

# 季報 *Market Watch*

サマリーレポート

2019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

# 季報 Market Watch サマリーレポート <2019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2019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	10,268件	前年同期比	+3.9%	
m <sup>2</sup> 単価	53.07万円/m <sup>2</sup>	前年同期比	+2.8%	
価格	3,435万円	前年同期比	+2.2%	
専有面積	64.73m <sup>2</sup>	前年同期比	-0.5%	
築後年数	21.03年	前年同期	20.59年	

○首都圏概況 1~3月期の成約件数は10,268件と前年比で3.9%増加し、18年10~12月期に続いて前年同期を上回り、四半期の件数としては1990年5月の機構発足以降、過去最高となった。成約m<sup>2</sup>単価は前年比で2.8%上昇し、13年1~3月期から25期連続で前年同期を上回り、成約価格も前年比で2.2%上昇し12年10~12月期から26期連続で前年同期を上回った。専有面積は前年比マイナス0.5%と8期ぶりに前年同期を下回った。

○地域別動向 成約件数はすべての地域が前年比プラスとなり、東京都区部は6期ぶりに前年同期を上回り、神奈川県他は4期連続で前年同期を上回った。成約m<sup>2</sup>単価もすべての地域が前年比でプラスとなり、東京都区部は13年1~3月期から25期連続、埼玉県は14年7~9月期から19期連続、横浜・川崎市は13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	3,292件	前年同期比	+4.9%	
価格	3,112万円	前年同期比	-3.9%	
土地面積	144.82m <sup>2</sup>	前年同期比	-0.7%	
建物面積	104.60m <sup>2</sup>	前年同期比	-1.4%	
築後年数	21.37年	前年同期	20.78年	

○首都圏概況 1~3月期の成約件数は前年比で4.9%増加し、3期連続で前年同期を上回った。成約価格は前年比で3.9%下落し、18年10~12月期に続いて前年同期を下回った。土地面積は前年比マイナス0.7%、建物面積は前年比マイナス1.4%となった。

○地域別動向 成約件数は東京都区部と横浜・川崎市を除く各地域が前年比で増加し、多摩と埼玉県、神奈川県他は前年比で2ケタ増となった。成約価格は東京都区部と埼玉県を除く各地域が前年比で下落した。横浜・川崎市は5期連続、神奈川県他は4期連続で前年同期を下回った。

<凡例>

成約件数:	+10.0%以上	+3.0~+10.0%未満	-3.0~+3.0%未満	-3.0~-10.0%未満	-10.0%以上
成約m <sup>2</sup> 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

2019年1~3月期・前年同期比	成約件数	+3.9%	新規登録件数	+3.6%
	成約㎡単価	+2.8%	新規登録㎡単価	+1.4%

前年比で成約㎡単価は25期連続、新規登録㎡単価は23期連続の上昇

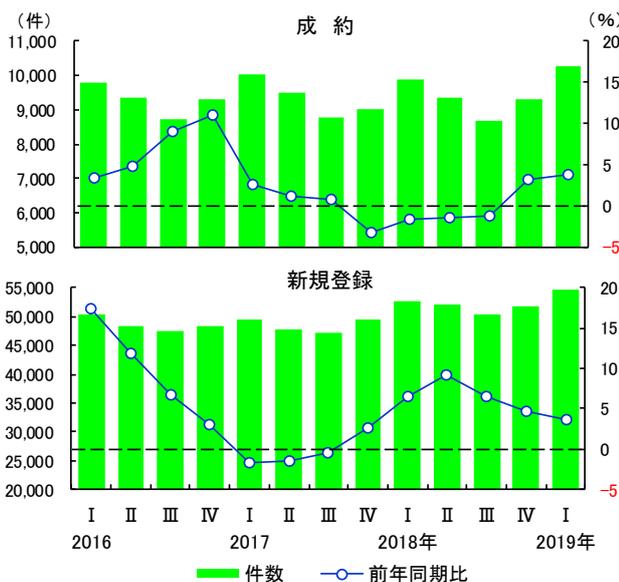
## ○成約・新規登録件数

1~3月期の首都圏における中古マンション成約件数は10,268件と前年比で3.9%増加し、18年10~12月期に続いて前年同期を上回った。新規登録件数は54,607件と前年比で3.6%増加し、6四半期連続で前年同期を上回った。成約件数・新規登録件数ともに四半期としては1990年5月の機構発足以降、過去最高となった。

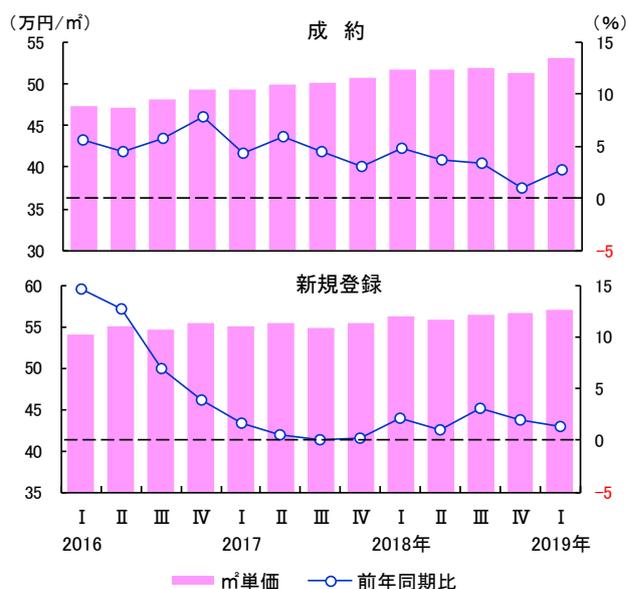
## ○成約・新規登録㎡単価

1~3月期の成約㎡単価は53.07万円/㎡と前年比で2.8%上昇し、13年1~3月期から25四半期連続で前年同期を上回った。前期比も3.6%上昇した。新規登録㎡単価は57.08万円/㎡と前年比で1.4%上昇し、13年7~9月期から23四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	2016年				2017年				2018年				2019年 1~3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)	9,784	9,364	8,724	9,317	10,041	9,479	8,791	9,018	9,884	9,339	8,686	9,308	10,268
前年同期比(%)	3.4	4.9	9.1	11.0	2.6	1.2	0.8	-3.2	-1.6	-1.5	-1.2	3.2	3.9
前期比(%)	16.6	-4.3	-6.8	6.8	7.8	-5.6	-7.3	2.6	9.6	-5.5	-7.0	7.2	10.3
新規登録件数(件)	50,319	48,391	47,440	48,186	49,503	47,715	47,270	49,500	52,722	52,058	50,333	51,788	54,607
前年同期比(%)	17.4	11.9	6.7	3.1	-1.6	-1.4	-0.4	2.7	6.5	9.1	6.5	4.6	3.6
前期比(%)	7.6	-3.8	-2.0	1.6	2.7	-3.6	-0.9	4.7	6.5	-1.3	-3.3	2.9	5.4
成約㎡単価(万円)	47.28	47.07	48.06	49.31	49.31	49.84	50.18	50.77	51.65	51.70	51.85	51.24	53.07
前年同期比(%)	5.6	4.4	5.7	7.8	4.3	5.9	4.4	3.0	4.8	3.7	3.3	0.9	2.8
前期比(%)	3.3	-0.5	2.1	2.6	0.2	1.1	0.7	1.2	1.7	0.1	0.3	-1.2	3.6
新規登録㎡単価(万円)	54.12	55.02	54.72	55.38	55.06	55.35	54.77	55.51	56.28	55.90	56.48	56.63	57.08
前年同期比(%)	14.7	12.7	7.0	3.9	1.7	0.6	0.1	0.2	2.2	1.0	3.1	2.0	1.4
前期比(%)	1.5	1.7	-0.5	1.2	-0.6	0.5	-1.0	1.3	1.4	-0.7	1.0	0.3	0.8



## 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・㎡単価ともにすべての地域が前年比プラスに

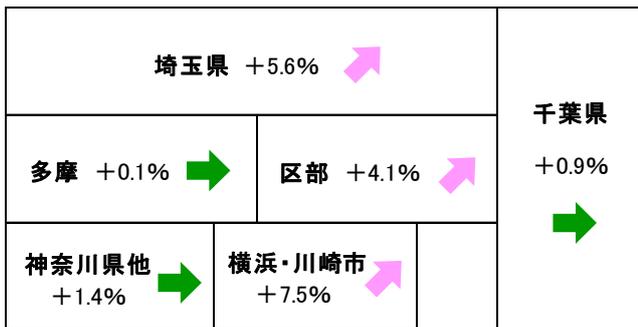
### ○成約件数

都県6地域における1~3月期中古マンション成約件数は、すべての地域が前年比で増加した。東京都区部は6四半期ぶりに前年同期を上回り、神奈川県他は4四半期連続で前年同期を上回った。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42.3%、横浜・川崎市は17.9%であった。

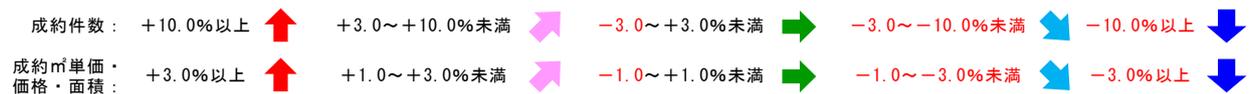
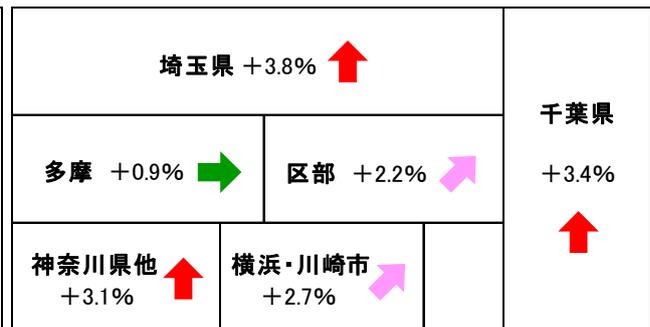
### ○成約㎡単価

1~3月期の成約㎡単価も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25四半期連続、埼玉県は14年7~9月期から19四半期連続、横浜・川崎市は13四半期連続で前年同期を上回った。

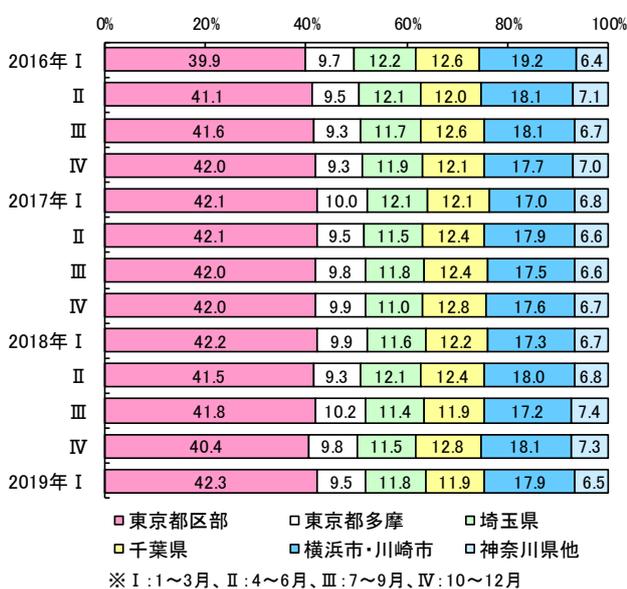
■成約件数の前年同期比（2019年1~3月）



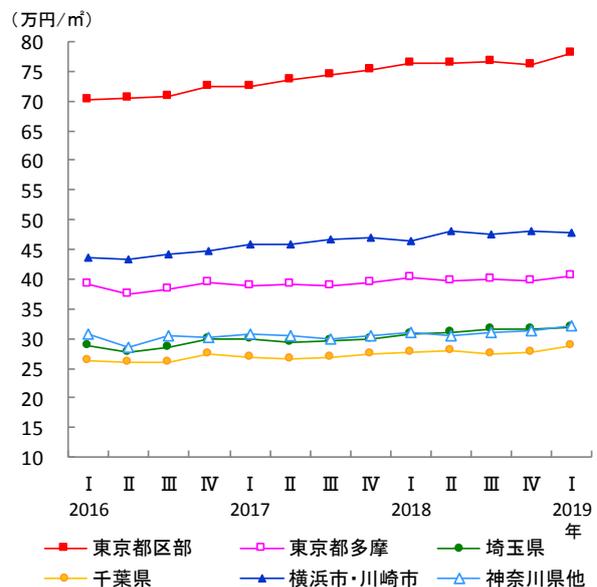
■成約㎡単価の前年同期比（2019年1~3月）



■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・m<sup>2</sup>単価

成約件数		2016年				2017年				2018年				2019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
東京都	(件)	4,857	4,739	4,443	4,778	5,227	4,891	4,550	4,685	5,149	4,746	4,516	4,676	5,320
	前年同期比 (%)	5.4	7.5	11.7	13.7	7.6	3.2	2.4	-1.9	-1.5	-3.0	-0.7	-0.2	3.3
	前期比 (%)	15.6	-2.4	-6.2	7.5	9.4	-6.4	-7.0	3.0	9.9	-7.8	-4.8	3.5	13.8
東京都区部	(件)	3,905	3,848	3,628	3,909	4,227	3,987	3,689	3,788	4,174	3,874	3,630	3,761	4,344
	前年同期比 (%)	6.3	9.4	13.4	15.8	8.2	3.6	1.7	-3.1	-1.3	-2.8	-1.6	-0.7	4.1
	前期比 (%)	15.6	-1.5	-5.7	7.7	8.1	-5.7	-7.5	2.7	10.2	-7.2	-6.3	3.6	15.5
東京都多摩	(件)	952	891	815	869	1,000	904	861	897	975	872	886	915	976
	前年同期比 (%)	2.0	-0.2	4.4	5.3	5.0	1.5	5.6	3.2	-2.5	-3.5	2.9	2.0	0.1
	前期比 (%)	15.4	-6.4	-8.5	6.6	15.1	-9.6	-4.8	4.2	8.7	-10.6	1.6	3.3	6.7
埼玉県	(件)	1,192	1,136	1,021	1,109	1,217	1,094	1,039	993	1,151	1,127	994	1,075	1,215
	前年同期比 (%)	6.8	4.4	9.4	6.8	2.1	-3.7	1.8	-10.5	-5.4	3.0	-4.3	8.3	5.6
	前期比 (%)	14.8	-4.7	-10.1	8.6	9.7	-10.1	-5.0	-4.4	15.9	-2.1	-11.8	8.1	13.0
千葉県	(件)	1,229	1,126	1,100	1,123	1,212	1,175	1,090	1,154	1,208	1,155	1,036	1,189	1,219
	前年同期比 (%)	-3.4	0.7	12.2	4.5	-1.4	4.4	-0.9	2.8	-0.3	-1.7	-5.0	3.0	0.9
	前期比 (%)	14.3	-8.4	-2.3	2.1	7.9	-3.1	-7.2	5.9	4.7	-4.4	-10.3	14.8	2.5
神奈川県	(件)	2,506	2,363	2,160	2,307	2,385	2,319	2,112	2,186	2,376	2,311	2,140	2,368	2,514
	前年同期比 (%)	1.7	2.1	2.7	11.1	-4.8	-1.9	-2.2	-5.2	-0.4	-0.3	1.3	8.3	5.8
	前期比 (%)	20.7	-5.7	-8.6	6.8	3.4	-2.8	-8.9	3.5	8.7	-2.7	-7.4	10.7	6.2
横浜市・川崎市	(件)	1,876	1,696	1,579	1,653	1,703	1,698	1,536	1,583	1,713	1,680	1,495	1,688	1,842
	前年同期比 (%)	2.3	2.1	4.0	9.6	-9.2	0.1	-2.7	-4.2	0.6	-1.1	-2.7	6.6	7.5
	前期比 (%)	24.4	-9.6	-6.9	4.7	3.0	-0.3	-9.5	3.1	8.2	-1.9	-11.0	12.9	9.1
神奈川県他	(件)	630	667	581	654	682	621	576	603	663	631	645	680	672
	前年同期比 (%)	0.0	2.1	-0.7	15.1	8.3	-6.9	-0.9	-7.8	-2.8	1.6	12.0	12.8	1.4
	前期比 (%)	10.9	5.9	-12.9	12.6	4.3	-8.9	-7.2	4.7	10.0	-4.8	2.2	5.4	-1.2

成約m <sup>2</sup> 単価		2016年				2017年				2018年				2019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
東京都	(万円)	63.19	63.21	64.03	65.58	64.96	66.28	66.83	67.28	68.75	68.80	68.62	68.12	70.21
	前年同期比 (%)	6.3	5.0	5.6	6.4	2.8	4.8	4.4	2.6	5.8	3.8	2.7	1.2	2.1
	前期比 (%)	2.5	0.0	1.3	2.4	-0.6	2.0	0.8	0.7	2.2	0.1	-0.3	-0.7	3.1
東京都区部	(万円)	70.17	70.41	70.84	72.41	72.35	73.45	74.35	75.14	76.25	76.45	76.62	76.13	77.91
	前年同期比 (%)	6.1	4.6	5.3	4.9	3.1	4.3	4.9	3.8	5.4	4.1	3.1	1.3	2.2
	前期比 (%)	1.7	0.3	0.6	2.2	0.3	1.5	1.2	1.1	1.5	0.3	0.2	-0.6	2.3
東京都多摩	(万円)	39.05	37.52	38.40	39.49	38.78	39.05	38.99	39.33	40.31	39.63	40.02	39.60	40.67
	前年同期比 (%)	4.5	1.7	1.8	6.7	-0.7	4.1	1.5	-0.4	3.9	1.5	2.6	0.7	0.9
	前期比 (%)	5.5	-3.9	2.3	2.8	-1.8	0.7	-0.2	0.9	2.5	-1.7	1.0	-1.1	2.7
埼玉県	(万円)	28.78	27.71	28.58	29.81	29.91	29.24	29.67	29.88	30.76	31.09	31.63	31.63	31.92
	前年同期比 (%)	3.9	6.1	4.6	8.3	3.9	5.5	3.8	0.2	2.8	6.3	6.6	5.8	3.8
	前期比 (%)	4.6	-3.7	3.2	4.3	0.3	-2.2	1.5	0.7	2.9	1.1	1.7	-0.0	0.9
千葉県	(万円)	26.24	25.85	25.94	27.32	26.84	26.59	26.93	27.26	27.80	27.88	27.47	27.73	28.76
	前年同期比 (%)	2.5	3.8	5.2	8.7	2.3	2.9	3.8	-0.2	3.6	4.8	2.0	1.7	3.4
	前期比 (%)	4.4	-1.5	0.3	5.3	-1.8	-0.9	1.3	1.2	2.0	0.3	-1.5	0.9	3.7
神奈川県	(万円)	40.45	39.09	40.41	40.70	41.46	41.71	42.03	42.37	42.15	43.25	42.58	43.23	43.62
	前年同期比 (%)	2.7	-0.1	2.9	6.2	2.5	6.7	4.0	4.1	1.7	3.7	1.3	2.0	3.5
	前期比 (%)	5.5	-3.4	3.4	0.7	1.9	0.6	0.7	0.8	-0.5	2.6	-1.5	1.5	0.9
横浜市・川崎市	(万円)	43.65	43.39	44.21	44.84	45.74	45.76	46.61	46.94	46.54	48.08	47.60	48.01	47.77
	前年同期比 (%)	1.4	0.9	3.0	6.8	4.8	5.5	5.4	4.7	1.7	5.1	2.1	2.3	2.7
	前期比 (%)	4.0	-0.6	1.9	1.4	2.0	0.1	1.9	0.7	-0.8	3.3	-1.0	0.9	-0.5
神奈川県他	(万円)	30.81	28.44	30.36	30.24	30.84	30.60	29.92	30.55	31.16	30.34	30.99	31.18	32.13
	前年同期比 (%)	5.9	-3.1	2.2	5.2	0.1	7.6	-1.5	1.0	1.0	-0.9	3.6	2.1	3.1
	前期比 (%)	7.2	-7.7	6.8	-0.4	2.0	-0.8	-2.2	2.1	2.0	-2.6	2.1	0.6	3.0



### 3. 首都圏の中古マンション価格・専有面積

2019年1~3月期・前年同期比	成約価格	+2.2%	新規登録価格	+2.2%
	成約専有面積	-0.5%	新規登録専有面積	+0.8%

前年比で成約価格は26期連続、新規登録価格は18期連続で上昇

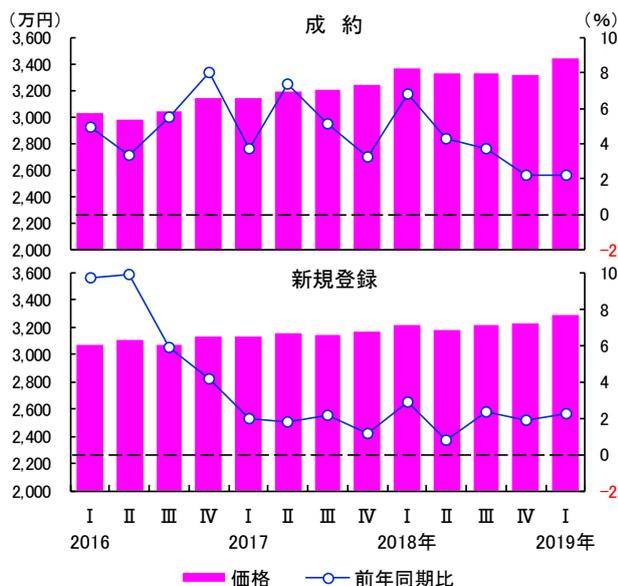
○成約・新規登録価格

1~3月期の首都圏における中古マンション成約価格は3,435万円と前年比で2.2%上昇し、12年10~12月期から26四半期連続で前年同期を上回り、前期比も4四半期ぶりに上昇した。新規登録価格は3,295万円と前年比で2.2%上昇し、14年10~12月期から18四半期連続で前年同期を上回った。

○成約・新規登録専有面積

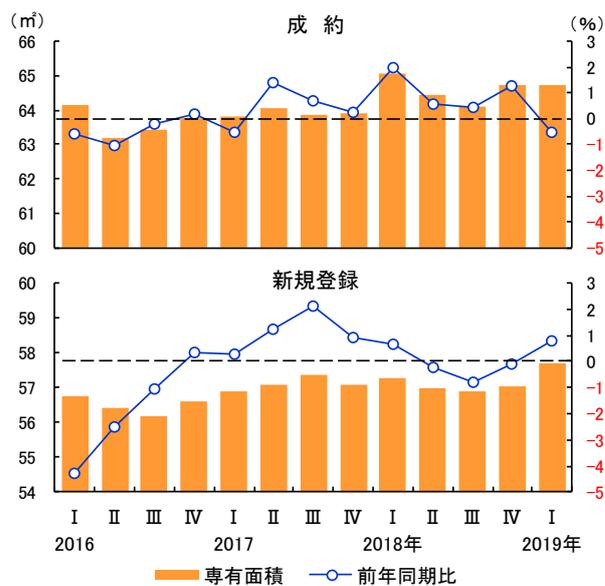
1~3月期の成約物件の専有面積は64.73㎡で前年比マイナス0.5%と、ほぼ横ばいながら8四半期ぶりに前年同期を下回った。新規登録物件の専有面積は57.72㎡で前年比プラス0.8%と、ほぼ横ばいながら4四半期ぶりに前年同期を上回った。

■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	2016年				2017年				2018年				2019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
成約価格(万円)	3,033	2,973	3,047	3,144	3,146	3,193	3,204	3,244	3,361	3,331	3,324	3,316	3,435
前年同期比(%)	4.9	3.3	5.5	8.0	3.7	7.4	5.1	3.2	6.8	4.3	3.7	2.2	2.2
前期比(%)	4.2	-2.0	2.5	3.2	0.3	1.5	0.3	1.2	3.6	-0.9	-0.2	-0.2	3.6
新規登録価格(万円)	3,071	3,103	3,074	3,134	3,132	3,160	3,142	3,169	3,223	3,185	3,214	3,229	3,295
前年同期比(%)	9.8	9.9	5.9	4.2	2.0	1.8	2.2	1.1	2.9	0.8	2.3	1.9	2.2
前期比(%)	2.1	1.1	-0.9	1.9	-0.1	0.9	-0.6	0.9	1.7	-1.2	0.9	0.5	2.0
成約専有面積(㎡)	64.15	63.17	63.41	63.75	63.80	64.07	63.86	63.90	65.06	64.43	64.11	64.71	64.73
前年同期比(%)	-0.6	-1.1	-0.2	0.2	-0.6	1.4	0.7	0.2	2.0	0.6	0.4	1.3	-0.5
前期比(%)	0.8	-1.5	0.4	0.5	0.1	0.4	-0.3	0.1	1.8	-1.0	-0.5	0.9	0.0
新規登録専有面積(㎡)	56.74	56.40	56.18	56.59	56.88	57.09	57.36	57.10	57.26	56.97	56.91	57.02	57.72
前年同期比(%)	-4.3	-2.5	-1.0	0.3	0.3	1.2	2.1	0.9	0.7	-0.2	-0.8	-0.1	0.8
前期比(%)	0.6	-0.6	-0.4	0.7	0.5	0.4	0.5	-0.5	0.3	-0.5	-0.1	0.2	1.2



## 4. 首都圏の中古マンション築年数

2019年1~3月期・築年数

成約築年数 21.03年

新規登録築年数 25.30年

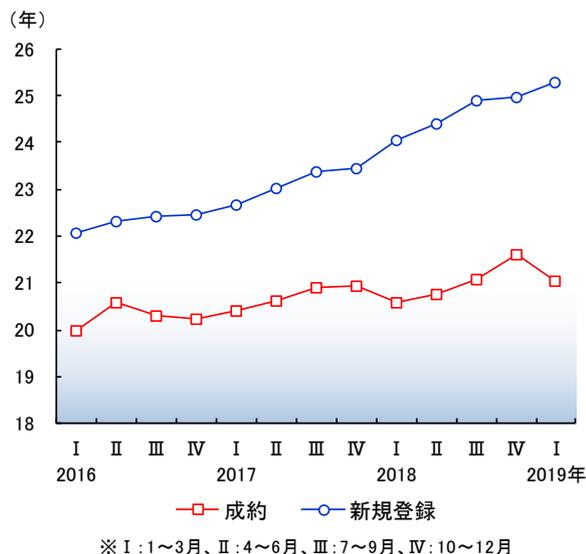
成約物件の平均築年数は前年比プラス0.44年。新規登録物件は前年比プラス1.27年

### ○成約・新規登録築年数

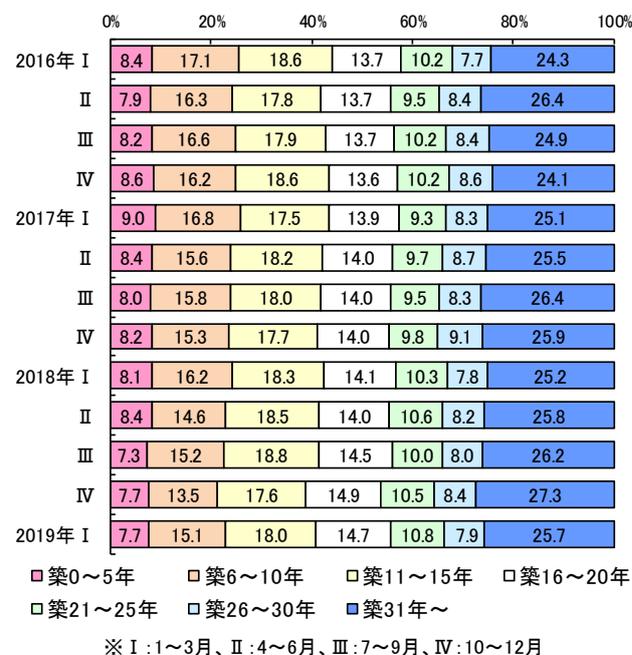
1~3月期の首都圏における中古マンションの平均築年数は、成約物件が21.03年と前年比プラス0.44年であった。新規登録物件は25.30年で、前年比プラス1.27年となった。新規登録物件は成約物件を4.27年上回り、平均築年数の差は前期比で拡大した。

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25.7%と前期比で1.6ポイント縮小する一方、築6~15年や築21~25年の比率は拡大した。

### ■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	2016年				2017年				2018年				2019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)	19.97	20.59	20.29	20.22	20.39	20.61	20.89	20.95	20.59	20.77	21.07	21.61	21.03
新規登録築年数(年)	22.07	22.33	22.44	22.44	22.66	23.02	23.38	23.47	24.03	24.40	24.90	24.98	25.30



## 5. 首都圏の中古戸建住宅件数・価格

2019年1~3月期・前年同期比	成約件数	+4.9%	新規登録件数	+9.2%
	成約価格	-3.9%	新規登録価格	+2.7%

成約件数は3期連続で前年比増加、成約価格は2期連続で下落するも前期比では上昇

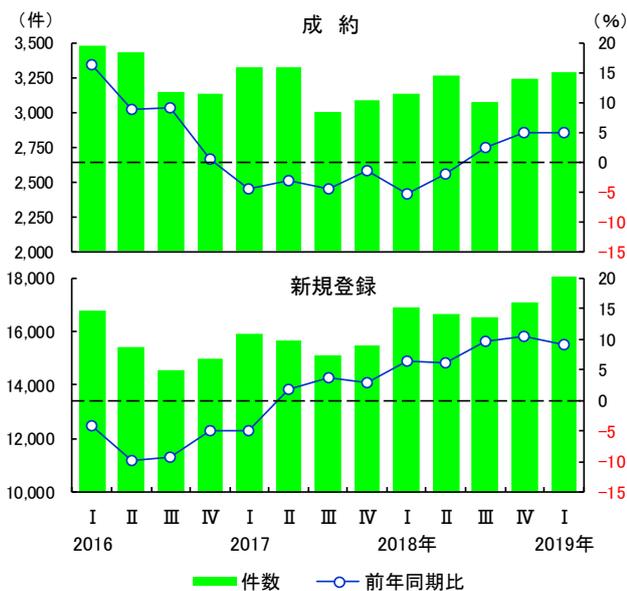
### ○成約・新規登録件数

1~3月期の首都圏における中古戸建住宅成約件数は3,292件と前年比で4.9%増加し、3四半期連続で前年同期を上回った。新規登録件数は18,486件と前年比で9.2%増加し、8四半期連続で前年同期を上回り、四半期の件数としては1990年5月の機構発足以降、過去最高となった。

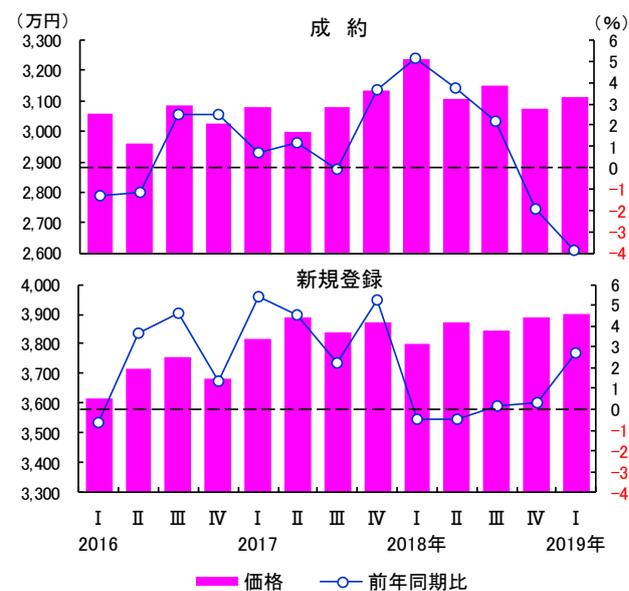
### ○成約・新規登録価格

1~3月期の成約価格は3,112万円と前年比で3.9%下落し、18年10~12月期に続いて前年同期を下回ったが、前期比は1.2%上昇した。新規登録価格は3,902万円と前年比で2.7%上昇し、3四半期連続で前年同期を上回り、前期比も0.4%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



■首都圏 中古戸建住宅の成約・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

中古戸建住宅	2016年				2017年				2018年				2019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
成約件数(件)	3,479	3,434	3,148	3,134	3,320	3,328	3,006	3,089	3,137	3,261	3,078	3,242	3,292
前年同期比(%)	16.2	8.7	9.2	0.6	-4.6	-3.1	-4.5	-1.4	-5.5	-2.0	2.4	5.0	4.9
前期比(%)	11.6	-1.3	-8.3	-0.4	5.9	0.2	-9.7	2.8	1.6	4.0	-5.6	5.3	1.5
新規登録件数(件)	16,770	15,432	14,571	15,015	15,919	15,691	15,105	15,466	16,925	16,652	16,554	17,076	18,486
前年同期比(%)	-4.0	-9.8	-9.2	-5.1	-5.1	1.7	3.7	3.0	6.3	6.1	9.6	10.4	9.2
前期比(%)	6.0	-8.0	-5.6	3.0	6.0	-1.4	-3.7	2.4	9.4	-1.6	-0.6	3.2	8.3
成約価格(万円)	3,059	2,960	3,082	3,023	3,080	2,996	3,080	3,135	3,239	3,109	3,148	3,075	3,112
前年同期比(%)	-1.3	-1.1	2.5	2.5	0.7	1.2	-0.1	3.7	5.1	3.8	2.2	-1.9	-3.9
前期比(%)	3.8	-3.3	4.1	-1.9	1.9	-2.7	2.8	1.8	3.3	-4.0	1.3	-2.3	1.2
新規登録価格(万円)	3,619	3,719	3,755	3,683	3,814	3,888	3,838	3,875	3,798	3,870	3,844	3,886	3,902
前年同期比(%)	-0.6	3.6	4.6	1.3	5.4	4.5	2.2	5.2	-0.4	-0.5	0.1	0.3	2.7
前期比(%)	-0.4	2.8	1.0	-1.9	3.6	1.9	-1.3	0.9	-2.0	1.9	-0.7	1.1	0.4



## 6. 首都圏地域別の中古戸建住宅成約件数・価格

成約件数は東京都区部と横浜・川崎市を除く各地域が前年比で増加

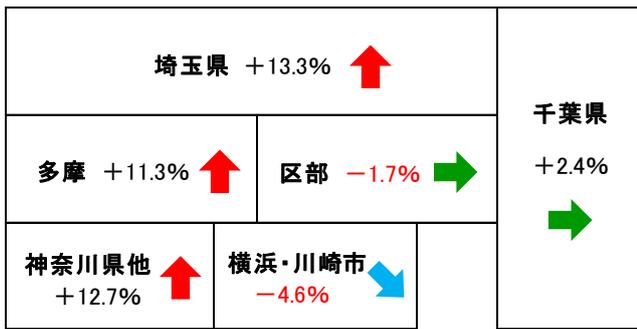
### ○成約件数

都県6地域における1~3月期中古戸建住宅の成約件数は、東京都区部と横浜・川崎市を除く各地域が前年比で増加した。多摩と埼玉県、神奈川県他は前年比で2ケタ増となった。1~3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21.1%、埼玉県が19.6%などとなっており、前期比では横浜・川崎市、埼玉県の比率が拡大した。

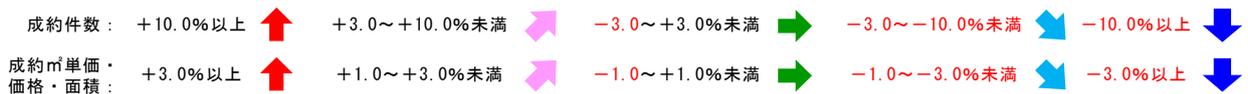
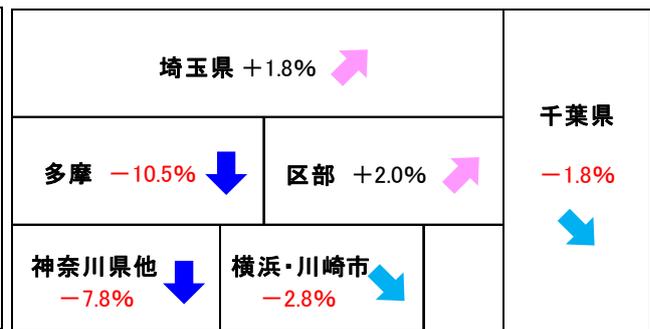
### ○成約価格

1~3月期の成約価格は、東京都区部と埼玉県を除く各地域が前年比で下落した。横浜・川崎市は5四半期連続、神奈川県他は4四半期連続で前年同期を下回った。一方、東京都区部は6四半期連続、埼玉県は5四半期連続で前年同期を上回った。

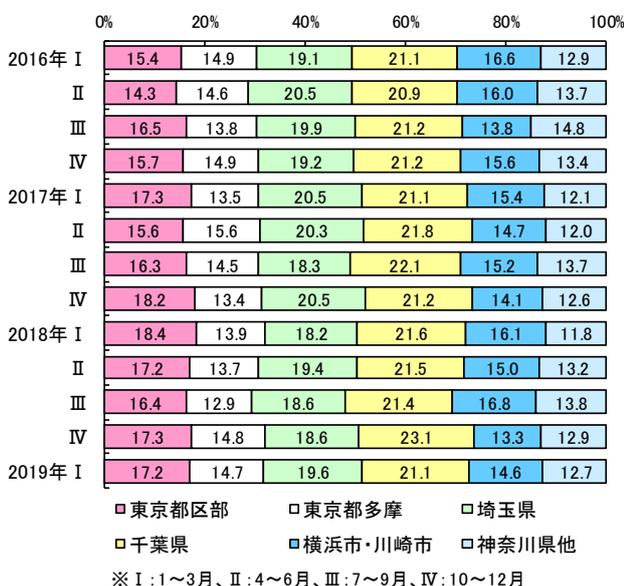
■成約件数の前年同期比（2019年1~3月）



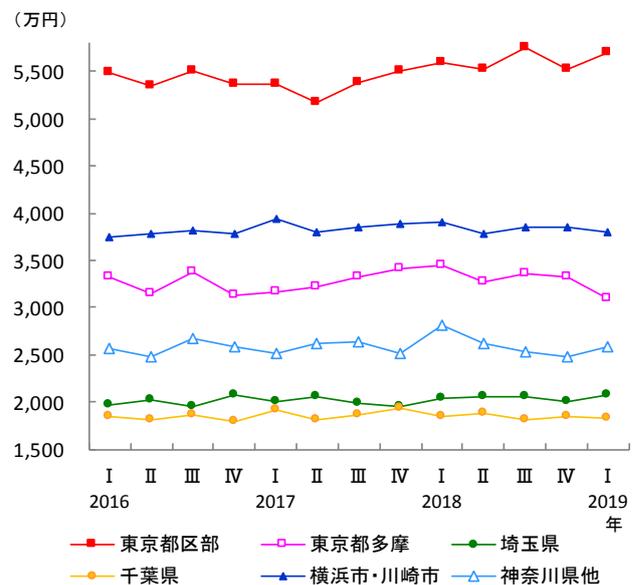
■成約価格の前年同期比（2019年1~3月）



■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		2016年				2017年				2018年				2019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
東京都	(件)	1,055	991	955	960	1,024	1,040	926	976	1,012	1,008	904	1,041	1,051
	前年同期比 (%)	13.0	8.2	15.3	4.3	-2.9	4.9	-3.0	1.7	-1.2	-3.1	-2.4	6.7	3.9
	前期比 (%)	14.7	-6.1	-3.6	0.5	6.7	1.6	-11.0	5.4	3.7	-0.4	-10.3	15.2	1.0
東京都区部	(件)	535	491	520	492	576	520	490	563	577	561	506	562	567
	前年同期比 (%)	1.3	-0.8	14.3	5.6	7.7	5.9	-5.8	14.4	0.2	7.9	3.3	-0.2	-1.7
	前期比 (%)	14.8	-8.2	5.9	-5.4	17.1	-9.7	-5.8	14.9	2.5	-2.8	-9.8	11.1	0.9
東京都多摩	(件)	520	500	435	468	448	520	436	413	435	447	398	479	484
	前年同期比 (%)	28.1	18.8	16.6	3.1	-13.8	4.0	0.2	-11.8	-2.9	-14.0	-8.7	16.0	11.3
	前期比 (%)	14.5	-3.8	-13.0	7.6	-4.3	16.1	-16.2	-5.3	5.3	2.8	-11.0	20.4	1.0
埼玉県	(件)	664	705	627	601	682	677	549	634	570	633	574	602	646
	前年同期比 (%)	19.0	22.0	18.8	5.4	2.7	-4.0	-12.4	5.5	-16.4	-6.5	4.6	-5.0	13.3
	前期比 (%)	16.5	6.2	-11.1	-4.1	13.5	-0.7	-18.9	15.5	-10.1	11.1	-9.3	4.9	7.3
千葉県	(件)	734	719	666	664	702	724	663	654	679	702	658	750	695
	前年同期比 (%)	21.7	4.1	1.2	1.7	-4.4	0.7	-0.5	-1.5	-3.3	-3.0	-0.8	14.7	2.4
	前期比 (%)	12.4	-2.0	-7.4	-0.3	5.7	3.1	-8.4	-1.4	3.8	3.4	-6.3	14.0	-7.3
神奈川県	(件)	1,026	1,019	900	909	912	887	868	825	876	918	942	849	900
	前年同期比 (%)	14.3	4.5	3.4	-6.6	-11.1	-13.0	-3.6	-9.2	-3.9	3.5	8.5	2.9	2.7
	前期比 (%)	5.4	-0.7	-11.7	1.0	0.3	-2.7	-2.1	-5.0	6.2	4.8	2.6	-9.9	6.0
横浜市・川崎市	(件)	576	550	434	490	510	488	457	436	505	488	516	430	482
	前年同期比 (%)	11.6	4.2	-12.1	-5.6	-11.5	-11.3	5.3	-11.0	-1.0	0.0	12.9	-1.4	-4.6
	前期比 (%)	11.0	-4.5	-21.1	12.9	4.1	-4.3	-6.4	-4.6	15.8	-3.4	5.7	-16.7	12.1
神奈川県他	(件)	450	469	466	419	402	399	411	389	371	430	426	419	418
	前年同期比 (%)	17.8	4.9	23.9	-7.7	-10.7	-14.9	-11.8	-7.2	-7.7	7.8	3.6	7.7	12.7
	前期比 (%)	-0.9	4.2	-0.6	-10.1	-4.1	-0.7	3.0	-5.4	-4.6	15.9	-0.9	-1.6	-0.2

成約価格		2016年				2017年				2018年				2019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
東京都	(万円)	4,425	4,240	4,536	4,273	4,400	4,198	4,415	4,620	4,670	4,523	4,702	4,506	4,499
	前年同期比 (%)	-0.7	-1.2	4.6	4.4	-0.6	-1.0	-2.7	8.1	6.1	7.8	6.5	-2.5	-3.7
	前期比 (%)	8.1	-4.2	7.0	-5.8	3.0	-4.6	5.2	4.6	1.1	-3.1	3.9	-4.2	-0.2
東京都区部	(万円)	5,492	5,344	5,508	5,369	5,359	5,174	5,381	5,513	5,587	5,523	5,758	5,517	5,700
	前年同期比 (%)	0.6	3.4	1.1	6.3	-2.4	-3.2	-2.3	2.7	4.3	6.7	7.0	0.1	2.0
	前期比 (%)	8.7	-2.7	3.1	-2.5	-0.2	-3.4	4.0	2.5	1.3	-1.2	4.3	-4.2	3.3
東京都多摩	(万円)	3,328	3,155	3,375	3,121	3,166	3,222	3,330	3,402	3,453	3,269	3,360	3,320	3,091
	前年同期比 (%)	5.8	-3.3	13.2	0.3	-4.9	2.1	-1.3	9.0	9.1	1.5	0.9	-2.4	-10.5
	前期比 (%)	7.0	-5.2	7.0	-7.5	1.4	1.8	3.4	2.2	1.5	-5.3	2.8	-1.2	-6.9
埼玉県	(万円)	1,963	2,025	1,954	2,079	2,000	2,051	1,981	1,955	2,035	2,052	2,061	2,001	2,072
	前年同期比 (%)	-3.1	-1.2	-1.4	1.3	1.9	1.3	1.4	-6.0	1.8	0.1	4.0	2.4	1.8
	前期比 (%)	-4.3	3.1	-3.5	6.4	-3.8	2.5	-3.4	-1.3	4.1	0.8	0.5	-2.9	3.6
千葉県	(万円)	1,850	1,805	1,869	1,795	1,915	1,810	1,866	1,928	1,851	1,872	1,808	1,836	1,819
	前年同期比 (%)	2.7	0.2	0.5	1.8	3.5	0.3	-0.1	7.4	-3.3	3.4	-3.1	-4.8	-1.8
	前期比 (%)	4.9	-2.5	3.5	-3.9	6.7	-5.5	3.1	3.3	-4.0	1.1	-3.4	1.5	-0.9
神奈川県	(万円)	3,229	3,177	3,224	3,226	3,303	3,275	3,280	3,243	3,443	3,231	3,256	3,176	3,238
	前年同期比 (%)	0.0	-0.0	-0.2	1.3	2.3	3.1	1.7	0.5	4.2	-1.3	-0.7	-2.1	-6.0
	前期比 (%)	1.4	-1.6	1.5	0.1	2.4	-0.9	0.2	-1.1	6.2	-6.2	0.8	-2.4	1.9
横浜市・川崎市	(万円)	3,747	3,776	3,816	3,777	3,931	3,807	3,860	3,889	3,908	3,773	3,858	3,849	3,799
	前年同期比 (%)	1.0	2.4	2.5	1.6	4.9	0.8	1.1	3.0	-0.6	-0.9	-0.1	-1.0	-2.8
	前期比 (%)	0.8	0.8	1.1	-1.0	4.1	-3.1	1.4	0.8	0.5	-3.5	2.2	-0.2	-1.3
神奈川県他	(万円)	2,567	2,475	2,673	2,581	2,507	2,624	2,635	2,519	2,810	2,615	2,527	2,486	2,591
	前年同期比 (%)	-0.5	-3.9	3.4	0.1	-2.3	6.0	-1.4	-2.4	12.1	-0.3	-4.1	-1.3	-7.8
	前期比 (%)	-0.4	-3.6	8.0	-3.4	-2.9	4.7	0.4	-4.4	11.5	-6.9	-3.4	-1.6	4.2



## 7. 首都圏の中古戸建住宅土地面積・建物面積

2019年1~3月期・前年同期比	成約土地面積	-0.7%	新規登録土地面積	-4.8%
	成約建物面積	-1.4%	新規登録建物面積	-0.5%

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

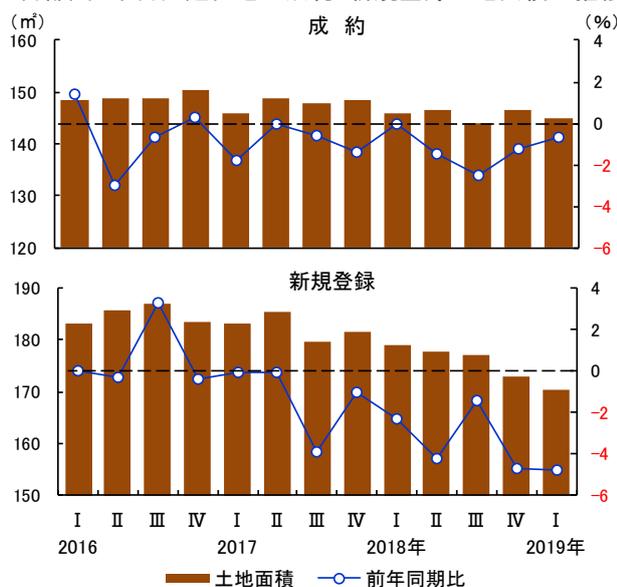
### ○成約・新規登録土地面積

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144.82㎡で前年比マイナス0.7%と、ほぼ横ばいながら9四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170.24㎡で前年比マイナス4.8%と、10四半期連続で前年同期を下回った。

### ○成約・新規登録建物面積

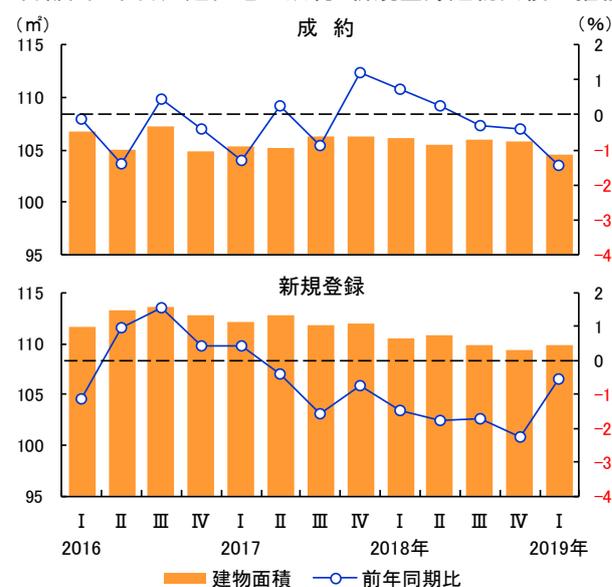
1~3月期の成約物件の建物面積は104.60㎡で前年比マイナス1.4%と、3四半期連続で前年同期を下回った。新規登録物件の建物面積は109.92㎡で前年比マイナス0.5%となり、8四半期連続で前年同期を下回った。

■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	2016年				2017年				2018年				2019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
成約土地面積 (㎡)	148.57	148.83	148.74	150.42	145.85	148.74	147.84	148.34	145.78	146.60	144.09	146.50	144.82
前年同期比 (%)	1.4	-3.0	-0.6	0.3	-1.8	-0.1	-0.6	-1.4	-0.0	-1.4	-2.5	-1.2	-0.7
前期比 (%)	-1.0	0.2	-0.1	1.1	-3.0	2.0	-0.6	0.3	-1.7	0.6	-1.7	1.7	-1.1
新規登録土地面積 (㎡)	183.25	185.62	186.99	183.34	183.09	185.48	179.66	181.40	178.86	177.59	177.12	172.81	170.24
前年同期比 (%)	0.0	-0.3	3.3	-0.4	-0.1	-0.1	-3.9	-1.1	-2.3	-4.3	-1.4	-4.7	-4.8
前期比 (%)	-0.5	1.3	0.7	-2.0	-0.1	1.3	-3.1	1.0	-1.4	-0.7	-0.3	-2.4	-1.5
成約建物面積 (㎡)	106.76	104.96	107.18	104.91	105.36	105.23	106.22	106.20	106.12	105.49	105.90	105.77	104.60
前年同期比 (%)	-0.1	-1.4	0.4	-0.4	-1.3	0.3	-0.9	1.2	0.7	0.2	-0.3	-0.4	-1.4
前期比 (%)	1.4	-1.7	2.1	-2.1	0.4	-0.1	0.9	-0.0	-0.1	-0.6	0.4	-0.1	-1.1
新規登録建物面積 (㎡)	111.73	113.22	113.61	112.81	112.18	112.79	111.83	111.98	110.51	110.79	109.91	109.44	109.92
前年同期比 (%)	-1.1	1.0	1.5	0.4	0.4	-0.4	-1.6	-0.7	-1.5	-1.8	-1.7	-2.3	-0.5
前期比 (%)	-0.5	1.3	0.3	-0.7	-0.6	0.5	-0.8	0.1	-1.3	0.3	-0.8	-0.4	0.4



## 8. 首都圏の中古戸建住宅築年数

2019年1~3月期・築年数

成約築年数 21.37年

新規登録築年数 22.12年

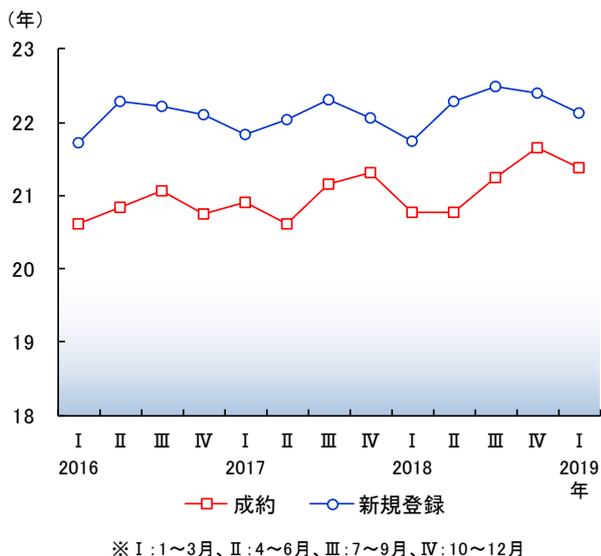
前年比で成約物件の平均築年数はプラス0.59年、新規登録物件もプラス0.38年

### ○成約・新規登録築年数

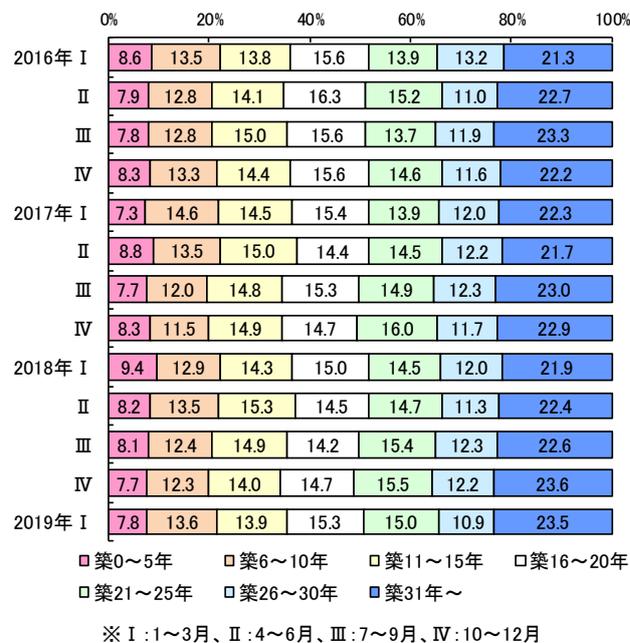
1~3月期の首都圏における中古戸建住宅の平均築年数は、成約物件が21.37年で前年比プラス0.59年となった。新規登録物件は22.12年で、前年比プラス0.38年となった。新規登録物件は成約物件を0.75年上回り、平均築年数の差は前期比でやや縮小した。

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23.5%と前期比でやや縮小する一方、築0~10年と築16~20年の比率は前期比で拡大した。

■首都圏中古戸建住宅の成約・新規登録築年数の推移



■築年帯別 中古戸建住宅の成約件数構成比



中古戸建住宅	2016年				2017年				2018年				2019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)	20.61	20.83	21.07	20.75	20.91	20.61	21.17	21.30	20.78	20.78	21.25	21.64	21.37
新規登録築年数(年)	21.72	22.28	22.21	22.10	21.84	22.03	22.30	22.06	21.74	22.29	22.49	22.40	22.12



## 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624件と前年比で3.3%増加し、18年10～12月期に続いて前年同期を上回った。仙台市は367件と前年比で9.4%減少し、18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22.57万円/㎡と前年比で1.6%下落し、10四半期ぶりに前年同期を下回ったが、前期比は0.9%上昇した。仙台市は27.42万円/㎡と前年比で1.1%下落し、3四半期連続で前年同期を下回ったが、前期比は3.6%上昇した。

中古マンション		2016年				2017年				2018年				2019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	
成約件数	北海道札幌市	(件)	610	602	606	605	666	630	648	579	604	635	611	647	624
	前年同期比	(%)	4.1	-4.1	11.8	11.4	9.2	4.7	6.9	-4.3	-9.3	0.8	-5.7	11.7	3.3
	前期比	(%)	12.3	-1.3	0.7	-0.2	10.1	-5.4	2.9	-10.6	4.3	5.1	-3.8	5.9	-3.6
宮城県仙台市	(件)	320	327	345	369	395	376	312	322	405	362	341	314	367	
	前年同期比	(%)	-2.7	-7.4	23.7	25.9	23.4	15.0	-9.6	-12.7	2.5	-3.7	9.3	-2.5	-9.4
	前期比	(%)	9.2	2.2	5.5	7.0	7.0	-4.8	-17.0	3.2	25.8	-10.6	-5.8	-7.9	16.9
成約㎡単価	北海道札幌市	(万円)	20.56	20.55	20.01	20.31	21.55	20.68	21.67	21.75	22.94	22.51	22.59	22.37	22.57
	前年同期比	(%)	8.4	2.4	-1.9	0.5	4.8	0.6	8.3	7.1	6.5	8.9	4.2	2.9	-1.6
	前期比	(%)	1.7	-0.0	-2.6	1.5	6.1	-4.0	4.8	0.4	5.5	-1.9	0.3	-1.0	0.9
宮城県仙台市	(万円)	28.23	28.62	26.81	28.31	28.51	27.53	26.87	27.66	27.72	28.80	26.57	26.48	27.42	
	前年同期比	(%)	7.3	10.2	2.9	6.2	1.0	-3.8	0.2	-2.3	-2.7	4.6	-1.1	-4.3	-1.1
	前期比	(%)	5.9	1.4	-6.3	5.6	0.7	-3.4	-2.4	3.0	0.2	3.9	-7.7	-0.4	3.6
成約価格(参考)	北海道札幌市	(万円)	1,626	1,600	1,515	1,540	1,660	1,585	1,693	1,656	1,771	1,695	1,748	1,724	1,713
	前年同期比	(%)	9.7	5.0	-2.0	1.2	2.1	-1.0	11.7	7.5	6.6	7.0	3.2	4.1	-3.2
	前期比	(%)	6.8	-1.6	-5.3	1.6	7.8	-4.5	6.8	-2.2	6.9	-4.2	3.1	-1.4	-0.6
宮城県仙台市	(万円)	1,950	1,942	1,811	1,982	1,944	1,975	1,882	1,908	1,909	2,023	1,804	1,819	1,909	
	前年同期比	(%)	4.1	6.9	-2.4	6.8	-0.3	1.7	3.9	-3.7	-1.8	2.4	-4.1	-4.7	-0.0
	前期比	(%)	5.1	-0.4	-6.7	9.4	-1.9	1.6	-4.7	1.4	0.1	6.0	-10.8	0.8	5.0

### ■中古戸建住宅

#### ○成約件数

1～3月期の成約件数は札幌市が261件と前年比で4.4%減少し、18年10～12月期に続いて前年同期を下回った。仙台市は160件で前年比プラス0.6%となり、3四半期連続で前年同期を上回った。

#### ○成約価格

1～3月期の成約価格は、札幌市が1,998万円の前年比マイナス0.8%と、ほぼ横ばいながら11四半期ぶりに前年同期を下回ったが、前期比は0.8%上昇した。仙台市は2,355万円と前年比で4.8%上昇したが、前期比は3.9%下落した。

中古戸建住宅		2016年				2017年				2018年				2019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	
成約件数	北海道札幌市	(件)	313	369	360	326	290	336	316	361	273	296	337	314	261
	前年同期比	(%)	8.7	9.8	0.6	-3.0	-7.3	-8.9	-12.2	10.7	-5.9	-11.9	6.6	-13.0	-4.4
	前期比	(%)	-6.8	17.9	-2.4	-9.4	-11.0	15.9	-6.0	14.2	-24.4	8.4	13.9	-6.8	-16.9
宮城県仙台市	(件)	189	177	183	143	163	173	139	143	159	154	142	187	160	
	前年同期比	(%)	13.2	3.5	18.1	-4.0	-13.8	-2.3	-24.0	0.0	-2.5	-11.0	2.2	30.8	0.6
	前期比	(%)	26.8	-6.3	3.4	-21.9	14.0	6.1	-19.7	2.9	11.2	-3.1	-7.8	31.7	-14.4
成約価格	北海道札幌市	(万円)	1,632	1,654	1,725	1,649	1,881	1,819	1,867	1,943	2,014	1,927	1,967	1,983	1,998
	前年同期比	(%)	-1.2	-0.2	9.3	2.1	15.2	10.0	8.2	17.8	7.1	6.0	5.3	2.0	-0.8
	前期比	(%)	1.1	1.3	4.3	-4.4	14.1	-3.3	2.7	4.1	3.7	-4.3	2.0	0.8	0.8
宮城県仙台市	(万円)	2,381	2,316	2,260	2,344	2,187	2,322	2,393	2,321	2,247	2,402	2,189	2,450	2,355	
	前年同期比	(%)	17.2	3.3	0.9	-0.9	-8.1	0.3	5.9	-1.0	2.7	3.4	-8.5	5.6	4.8
	前期比	(%)	0.7	-2.7	-2.4	3.7	-6.7	6.2	3.1	-3.0	-3.2	6.9	-8.8	11.9	-3.9

## 季報マーケットウォッチ・サマリーレポートについて

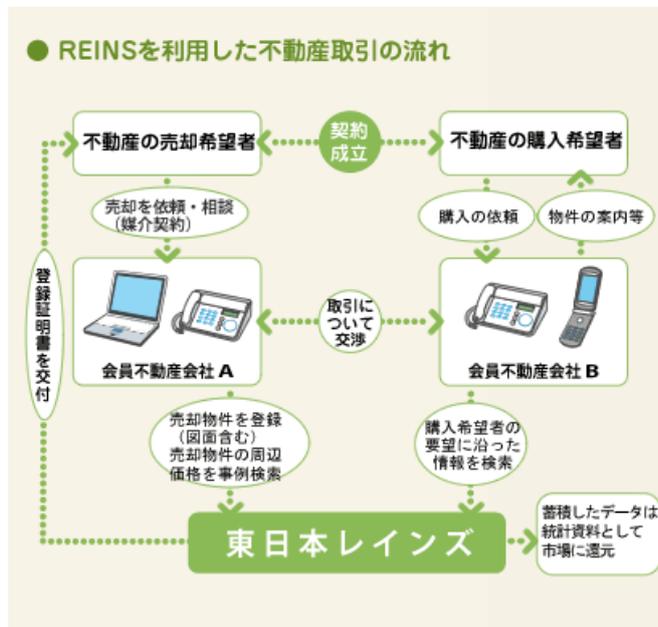
- このレポートは、公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）に登録されている物件情報の中から、首都圏における四半期ごとの不動産流通市場の動きについて要約し解説したものです。
- ここでは中古マンション・中古戸建住宅の成約物件、新規登録物件の件数・価格等から、首都圏全体および地域別の四半期動向について分析・紹介しています。また、参考として札幌市・仙台市の成約物件の件数・㎡単価・価格についても掲載しています。
- なお、新築戸建住宅や土地の動向および詳細なエリア別の動向については、月例速報マーケットウォッチのデータ編に記載した数表をご参照下さい。

## 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。



2019（平成 31）年 4 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/>