

# 季報 *Market Watch*

## サマリーレポート

2021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 <2021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、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2021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	11,295件	前年同期比	+12.2%	↑
m <sup>2</sup> 単価	58.14万円/m <sup>2</sup>	前年同期比	+5.9%	↑
価格	3,797万円	前年同期比	+6.4%	↑
専有面積	65.31m <sup>2</sup>	前年同期比	+0.5%	→
築後年数	22.04年	前年同期	21.63年	

○首都圏概況 成約件数は前年比プラス12.2%の2ケタ増となり3期連続で前年同期を上回り、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5.9%上昇し、3期連続で前年同期を上回った。成約価格は前年比で6.4%上昇し、12年10~12月期から34期連続で前年同期を上回った。専有面積は前年比プラス0.5%であった。

○地域別動向 成約件数はすべての地域が増加し、前年比で神奈川県他は20%台の大幅増となり、横浜・川崎市、埼玉県、千葉県も10%台の2ケタ増となった。成約m<sup>2</sup>単価もすべての地域が前年比で上昇し、東京都区部は13年1~3月期から33期連続、多摩は6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	4,207件	前年同期比	+27.8%	↑
価格	3,385万円	前年同期比	+7.9%	↑
土地面積	147.40m <sup>2</sup>	前年同期比	+5.4%	↑
建物面積	104.88m <sup>2</sup>	前年同期比	+1.1%	↗
築後年数	21.18年	前年同期	21.81年	

○首都圏概況 成約件数は前年比プラス27.8%の大幅増となり3期連続で前年同期を上回り、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7.9%上昇し、3期連続で前年同期を上回った。土地面積は前年比で5.4%拡大し、建物面積は前年比で1.1%拡大した。

○地域別動向 成約件数は前年比ですべての地域が3期連続で前年同期を上回り、前年比で多摩は30%台、その他の地域も20%台の大幅増となった。成約価格もすべての地域が前年比で上昇し、千葉県は5期連続、神奈川県他は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

2021年1~3月期・前年同期比	成約件数	+12.2%	新規登録件数	-22.0%
	成約㎡単価	+5.9%	新規登録㎡単価	+6.4%

前年比で成約件数は機構発足以降過去最高、新規登録件数は減少続く

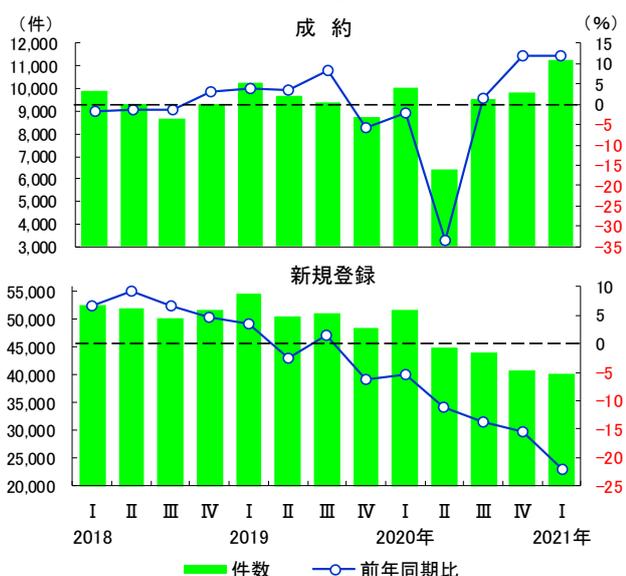
## ○成約・新規登録件数

1~3月期の首都圏における中古マンションの成約件数は11,295件で、前年比プラス12.2%の2ケタ増となり3四半期連続で前年同期を上回り、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40,320件で前年比マイナス22.0%の大幅減となり、6四半期連続で前年同期を下回った。

## ○成約・新規登録㎡単価

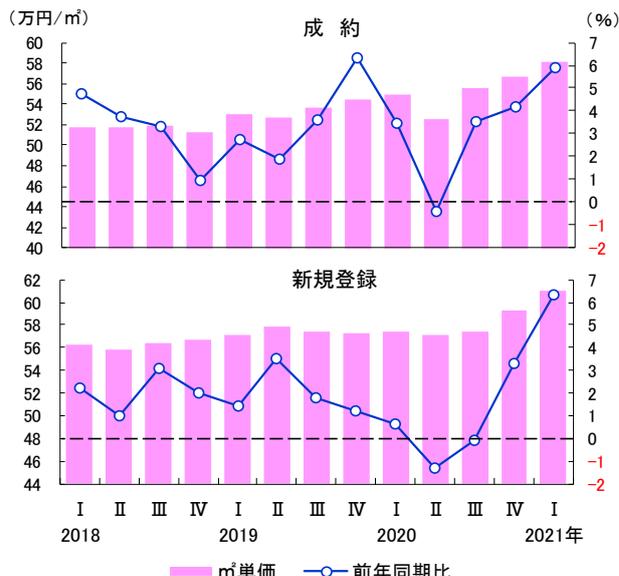
1~3月期の成約㎡単価は58.14万円/㎡と前年比で5.9%上昇し、3四半期連続で前年同期を上回った。前期比も2.5%上昇した。新規登録㎡単価は61.09万円/㎡と前年比で6.4%上昇し、20年10~12月期に続いて前年同期を上回った。前期比も3.1%上昇した。

■首都圏 中古マンションの成約・新規登録件数の推移



※ 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㎡単価の推移



中古マンション	2018年				2019年				2020年				2021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)	9,884	9,339	8,686	9,308	10,268	9,679	9,406	8,756	10,071	6,428	9,537	9,789	11,295
前年同期比(%)	-1.6	-1.5	-1.2	3.2	3.9	3.6	8.3	-5.9	-1.9	-33.6	1.4	11.8	12.2
前期比(%)	9.6	-5.5	-7.0	7.2	10.3	-5.7	-2.8	-6.9	15.0	-36.2	48.4	2.6	15.4
新規登録件数(件)	52,722	52,058	50,333	51,788	54,607	50,694	51,044	48,546	51,682	45,020	44,044	41,004	40,320
前年同期比(%)	6.5	9.1	6.5	4.6	3.6	-2.6	1.4	-6.3	-5.4	-11.2	-13.7	-15.5	-22.0
前期比(%)	6.5	-1.3	-3.3	2.9	5.4	-7.2	0.7	-4.9	6.5	-12.9	-2.2	-6.9	-1.7
成約㎡単価(万円)	51.65	51.70	51.85	51.24	53.07	52.67	53.72	54.47	54.91	52.47	55.63	56.73	58.14
前年同期比(%)	4.8	3.7	3.3	0.9	2.8	1.9	3.6	6.3	3.5	-0.4	3.6	4.1	5.9
前期比(%)	1.7	0.1	0.3	-1.2	3.6	-0.8	2.0	1.4	0.8	-4.5	6.0	2.0	2.5
新規登録㎡単価(万円)	56.28	55.90	56.48	56.63	57.08	57.88	57.48	57.32	57.43	57.11	57.44	59.23	61.09
前年同期比(%)	2.2	1.0	3.1	2.0	1.4	3.5	1.8	1.2	0.6	-1.3	-0.1	3.3	6.4
前期比(%)	1.4	-0.7	1.0	0.3	0.8	1.4	-0.7	-0.3	0.2	-0.6	0.6	3.1	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㎡単価もすべての地域が上昇

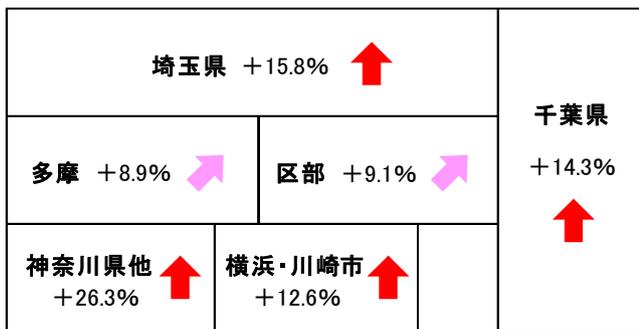
### ○成約件数

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。前年比で神奈川県他はプラス26.3%の大幅増となり、横浜・川崎市、埼玉県、千葉県も10%台の2ケタ増となった。東京都区部以外は3四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41.7%、横浜・川崎市は17.8%であった。

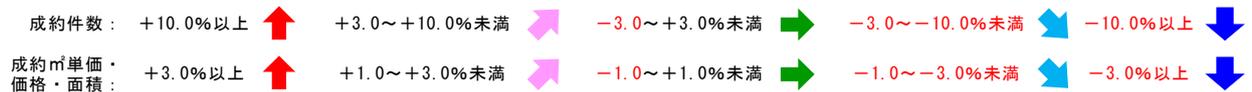
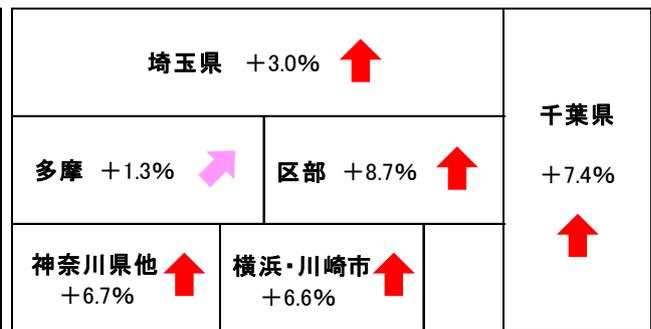
### ○成約㎡単価

1~3月期の成約㎡単価はすべての地域が前年比で上昇した。東京都区部は前年比で8.7%上昇し、13年1~3月期から33四半期連続で前年同期を上回った。多摩は前年比で1.3%上昇し、6四半期連続で前年同期を上回った。

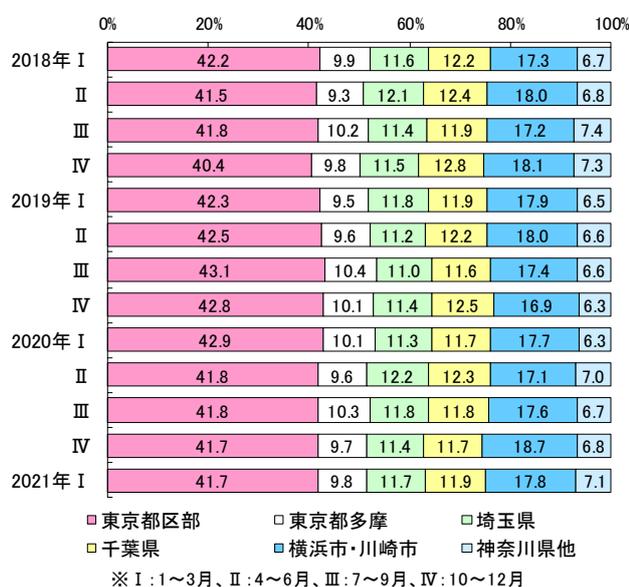
■成約件数の前年同期比（2021年1~3月）



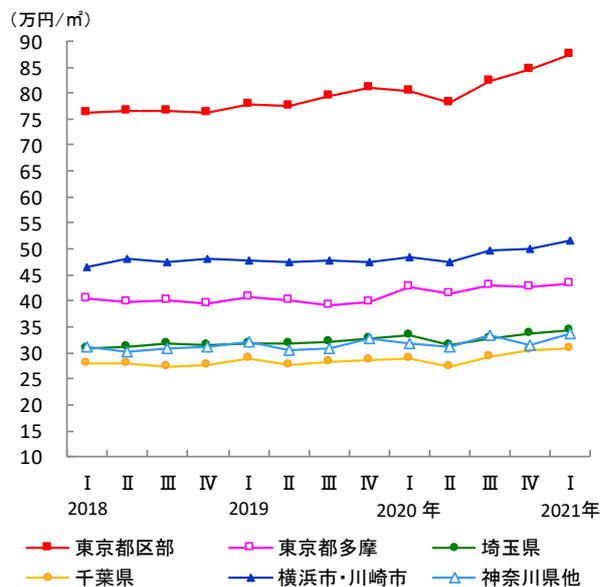
■成約㎡単価の前年同期比（2021年1~3月）



■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		2018年				2019年				2020年				2021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)	5,149	4,746	4,516	4,676	5,320	5,040	5,026	4,630	5,337	3,309	4,971	5,037	5,820
	前年同期比 (%)	-1.5	-3.0	-0.7	-0.2	3.3	6.2	11.3	-1.0	0.3	-34.3	-1.1	8.8	9.1
	前期比 (%)	9.9	-7.8	-4.8	3.5	13.8	-5.3	-0.3	-7.9	15.3	-38.0	50.2	1.3	15.5
東京都区部	(件)	4,174	3,874	3,630	3,761	4,344	4,110	4,051	3,748	4,322	2,689	3,991	4,085	4,715
	前年同期比 (%)	-1.3	-2.8	-1.6	-0.7	4.1	6.1	11.6	-0.3	-0.5	-34.6	-1.5	9.0	9.1
	前期比 (%)	10.2	-7.2	-6.3	3.6	15.5	-5.4	-1.4	-7.5	15.3	-37.8	48.4	2.4	15.4
東京都多摩	(件)	975	872	886	915	976	930	975	882	1,015	620	980	952	1,105
	前年同期比 (%)	-2.5	-3.5	2.9	2.0	0.1	6.7	10.0	-3.6	4.0	-33.3	0.5	7.9	8.9
	前期比 (%)	8.7	-10.6	1.6	3.3	6.7	-4.7	4.8	-9.5	15.1	-38.9	58.1	-2.9	16.1
埼玉県	(件)	1,151	1,127	994	1,075	1,215	1,081	1,036	998	1,141	784	1,121	1,113	1,321
	前年同期比 (%)	-5.4	3.0	-4.3	8.3	5.6	-4.1	4.2	-7.2	-6.1	-27.5	8.2	11.5	15.8
	前期比 (%)	15.9	-2.1	-11.8	8.1	13.0	-11.0	-4.2	-3.7	14.3	-31.3	43.0	-0.7	18.7
千葉県	(件)	1,208	1,155	1,036	1,189	1,219	1,181	1,089	1,097	1,179	790	1,129	1,147	1,348
	前年同期比 (%)	-0.3	-1.7	-5.0	3.0	0.9	2.3	5.1	-7.7	-3.3	-33.1	3.7	4.6	14.3
	前期比 (%)	4.7	-4.4	-10.3	14.8	2.5	-3.1	-7.8	0.7	7.5	-33.0	42.9	1.6	17.5
神奈川県	(件)	2,376	2,311	2,140	2,368	2,514	2,377	2,255	2,031	2,414	1,545	2,316	2,492	2,806
	前年同期比 (%)	-0.4	-0.3	1.3	8.3	5.8	2.9	5.4	-14.2	-4.0	-35.0	2.7	22.7	16.2
	前期比 (%)	8.7	-2.7	-7.4	10.7	6.2	-5.4	-5.1	-9.9	18.9	-36.0	49.9	7.6	12.6
横浜市・川崎市	(件)	1,713	1,680	1,495	1,688	1,842	1,739	1,632	1,481	1,780	1,096	1,675	1,829	2,005
	前年同期比 (%)	0.6	-1.1	-2.7	6.6	7.5	3.5	9.2	-12.3	-3.4	-37.0	2.6	23.5	12.6
	前期比 (%)	8.2	-1.9	-11.0	12.9	9.1	-5.6	-6.2	-9.3	20.2	-38.4	52.8	9.2	9.6
神奈川県他	(件)	663	631	645	680	672	638	623	550	634	449	641	663	801
	前年同期比 (%)	-2.8	1.6	12.0	12.8	1.4	1.1	-3.4	-19.1	-5.7	-29.6	2.9	20.5	26.3
	前期比 (%)	10.0	-4.8	2.2	5.4	-1.2	-5.1	-2.4	-11.7	15.3	-29.2	42.8	3.4	20.8

成約m <sup>2</sup> 単価		2018年				2019年				2020年				2021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)	68.75	68.80	68.62	68.12	70.21	69.89	70.56	72.16	72.32	70.29	73.82	75.89	78.03
	前年同期比 (%)	5.8	3.8	2.7	1.2	2.1	1.6	2.8	5.9	3.0	0.6	4.6	5.2	7.9
	前期比 (%)	2.2	0.1	-0.3	-0.7	3.1	-0.5	1.0	2.3	0.2	-2.8	5.0	2.8	2.8
東京都区部	(万円)	76.25	76.45	76.62	76.13	77.91	77.49	79.26	80.89	80.37	78.02	82.43	84.63	87.36
	前年同期比 (%)	5.4	4.1	3.1	1.3	2.2	1.4	3.5	6.3	3.2	0.7	4.0	4.6	8.7
	前期比 (%)	1.5	0.3	0.2	-0.6	2.3	-0.5	2.3	2.0	-0.6	-2.9	5.7	2.7	3.2
東京都多摩	(万円)	40.31	39.63	40.02	39.60	40.67	40.22	39.13	39.84	42.63	41.52	43.11	42.60	43.16
	前年同期比 (%)	3.9	1.5	2.6	0.7	0.9	1.5	-2.2	0.6	4.8	3.2	10.2	6.9	1.3
	前期比 (%)	2.5	-1.7	1.0	-1.1	2.7	-1.1	-2.7	1.8	7.0	-2.6	3.8	-1.2	1.3
埼玉県	(万円)	30.76	31.09	31.63	31.63	31.92	31.86	32.10	32.77	33.35	31.52	32.90	33.68	34.35
	前年同期比 (%)	2.8	6.3	6.6	5.8	3.8	2.5	1.5	3.6	4.5	-1.1	2.5	2.8	3.0
	前期比 (%)	2.9	1.1	1.7	-0.0	0.9	-0.2	0.7	2.1	1.8	-5.5	4.4	2.4	2.0
千葉県	(万円)	27.80	27.88	27.47	27.73	28.76	27.53	28.24	28.67	28.81	27.31	29.22	30.37	30.95
	前年同期比 (%)	3.6	4.8	2.0	1.7	3.4	-1.3	2.8	3.4	0.2	-0.8	3.5	5.9	7.4
	前期比 (%)	2.0	0.3	-1.5	0.9	3.7	-4.3	2.6	1.5	0.5	-5.2	7.0	3.9	1.9
神奈川県	(万円)	42.15	43.25	42.58	43.23	43.62	42.96	43.27	43.58	44.01	42.63	45.21	45.04	46.55
	前年同期比 (%)	1.7	3.7	1.3	2.0	3.5	-0.7	1.6	0.8	0.9	-0.8	4.5	3.4	5.8
	前期比 (%)	-0.5	2.6	-1.5	1.5	0.9	-1.5	0.7	0.7	1.0	-3.1	6.1	-0.4	3.4
横浜市・川崎市	(万円)	46.54	48.08	47.60	48.01	47.77	47.49	47.90	47.54	48.42	47.34	49.77	50.00	51.62
	前年同期比 (%)	1.7	5.1	2.1	2.3	2.7	-1.2	0.6	-1.0	1.4	-0.3	3.9	5.2	6.6
	前期比 (%)	-0.8	3.3	-1.0	0.9	-0.5	-0.6	0.9	-0.7	1.8	-2.2	5.1	0.5	3.2
神奈川県他	(万円)	31.16	30.34	30.99	31.18	32.13	30.59	30.74	32.70	31.74	31.23	33.47	31.47	33.85
	前年同期比 (%)	1.0	-0.9	3.6	2.1	3.1	0.8	-0.8	4.9	-1.2	2.1	8.9	-3.8	6.7
	前期比 (%)	2.0	-2.6	2.1	0.6	3.0	-4.8	0.5	6.4	-3.0	-1.6	7.2	-6.0	7.5



### 3. 首都圏の中古マンション価格・専有面積

2021年1~3月期・前年同期比	成約価格	+6.4%	新規登録価格	+3.3%
	成約専有面積	+0.5%	新規登録専有面積	-2.9%

前年比で成約価格は34期連続で上昇、新規登録価格は3期連続で上昇

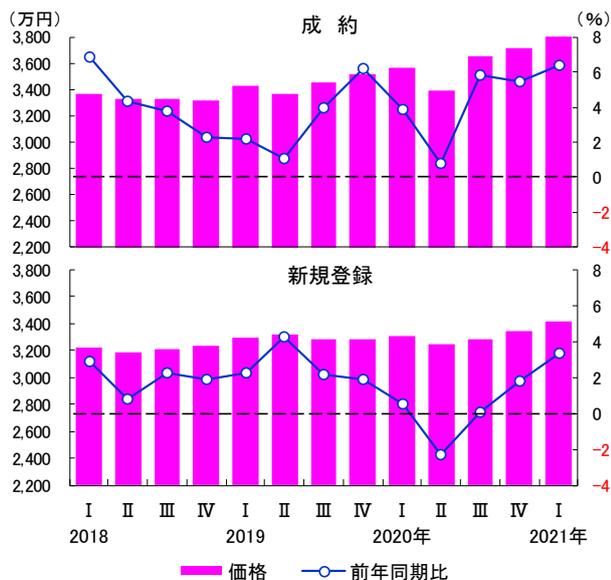
#### ○成約・新規登録価格

1~3月期の首都圏における中古マンション成約価格は3,797万円と前年比で6.4%上昇し、12年10~12月期から34四半期連続で前年同期を上回った。前期比も2.3%上昇した。新規登録価格は3,421万円と前年比で3.3%上昇し、3四半期連続で前年同月を上回った。前期比も2.2%上昇した。

#### ○成約・新規登録専有面積

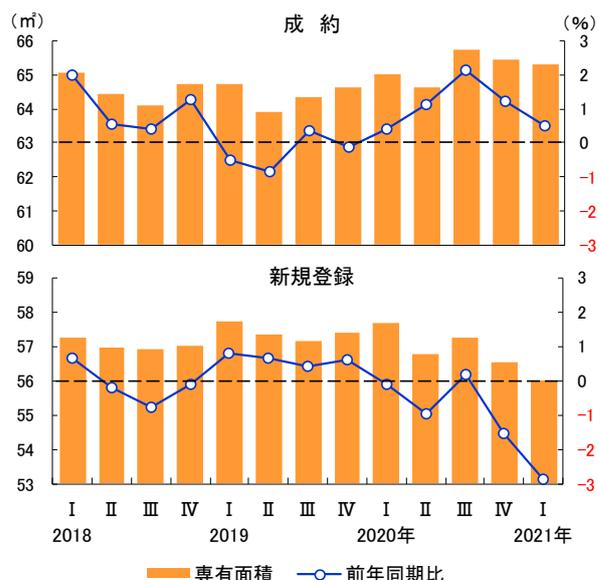
1~3月期の成約物件の専有面積は65.31㎡で前年比プラス0.5%と、ほぼ横ばいながら5四半期連続で前年同期を上回った。新規登録物件の専有面積は56.00㎡と前年比で2.9%縮小した。

■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	2018年				2019年				2020年				2021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)	3,361	3,331	3,324	3,316	3,435	3,365	3,455	3,521	3,569	3,390	3,656	3,712	3,797
前年同期比(%)	6.8	4.3	3.7	2.2	2.2	1.0	4.0	6.2	3.9	0.8	5.8	5.4	6.4
前期比(%)	3.6	-0.9	-0.2	-0.2	3.6	-2.1	2.7	1.9	1.4	-5.0	7.8	1.5	2.3
新規登録価格(万円)	3,223	3,185	3,214	3,229	3,295	3,319	3,284	3,289	3,311	3,243	3,287	3,347	3,421
前年同期比(%)	2.9	0.8	2.3	1.9	2.2	4.2	2.2	1.9	0.5	-2.3	0.1	1.8	3.3
前期比(%)	1.7	-1.2	0.9	0.5	2.0	0.7	-1.0	0.2	0.7	-2.1	1.4	1.8	2.2
成約専有面積(㎡)	65.06	64.43	64.11	64.71	64.73	63.88	64.33	64.64	64.99	64.62	65.72	65.43	65.31
前年同期比(%)	2.0	0.6	0.4	1.3	-0.5	-0.8	0.3	-0.1	0.4	1.1	2.2	1.2	0.5
前期比(%)	1.8	-1.0	-0.5	0.9	0.0	-1.3	0.7	0.5	0.6	-0.6	1.7	-0.4	-0.2
新規登録専有面積(㎡)	57.26	56.97	56.91	57.02	57.72	57.34	57.14	57.38	57.65	56.78	57.23	56.51	56.00
前年同期比(%)	0.7	-0.2	-0.8	-0.1	0.8	0.7	0.4	0.6	-0.1	-1.0	0.2	-1.5	-2.9
前期比(%)	0.3	-0.5	-0.1	0.2	1.2	-0.7	-0.3	0.4	0.5	-1.5	0.8	-1.3	-0.9



## 4. 首都圏の中古マンション築年数

2021年1~3月期・築年数

成約築年数 22.04年

新規登録築年数 26.84年

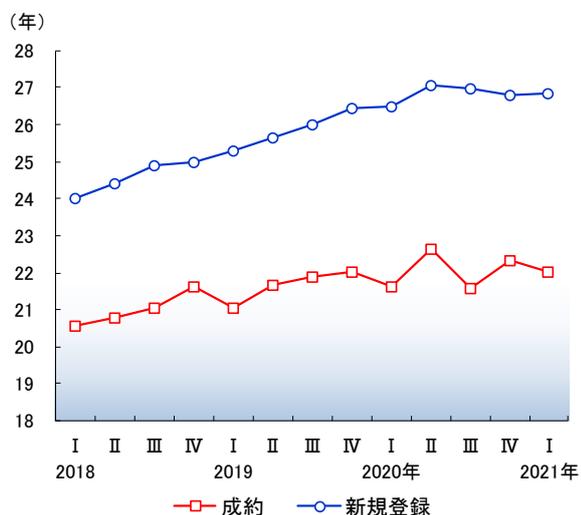
前年に比べて成約物件の平均築年数はプラス0.41年、新規登録物件はプラス0.35年

### ○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22.04年で前年差プラス0.41年となった。新規登録物件は26.84年で前年差プラス0.35年となった。新規登録物件は成約物件を4.80年上回り、平均築年数の差は前期比で拡大した。

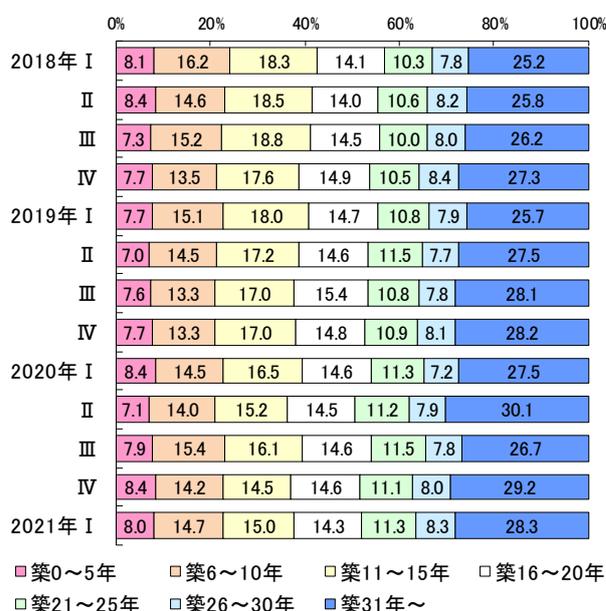
1~3月期の築年帯別の成約件数構成比をみると、築31年以上の比率は28.3%と前期比で0.9ポイント縮小したが、築6~10年と築11~15年の比率は双方とも0.5ポイント拡大した。

■首都圏中古マンションの成約・新規登録築年数の推移



※ I:1~3月、II:4~6月、III:7~9月、IV:10~12月

■築年帯別 中古マンションの成約件数構成比



※ I:1~3月、II:4~6月、III:7~9月、IV:10~12月

中古マンション	2018年				2019年				2020年				2021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	
成約築年数(年)	20.59	20.77	21.07	21.61	21.03	21.67	21.91	22.05	21.63	22.63	21.59	22.32	22.04
新規登録築年数(年)	24.03	24.40	24.90	24.98	25.30	25.67	26.02	26.45	26.49	27.07	26.98	26.82	26.84



## 5. 首都圏の中古戸建住宅件数・価格

2021年1~3月期・前年同期比	成約件数	+27.8%	新規登録件数	-28.8%
	成約価格	+7.9%	新規登録価格	+4.2%

前年比で成約件数は機構発足以降過去最高、新規登録件数は減少続く

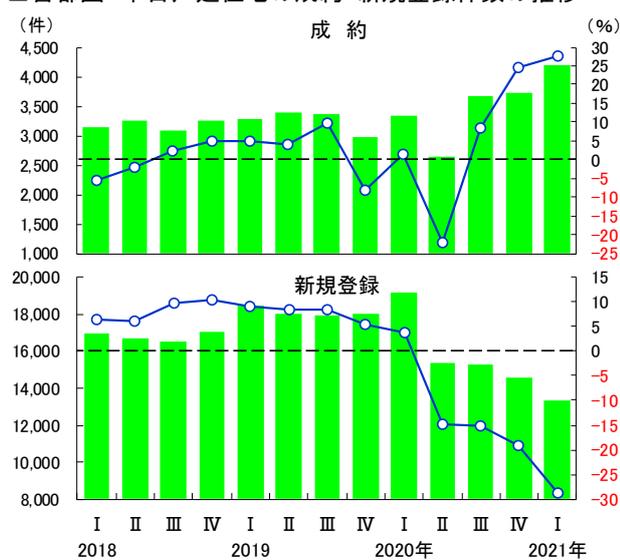
### ○成約・新規登録件数

1~3月期の首都圏における中古戸建住宅の成約件数は、4,207件で前年比プラス27.8%の大幅増となり3四半期連続で前年同期を上回り、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13,340件で前年比マイナス28.8%の大幅減となり、4四半期連続で前年同期を下回った。

### ○成約・新規登録価格

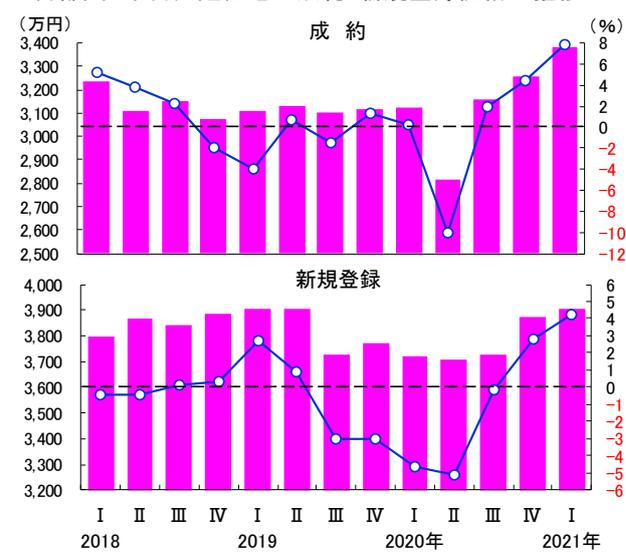
1~3月期の成約価格は3,385万円と前年比で7.9%上昇し、3四半期連続で前年同期を上回った。前期比も3.5%上昇した。新規登録価格は3,902万円と前年比で4.2%上昇し、20年10~12月期に続いて前年同期を上回った。前期比はプラス0.3%であった。

■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	2018年				2019年				2020年				2021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)	3,137	3,261	3,078	3,242	3,292	3,387	3,377	2,981	3,335	2,638	3,664	3,711	4,207
前年同期比(%)	-5.5	-2.0	2.4	5.0	4.9	3.9	9.7	-8.1	1.3	-22.1	8.5	24.5	27.8
前期比(%)	1.6	4.0	-5.6	5.3	1.5	2.9	-0.3	-11.7	11.9	-20.9	38.9	1.3	14.6
新規登録件数(件)	16,925	16,652	16,554	17,076	18,486	18,061	17,972	18,006	19,190	15,356	15,264	14,586	13,340
前年同期比(%)	6.3	6.1	9.6	10.4	9.2	8.5	8.6	5.4	3.8	-15.0	-15.1	-19.0	-28.8
前期比(%)	9.4	-1.6	-0.6	3.2	8.3	-2.3	-0.5	0.2	6.6	-20.0	-0.6	-4.4	-6.8
成約価格(万円)	3,239	3,109	3,148	3,075	3,112	3,132	3,100	3,116	3,121	2,819	3,162	3,256	3,385
前年同期比(%)	5.1	3.8	2.2	-1.9	-3.9	0.7	-1.5	1.3	0.3	-10.0	2.0	4.5	7.9
前期比(%)	3.3	-4.0	1.3	-2.3	1.2	0.6	-1.0	0.5	0.2	-9.7	12.2	3.0	3.5
新規登録価格(万円)	3,798	3,870	3,844	3,886	3,902	3,905	3,730	3,769	3,722	3,706	3,724	3,873	3,902
前年同期比(%)	-0.4	-0.5	0.1	0.3	2.7	0.9	-3.0	-3.0	-4.6	-5.1	-0.1	2.8	4.2
前期比(%)	-2.0	1.9	-0.7	1.1	0.4	0.1	-4.5	1.1	-1.3	-0.4	0.5	4.0	0.3



## 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、成約価格もすべての地域が上昇

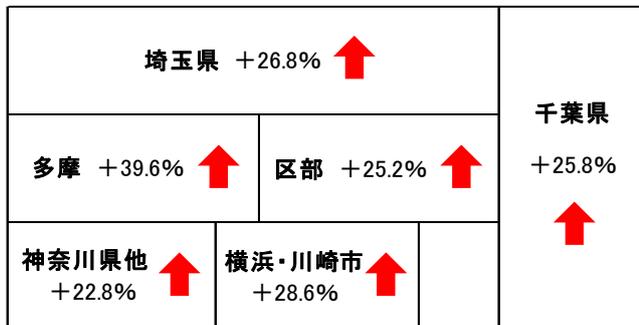
### ○成約件数

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、すべての地域が前年比で増加した。前年比で多摩はプラス30%台、その他の地域も同20%台の大幅増となり、すべての地域が3四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比率は、東京都区部が18.4%と前期比で1.0ポイント拡大、多摩が14.7%と同1.8ポイント拡大、埼玉県が20.3%と同1.2ポイント拡大した。

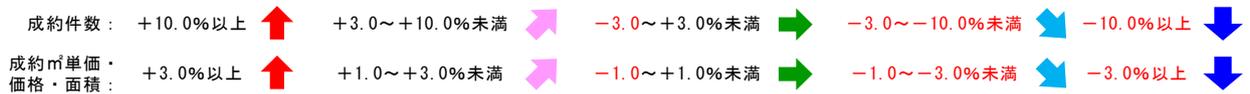
### ○成約価格

1~3月期の成約価格は、すべての地域が前年比で上昇した。千葉県は5四半期連続、神奈川県他は4四半期連続で前年同期を上回った。

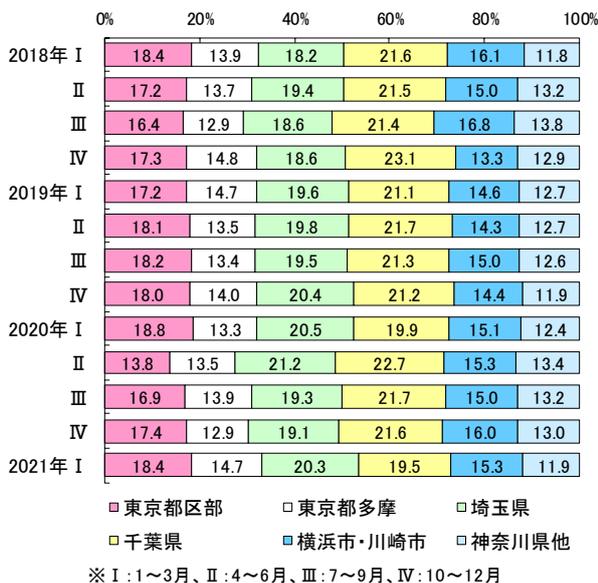
■成約件数の前年同期比（2021年1~3月）



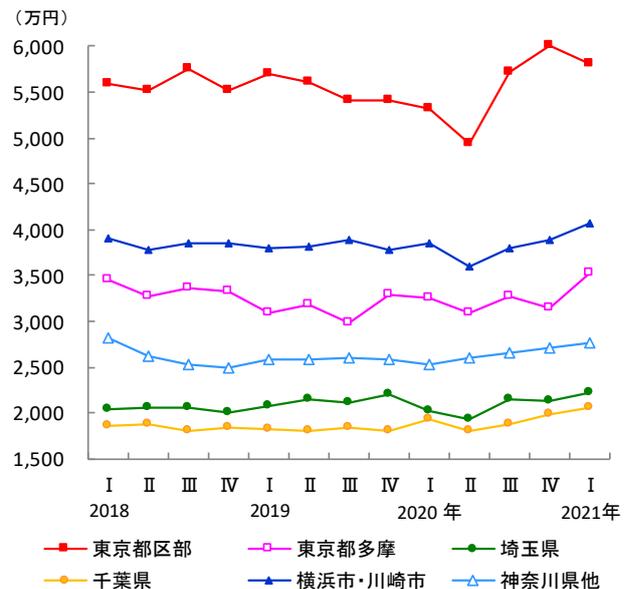
■成約価格の前年同期比（2021年1~3月）



■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		2018年				2019年				2020年				2021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)	1,012	1,008	904	1,041	1,051	1,070	1,069	955	1,069	722	1,131	1,124	1,392
	前年同期比 (%)	-1.2	-3.1	-2.4	6.7	3.9	6.2	18.3	-8.3	1.7	-32.5	5.8	17.7	31.2
	前期比 (%)	3.7	-0.4	-10.3	15.2	1.0	1.8	-0.1	-10.7	11.9	-32.5	56.6	-0.6	24.5
東京都区部	(件)	577	561	506	562	567	612	615	537	626	365	621	647	775
	前年同期比 (%)	0.2	7.9	3.3	-0.2	-1.7	9.1	21.5	-4.4	10.4	-40.4	1.0	20.5	25.2
	前期比 (%)	2.5	-2.8	-9.8	11.1	0.9	7.9	0.5	-12.7	16.6	-41.7	70.1	4.2	20.2
東京都多摩	(件)	435	447	398	479	484	458	454	418	443	357	510	477	617
	前年同期比 (%)	-2.9	-14.0	-8.7	16.0	11.3	2.5	14.1	-12.7	-8.5	-22.1	12.3	14.1	39.6
	前期比 (%)	5.3	2.8	-11.0	20.4	1.0	-5.4	-0.9	-7.9	6.0	-19.4	42.9	-6.5	30.4
埼玉県	(件)	570	633	574	602	646	670	658	609	685	560	707	709	852
	前年同期比 (%)	-16.4	-6.5	4.6	-5.0	13.3	5.8	14.6	1.2	6.0	-16.4	7.4	16.4	26.8
	前期比 (%)	-10.1	11.1	-9.3	4.9	7.3	3.7	-1.8	-7.4	12.5	-18.2	26.3	0.3	22.6
千葉県	(件)	679	702	658	750	695	735	718	633	665	599	795	802	819
	前年同期比 (%)	-3.3	-3.0	-0.8	14.7	2.4	4.7	9.1	-15.6	-4.3	-18.5	10.7	26.7	25.8
	前期比 (%)	3.8	3.4	-6.3	14.0	-7.3	5.8	-2.3	-11.8	5.1	-9.9	32.7	0.9	3.7
神奈川県	(件)	876	918	942	849	900	912	932	784	916	757	1,031	1,076	1,144
	前年同期比 (%)	-3.9	3.5	8.5	2.9	2.7	-0.7	-1.1	-7.7	1.8	-17.0	10.6	37.2	26.0
	前期比 (%)	6.2	4.8	2.6	-9.9	6.0	1.3	2.2	-15.9	16.8	-17.4	36.2	4.4	7.1
横浜市・川崎市	(件)	505	488	516	430	482	483	507	428	502	403	548	592	643
	前年同期比 (%)	-1.0	0.0	12.9	-1.4	-4.6	-1.0	-1.7	-0.5	4.1	-16.6	8.1	38.3	28.6
	前期比 (%)	15.8	-3.4	5.7	-16.7	12.1	0.2	5.0	-15.6	17.3	-19.7	36.0	8.0	9.0
神奈川県他	(件)	371	430	426	419	418	429	425	356	414	354	483	484	501
	前年同期比 (%)	-7.7	7.8	3.6	7.7	12.7	-0.2	-0.2	-15.0	-1.0	-17.5	13.6	36.0	22.8
	前期比 (%)	-4.6	15.9	-0.9	-1.6	-0.2	2.6	-0.9	-16.2	16.3	-14.5	36.4	0.2	4.8

成約価格		2018年				2019年				2020年				2021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)	4,670	4,523	4,702	4,506	4,499	4,574	4,375	4,478	4,456	4,027	4,615	4,788	4,794
	前年同期比 (%)	6.1	7.8	6.5	-2.5	-3.7	1.1	-6.9	-0.6	-1.0	-12.0	5.5	6.9	7.3
	前期比 (%)	1.1	-3.1	3.9	-4.2	-0.2	1.7	-4.3	2.3	-0.5	-9.6	14.6	3.7	-0.0
東京都区部	(万円)	5,587	5,523	5,758	5,517	5,700	5,612	5,411	5,404	5,311	4,937	5,717	5,997	5,803
	前年同期比 (%)	4.3	6.7	7.0	0.1	2.0	1.6	-6.0	-2.1	-6.8	-12.0	5.7	11.0	8.7
	前期比 (%)	1.3	-1.2	4.3	-4.2	3.3	-1.5	-3.6	-0.1	-1.7	-7.1	15.8	4.9	-3.4
東京都多摩	(万円)	3,453	3,269	3,360	3,320	3,091	3,187	2,973	3,289	3,246	3,098	3,273	3,148	3,526
	前年同期比 (%)	9.1	1.5	0.9	-2.4	-10.5	-2.5	-11.5	-1.0	5.0	-2.8	10.1	-4.3	8.6
	前期比 (%)	1.5	-5.3	2.8	-1.2	-6.9	3.1	-6.7	10.6	-1.3	-4.6	5.7	-3.8	12.0
埼玉県	(万円)	2,035	2,052	2,061	2,001	2,072	2,145	2,115	2,200	2,012	1,921	2,144	2,123	2,213
	前年同期比 (%)	1.8	0.1	4.0	2.4	1.8	4.5	2.6	10.0	-2.9	-10.4	1.4	-3.5	9.4
	前期比 (%)	4.1	0.8	0.5	-2.9	3.6	3.5	-1.4	4.0	-8.6	-4.5	11.6	-1.0	3.6
千葉県	(万円)	1,851	1,872	1,808	1,836	1,819	1,799	1,845	1,802	1,934	1,812	1,870	1,976	2,054
	前年同期比 (%)	-3.3	3.4	-3.1	-4.8	-1.8	-3.9	2.0	-1.8	6.3	0.7	1.4	9.6	5.4
	前期比 (%)	-4.0	1.1	-3.4	1.5	-0.9	-1.1	2.5	-2.3	7.3	-6.3	3.2	5.6	3.4
神奈川県	(万円)	3,443	3,231	3,256	3,176	3,238	3,239	3,299	3,229	3,254	3,127	3,262	3,357	3,497
	前年同期比 (%)	4.2	-1.3	-0.7	-2.1	-6.0	0.3	1.3	1.7	0.5	-3.5	-1.1	4.0	7.3
	前期比 (%)	6.2	-6.2	0.8	-2.4	1.9	0.0	1.9	-2.1	0.8	-3.9	4.3	2.9	4.1
横浜市・川崎市	(万円)	3,908	3,773	3,858	3,849	3,799	3,816	3,887	3,773	3,846	3,594	3,804	3,880	4,069
	前年同期比 (%)	-0.6	-0.9	-0.1	-1.0	-2.8	1.1	0.8	-2.0	1.2	-5.8	-2.1	2.8	5.7
	前期比 (%)	0.5	-3.5	2.2	-0.2	-1.3	0.4	1.9	-2.9	1.9	-6.6	5.9	2.0	5.1
神奈川県他	(万円)	2,810	2,615	2,527	2,486	2,591	2,590	2,598	2,575	2,537	2,595	2,647	2,716	2,764
	前年同期比 (%)	12.1	-0.3	-4.1	-1.3	-7.8	-1.0	2.8	3.6	-2.1	0.2	1.9	5.5	8.9
	前期比 (%)	11.5	-6.9	-3.4	-1.6	4.2	-0.1	0.3	-0.9	-1.5	2.3	2.0	2.6	1.3



## 7. 首都圏の中古戸建住宅土地面積・建物面積

2021年1~3月期・前年同期比	成約土地面積	+5.4%	新規登録土地面積	-2.8%
	成約建物面積	+1.1%	新規登録建物面積	-0.6%

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

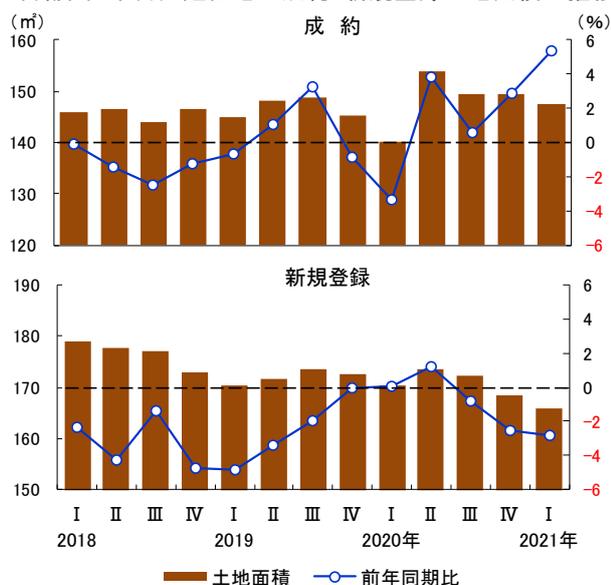
### ○成約・新規登録土地面積

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147.40㎡と前年比で5.4%拡大し、4四半期連続で前年同期を上回った。新規登録物件の土地面積は165.89㎡と前年比で2.8%縮小し、3四半期連続で前年同期を下回った。

### ○成約・新規登録建物面積

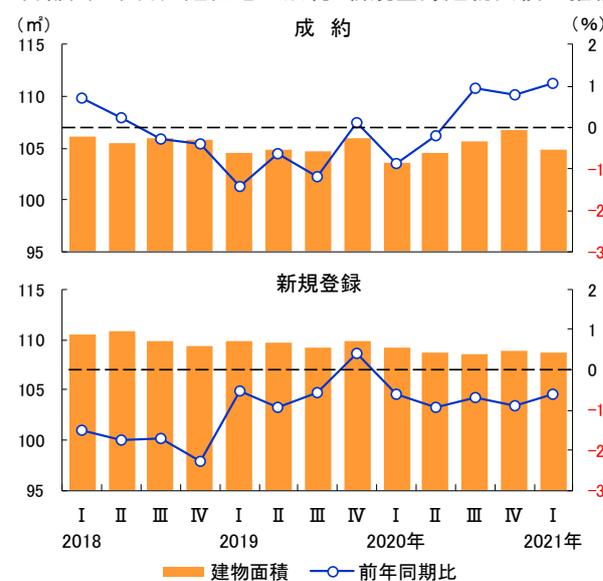
1~3月期の成約物件の建物面積は104.88㎡と前年比で1.1%拡大し、3四半期連続で前年同期を上回った。新規登録物件の建物面積は108.77㎡で前年比マイナス0.6%と、ほぼ横ばいながら5四半期連続で前年同期を下回った。

■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	2018年				2019年				2020年				2021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 (㎡)	145.78	146.60	144.09	146.50	144.82	148.16	148.75	145.30	140.03	153.81	149.58	149.42	147.40
前年同期比 (%)	-0.0	-1.4	-2.5	-1.2	-0.7	1.1	3.2	-0.8	-3.3	3.8	0.6	2.8	5.4
前期比 (%)	-1.7	0.6	-1.7	1.7	-1.1	2.3	0.4	-2.3	-3.6	9.8	-2.8	-0.1	-1.5
新規登録土地面積 (㎡)	178.86	177.59	177.12	172.81	170.24	171.59	173.63	172.73	170.36	173.62	172.28	168.30	165.89
前年同期比 (%)	-2.3	-4.3	-1.4	-4.7	-4.8	-3.4	-2.0	-0.0	0.1	1.2	-0.8	-2.6	-2.8
前期比 (%)	-1.4	-0.7	-0.3	-2.4	-1.5	0.8	1.2	-0.5	-1.4	1.9	-0.8	-2.3	-1.6
成約建物面積 (㎡)	106.12	105.49	105.90	105.77	104.60	104.83	104.64	105.89	103.66	104.60	105.63	106.72	104.88
前年同期比 (%)	0.7	0.2	-0.3	-0.4	-1.4	-0.6	-1.2	0.1	-0.9	-0.2	0.9	0.8	1.1
前期比 (%)	-0.1	-0.6	0.4	-0.1	-1.1	0.2	-0.2	1.2	-2.1	0.9	1.0	1.0	-1.8
新規登録建物面積 (㎡)	110.51	110.79	109.91	109.44	109.92	109.75	109.26	109.90	109.27	108.72	108.52	108.91	108.77
前年同期比 (%)	-1.5	-1.8	-1.7	-2.3	-0.5	-0.9	-0.6	0.4	-0.6	-0.9	-0.7	-0.9	-0.6
前期比 (%)	-1.3	0.3	-0.8	-0.4	0.4	-0.2	-0.4	0.6	-0.6	-0.5	-0.2	0.4	-0.3



## 8. 首都圏の中古戸建住宅築年数

2021年1~3月期・築年数	成約築年数 21.18年	新規登録築年数 23.45年
----------------	--------------	----------------

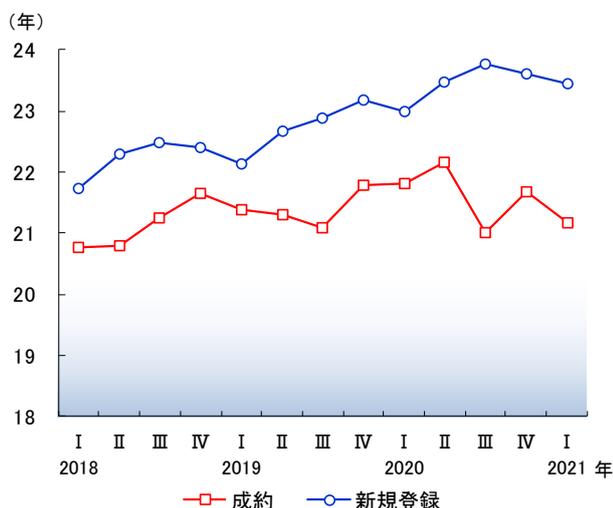
前年に比べて成約物件の平均築年数はマイナス0.63年、新規登録物件はプラス0.47年

### ○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21.18年で前年差マイナス0.63年となった。新規登録物件は23.45年で、前年差プラス0.47年となった。新規登録物件は成約物件を2.27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24.6%と前期比で0.1ポイントの拡大にとどまったが、築10年以下の比率は24.5%と前期比で2.5ポイント拡大した。

■首都圏中古戸建住宅の成約・新規登録築年数の推移



※ I:1~3月、II:4~6月、III:7~9月、IV:10~12月

■築年帯別 中古戸建住宅の成約件数構成比



※ I:1~3月、II:4~6月、III:7~9月、IV:10~12月

中古戸建住宅	2018年				2019年				2020年				2021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	
成約築年数(年)	20.78	20.78	21.25	21.64	21.37	21.31	21.09	21.79	21.81	22.16	21.00	21.69	21.18
新規登録築年数(年)	21.74	22.29	22.49	22.40	22.12	22.66	22.89	23.18	22.98	23.48	23.76	23.60	23.45



## 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675件と前年比で4.0%増加し、20年10～12月期に続いて前年同期を上回った。仙台市は342件と前年比で7.1%減少し、4四半期連続で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25.03万円/㎡と前年比で5.3%上昇し、3四半期連続で前年同期を上回った。前期比も1.2%上昇した。仙台市は30.18万円/㎡と前年比で6.6%上昇し、7四半期連続で前年同期を上回った。前期比も6.8%上昇した。

中古マンション			2018年				2019年				2020年				2021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)	604	635	611	647	624	697	713	626	649	448	630	641	675
		前年同期比 (%)	-9.3	0.8	-5.7	11.7	3.3	9.8	16.7	-3.2	4.0	-35.7	-11.6	2.4	4.0
		前期比 (%)	4.3	5.1	-3.8	5.9	-3.6	11.7	2.3	-12.2	3.7	-31.0	40.6	1.7	5.3
	宮城県仙台市	(件)	405	362	341	314	367	337	313	304	368	213	298	285	342
		前年同期比 (%)	2.5	-3.7	9.3	-2.5	-9.4	-6.9	-8.2	-3.2	0.3	-36.8	-4.8	-6.3	-7.1
		前期比 (%)	25.8	-10.6	-5.8	-7.9	16.9	-8.2	-7.1	-2.9	21.1	-42.1	39.9	-4.4	20.0
成約㎡単価	北海道札幌市	(万円)	22.94	22.51	22.59	22.37	22.57	23.40	22.47	22.39	23.77	21.80	23.75	24.73	25.03
		前年同期比 (%)	6.5	8.9	4.2	2.9	-1.6	3.9	-0.5	0.1	5.3	-6.8	5.7	10.5	5.3
		前期比 (%)	5.5	-1.9	0.3	-1.0	0.9	3.7	-3.9	-0.4	6.2	-8.3	8.9	4.1	1.2
	宮城県仙台市	(万円)	27.72	28.80	26.57	26.48	27.42	25.60	26.88	27.67	28.32	26.15	27.77	28.25	30.18
		前年同期比 (%)	-2.7	4.6	-1.1	-4.3	-1.1	-11.1	1.2	4.5	3.3	2.2	3.3	2.1	6.6
		前期比 (%)	0.2	3.9	-7.7	-0.4	3.6	-6.6	5.0	2.9	2.4	-7.7	6.2	1.7	6.8
成約価格 (参考)	北海道札幌市	(万円)	1,771	1,695	1,748	1,724	1,713	1,813	1,725	1,710	1,842	1,703	1,790	1,867	1,918
		前年同期比 (%)	6.6	7.0	3.2	4.1	-3.2	6.9	-1.3	-0.8	7.5	-6.1	3.8	9.2	4.1
		前期比 (%)	6.9	-4.2	3.1	-1.4	-0.6	5.8	-4.9	-0.8	7.7	-7.5	5.1	4.3	2.7
	宮城県仙台市	(万円)	1,909	2,023	1,804	1,819	1,909	1,740	1,879	1,907	1,921	1,822	1,882	1,917	2,109
		前年同期比 (%)	-1.8	2.4	-4.1	-4.7	-0.0	-14.0	4.1	4.9	0.6	4.7	0.1	0.5	9.8
		前期比 (%)	0.1	6.0	-10.8	0.8	5.0	-8.8	8.0	1.5	0.7	-5.1	3.3	1.9	10.0

### ■中古戸建住宅

#### ○成約件数

1～3月期の成約件数は札幌市が243件で前年比マイナス11.3%の2ケタ減となり、4四半期連続で前年同期を下回った。仙台市は141件で前年比マイナス16.6%の2ケタ減となった。

#### ○成約価格

1～3月期の成約価格は、札幌市が2,210万円と前年比で2.2%下落し、6四半期ぶりに前年同期を下回った。前期比も3.4%下落した。仙台市は2,438万円と前年比で6.7%上昇し、前期比も2.5%上昇した。

中古戸建住宅			2018年				2019年				2020年				2021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)	273	296	337	314	261	314	341	342	276	278	340	316	243
		前年同期比 (%)	-5.9	-11.9	6.6	-13.0	-4.4	6.1	1.2	8.9	5.7	-11.5	-0.3	-7.6	-11.3
		前期比 (%)	-24.4	8.4	13.9	-6.8	-16.9	20.3	8.6	0.3	-19.3	0.7	22.3	-7.1	-22.4
	宮城県仙台市	(件)	159	154	142	187	160	166	177	132	169	103	139	152	141
		前年同期比 (%)	-2.5	-11.0	2.2	30.8	0.6	7.8	24.6	-29.4	5.6	-38.0	-21.5	15.2	-16.6
		前期比 (%)	11.2	-3.1	-7.8	31.7	-14.4	3.8	6.6	-25.4	28.0	-39.1	35.0	9.4	-7.2
成約価格	北海道札幌市	(万円)	2,014	1,927	1,967	1,983	1,998	1,927	1,958	2,004	2,257	2,092	2,223	2,282	2,210
		前年同期比 (%)	7.1	6.0	5.3	2.0	-0.8	-0.0	-0.4	1.1	12.9	8.6	13.5	13.8	-2.2
		前期比 (%)	3.7	-4.3	2.0	0.8	0.8	-3.6	1.6	2.4	12.6	-7.3	6.2	2.7	-3.4
	宮城県仙台市	(万円)	2,247	2,402	2,189	2,450	2,355	2,382	2,365	2,503	2,285	2,274	2,483	2,377	2,438
		前年同期比 (%)	2.7	3.4	-8.5	5.6	4.8	-0.8	8.0	2.2	-3.0	-4.5	5.0	-5.0	6.7
		前期比 (%)	-3.2	6.9	-8.8	11.9	-3.9	1.1	-0.7	5.9	-8.7	-0.5	9.2	-4.2	2.5

## 季報マーケットウォッチ・サマリーレポートについて

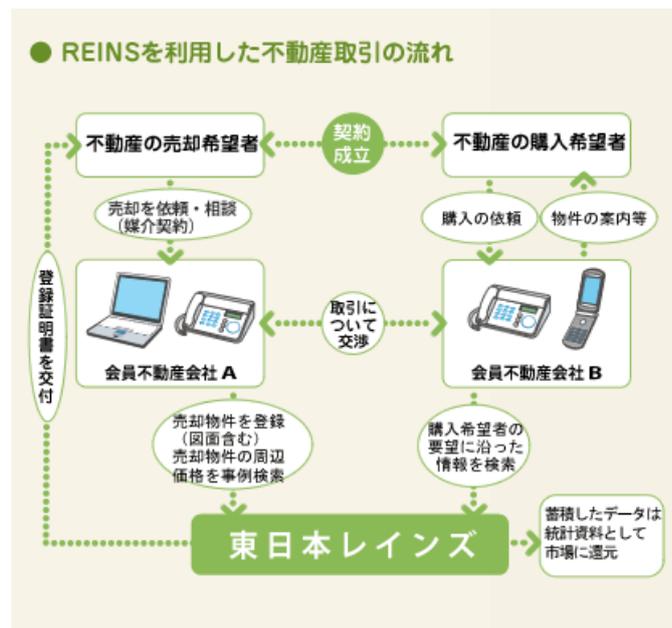
- このレポートは、公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）に登録されている物件情報の中から、首都圏における四半期ごとの不動産流通市場の動きについて要約し解説したものです。
- ここでは中古マンション・中古戸建住宅の成約物件、新規登録物件の件数・価格等から、首都圏全体および地域別の四半期動向について分析・紹介しています。また、参考として札幌市・仙台市の成約物件の件数・㎡単価・価格についても掲載しています。
- なお、新築戸建住宅や土地の動向および詳細なエリア別の動向については、月例速報マーケットウォッチのデータ編に記載した数表をご参照下さい。

## 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) 2021年1月より、中古戸建住宅の用途地域が未設定・無指定の物件について集計対象から除外する等の集計条件の変更を行っているため、同年1～3月期以降の前年比及び前期比の数値は新たな集計条件に基づき算出しています（既に公表している数値と比較した前年比・前期比ではない点にご留意ください）。

## 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。



2021（令和3）年4月21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/>