

季報 *Market Watch*

サマリーレポート

2020年10～12月期

1. 首都圏の中古マンション件数・㎡単価
2. 首都圏地域別の中古マンション成約件数・㎡単価
3. 首都圏の中古マンション価格・専有面積
4. 首都圏の中古マンション築年数
5. 首都圏の中古戸建住宅件数・価格
6. 首都圏地域別の中古戸建住宅成約件数・価格
7. 首都圏の中古戸建住宅土地面積・建物面積
8. 首都圏の中古戸建住宅築年数
9. 札幌市・仙台市の中古住宅成約動向

季報 Market Watch サマリーレポート <2020年10~12月期>

公益財団法人東日本不動産流通機構（通称：東日本レイズ、山代裕彦理事長）より、首都圏（1都3県）及び札幌市・仙台市における2020年10~12月期の不動産流通市場の動向についてご報告いたします。

中古マンション

10~12月期の成約物件
(首都圏)



件数	9,789件	前年同期比	+11.8%	↑
m ² 単価	56.73万円/m ²	前年同期比	+4.1%	↑
価格	3,712万円	前年同期比	+5.4%	↑
専有面積	65.43m ²	前年同期比	+1.2%	↗
築後年数	22.32年	前年同期	22.05年	

○首都圏概況 成約件数は前年比プラス11.8%の2ケタ増となり、10~12月期の件数としては1990年5月の機構発足以降、過去最高となった。成約m²単価は前年比で4.1%上昇し、7~9月期に続いて前年同期を上回った。成約価格は前年比で5.4%上昇し、12年10~12月期から33期連続で前年同期を上回った。専有面積は前年比で1.2%拡大した。

○地域別動向 成約件数はすべての地域が増加し、横浜・川崎市と神奈川県他、埼玉県は前年比で10~20%台の増加となり、東京都区部は4四半期ぶりに前年同期を上回った。成約m²単価は神奈川県他を除く各地域が上昇し、東京都区部は13年1~3月期から32期連続、多摩は5期連続で前年同期を上回った。

中古戸建住宅

10~12月期の成約物件
(首都圏)



件数	3,711件	前年同期比	+24.5%	↑
価格	3,256万円	前年同期比	+4.5%	↑
土地面積	149.42m ²	前年同期比	+2.8%	↗
建物面積	106.72m ²	前年同期比	+0.8%	→
築後年数	21.69年	前年同期	21.79年	

○首都圏概況 成約件数は前年比プラス24.5%の大幅増となり、10~12月期の件数としては1990年5月の機構発足以降、過去最高となった。成約価格は前年比で4.5%上昇し、7~9月期に続いて前年同期を上回った。土地面積は前年比で2.8%拡大し、建物面積は前年比プラス0.8%とほぼ横ばいであった。

○地域別動向 成約件数は前年比ですべての地域が増加し、7~9月期に続いて前年同期を上回った。前年比で横浜・川崎市と神奈川県他は30%台、東京都区部と千葉県は20%台、多摩と埼玉県は10%台の増加となった。成約価格は前年比で多摩・埼玉県を除く各地域が上昇し、東京都区部は前年比プラス11.0%の2ケタ上昇となった。

<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

2020年10~12月期・前年同期比	成約件数	+11.8%	新規登録件数	-15.5%
	成約㎡単価	+4.1%	新規登録㎡単価	+3.3%

前年比で成約件数は2ケタの増加、成約㎡単価も上昇続く

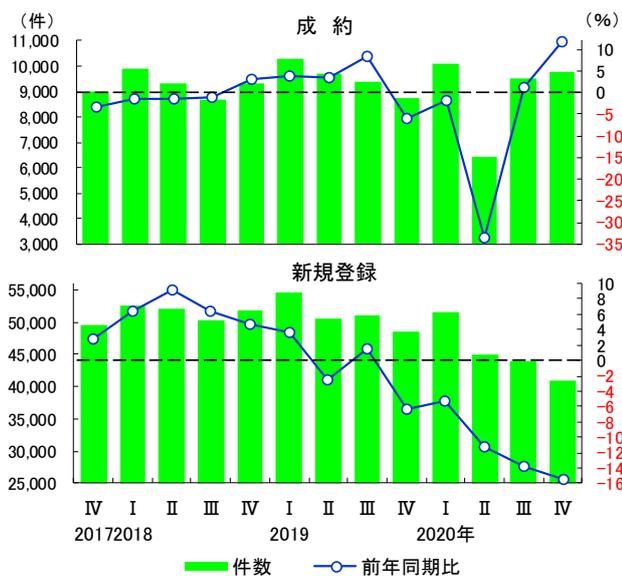
○成約・新規登録件数

10~12月期の首都圏における中古マンションの成約件数は9,789件で前年比プラス11.8%の2ケタ増となり、7~9月期に続いて前年同期を上回った。成約件数は10~12月期としては1990年5月の機構発足以降、過去最高となった。新規登録件数は41,004件で前年比マイナス15.5%の2ケタ減となり、5四半期連続で前年同期を下回った。

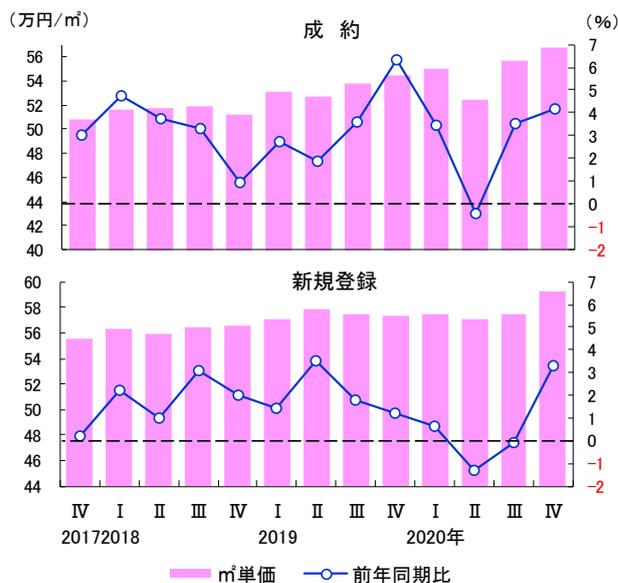
○成約・新規登録㎡単価

10~12月期の成約㎡単価は56.73万円/㎡と前年比で4.1%上昇し、7~9月期に続いて前年同期を上回った。前期比も2.0%上昇した。新規登録㎡単価は59.23万円/㎡と前年比で3.3%上昇し、3四半期ぶりに前年同期を上回った。前期比も3.1%上昇した。

■首都圏 中古マンションの成約・新規登録件数の推移



■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	2017年	2018年				2019年				2020年				
	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	
成約件数(件)	9,018	9,884	9,339	8,686	9,308	10,268	9,679	9,406	8,756	10,071	6,428	9,537	9,789	
前年同期比(%)	-	-3.2	-1.6	-1.5	-1.2	3.2	3.9	3.6	8.3	-5.9	-1.9	-33.6	1.4	11.8
前期比(%)	-	2.6	9.6	-5.5	-7.0	7.2	10.3	-5.7	-2.8	-6.9	15.0	-36.2	48.4	2.6
新規登録件数(件)	49,500	52,722	52,058	50,333	51,788	54,607	50,694	51,044	48,546	51,682	45,020	44,044	41,004	
前年同期比(%)	-	2.7	6.5	9.1	6.5	4.6	3.6	-2.6	1.4	-6.3	-5.4	-11.2	-13.7	-15.5
前期比(%)	-	4.7	6.5	-1.3	-3.3	2.9	5.4	-7.2	0.7	-4.9	6.5	-12.9	-2.2	-6.9
成約㎡単価(万円)	50.77	51.65	51.70	51.85	51.24	53.07	52.67	53.72	54.47	54.91	52.47	55.63	56.73	
前年同期比(%)	-	3.0	4.8	3.7	3.3	0.9	2.8	1.9	3.6	6.3	3.5	-0.4	3.6	4.1
前期比(%)	-	1.2	1.7	0.1	0.3	-1.2	3.6	-0.8	2.0	1.4	0.8	-4.5	6.0	2.0
新規登録㎡単価(万円)	55.51	56.28	55.90	56.48	56.63	57.08	57.88	57.48	57.32	57.43	57.11	57.44	59.23	
前年同期比(%)	-	0.2	2.2	1.0	3.1	2.0	1.4	3.5	1.8	1.2	0.6	-1.3	-0.1	3.3
前期比(%)	-	1.3	1.4	-0.7	1.0	0.3	0.8	1.4	-0.7	-0.3	0.2	-0.6	0.6	3.1



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すべての地域が増加、成約㎡単価は神奈川県他を除く各地域が上昇

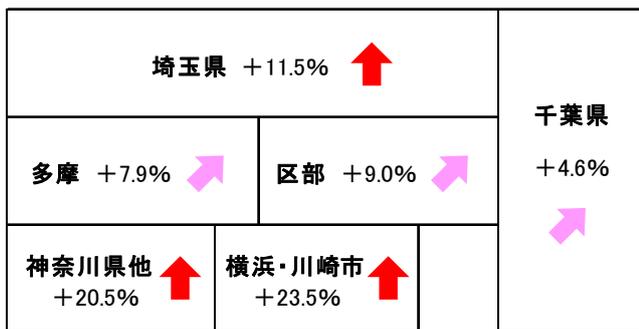
○成約件数

都県6地域における10～12月期の中古マンション成約件数は、すべての地域が前年比で増加した。前年比で横浜・川崎市はプラス23.5%、神奈川県他は同20.5%の大幅増となり、埼玉県は同11.5%の2ケタ増となった。東京都区部は5四半期ぶりに前年同期を上回った。10～12月期の首都圏全体に占める成約件数比率は東京都区部が41.7%、横浜・川崎市は18.7%であった。

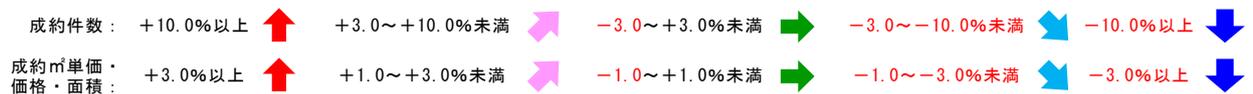
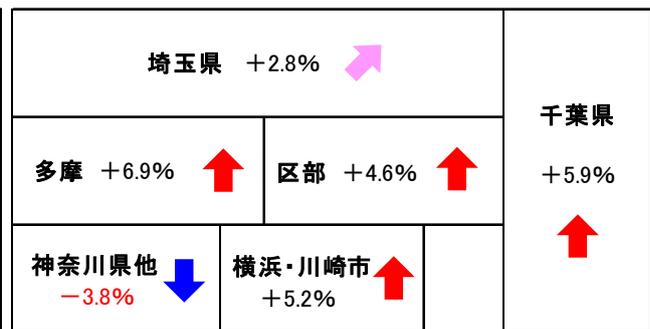
○成約㎡単価

10～12月期の成約㎡単価は神奈川県他以外の地域が、前年比で上昇した。東京都区部は前年比で4.6%上昇し、13年1～3月期から32四半期連続で前年同期を上回った。多摩は前年比で6.9%上昇し、5四半期連続で前年同期を上回った。

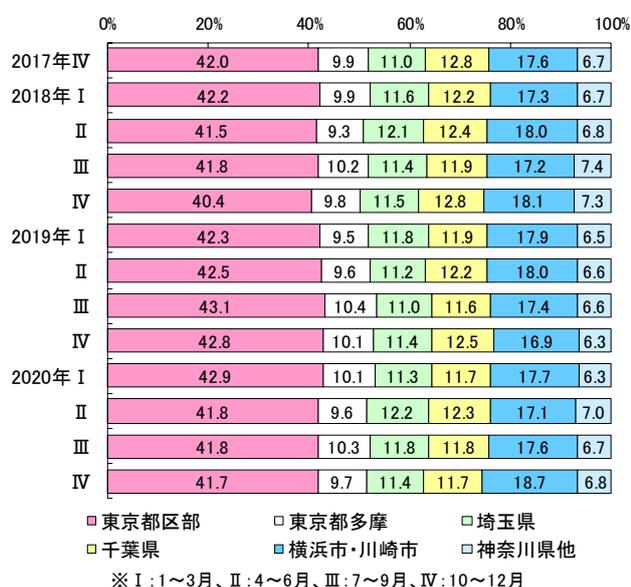
■成約件数の前年同期比（2020年10～12月）



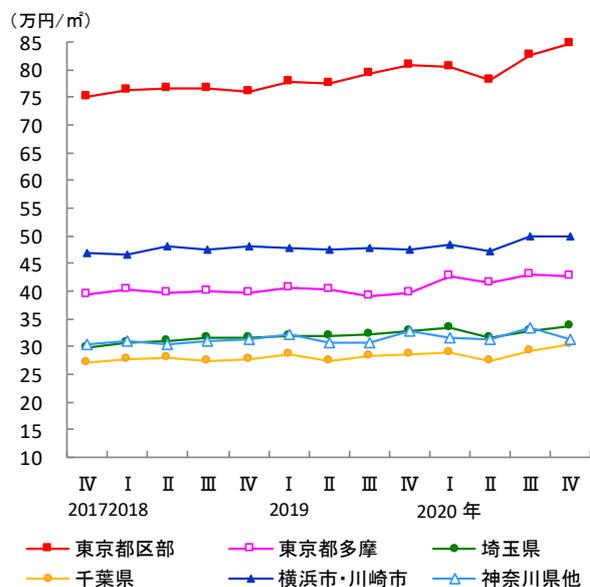
■成約㎡単価の前年同期比（2020年10～12月）



■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		2017年	2018年				2019年				2020年			
		10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月
東京都	(件)	4,685	5,149	4,746	4,516	4,676	5,320	5,040	5,026	4,630	5,337	3,309	4,971	5,037
	前年同期比 (%)	-1.9	-1.5	-3.0	-0.7	-0.2	3.3	6.2	11.3	-1.0	0.3	-34.3	-1.1	8.8
	前期比 (%)	3.0	9.9	-7.8	-4.8	3.5	13.8	-5.3	-0.3	-7.9	15.3	-38.0	50.2	1.3
東京都区部	(件)	3,788	4,174	3,874	3,630	3,761	4,344	4,110	4,051	3,748	4,322	2,689	3,991	4,085
	前年同期比 (%)	-3.1	-1.3	-2.8	-1.6	-0.7	4.1	6.1	11.6	-0.3	-0.5	-34.6	-1.5	9.0
	前期比 (%)	2.7	10.2	-7.2	-6.3	3.6	15.5	-5.4	-1.4	-7.5	15.3	-37.8	48.4	2.4
東京都多摩	(件)	897	975	872	886	915	976	930	975	882	1,015	620	980	952
	前年同期比 (%)	3.2	-2.5	-3.5	2.9	2.0	0.1	6.7	10.0	-3.6	4.0	-33.3	0.5	7.9
	前期比 (%)	4.2	8.7	-10.6	1.6	3.3	6.7	-4.7	4.8	-9.5	15.1	-38.9	58.1	-2.9
埼玉県	(件)	993	1,151	1,127	994	1,075	1,215	1,081	1,036	998	1,141	784	1,121	1,113
	前年同期比 (%)	-10.5	-5.4	3.0	-4.3	8.3	5.6	-4.1	4.2	-7.2	-6.1	-27.5	8.2	11.5
	前期比 (%)	-4.4	15.9	-2.1	-11.8	8.1	13.0	-11.0	-4.2	-3.7	14.3	-31.3	43.0	-0.7
千葉県	(件)	1,154	1,208	1,155	1,036	1,189	1,219	1,181	1,089	1,097	1,179	790	1,129	1,147
	前年同期比 (%)	2.8	-0.3	-1.7	-5.0	3.0	0.9	2.3	5.1	-7.7	-3.3	-33.1	3.7	4.6
	前期比 (%)	5.9	4.7	-4.4	-10.3	14.8	2.5	-3.1	-7.8	0.7	7.5	-33.0	42.9	1.6
神奈川県	(件)	2,186	2,376	2,311	2,140	2,368	2,514	2,377	2,255	2,031	2,414	1,545	2,316	2,492
	前年同期比 (%)	-5.2	-0.4	-0.3	1.3	8.3	5.8	2.9	5.4	-14.2	-4.0	-35.0	2.7	22.7
	前期比 (%)	3.5	8.7	-2.7	-7.4	10.7	6.2	-5.4	-5.1	-9.9	18.9	-36.0	49.9	7.6
横浜市・川崎市	(件)	1,583	1,713	1,680	1,495	1,688	1,842	1,739	1,632	1,481	1,780	1,096	1,675	1,829
	前年同期比 (%)	-4.2	0.6	-1.1	-2.7	6.6	7.5	3.5	9.2	-12.3	-3.4	-37.0	2.6	23.5
	前期比 (%)	3.1	8.2	-1.9	-11.0	12.9	9.1	-5.6	-6.2	-9.3	20.2	-38.4	52.8	9.2
神奈川県他	(件)	603	663	631	645	680	672	638	623	550	634	449	641	663
	前年同期比 (%)	-7.8	-2.8	1.6	12.0	12.8	1.4	1.1	-3.4	-19.1	-5.7	-29.6	2.9	20.5
	前期比 (%)	4.7	10.0	-4.8	2.2	5.4	-1.2	-5.1	-2.4	-11.7	15.3	-29.2	42.8	3.4

成約m ² 単価		2017年	2018年				2019年				2020年			
		10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月
東京都	(万円)	67.28	68.75	68.80	68.62	68.12	70.21	69.89	70.56	72.16	72.32	70.29	73.82	75.89
	前年同期比 (%)	2.6	5.8	3.8	2.7	1.2	2.1	1.6	2.8	5.9	3.0	0.6	4.6	5.2
	前期比 (%)	0.7	2.2	0.1	-0.3	-0.7	3.1	-0.5	1.0	2.3	0.2	-2.8	5.0	2.8
東京都区部	(万円)	75.14	76.25	76.45	76.62	76.13	77.91	77.49	79.26	80.89	80.37	78.02	82.43	84.63
	前年同期比 (%)	3.8	5.4	4.1	3.1	1.3	2.2	1.4	3.5	6.3	3.2	0.7	4.0	4.6
	前期比 (%)	1.1	1.5	0.3	0.2	-0.6	2.3	-0.5	2.3	2.0	-0.6	-2.9	5.7	2.7
東京都多摩	(万円)	39.33	40.31	39.63	40.02	39.60	40.67	40.22	39.13	39.84	42.63	41.52	43.11	42.60
	前年同期比 (%)	-0.4	3.9	1.5	2.6	0.7	0.9	1.5	-2.2	0.6	4.8	3.2	10.2	6.9
	前期比 (%)	0.9	2.5	-1.7	1.0	-1.1	2.7	-1.1	-2.7	1.8	7.0	-2.6	3.8	-1.2
埼玉県	(万円)	29.88	30.76	31.09	31.63	31.63	31.92	31.86	32.10	32.77	33.35	31.52	32.90	33.68
	前年同期比 (%)	0.2	2.8	6.3	6.6	5.8	3.8	2.5	1.5	3.6	4.5	-1.1	2.5	2.8
	前期比 (%)	0.7	2.9	1.1	1.7	-0.0	0.9	-0.2	0.7	2.1	1.8	-5.5	4.4	2.4
千葉県	(万円)	27.26	27.80	27.88	27.47	27.73	28.76	27.53	28.24	28.67	28.81	27.31	29.22	30.37
	前年同期比 (%)	-0.2	3.6	4.8	2.0	1.7	3.4	-1.3	2.8	3.4	0.2	-0.8	3.5	5.9
	前期比 (%)	1.2	2.0	0.3	-1.5	0.9	3.7	-4.3	2.6	1.5	0.5	-5.2	7.0	3.9
神奈川県	(万円)	42.37	42.15	43.25	42.58	43.23	43.62	42.96	43.27	43.58	44.01	42.63	45.21	45.04
	前年同期比 (%)	4.1	1.7	3.7	1.3	2.0	3.5	-0.7	1.6	0.8	0.9	-0.8	4.5	3.4
	前期比 (%)	0.8	-0.5	2.6	-1.5	1.5	0.9	-1.5	0.7	0.7	1.0	-3.1	6.1	-0.4
横浜市・川崎市	(万円)	46.94	46.54	48.08	47.60	48.01	47.77	47.49	47.90	47.54	48.42	47.34	49.77	50.00
	前年同期比 (%)	4.7	1.7	5.1	2.1	2.3	2.7	-1.2	0.6	-1.0	1.4	-0.3	3.9	5.2
	前期比 (%)	0.7	-0.8	3.3	-1.0	0.9	-0.5	-0.6	0.9	-0.7	1.8	-2.2	5.1	0.5
神奈川県他	(万円)	30.55	31.16	30.34	30.99	31.18	32.13	30.59	30.74	32.70	31.74	31.23	33.47	31.47
	前年同期比 (%)	1.0	1.0	-0.9	3.6	2.1	3.1	0.8	-0.8	4.9	-1.2	2.1	8.9	-3.8
	前期比 (%)	2.1	2.0	-2.6	2.1	0.6	3.0	-4.8	0.5	6.4	-3.0	-1.6	7.2	-6.0



3. 首都圏の中古マンション価格・専有面積

2020年10~12月期・前年同期比	成約価格	+5.4%	新規登録価格	+1.8%
	成約専有面積	+1.2%	新規登録専有面積	-1.5%

前年比で成約価格は33期連続で上昇、新規登録価格は7~9月期に続いて上昇

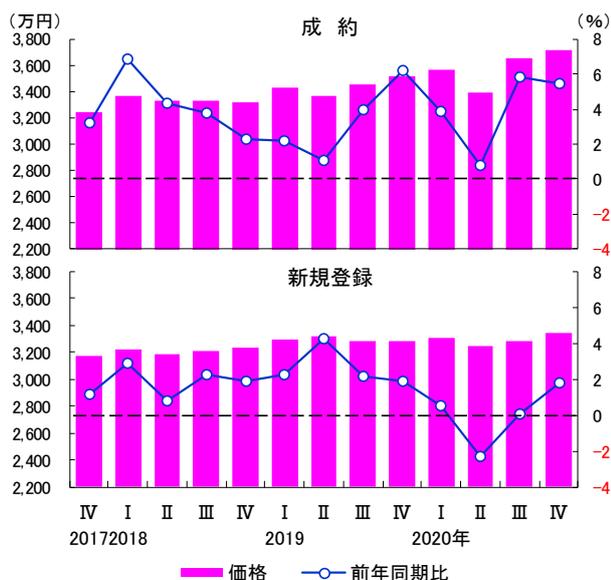
○成約・新規登録価格

10~12月期の首都圏における中古マンション成約価格は3,712万円と前年比で5.4%上昇し、12年10~12月期から33四半期連続で前年同期を上回った。前期比も1.5%上昇した。新規登録価格は3,347万円と前年比で1.8%上昇し、7~9月期に続いて前年同月を上回った。前期比も1.8%上昇した。

○成約・新規登録専有面積

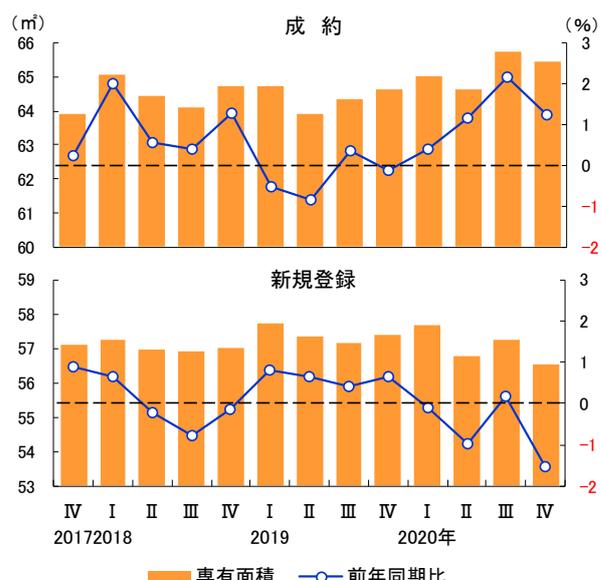
10~12月期の成約物件の専有面積は65.43㎡と前年比で1.2%拡大し、4四半期連続で前年同期を上回った。新規登録物件の専有面積は56.51㎡と前年比で1.5%縮小した。

■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	2017年	2018年				2019年				2020年			
	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月
成約価格(万円)	3,244	3,361	3,331	3,324	3,316	3,435	3,365	3,455	3,521	3,569	3,390	3,656	3,712
前年同期比(%)	3.2	6.8	4.3	3.7	2.2	2.2	1.0	4.0	6.2	3.9	0.8	5.8	5.4
前期比(%)	1.2	3.6	-0.9	-0.2	-0.2	3.6	-2.1	2.7	1.9	1.4	-5.0	7.8	1.5
新規登録価格(万円)	3,169	3,223	3,185	3,214	3,229	3,295	3,319	3,284	3,289	3,311	3,243	3,287	3,347
前年同期比(%)	1.1	2.9	0.8	2.3	1.9	2.2	4.2	2.2	1.9	0.5	-2.3	0.1	1.8
前期比(%)	0.9	1.7	-1.2	0.9	0.5	2.0	0.7	-1.0	0.2	0.7	-2.1	1.4	1.8
成約専有面積(㎡)	63.90	65.06	64.43	64.11	64.71	64.73	63.88	64.33	64.64	64.99	64.62	65.72	65.43
前年同期比(%)	0.2	2.0	0.6	0.4	1.3	-0.5	-0.8	0.3	-0.1	0.4	1.1	2.2	1.2
前期比(%)	0.1	1.8	-1.0	-0.5	0.9	0.0	-1.3	0.7	0.5	0.6	-0.6	1.7	-0.4
新規登録専有面積(㎡)	57.10	57.26	56.97	56.91	57.02	57.72	57.34	57.14	57.38	57.65	56.78	57.23	56.51
前年同期比(%)	0.9	0.7	-0.2	-0.8	-0.1	0.8	0.7	0.4	0.6	-0.1	-1.0	0.2	-1.5
前期比(%)	-0.5	0.3	-0.5	-0.1	0.2	1.2	-0.7	-0.3	0.4	0.5	-1.5	0.8	-1.3



4. 首都圏の中古マンション築年数

2020年10~12月期・築年数

成約築年数 22.32年

新規登録築年数 26.82年

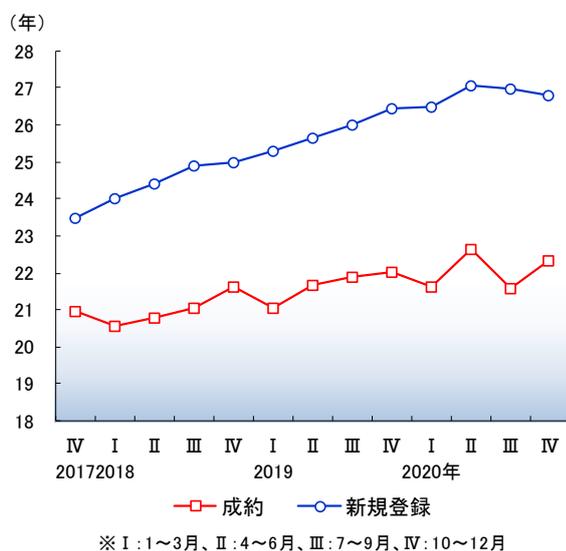
前年に比べて成約物件の平均築年数はプラス0.27年、新規登録物件はプラス0.37年

○成約・新規登録築年数

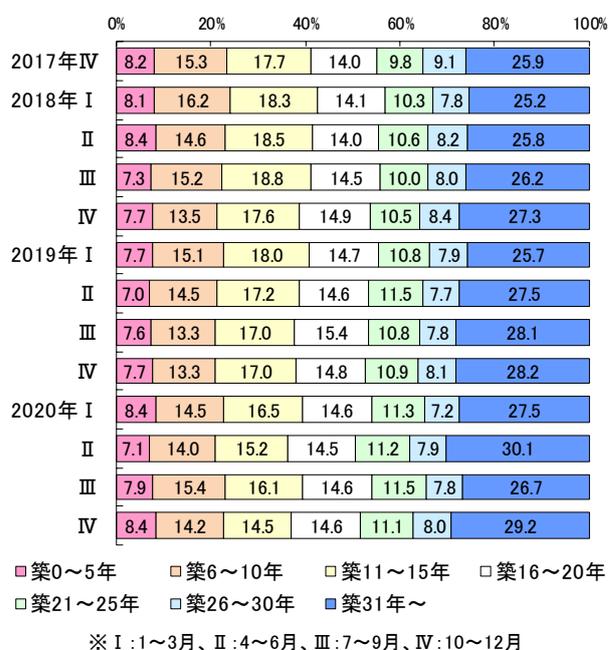
10~12月期の首都圏における中古マンションの平均築年数は、成約物件が22.32年で前年差プラス0.27年となった。新規登録物件は26.82年で前年差プラス0.37年となった。新規登録物件は成約物件を4.50年上回り、平均築年数の差は前期比で縮小した。

10~12月期の築年帯別の成約件数構成比をみると、築31年以上の比率は29.2%と前期比で2.5ポイント拡大したが、築11~15年の比率は1.6ポイント縮小、築6~10年の比率は1.2ポイント縮小した。

■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	2017年	2018年				2019年				2020年			
	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月
成約築年数(年)	20.95	20.59	20.77	21.07	21.61	21.03	21.67	21.91	22.05	21.63	22.63	21.59	22.32
新規登録築年数(年)	23.47	24.03	24.40	24.90	24.98	25.30	25.67	26.02	26.45	26.49	27.07	26.98	26.82



5. 首都圏の中古戸建住宅件数・価格

2020年10~12月期・前年同期比	成約件数	+24.5%	新規登録件数	-19.0%
	成約価格	+4.5%	新規登録価格	+2.8%

前年比で成約件数は大幅増、新規登録件数3期連続で2ケタ減

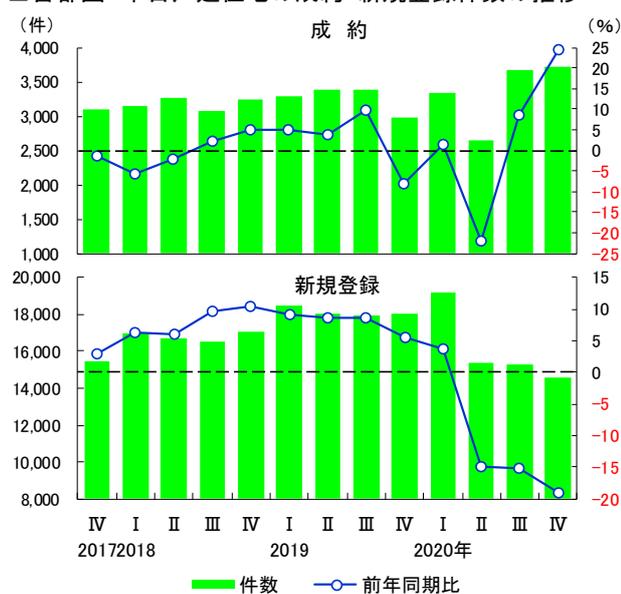
○成約・新規登録件数

10~12月期の首都圏における中古戸建住宅の成約件数は、3,711件で前年比プラス24.5%の大幅増となり、7~9月期に続いて前年同期を上回った。成約件数は10~12月期としては1990年5月の機構発足以降、過去最高となった。新規登録件数は14,586件で前年比マイナス19.0%と、3四半期連続で2ケタ減となった。

○成約・新規登録価格

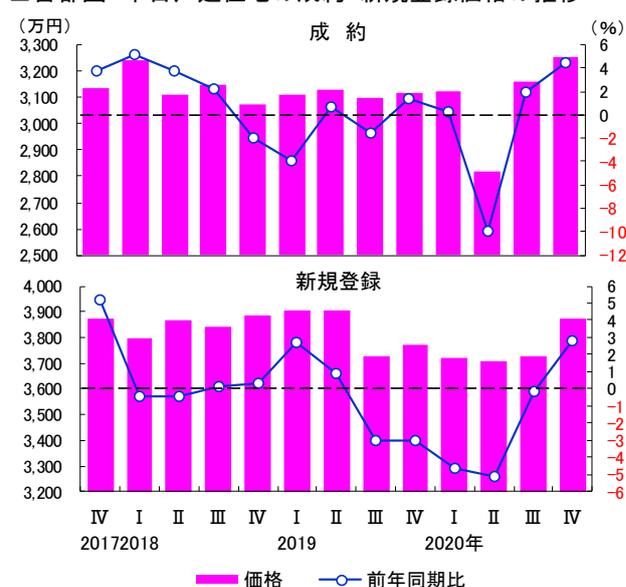
10~12月期の成約価格は3,256万円と前年比で4.5%上昇し、7~9月期に続いて前年同期を上回った。前期比も3.0%上昇した。新規登録価格は3,873万円と前年比で2.8%上昇し、6四半期ぶりに前年同期を上回った。前期比も4.0%上昇した。

■首都圏 中古戸建住宅の成約・新規登録件数の推移



※ I: 1~3月、II: 4~6月、III: 7~9月、IV: 10~12月

■首都圏 中古戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



中古戸建住宅	2017年	2018年				2019年				2020年				
	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	
成約件数(件)	3,089	3,137	3,261	3,078	3,242	3,292	3,387	3,377	2,981	3,335	2,638	3,664	3,711	
前年同期比(%)	-	-1.4	-5.5	-2.0	2.4	5.0	4.9	3.9	9.7	-8.1	1.3	-22.1	8.5	24.5
前期比(%)	-	2.8	1.6	4.0	-5.6	5.3	1.5	2.9	-0.3	-11.7	11.9	-20.9	38.9	1.3
新規登録件数(件)	15,466	16,925	16,652	16,554	17,076	18,486	18,061	17,972	18,006	19,190	15,356	15,264	14,586	
前年同期比(%)	-	3.0	6.3	6.1	9.6	10.4	9.2	8.5	8.6	5.4	3.8	-15.0	-15.1	-19.0
前期比(%)	-	2.4	9.4	-1.6	-0.6	3.2	8.3	-2.3	-0.5	0.2	6.6	-20.0	-0.6	-4.4
成約価格(万円)	3,135	3,239	3,109	3,148	3,075	3,112	3,132	3,100	3,116	3,121	2,819	3,162	3,256	
前年同期比(%)	-	3.7	5.1	3.8	2.2	-1.9	-3.9	0.7	-1.5	1.3	0.3	-10.0	2.0	4.5
前期比(%)	-	1.8	3.3	-4.0	1.3	-2.3	1.2	0.6	-1.0	0.5	0.2	-9.7	12.2	3.0
新規登録価格(万円)	3,875	3,798	3,870	3,844	3,886	3,902	3,905	3,730	3,769	3,722	3,706	3,724	3,873	
前年同期比(%)	-	5.2	-0.4	-0.5	0.1	0.3	2.7	0.9	-3.0	-3.0	-4.6	-5.1	-0.1	2.8
前期比(%)	-	0.9	-2.0	1.9	-0.7	1.1	0.4	0.1	-4.5	1.1	-1.3	-0.4	0.5	4.0



6. 首都圏地域別の中古戸建住宅成約件数・価格

前年比で成約件数はすべての地域が増加、成約価格は多摩・埼玉県を除く各地域が上昇

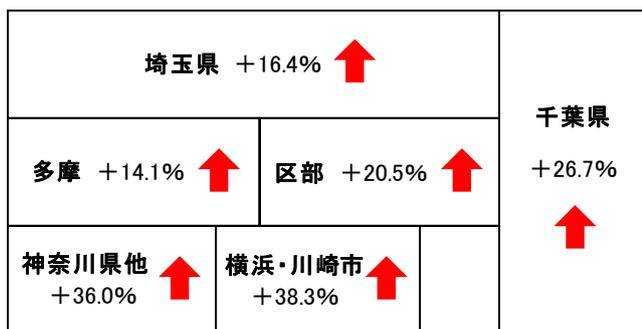
○成約件数

都県6地域における10~12月期の中古戸建住宅の成約件数は、すべての地域が前年比で増加した。前年比で横浜・川崎市はプラス38.3%、神奈川県他は同36.0%、東京都区部は同20.5%、千葉県は同26.7%の大幅増となり、多摩は同14.1%、埼玉県は同16.4%の2ケタ増となった。すべての地域が7~9月期に続いて前年同期を上回った。10~12月期の首都圏全体に占める比率は、横浜・川崎市が16.0%と前期比で1.0ポイント拡大する一方、多摩は12.9%と前期比で1.0ポイント縮小した。

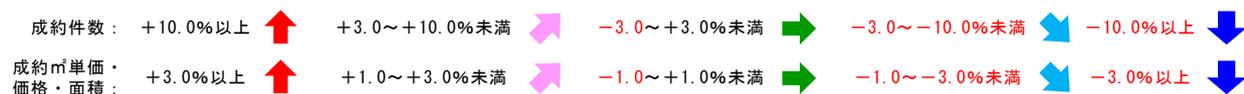
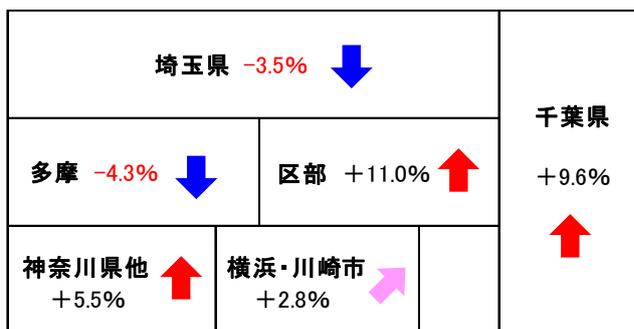
○成約価格

10~12月期の成約価格は、多摩と埼玉県を除く各地域が前年比で上昇した。東京都区部は前年比プラス11.0%の2ケタ上昇となり、千葉県は4四半期連続で前年同期を上回った。

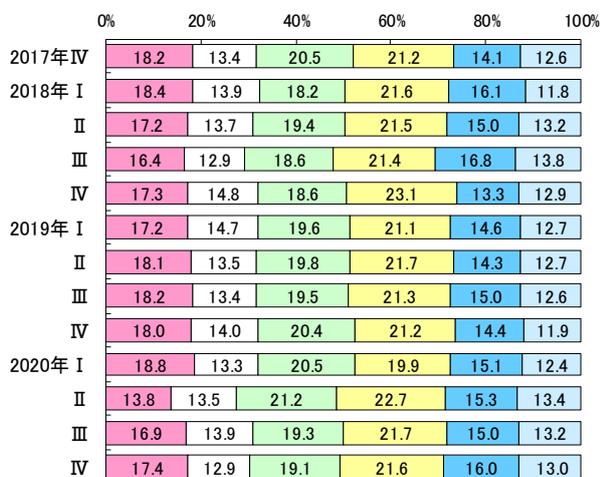
■成約件数の前年同期比（2020年10~12月）



■成約価格の前年同期比（2020年10~12月）

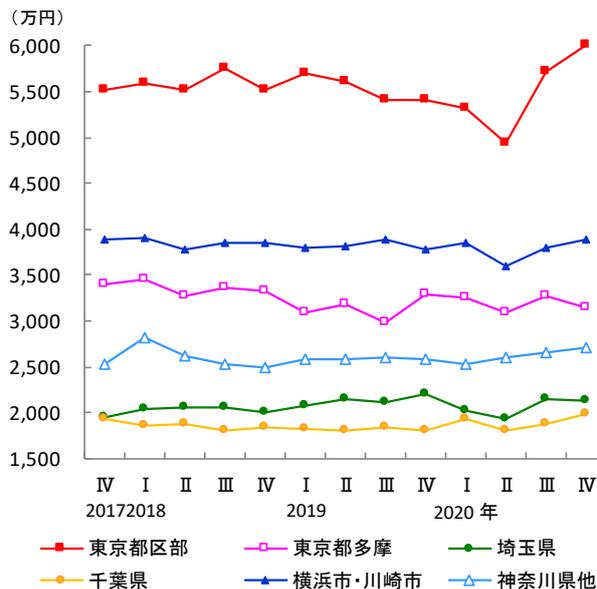


■都県地域別 中古戸建住宅の成約件数比率



□ 東京都区部 □ 東京都多摩 □ 埼玉県
 □ 千葉県 □ 横浜市・川崎市 □ 神奈川県他
 ※ I: 1~3月、II: 4~6月、III: 7~9月、IV: 10~12月

■都県地域別 中古戸建住宅の成約価格





6. 首都圏地域別の中古戸建住宅成約件数・価格

成約件数		2017年	2018年				2019年				2020年			
		10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月
東京都	(件)	976	1,012	1,008	904	1,041	1,051	1,070	1,069	955	1,069	722	1,131	1,124
	前年同期比 (%)	1.7	-1.2	-3.1	-2.4	6.7	3.9	6.2	18.3	-8.3	1.7	-32.5	5.8	17.7
	前期比 (%)	5.4	3.7	-0.4	-10.3	15.2	1.0	1.8	-0.1	-10.7	11.9	-32.5	56.6	-0.6
東京都区部	(件)	563	577	561	506	562	567	612	615	537	626	365	621	647
	前年同期比 (%)	14.4	0.2	7.9	3.3	-0.2	-1.7	9.1	21.5	-4.4	10.4	-40.4	1.0	20.5
	前期比 (%)	14.9	2.5	-2.8	-9.8	11.1	0.9	7.9	0.5	-12.7	16.6	-41.7	70.1	4.2
東京都多摩	(件)	413	435	447	398	479	484	458	454	418	443	357	510	477
	前年同期比 (%)	-11.8	-2.9	-14.0	-8.7	16.0	11.3	2.5	14.1	-12.7	-8.5	-22.1	12.3	14.1
	前期比 (%)	-5.3	5.3	2.8	-11.0	20.4	1.0	-5.4	-0.9	-7.9	6.0	-19.4	42.9	-6.5
埼玉県	(件)	634	570	633	574	602	646	670	658	609	685	560	707	709
	前年同期比 (%)	5.5	-16.4	-6.5	4.6	-5.0	13.3	5.8	14.6	1.2	6.0	-16.4	7.4	16.4
	前期比 (%)	15.5	-10.1	11.1	-9.3	4.9	7.3	3.7	-1.8	-7.4	12.5	-18.2	26.3	0.3
千葉県	(件)	654	679	702	658	750	695	735	718	633	665	599	795	802
	前年同期比 (%)	-1.5	-3.3	-3.0	-0.8	14.7	2.4	4.7	9.1	-15.6	-4.3	-18.5	10.7	26.7
	前期比 (%)	-1.4	3.8	3.4	-6.3	14.0	-7.3	5.8	-2.3	-11.8	5.1	-9.9	32.7	0.9
神奈川県	(件)	825	876	918	942	849	900	912	932	784	916	757	1,031	1,076
	前年同期比 (%)	-9.2	-3.9	3.5	8.5	2.9	2.7	-0.7	-1.1	-7.7	1.8	-17.0	10.6	37.2
	前期比 (%)	-5.0	6.2	4.8	2.6	-9.9	6.0	1.3	2.2	-15.9	16.8	-17.4	36.2	4.4
横浜市・川崎市	(件)	436	505	488	516	430	482	483	507	428	502	403	548	592
	前年同期比 (%)	-11.0	-1.0	0.0	12.9	-1.4	-4.6	-1.0	-1.7	-0.5	4.1	-16.6	8.1	38.3
	前期比 (%)	-4.6	15.8	-3.4	5.7	-16.7	12.1	0.2	5.0	-15.6	17.3	-19.7	36.0	8.0
神奈川県他	(件)	389	371	430	426	419	418	429	425	356	414	354	483	484
	前年同期比 (%)	-7.2	-7.7	7.8	3.6	7.7	12.7	-0.2	-0.2	-15.0	-1.0	-17.5	13.6	36.0
	前期比 (%)	-5.4	-4.6	15.9	-0.9	-1.6	-0.2	2.6	-0.9	-16.2	16.3	-14.5	36.4	0.2

成約価格		2017年	2018年				2019年				2020年			
		10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月
東京都	(万円)	4,620	4,670	4,523	4,702	4,506	4,499	4,574	4,375	4,478	4,456	4,027	4,615	4,788
	前年同期比 (%)	8.1	6.1	7.8	6.5	-2.5	-3.7	1.1	-6.9	-0.6	-1.0	-12.0	5.5	6.9
	前期比 (%)	4.6	1.1	-3.1	3.9	-4.2	-0.2	1.7	-4.3	2.3	-0.5	-9.6	14.6	3.7
東京都区部	(万円)	5,513	5,587	5,523	5,758	5,517	5,700	5,612	5,411	5,404	5,311	4,937	5,717	5,997
	前年同期比 (%)	2.7	4.3	6.7	7.0	0.1	2.0	1.6	-6.0	-2.1	-6.8	-12.0	5.7	11.0
	前期比 (%)	2.5	1.3	-1.2	4.3	-4.2	3.3	-1.5	-3.6	-0.1	-1.7	-7.1	15.8	4.9
東京都多摩	(万円)	3,402	3,453	3,269	3,360	3,320	3,091	3,187	2,973	3,289	3,246	3,098	3,273	3,148
	前年同期比 (%)	9.0	9.1	1.5	0.9	-2.4	-10.5	-2.5	-11.5	-1.0	5.0	-2.8	10.1	-4.3
	前期比 (%)	2.2	1.5	-5.3	2.8	-1.2	-6.9	3.1	-6.7	10.6	-1.3	-4.6	5.7	-3.8
埼玉県	(万円)	1,955	2,035	2,052	2,061	2,001	2,072	2,145	2,115	2,200	2,012	1,921	2,144	2,123
	前年同期比 (%)	-6.0	1.8	0.1	4.0	2.4	1.8	4.5	2.6	10.0	-2.9	-10.4	1.4	-3.5
	前期比 (%)	-1.3	4.1	0.8	0.5	-2.9	3.6	3.5	-1.4	4.0	-8.6	-4.5	11.6	-1.0
千葉県	(万円)	1,928	1,851	1,872	1,808	1,836	1,819	1,799	1,845	1,802	1,934	1,812	1,870	1,976
	前年同期比 (%)	7.4	-3.3	3.4	-3.1	-4.8	-1.8	-3.9	2.0	-1.8	6.3	0.7	1.4	9.6
	前期比 (%)	3.3	-4.0	1.1	-3.4	1.5	-0.9	-1.1	2.5	-2.3	7.3	-6.3	3.2	5.6
神奈川県	(万円)	3,243	3,443	3,231	3,256	3,176	3,238	3,239	3,299	3,229	3,254	3,127	3,262	3,357
	前年同期比 (%)	0.5	4.2	-1.3	-0.7	-2.1	-6.0	0.3	1.3	1.7	0.5	-3.5	-1.1	4.0
	前期比 (%)	-1.1	6.2	-6.2	0.8	-2.4	1.9	0.0	1.9	-2.1	0.8	-3.9	4.3	2.9
横浜市・川崎市	(万円)	3,889	3,908	3,773	3,858	3,849	3,799	3,816	3,887	3,773	3,846	3,594	3,804	3,880
	前年同期比 (%)	3.0	-0.6	-0.9	-0.1	-1.0	-2.8	1.1	0.8	-2.0	1.2	-5.8	-2.1	2.8
	前期比 (%)	0.8	0.5	-3.5	2.2	-0.2	-1.3	0.4	1.9	-2.9	1.9	-6.6	5.9	2.0
神奈川県他	(万円)	2,519	2,810	2,615	2,527	2,486	2,591	2,590	2,598	2,575	2,537	2,595	2,647	2,716
	前年同期比 (%)	-2.4	12.1	-0.3	-4.1	-1.3	-7.8	-1.0	2.8	3.6	-2.1	0.2	1.9	5.5
	前期比 (%)	-4.4	11.5	-6.9	-3.4	-1.6	4.2	-0.1	0.3	-0.9	-1.5	2.3	2.0	2.6



7. 首都圏の中古戸建住宅土地面積・建物面積

2020年10~12月期・前年同期比	成約土地面積	+2.8%	新規登録土地面積	-2.6%
	成約建物面積	+0.8%	新規登録建物面積	-0.9%

前年比で土地・建物面積ともに成約物件は拡大、新規登録物件は縮小続く

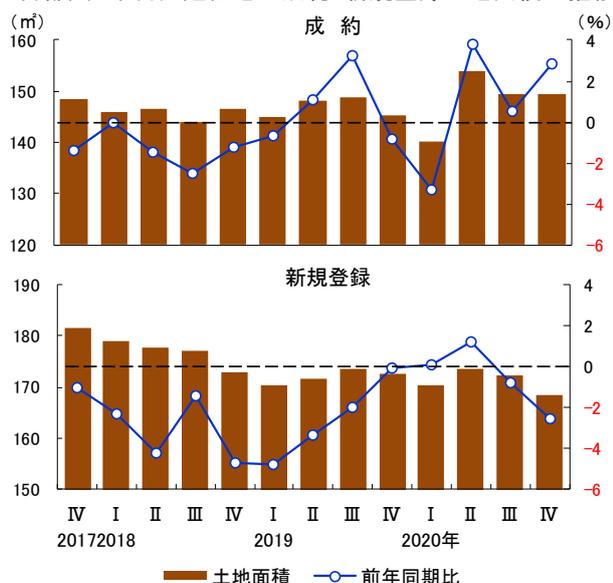
○成約・新規登録土地面積

10~12月期の首都圏における中古戸建住宅の成約土地面積は149.42㎡と前年比で2.8%拡大し、3四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168.30㎡と前年比で2.6%縮小し、7~9月期に続いて前年同期を下回った。

○成約・新規登録建物面積

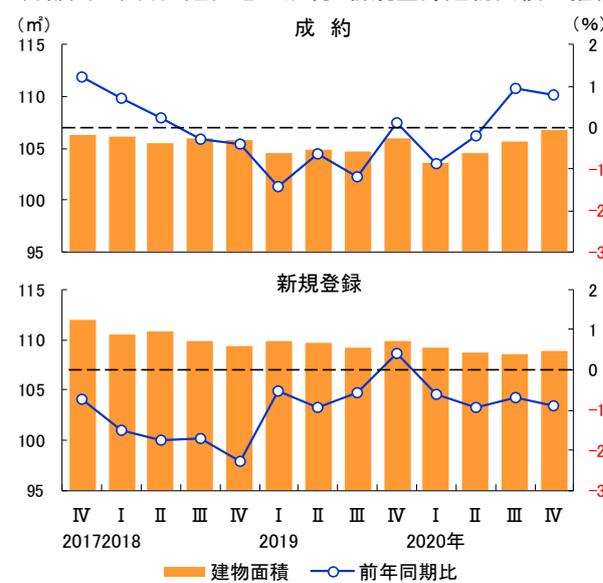
10~12月期の成約物件の建物面積は106.72㎡で前年比プラス0.8%と、ほぼ横ばいながら7~9月期に続いて前年同期を上回った。新規登録物件の建物面積は108.91㎡で前年比マイナス0.9%と、ほぼ横ばいながら4四半期連続で前年同期を下回った。

■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	2017年	2018年				2019年				2020年			
	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月
成約土地面積 (㎡)	148.34	145.78	146.60	144.09	146.50	144.82	148.16	148.75	145.30	140.03	153.81	149.58	149.42
前年同期比 (%)	-1.4	-0.0	-1.4	-2.5	-1.2	-0.7	1.1	3.2	-0.8	-3.3	3.8	0.6	2.8
前期比 (%)	0.3	-1.7	0.6	-1.7	1.7	-1.1	2.3	0.4	-2.3	-3.6	9.8	-2.8	-0.1
新規登録土地面積 (㎡)	181.40	178.86	177.59	177.12	172.81	170.24	171.59	173.63	172.73	170.36	173.62	172.28	168.30
前年同期比 (%)	-1.1	-2.3	-4.3	-1.4	-4.7	-4.8	-3.4	-2.0	-0.0	0.1	1.2	-0.8	-2.6
前期比 (%)	1.0	-1.4	-0.7	-0.3	-2.4	-1.5	0.8	1.2	-0.5	-1.4	1.9	-0.8	-2.3
成約建物面積 (㎡)	106.20	106.12	105.49	105.90	105.77	104.60	104.83	104.64	105.89	103.66	104.60	105.63	106.72
前年同期比 (%)	1.2	0.7	0.2	-0.3	-0.4	-1.4	-0.6	-1.2	0.1	-0.9	-0.2	0.9	0.8
前期比 (%)	-0.0	-0.1	-0.6	0.4	-0.1	-1.1	0.2	-0.2	1.2	-2.1	0.9	1.0	1.0
新規登録建物面積 (㎡)	111.98	110.51	110.79	109.91	109.44	109.92	109.75	109.26	109.90	109.27	108.72	108.52	108.91
前年同期比 (%)	-0.7	-1.5	-1.8	-1.7	-2.3	-0.5	-0.9	-0.6	0.4	-0.6	-0.9	-0.7	-0.9
前期比 (%)	0.1	-1.3	0.3	-0.8	-0.4	0.4	-0.2	-0.4	0.6	-0.6	-0.5	-0.2	0.4



8. 首都圏の中古戸建住宅築年数

2020年10~12月期・築年数

成約築年数 21.69年

新規登録築年数 23.60年

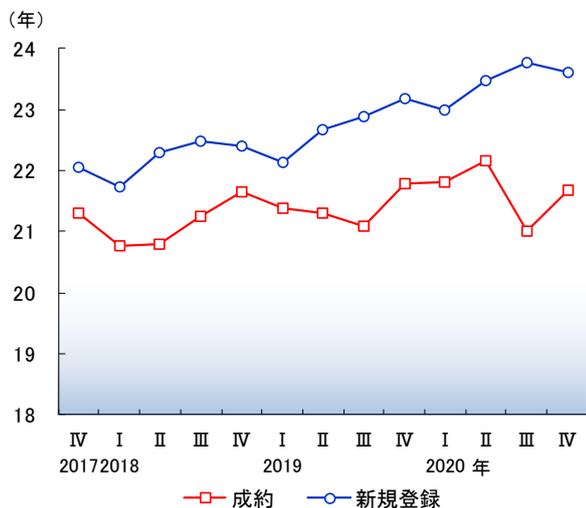
前年に比べて成約物件の平均築年数はマイナス0.10年、新規登録物件はプラス0.42年

○成約・新規登録築年数

10~12月期の首都圏における中古戸建住宅の平均築年数は、成約物件が21.69年で前年差マイナス0.10年となった。新規登録物件は23.60年で、前年差プラス0.42年となった。新規登録物件は成約物件を1.91年上回り、平均築年数の差は前期比で縮小した。

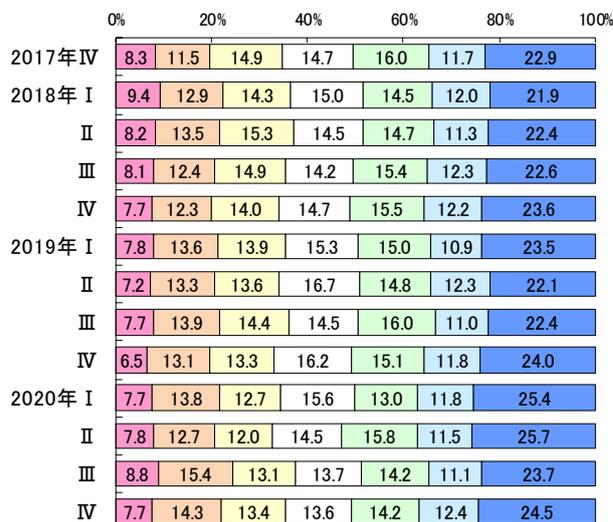
10~12月期の築年帯別の成約件数構成比をみると、築31年以上の比率は24.5%と前期比で0.8ポイント、築26~30年の比率は同1.3ポイント拡大する一方、築10年以下の比率は2.2ポイント縮小した。

■首都圏中古戸建住宅の成約・新規登録築年数の推移



※ 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	2017年					2018年				2019年				2020年			
	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月												
成約築年数(年)	21.30	20.78	20.78	21.25	21.64	21.37	21.31	21.09	21.79	21.81	22.16	21.00	21.69	21.81	22.16	21.00	21.69
新規登録築年数(年)	22.06	21.74	22.29	22.49	22.40	22.12	22.66	22.89	23.18	22.98	23.48	23.76	23.60	22.98	23.48	23.76	23.60



9. 札幌市・仙台市の中古住宅成約動向

■中古マンション

○成約件数

10～12月期の成約件数は札幌市が641件と前年比で2.4%増加し、3四半期ぶりに前年同期を上回った。仙台市は285件と前年比で6.3%減少し、3四半期連続で前年同期を下回った。

○成約㎡単価

10～12月期の成約㎡単価は札幌市が24.73万円/㎡で前年比プラス10.5%の2ケタ上昇となり、7～9月期に続いて前年同期を上回った。前期比も4.1%上昇した。仙台市は28.25万円/㎡と前年比で2.1%上昇し、6四半期連続で前年同期を上回った。前期比も1.7%上昇した。

中古マンション			2017年	2018年				2019年				2020年			
			10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月
成約件数	北海道札幌市	(件)	579	604	635	611	647	624	697	713	626	649	448	630	641
		前年同期比 (%)	-4.3	-9.3	0.8	-5.7	11.7	3.3	9.8	16.7	-3.2	4.0	-35.7	-11.6	2.4
		前期比 (%)	-10.6	4.3	5.1	-3.8	5.9	-3.6	11.7	2.3	-12.2	3.7	-31.0	40.6	1.7
	宮城県仙台市	(件)	322	405	362	341	314	367	337	313	304	368	213	298	285
		前年同期比 (%)	-12.7	2.5	-3.7	9.3	-2.5	-9.4	-6.9	-8.2	-3.2	0.3	-36.8	-4.8	-6.3
		前期比 (%)	3.2	25.8	-10.6	-5.8	-7.9	16.9	-8.2	-7.1	-2.9	21.1	-42.1	39.9	-4.4
成約㎡単価	北海道札幌市	(万円)	21.75	22.94	22.51	22.59	22.37	22.57	23.40	22.47	22.39	23.77	21.80	23.75	24.73
		前年同期比 (%)	7.1	6.5	8.9	4.2	2.9	-1.6	3.9	-0.5	0.1	5.3	-6.8	5.7	10.5
		前期比 (%)	0.4	5.5	-1.9	0.3	-1.0	0.9	3.7	-3.9	-0.4	6.2	-8.3	8.9	4.1
	宮城県仙台市	(万円)	27.66	27.72	28.80	26.57	26.48	27.42	25.60	26.88	27.67	28.32	26.15	27.77	28.25
		前年同期比 (%)	-2.3	-2.7	4.6	-1.1	-4.3	-1.1	-11.1	1.2	4.5	3.3	2.2	3.3	2.1
		前期比 (%)	3.0	0.2	3.9	-7.7	-0.4	3.6	-6.6	5.0	2.9	2.4	-7.7	6.2	1.7
成約価格 (参考)	北海道札幌市	(万円)	1,656	1,771	1,695	1,748	1,724	1,713	1,813	1,725	1,710	1,842	1,703	1,790	1,867
		前年同期比 (%)	7.5	6.6	7.0	3.2	4.1	-3.2	6.9	-1.3	-0.8	7.5	-6.1	3.8	9.2
		前期比 (%)	-2.2	6.9	-4.2	3.1	-1.4	-0.6	5.8	-4.9	-0.8	7.7	-7.5	5.1	4.3
	宮城県仙台市	(万円)	1,908	1,909	2,023	1,804	1,819	1,909	1,740	1,879	1,907	1,921	1,822	1,882	1,917
		前年同期比 (%)	-3.7	-1.8	2.4	-4.1	-4.7	-0.0	-14.0	4.1	4.9	0.6	4.7	0.1	0.5
		前期比 (%)	1.4	0.1	6.0	-10.8	0.8	5.0	-8.8	8.0	1.5	0.7	-5.1	3.3	1.9

■中古戸建住宅

○成約件数

10～12月期の成約件数は札幌市が316件と前年比で7.6%減少し、3四半期連続で前年同期を下回った。仙台市は152件で前年比プラス15.2%の2ケタ増となり、3四半期ぶりに前年同期を上回った。

○成約価格

10～12月期の成約価格は、札幌市が2,282万円で前年比プラス13.8%の2ケタ上昇となり、5四半期連続で前年同期を上回った。前期比も2.7%上昇した。仙台市は2,377万円と前年比で5.0%下落し、前期比も4.2%下落した。

中古戸建住宅			2017年	2018年				2019年				2020年			
			10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月
成約件数	北海道札幌市	(件)	361	273	296	337	314	261	314	341	342	276	278	340	316
		前年同期比 (%)	10.7	-5.9	-11.9	6.6	-13.0	-4.4	6.1	1.2	8.9	5.7	-11.5	-0.3	-7.6
		前期比 (%)	14.2	-24.4	8.4	13.9	-6.8	-16.9	20.3	8.6	0.3	-19.3	0.7	22.3	-7.1
	宮城県仙台市	(件)	143	159	154	142	187	160	166	177	132	169	103	139	152
		前年同期比 (%)	0.0	-2.5	-11.0	2.2	30.8	0.6	7.8	24.6	-29.4	5.6	-38.0	-21.5	15.2
		前期比 (%)	2.9	11.2	-3.1	-7.8	31.7	-14.4	3.8	6.6	-25.4	28.0	-39.1	35.0	9.4
成約価格	北海道札幌市	(万円)	1,943	2,014	1,927	1,967	1,983	1,998	1,927	1,958	2,004	2,257	2,092	2,223	2,282
		前年同期比 (%)	17.8	7.1	6.0	5.3	2.0	-0.8	-0.0	-0.4	1.1	12.9	8.6	13.5	13.8
		前期比 (%)	4.1	3.7	-4.3	2.0	0.8	0.8	-3.6	1.6	2.4	12.6	-7.3	6.2	2.7
	宮城県仙台市	(万円)	2,321	2,247	2,402	2,189	2,450	2,355	2,382	2,365	2,503	2,285	2,274	2,483	2,377
		前年同期比 (%)	-1.0	2.7	3.4	-8.5	5.6	4.8	-0.8	8.0	2.2	-3.0	-4.5	5.0	-5.0
		前期比 (%)	-3.0	-3.2	6.9	-8.8	11.9	-3.9	1.1	-0.7	5.9	-8.7	-0.5	9.2	-4.2

季報マーケットウォッチ・サマリーレポートについて

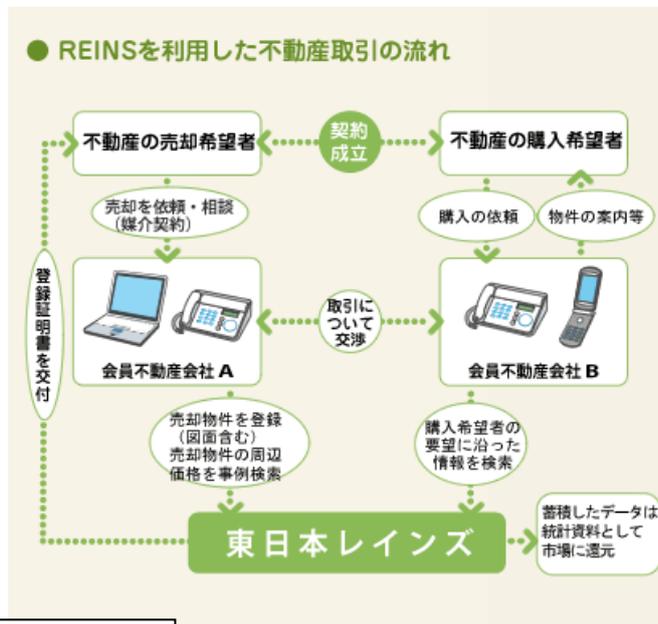
- このレポートは、公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）に登録されている物件情報の中から、首都圏における四半期ごとの不動産流通市場の動きについて要約し解説したものです。
- ここでは中古マンション・中古戸建住宅の成約物件、新規登録物件の件数・価格等から、首都圏全体および地域別の四半期動向について分析・紹介しています。また、参考として札幌市・仙台市の成約物件の件数・㎡単価・価格についても掲載しています。
- なお、新築戸建住宅や土地の動向および詳細なエリア別の動向については、月例速報マーケットウォッチのデータ編に記載した数表をご参照下さい。

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。



「9. 札幌市・仙台市の中古住宅成約動向」について、中古マンション及び中古戸建住宅ともに2020年10~12月のデータを修正しました。

2021（令和3）年1月22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/>