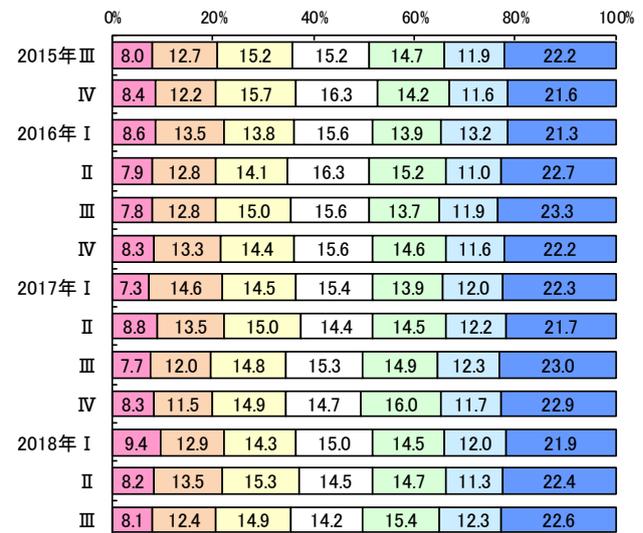
7~9月期の築年帯別の成約件数構成比をみると、築31年以上の比率は22.6%と前期比で拡大し、築21~30年の比率も前期比で拡大した。

■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	2015年		2016年				2017年				2018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)	20.78	20.64	20.61	20.83	21.07	20.75	20.91	20.61	21.17	21.30	20.78	20.78	21.25
新規登録築年数(年)	21.90	21.81	21.72	22.28	22.21	22.10	21.84	22.03	22.30	22.06	21.74	22.29	22.49



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 611 件と前年比で 5.7%減少した。仙台市は 341 件と前年比で 9.3%増加した。

○成約㎡単価

7～9 月期の成約㎡単価は、札幌市が 22.59 万円/㎡と前年比で 4.2%上昇し、8 四半期連続で前年同期を上回り、前期比も 0.3%上昇した。仙台市は 26.57 万円/㎡と前年比で 1.1%下落し、前期比も 7.7%下落した。

中古マンション			2015年		2016年				2017年				2018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)	542	543	610	602	606	605	666	630	648	579	604	635	611
		前年同月比 (%)	-2.0	-1.6	4.1	-4.1	11.8	11.4	9.2	4.7	6.9	-4.3	-9.3	0.8	-5.7
		前月比 (%)	-13.7	0.2	12.3	-1.3	0.7	-0.2	10.1	-5.4	2.9	-10.6	4.3	5.1	-3.8
	宮城県仙台市	(件)	279	293	320	327	345	369	395	376	312	322	405	362	341
		前年同月比 (%)	-5.4	15.8	-2.7	-7.4	23.7	25.9	23.4	15.0	-9.6	-12.7	2.5	-3.7	9.3
		前月比 (%)	-21.0	5.0	9.2	2.2	5.5	7.0	7.0	-4.8	-17.0	3.2	25.8	-10.6	-5.8
成約㎡単価	北海道札幌市	(万円)	20.39	20.21	20.56	20.55	20.01	20.31	21.55	20.68	21.67	21.75	22.94	22.51	22.59
		前年同月比 (%)	6.9	10.8	8.4	2.4	-1.9	0.5	4.8	0.6	8.3	7.1	6.5	8.9	4.2
		前月比 (%)	1.6	-0.9	1.7	-0.0	-2.6	1.5	6.1	-4.0	4.8	0.4	5.5	-1.9	0.3
	宮城県仙台市	(万円)	26.05	26.66	28.23	28.62	26.81	28.31	28.51	27.53	26.87	27.66	27.72	28.80	26.57
		前年同月比 (%)	2.5	1.8	7.3	10.2	2.9	6.2	1.0	-3.8	0.2	-2.3	-2.7	4.6	-1.1
		前月比 (%)	0.3	2.3	5.9	1.4	-6.3	5.6	0.7	-3.4	-2.4	3.0	0.2	3.9	-7.7
成約価格 (参考)	北海道札幌市	(万円)	1,546	1,522	1,626	1,600	1,515	1,540	1,660	1,585	1,693	1,656	1,771	1,695	1,748
		前年同月比 (%)	10.6	9.1	9.7	5.0	-2.0	1.2	2.1	-1.0	11.7	7.5	6.6	7.0	3.2
		前月比 (%)	1.5	-1.5	6.8	-1.6	-5.3	1.6	7.8	-4.5	6.8	-2.2	6.9	-4.2	3.1
	宮城県仙台市	(万円)	1,856	1,855	1,950	1,942	1,811	1,982	1,944	1,975	1,882	1,908	1,909	2,023	1,804
		前年同月比 (%)	5.0	0.7	4.1	6.9	-2.4	6.8	-0.3	1.7	3.9	-3.7	-1.8	2.4	-4.1
		前月比 (%)	2.2	-0.1	5.1	-0.4	-6.7	9.4	-1.9	1.6	-4.7	1.4	0.1	6.0	-10.8

■中古戸建住宅

○成約件数

7～9 月期の成約件数は、札幌市が 337 件と前年比で 6.6%増加し、3 四半期ぶりに前年同期を上回った。仙台市は 142 件と前年比で 2.2%増加し、8 四半期ぶりに前年同期を上回った。

○成約価格

7～9 月期の成約価格は、札幌市が 1,967 万円と前年比で 5.3%上昇し、9 四半期連続で前年同期を上回り、前期比も 2.0%上昇した。仙台市は 2,189 万円と前年比で 8.5%下落し、3 四半期ぶりに前年同期を下回り、前期比も 8.8%下落した。

中古戸建住宅			2015年		2016年				2017年				2018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)	358	336	313	369	360	326	290	336	316	361	273	296	337
		前年同月比 (%)	-4.3	-7.7	8.7	9.8	0.6	-3.0	-7.3	-8.9	-12.2	10.7	-5.9	-11.9	6.6
		前月比 (%)	6.5	-6.1	-6.8	17.9	-2.4	-9.4	-11.0	15.9	-6.0	14.2	-24.4	8.4	13.9
	宮城県仙台市	(件)	155	149	189	177	183	143	163	173	139	143	159	154	142
		前年同月比 (%)	9.2	2.8	13.2	3.5	18.1	-4.0	-13.8	-2.3	-24.0	0.0	-2.5	-11.0	2.2
		前月比 (%)	-9.4	-3.9	26.8	-6.3	3.4	-21.9	14.0	6.1	-19.7	2.9	11.2	-3.1	-7.8
成約価格	北海道札幌市	(万円)	1,578	1,614	1,632	1,654	1,725	1,649	1,881	1,819	1,867	1,943	2,014	1,927	1,967
		前年同月比 (%)	2.2	2.1	-1.2	-0.2	9.3	2.1	15.2	10.0	8.2	17.8	7.1	6.0	5.3
		前月比 (%)	-4.7	2.3	1.1	1.3	4.3	-4.4	14.1	-3.3	2.7	4.1	3.7	-4.3	2.0
	宮城県仙台市	(万円)	2,240	2,365	2,381	2,316	2,260	2,344	2,187	2,322	2,393	2,321	2,247	2,402	2,189
		前年同月比 (%)	-0.2	5.3	17.2	3.3	0.9	-0.9	-8.1	0.3	5.9	-1.0	2.7	3.4	-8.5
		前月比 (%)	-0.1	5.6	0.7	-2.7	-2.4	3.7	-6.7	6.2	3.1	-3.0	-3.2	6.9	-8.8

季報マーケットウォッチ・サマリーレポートについて

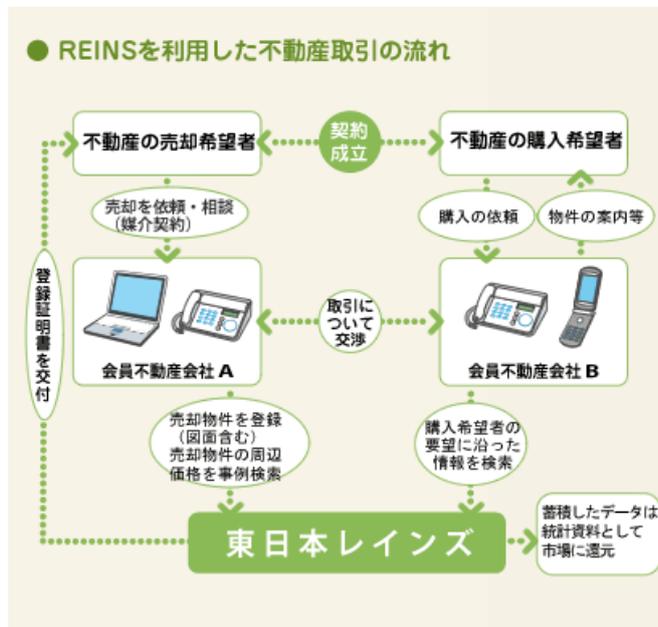
- このレポートは、公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）に登録されている物件情報の中から、首都圏における四半期ごとの不動産流通市場の動きについて要約し解説したものです。
- ここでは中古マンション・中古戸建住宅の成約物件、新規登録物件の件数・価格等から、首都圏全体および地域別の四半期動向について分析・紹介しています。また、参考として札幌市・仙台市の成約物件の件数・㎡単価・価格についても掲載しています。
- なお、新築戸建住宅や土地の動向および詳細なエリア別の動向については、月例速報マーケットウォッチのデータ編に記載した数表をご参照下さい。

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。



2018（平成30）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/>