

季報 *Market Watch*

サマリーレポート

2022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 <2022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2022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	8,440件	前年同期比	-4.0%	
m ² 単価	68.38万円/m ²	前年同期比	+12.5%	
価格	4,355万円	前年同期比	+11.7%	
専有面積	63.68m ²	前年同期比	-0.7%	
築後年数	23.19年	前年同期	22.99年	

○首都圏概況 成約件数は前年同期比で4.0%減少し、5期連続で前年同期を下回った。成約m²単価は前年同期比プラス12.5%の2ケタ上昇となり、9期連続で前年同期を上回った。成約価格は前年同期比プラス11.7%の2ケタ上昇となり、12年10~12月期から40期連続で前年同期を上回った。専有面積は前年同期比マイナス0.7%となった。

○地域別動向 成約件数は東京都区部以外の各地域が前年同期比で減少し、横浜・川崎市と埼玉県は2ケタ減となった。成約m²単価はすべての地域が前年同期比で上昇し、東京都区部は13年1~3月期から39期連続、多摩は12期連続、横浜・川崎市と埼玉県、千葉県は9期連続、神奈川県他は7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	3,177件	前年同期比	-9.7%	
価格	3,805万円	前年同期比	+9.6%	
土地面積	144.91m ²	前年同期比	+4.1%	
建物面積	104.61m ²	前年同期比	+0.4%	
築後年数	21.33年	前年同期	21.25年	

○首都圏概況 成約件数は前年同期比で9.7%減少し、5期連続で前年同期を下回った。成約価格は前年同期比で9.6%上昇し、9期連続で前年同期を上回った。土地面積は前年同期比で4.1%拡大し、建物面積は前年同期比プラス0.4%となった。

○地域別動向 成約件数はすべての地域が前年同期比で減少し、埼玉県と千葉県以外の各地域が2ケタ減となった。成約価格はすべての地域が前年同期比で上昇が続き、千葉県は11期連続、神奈川県他は10期連続、東京都区部は9期連続、横浜・川崎市は8期連続、多摩と埼玉県は7期連続で前年同期を上回った。

<凡例>

成約件数:	+10.0%以上	+3.0~+10.0%未満	-3.0~+3.0%未満	-3.0~-10.0%未満	-10.0%以上
成約m ² 単価・ 価格・面積:	+3.0%以上	+1.0~+3.0%未満	-1.0~+1.0%未満	-1.0~-3.0%未満	-3.0%以上



1. 首都圏の中古マンション件数・㎡単価

2022年7~9月期・前年同期比	成約件数	-4.0%	新規登録件数	-
	成約㎡単価	+12.5%	新規登録㎡単価	-

前年同期比で成約件数は5期連続で減少、成約㎡単価は9期連続で上昇

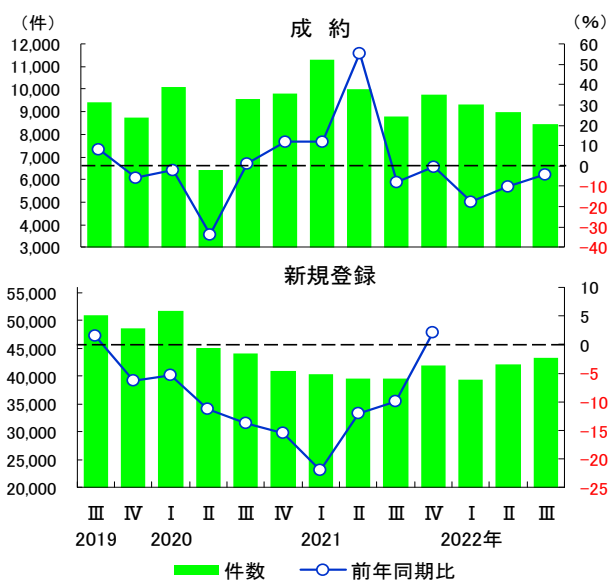
○成約・新規登録件数

7~9月期の首都圏における中古マンションの成約件数は8,440件と前年同期比で4.0%減少し、5四半期連続で前年同期を下回った。新規登録件数は43,289件となった。

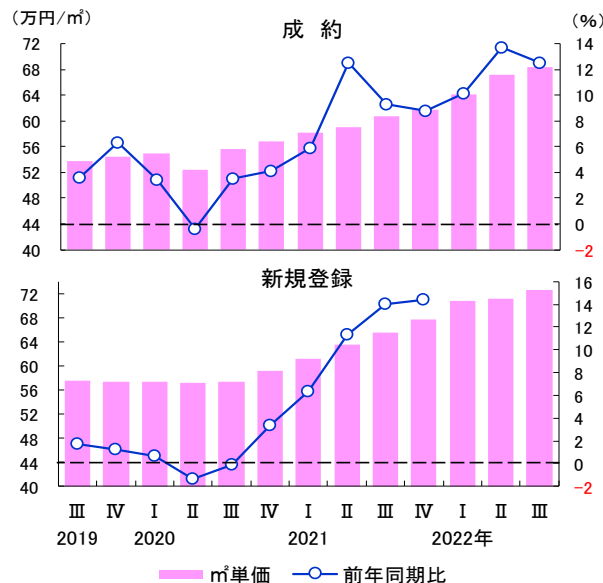
○成約・新規登録㎡単価

7~9月期の成約㎡単価は68.38万円/㎡で前年同期比プラス12.5%の2ケタ上昇となり、9四半期連続で前年同期を上回った。前期比も1.8%上昇した。新規登録㎡単価は72.54万円/㎡で、前期比は2.1%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	2019年		2020年				2021年				2022年		
	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
成約件数(件)	9,406	8,756	10,071	6,428	9,537	9,789	11,295	9,987	8,793	9,737	9,311	8,974	8,440
前年同期比(%)	8.3	-5.9	-1.9	-33.6	1.4	11.8	12.2	55.4	-7.8	-0.5	-17.6	-10.1	-4.0
前期比(%)	-2.8	-6.9	15.0	-36.2	48.4	2.6	15.4	-11.6	-12.0	10.7	-4.4	-3.6	-6.0
新規登録件数(件)	51,044	48,546	51,682	45,020	44,044	41,004	40,320	39,591	39,679	41,884	39,400	42,214	43,289
前年同期比(%)	1.4	-6.3	-5.4	-11.2	-13.7	-15.5	-22.0	-12.1	-9.9	2.1	-	-	-
前期比(%)	0.7	-4.9	6.5	-12.9	-2.2	-6.9	-1.7	-1.8	0.2	5.6	-	7.1	2.5
成約㎡単価(万円)	53.72	54.47	54.91	52.47	55.63	56.73	58.14	59.04	60.78	61.73	64.06	67.14	68.38
前年同期比(%)	3.6	6.3	3.5	-0.4	3.6	4.1	5.9	12.5	9.3	8.8	10.2	13.7	12.5
前期比(%)	2.0	1.4	0.8	-4.5	6.0	2.0	2.5	1.5	3.0	1.6	3.8	4.8	1.8
新規登録㎡単価(万円)	57.48	57.32	57.43	57.11	57.44	59.23	61.09	63.55	65.49	67.76	70.88	71.08	72.54
前年同期比(%)	1.8	1.2	0.6	-1.3	-0.1	3.3	6.4	11.3	14.0	14.4	-	-	-
前期比(%)	-0.7	-0.3	0.2	-0.6	0.6	3.1	3.1	4.0	3.1	3.5	-	0.3	2.1

注) 2022年1月度より物件再登録機能の廃止に伴い、新規登録件数を従来と同基準で比較することは困難と判断し、2022年1~3月期から10~12月期の前年比および2022年1~3月期の前期比は非掲載とします。



2. 首都圏地域別の中古マンション成約件数・㎡単価

前年同期比で成約件数は東京都区部以外が減少、成約㎡単価はすべての地域が上昇続く

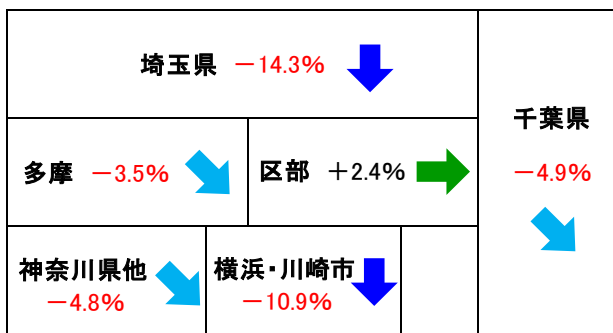
○成約件数

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東京都区部以外の各地域が前年同期比で減少し、横浜・川崎市と埼玉県は2ケタの減少率となった。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43.8%と前期比で0.3ポイント縮小、横浜・川崎市も16.5%と同0.1ポイント縮小する一方、千葉県は12.3%と同0.4ポイント拡大、多摩は9.5%と同0.2ポイント拡大した。

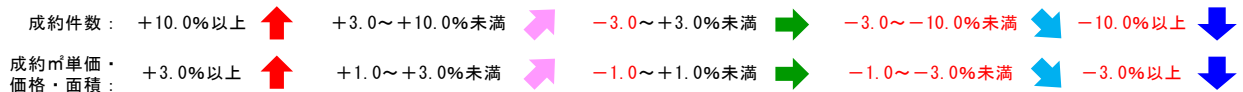
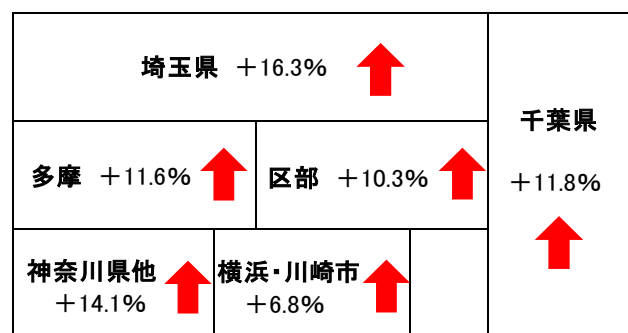
○成約㎡単価

7~9月期の成約㎡単価はすべての地域が前年同期比で上昇した。東京都区部は前年同期比で10.3%上昇し、13年1~3月期から39四半期連続で前年同期を上回った。多摩は12四半期連続、横浜・川崎市と埼玉県、千葉県は9四半期連続、神奈川県他は7四半期連続で前年同期を上回った。

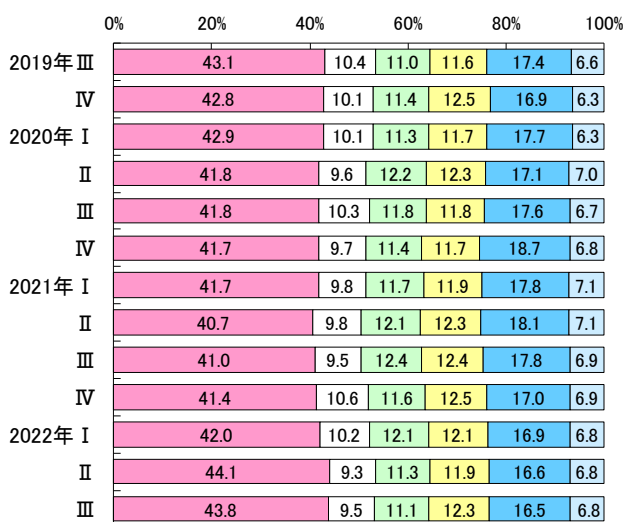
■成約件数の前年同期比（2022年7~9月）



■成約㎡単価の前年同期比（2022年7~9月）



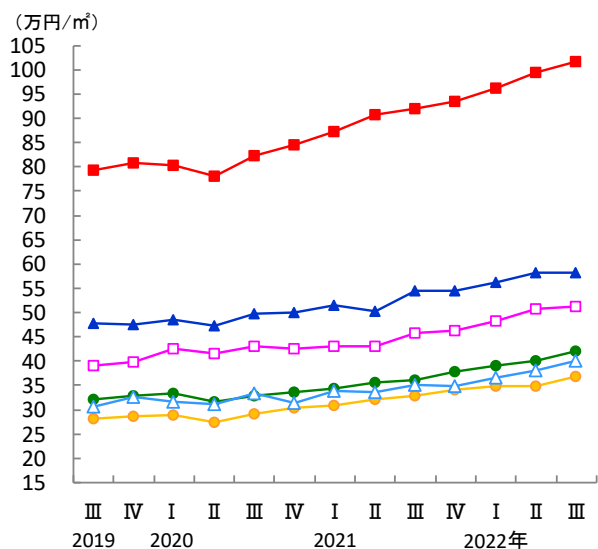
■都県地域別 中古マンションの成約件数比率



■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 中古マンションの成約㎡単価



■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



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		2019年		2020年				2021年				2022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)	5,026	4,630	5,337	3,309	4,971	5,037	5,820	5,041	4,440	5,068	4,854	4,789	4,497
	前年同月比 (%)	11.3	-1.0	0.3	-34.3	-1.1	8.8	9.1	52.3	-10.7	0.6	-16.6	-5.0	1.3
	前期比 (%)	-0.3	-7.9	15.3	-38.0	50.2	1.3	15.5	-13.4	-11.9	14.1	-4.2	-1.3	-6.1
東京都区部	(件)	4,051	3,748	4,322	2,689	3,991	4,085	4,715	4,064	3,607	4,035	3,908	3,955	3,693
	前年同月比 (%)	11.6	-0.3	-0.5	-34.6	-1.5	9.0	9.1	51.1	-9.6	-1.2	-17.1	-2.7	2.4
	前期比 (%)	-1.4	-7.5	15.3	-37.8	48.4	2.4	15.4	-13.8	-11.2	11.9	-3.1	1.2	-6.6
東京都多摩	(件)	975	882	1,015	620	980	952	1,105	977	833	1,033	946	834	804
	前年同月比 (%)	10.0	-3.6	4.0	-33.3	0.5	7.9	8.9	57.6	-15.0	8.5	-14.4	-14.6	-3.5
	前期比 (%)	4.8	-9.5	15.1	-38.9	58.1	-2.9	16.1	-11.6	-14.7	24.0	-8.4	-11.8	-3.6
埼玉県	(件)	1,036	998	1,141	784	1,121	1,113	1,321	1,210	1,092	1,127	1,126	1,013	936
	前年同月比 (%)	4.2	-7.2	-6.1	-27.5	8.2	11.5	15.8	54.3	-2.6	1.3	-14.8	-16.3	-14.3
	前期比 (%)	-4.2	-3.7	14.3	-31.3	43.0	-0.7	18.7	-8.4	-9.8	3.2	-0.1	-10.0	-7.6
千葉県	(件)	1,089	1,097	1,179	790	1,129	1,147	1,348	1,227	1,092	1,220	1,126	1,069	1,038
	前年同月比 (%)	5.1	-7.7	-3.3	-33.1	3.7	4.6	14.3	55.3	-3.3	6.4	-16.5	-12.9	-4.9
	前期比 (%)	-7.8	0.7	7.5	-33.0	42.9	1.6	17.5	-9.0	-11.0	11.7	-7.7	-5.1	-2.9
神奈川県	(件)	2,255	2,031	2,414	1,545	2,316	2,492	2,806	2,509	2,169	2,322	2,205	2,103	1,969
	前年同月比 (%)	5.4	-14.2	-4.0	-35.0	2.7	22.7	16.2	62.4	-6.3	-6.8	-21.4	-16.2	-9.2
	前期比 (%)	-5.1	-9.9	18.9	-36.0	49.9	7.6	12.6	-10.6	-13.6	7.1	-5.0	-4.6	-6.4
横浜市・川崎市	(件)	1,632	1,481	1,780	1,096	1,675	1,829	2,005	1,804	1,563	1,651	1,571	1,491	1,392
	前年同月比 (%)	9.2	-12.3	-3.4	-37.0	2.6	23.5	12.6	64.6	-6.7	-9.7	-21.6	-17.4	-10.9
	前期比 (%)	-6.2	-9.3	20.2	-38.4	52.8	9.2	9.6	-10.0	-13.4	5.6	-4.8	-5.1	-6.6
神奈川県他	(件)	623	550	634	449	641	663	801	705	606	671	634	612	577
	前年同月比 (%)	-3.4	-19.1	-5.7	-29.6	2.9	20.5	26.3	57.0	-5.5	1.2	-20.8	-13.2	-4.8
	前期比 (%)	-2.4	-11.7	15.3	-29.2	42.8	3.4	20.8	-12.0	-14.0	10.7	-5.5	-3.5	-5.7

成約m ² 単価		2019年		2020年				2021年				2022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)	70.56	72.16	72.32	70.29	73.82	75.89	78.03	80.50	82.32	82.49	85.96	89.93	91.34
	前年同月比 (%)	2.8	5.9	3.0	0.6	4.6	5.2	7.9	14.5	11.5	8.7	10.2	11.7	11.0
	前期比 (%)	1.0	2.3	0.2	-2.8	5.0	2.8	2.8	3.2	2.3	0.2	4.2	4.6	1.6
東京都区部	(万円)	79.26	80.89	80.37	78.02	82.43	84.63	87.36	90.86	92.08	93.44	96.28	99.47	101.60
	前年同月比 (%)	3.5	6.3	3.2	0.7	4.0	4.6	8.7	16.5	11.7	10.4	10.2	9.5	10.3
	前期比 (%)	2.3	2.0	-0.6	-2.9	5.7	2.7	3.2	4.0	1.3	1.5	3.0	3.3	2.1
東京都多摩	(万円)	39.13	39.84	42.63	41.52	43.11	42.60	43.16	43.18	45.82	46.18	48.29	50.65	51.14
	前年同月比 (%)	-2.2	0.6	4.8	3.2	10.2	6.9	1.3	4.0	6.3	8.4	11.9	17.3	11.6
	前期比 (%)	-2.7	1.8	7.0	-2.6	3.8	-1.2	1.3	0.0	6.1	0.8	4.6	4.9	1.0
埼玉県	(万円)	32.10	32.77	33.35	31.52	32.90	33.68	34.35	35.60	36.19	37.84	39.10	40.15	42.09
	前年同月比 (%)	1.5	3.6	4.5	-1.1	2.5	2.8	3.0	13.0	10.0	12.4	13.8	12.8	16.3
	前期比 (%)	0.7	2.1	1.8	-5.5	4.4	2.4	2.0	3.6	1.7	4.6	3.3	2.7	4.8
千葉県	(万円)	28.24	28.67	28.81	27.31	29.22	30.37	30.95	32.22	32.99	34.12	34.87	34.76	36.88
	前年同月比 (%)	2.8	3.4	0.2	-0.8	3.5	5.9	7.4	18.0	12.9	12.4	12.7	7.9	11.8
	前期比 (%)	2.6	1.5	0.5	-5.2	7.0	3.9	1.9	4.1	2.4	3.5	2.2	-0.3	6.1
神奈川県	(万円)	43.27	43.58	44.01	42.63	45.21	45.04	46.55	45.65	49.02	48.83	50.44	52.38	52.75
	前年同月比 (%)	1.6	0.8	0.9	-0.8	4.5	3.4	5.8	7.1	8.4	8.4	8.4	14.7	7.6
	前期比 (%)	0.7	0.7	1.0	-3.1	6.1	-0.4	3.4	-1.9	7.4	-0.4	3.3	3.8	0.7
横浜市・川崎市	(万円)	47.90	47.54	48.42	47.34	49.77	50.00	51.62	50.30	54.56	54.54	56.17	58.31	58.25
	前年同月比 (%)	0.6	-1.0	1.4	-0.3	3.9	5.2	6.6	6.3	9.6	9.1	8.8	15.9	6.8
	前期比 (%)	0.9	-0.7	1.8	-2.2	5.1	0.5	3.2	-2.6	8.5	-0.0	3.0	3.8	-0.1
神奈川県他	(万円)	30.74	32.70	31.74	31.23	33.47	31.47	33.85	33.53	35.11	34.74	36.60	38.14	40.08
	前年同月比 (%)	-0.8	4.9	-1.2	2.1	8.9	-3.8	6.7	7.4	4.9	10.4	8.1	13.8	14.1
	前期比 (%)	0.5	6.4	-3.0	-1.6	7.2	-6.0	7.5	-0.9	4.7	-1.1	5.3	4.2	5.1



3. 首都圏の中古マンション価格・専有面積

2022年7~9月期・前年同期比	成約価格	+11.7%	新規登録価格	-
	成約専有面積	-0.7%	新規登録専有面積	-

前年同期比で成約価格は40期連続で上昇

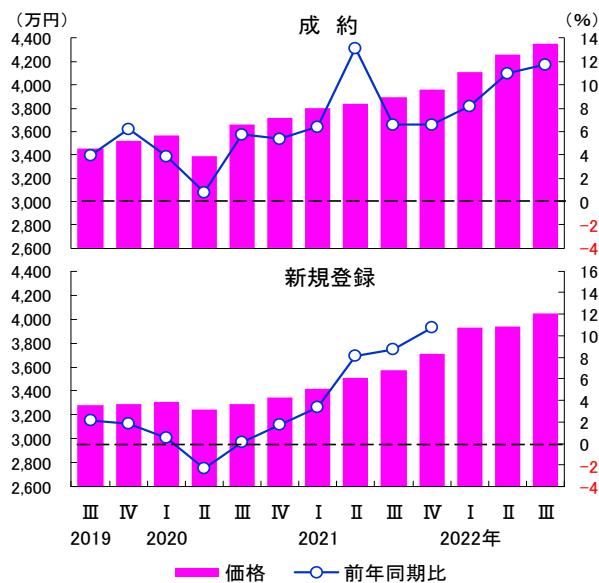
○成約・新規登録価格

7~9月期の首都圏における中古マンション成約価格は4,355万円で前年同期比プラス11.7%の2ケタ上昇となり、12年10~12月期から40四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4,043万円で、前期比は2.7%上昇した。

○成約・新規登録専有面積

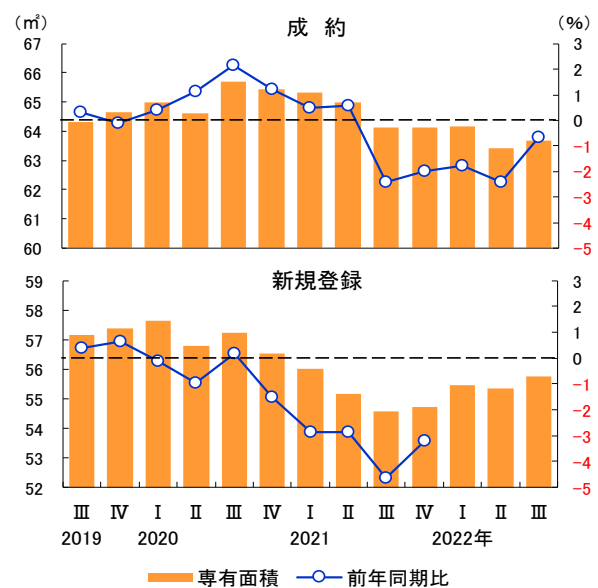
7~9月期の成約物件の専有面積は63.68㎡で前年同期比マイナス0.7%と、ほぼ横ばいながら5四半期連続で前年同期を下回った。新規登録物件の専有面積は55.73㎡で、前期比はプラス0.7%となった。

■首都圏 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



※ 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	2019年		2020年		2021年				2022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	1~3月	4~6月	7~9月	
成約価格(万円)	3,455	3,521	3,569	3,390	3,656	3,712	3,797	3,837	3,897	3,958	4,110	4,258	4,355
前年同期比(%)	4.0	6.2	3.9	0.8	5.8	5.4	6.4	13.2	6.6	6.6	8.2	11.0	11.7
前期比(%)	2.7	1.9	1.4	-5.0	7.8	1.5	2.3	1.0	1.6	1.6	3.8	3.6	2.3
新規登録価格(万円)	3,284	3,289	3,311	3,243	3,287	3,347	3,421	3,505	3,574	3,707	3,930	3,935	4,043
前年同期比(%)	2.2	1.9	0.5	-2.3	0.1	1.8	3.3	8.1	8.7	10.8	-	-	-
前期比(%)	-1.0	0.2	0.7	-2.1	1.4	1.8	2.2	2.5	2.0	3.7	-	0.1	2.7
成約専有面積(㎡)	64.33	64.64	64.99	64.62	65.72	65.43	65.31	65.00	64.12	64.12	64.16	63.42	63.68
前年同期比(%)	0.3	-0.1	0.4	1.1	2.2	1.2	0.5	0.6	-2.4	-2.0	-1.8	-2.4	-0.7
前期比(%)	0.7	0.5	0.6	-0.6	1.7	-0.4	-0.2	-0.5	-1.3	-0.0	0.1	-1.2	0.4
新規登録専有面積(㎡)	57.14	57.38	57.65	56.78	57.23	56.51	56.00	55.16	54.58	54.71	55.44	55.36	55.73
前年同期比(%)	0.4	0.6	-0.1	-1.0	0.2	-1.5	-2.9	-2.9	-4.6	-3.2	-	-	-
前期比(%)	-0.3	0.4	0.5	-1.5	0.8	-1.3	-0.9	-1.5	-1.1	0.2	-	-0.1	0.7

注) 2022年1月度より物件再登録機能の廃止に伴い、新規登録件数を従来と同基準で比較することは困難と判断し、2022年1~3月期から10~12月期の前年比および2022年1~3月期の前期比は非掲載とします。



4. 首都圏の中古マンション築年数

2022年7~9月期・築年数	成約築年数 23.19年	新規登録築年数 28.35年
----------------	--------------	----------------

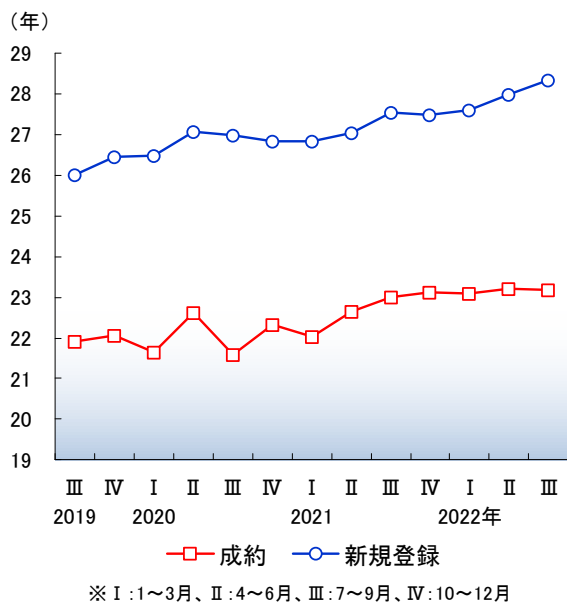
成約物件の平均築年数は前年同期差プラス0.20年

○成約・新規登録築年数

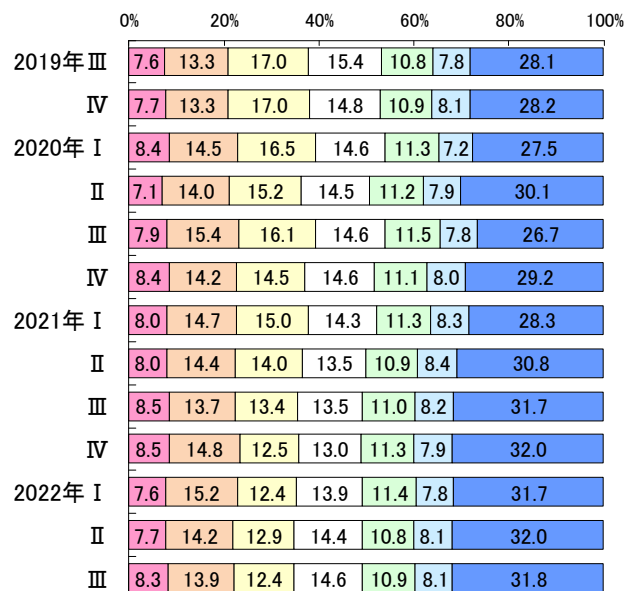
7~9月期の首都圏における中古マンションの平均築年数は、成約物件が23.19年で前年同期差プラス0.20年となった。新規登録物件は28.35年となった。新規登録物件は成約物件を5.16年上回り、平均築年数の差は前期比で拡大した。

7~9月期の築年帯別の成約件数構成比をみると、築31年以上の比率は31.8%と前期比で0.2ポイント縮小、築6~10年の比率は13.9%で同0.3ポイント縮小、築11~15年の比率は12.4%で同0.5ポイント縮小する一方、築0~5年の比率は8.3%で同0.6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



■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	2019年		2020年				2021年				2022年		
	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
成約築年数(年)	21.91	22.05	21.63	22.63	21.59	22.32	22.04	22.65	22.99	23.13	23.10	23.20	23.19
新規登録築年数(年)	26.02	26.45	26.49	27.07	26.98	26.82	26.84	27.04	27.54	27.50	27.59	27.98	28.35



5. 首都圏の中古戸建住宅件数・価格

2022年7~9月期・前年同期比	成約件数	-9.7%	新規登録件数	-
	成約価格	+9.6%	新規登録価格	-

前年同期比で成約件数は5期連続で減少、成約価格は9期連続で上昇

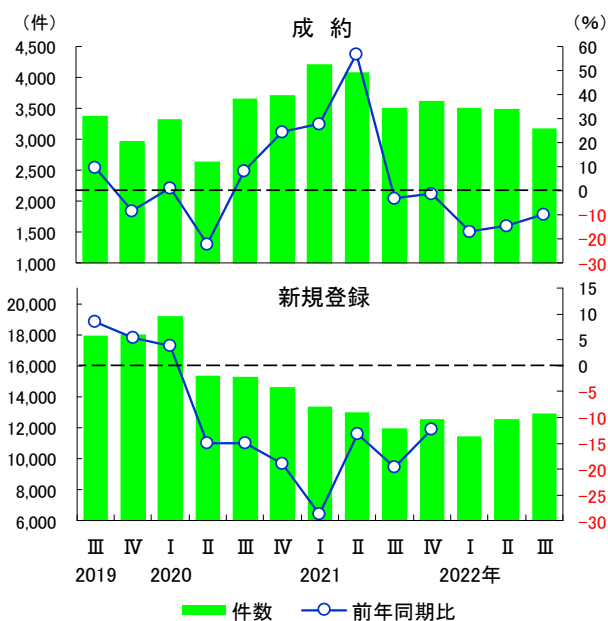
○成約・新規登録件数

7~9月期の首都圏における中古戸建住宅の成約件数は、3,177件と前年同期比で9.7%減少し、5四半期連続で前年同期を下回った。新規登録件数は12,945件となった。

○成約・新規登録価格

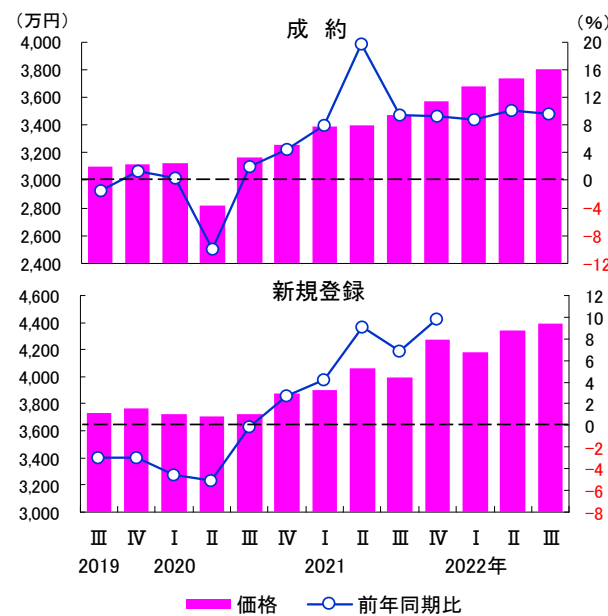
7~9月期の成約価格は3,805万円と前年同期比で9.6%上昇し、9四半期連続で前年同期を上回った。前期比も1.9%上昇した。新規登録価格は4,395万円と、前期比で1.1%上昇した。

■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	2019年		2020年				2021年				2022年		
	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
成約件数(件)	3,377	2,981	3,335	2,638	3,664	3,711	4,207	4,086	3,519	3,624	3,503	3,489	3,177
前年同期比(%)	9.7	-8.1	1.3	-22.1	8.5	24.5	27.8	57.0	-2.8	-1.3	-16.7	-14.6	-9.7
前期比(%)	-0.3	-11.7	11.9	-20.9	38.9	1.3	14.6	-2.9	-13.9	3.0	-3.3	-0.4	-8.9
新規登録件数(件)	17,972	18,006	19,190	15,356	15,264	14,586	13,340	13,027	11,984	12,556	11,468	12,567	12,945
前年同期比(%)	8.6	5.4	3.8	-15.0	-15.1	-19.0	-28.8	-13.2	-19.7	-12.3	-	-	-
前期比(%)	-0.5	0.2	6.6	-20.0	-0.6	-4.4	-6.8	-2.3	-8.0	4.8	-	9.6	3.0
成約価格(万円)	3,100	3,116	3,121	2,819	3,162	3,256	3,385	3,393	3,471	3,572	3,681	3,734	3,805
前年同期比(%)	-1.5	1.3	0.3	-10.0	2.0	4.5	7.9	19.8	9.4	9.2	8.7	10.0	9.6
前期比(%)	-1.0	0.5	0.2	-9.7	12.2	3.0	3.5	0.2	2.3	2.9	3.1	1.4	1.9
新規登録価格(万円)	3,730	3,769	3,722	3,706	3,724	3,873	3,902	4,066	3,994	4,270	4,178	4,345	4,395
前年同期比(%)	-3.0	-3.0	-4.6	-5.1	-0.1	2.8	4.2	9.1	6.9	9.8	-	-	-
前期比(%)	-4.5	1.1	-1.3	-0.4	0.5	4.0	0.3	4.2	-1.8	6.9	-	4.0	1.1

注) 2022年1月度より物件再登録機能の廃止に伴い、新規登録件数を従来と同基準で比較することは困難と判断し、2022年1~3月期から10~12月期の前年比および2022年1~3月期の前期比は非掲載とします。



6. 首都圏地域別の中古戸建住宅成約件数・価格

前年同期比で成約件数はすべての地域が減少、成約価格はすべての地域で上昇続く

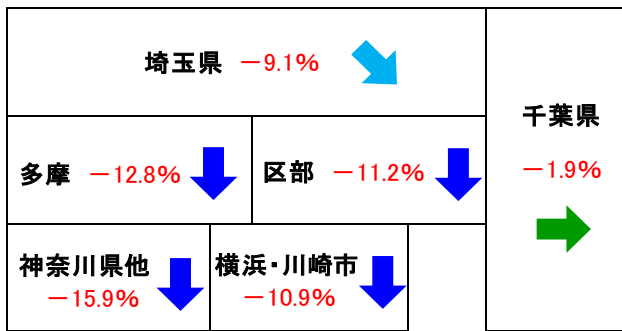
○成約件数

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すべての地域が前年同期比で減少した。前年同期比で埼玉県と千葉県以外の各地域が2ケタの減少率となった。7~9月期の首都圏全体に占める比率は千葉県が21.4%と前期比で0.5ポイント拡大、横浜・川崎市が14.7%と同1.1ポイント拡大する一方、埼玉県は21.1%と同0.5ポイント縮小した。

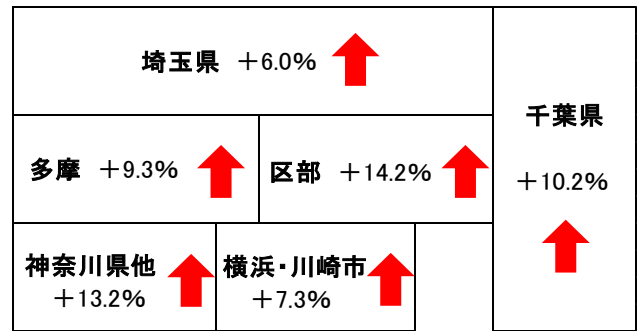
○成約価格

7~9月期の成約価格は、すべての地域が前年同期比で上昇した。前年同期比で東京都区部と千葉県、神奈川県他は2ケタ上昇となり、千葉県は11四半期連続、神奈川県他は10四半期連続、東京都区部は9四半期連続、横浜・川崎市は8四半期連続、多摩と埼玉県は7四半期連続で前年同期を上回った。

■成約件数の前年同期比（2022年7~9月）



■成約価格の前年同期比（2022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 ↓

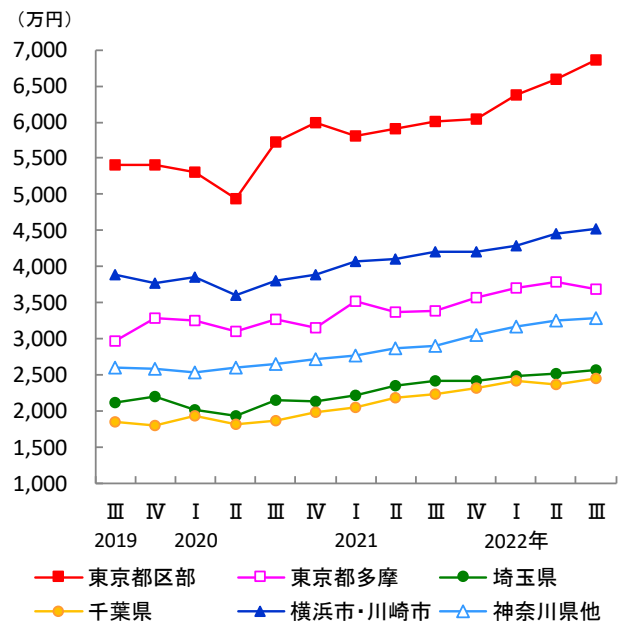
■都県地域別 中古戸建住宅の成約件数比率

	0%	20%	40%	60%	80%	100%
2019年 III	18.2	13.4	19.5	21.3	15.0	12.6
IV	18.0	14.0	20.4	21.2	14.4	11.9
2020年 I	18.8	13.3	20.5	19.9	15.1	12.4
II	13.8	13.5	21.2	22.7	15.3	13.4
III	16.9	13.9	19.3	21.7	15.0	13.2
IV	17.4	12.9	19.1	21.6	16.0	13.0
2021年 I	18.4	14.7	20.3	19.5	15.3	11.9
II	17.1	14.0	21.3	19.8	14.6	13.2
III	17.5	13.8	20.9	19.7	14.9	13.2
IV	18.6	13.9	20.8	20.0	14.8	11.9
2022年 I	17.3	13.8	20.8	19.7	15.9	12.6
II	17.7	13.9	21.6	20.9	13.6	12.4
III	17.2	13.3	21.1	21.4	14.7	12.3

□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		2019年			2020年			2021年			2022年			
		7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
東京都	(件)	1,069	955	1,069	722	1,131	1,124	1,392	1,271	1,101	1,180	1,089	1,100	970
	前年同期比 (%)	18.3	-8.3	1.7	-32.5	5.8	17.7	31.2	77.0	-1.9	5.5	-21.8	-13.5	-11.9
	前期比 (%)	-0.1	-10.7	11.9	-32.5	56.6	-0.6	24.5	-8.7	-13.4	7.2	-7.7	1.0	-11.8
東京都区部	(件)	615	537	626	365	621	647	775	700	615	675	605	616	546
	前年同期比 (%)	21.5	-4.4	10.4	-40.4	1.0	20.5	25.2	92.8	-0.3	4.7	-21.9	-12.0	-11.2
	前期比 (%)	0.5	-12.7	16.6	-41.7	70.1	4.2	20.2	-9.7	-12.1	9.8	-10.4	1.8	-11.4
東京都多摩	(件)	454	418	443	357	510	477	617	571	486	505	484	484	424
	前年同期比 (%)	14.1	-12.7	-8.5	-22.1	12.3	14.1	39.6	60.8	-3.8	6.8	-21.6	-15.2	-12.8
	前期比 (%)	-0.9	-7.9	6.0	-19.4	42.9	-6.5	30.4	-7.5	-14.9	3.9	-4.2	0.0	-12.4
埼玉県	(件)	658	609	685	560	707	709	852	872	737	753	727	754	670
	前年同期比 (%)	14.6	1.2	6.0	-16.4	7.4	16.4	26.8	58.3	5.4	8.3	-14.7	-13.5	-9.1
	前期比 (%)	-1.8	-7.4	12.5	-18.2	26.3	0.3	22.6	2.3	-15.5	2.2	-3.5	3.7	-11.1
千葉県	(件)	718	633	665	599	795	802	819	807	693	723	689	728	680
	前年同期比 (%)	9.1	-15.6	-4.3	-18.5	10.7	26.7	25.8	38.2	-11.4	-8.5	-15.9	-9.8	-1.9
	前期比 (%)	-2.3	-11.8	5.1	-9.9	32.7	0.9	3.7	-1.5	-14.1	4.3	-4.7	5.7	-6.6
神奈川県	(件)	932	784	916	757	1,031	1,076	1,144	1,136	988	968	998	907	857
	前年同期比 (%)	-1.1	-7.7	1.8	-17.0	10.6	37.2	26.0	51.7	-3.0	-9.4	-12.8	-20.2	-13.3
	前期比 (%)	2.2	-15.9	16.8	-17.4	36.2	4.4	7.1	-0.7	-13.0	-2.0	3.1	-9.1	-5.5
横浜市・川崎市	(件)	507	428	502	403	548	592	643	598	524	535	558	474	467
	前年同期比 (%)	-1.7	-0.5	4.1	-16.6	8.1	38.3	28.6	49.9	-3.1	-9.3	-13.2	-20.7	-10.9
	前期比 (%)	5.0	-15.6	17.3	-19.7	36.0	8.0	9.0	-7.0	-12.4	2.1	4.3	-15.1	-1.5
神奈川県他	(件)	425	356	414	354	483	484	501	538	464	433	440	433	390
	前年同期比 (%)	-0.2	-15.0	-1.0	-17.5	13.6	36.0	22.8	53.7	-2.9	-9.4	-12.2	-19.5	-15.9
	前期比 (%)	-0.9	-16.2	16.3	-14.5	36.4	0.2	4.8	7.4	-13.8	-6.7	1.6	-1.6	-9.9

成約価格		2019年			2020年			2021年			2022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)	4,375	4,478	4,456	4,027	4,615	4,788	4,794	4,767	4,849	4,988	5,182	5,359	5,477
	前年同期比 (%)	-6.9	-0.6	-1.0	-12.0	5.5	6.9	7.3	18.2	4.8	4.0	8.1	12.4	12.9
	前期比 (%)	-4.3	2.3	-0.5	-9.6	14.6	3.7	-0.0	-0.6	1.7	2.9	3.9	3.4	2.2
東京都区部	(万円)	5,411	5,404	5,311	4,937	5,717	5,997	5,803	5,904	6,010	6,047	6,373	6,592	6,862
	前年同期比 (%)	-6.0	-2.1	-6.8	-12.0	5.7	11.0	8.7	19.4	4.9	0.7	9.8	11.7	14.2
	前期比 (%)	-3.6	-0.1	-1.7	-7.1	15.8	4.9	-3.4	1.7	1.8	0.6	5.4	3.4	4.1
東京都多摩	(万円)	2,973	3,289	3,246	3,098	3,273	3,148	3,526	3,372	3,379	3,574	3,693	3,788	3,692
	前年同期比 (%)	-11.5	-1.0	5.0	-2.8	10.1	-4.3	8.6	8.8	3.1	13.6	4.8	12.4	9.3
	前期比 (%)	-6.7	10.6	-1.3	-4.6	5.7	-3.8	12.0	-4.4	0.2	5.8	3.3	2.6	-2.5
埼玉県	(万円)	2,115	2,200	2,012	1,921	2,144	2,123	2,213	2,341	2,419	2,416	2,486	2,506	2,563
	前年同期比 (%)	2.6	10.0	-2.9	-10.4	1.4	-3.5	9.4	21.3	12.5	13.1	12.3	7.1	6.0
	前期比 (%)	-1.4	4.0	-8.6	-4.5	11.6	-1.0	3.6	5.8	3.3	-0.1	2.9	0.8	2.3
千葉県	(万円)	1,845	1,802	1,934	1,812	1,870	1,976	2,054	2,188	2,223	2,317	2,408	2,365	2,451
	前年同期比 (%)	2.0	-1.8	6.3	0.7	1.4	9.6	5.4	19.9	18.2	16.6	17.2	8.1	10.2
	前期比 (%)	2.5	-2.3	7.3	-6.3	3.2	5.6	3.4	6.5	1.6	4.2	3.9	-1.8	3.6
神奈川県	(万円)	3,299	3,229	3,254	3,127	3,262	3,357	3,497	3,520	3,596	3,681	3,794	3,882	3,958
	前年同期比 (%)	1.3	1.7	0.5	-3.5	-1.1	4.0	7.3	12.4	10.1	9.6	8.5	10.3	10.1
	前期比 (%)	1.9	-2.1	0.8	-3.9	4.3	2.9	4.1	0.6	2.2	2.4	3.1	2.3	2.0
横浜市・川崎市	(万円)	3,887	3,773	3,846	3,594	3,804	3,880	4,069	4,102	4,207	4,198	4,294	4,458	4,516
	前年同期比 (%)	0.8	-2.0	1.2	-5.8	-2.1	2.8	5.7	14.0	10.4	8.4	5.5	8.7	7.3
	前期比 (%)	1.9	-2.9	1.9	-6.6	5.9	2.0	5.1	0.8	2.6	-0.2	2.3	3.8	1.3
神奈川県他	(万円)	2,598	2,575	2,537	2,595	2,647	2,716	2,764	2,873	2,906	3,042	3,160	3,251	3,290
	前年同期比 (%)	2.8	3.6	-2.1	0.2	1.9	5.5	8.9	10.5	9.6	11.5	14.3	13.1	13.2
	前期比 (%)	0.3	-0.9	-1.5	2.3	2.0	2.6	1.3	4.0	1.1	4.7	3.9	2.9	1.2

7. 首都圏の中古戸建住宅土地面積・建物面積



2022年7~9月期・前年同期比	成約土地面積	+4.1%	新規登録土地面積	—
	成約建物面積	+0.4%	新規登録建物面積	—

前年同期比で成約物件の土地面積は拡大、建物面積はほぼ横ばい

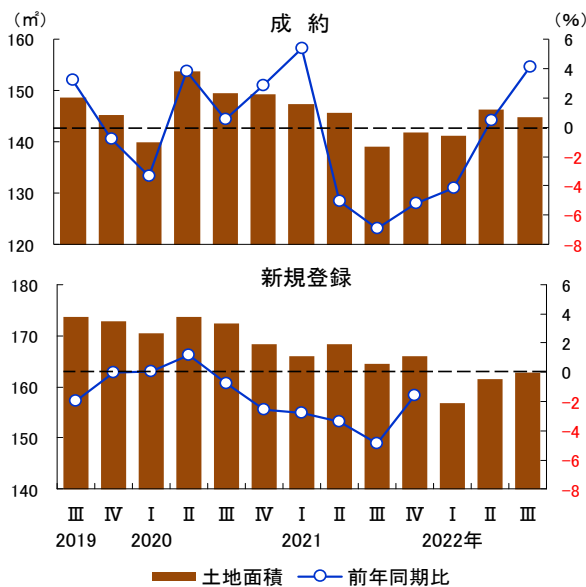
○成約・新規登録土地面積

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144.91㎡と前年同期比で4.1%拡大し、4~6月期に続いて前年同期を上回った。新規登録物件の土地面積は162.85㎡と、前期比でプラス0.9%となった。

○成約・新規登録建物面積

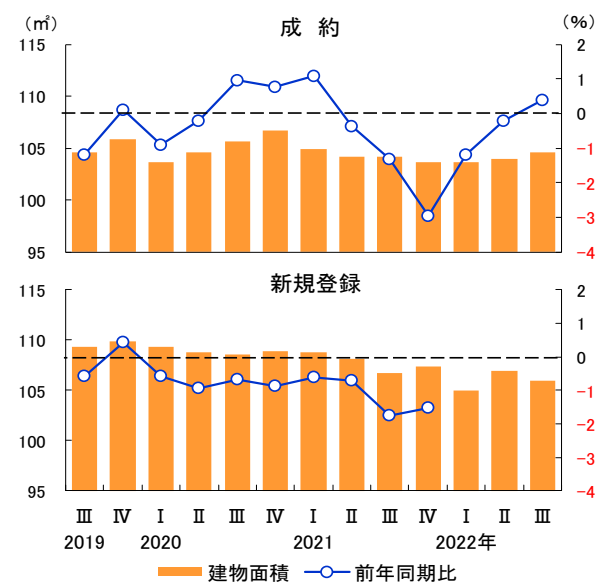
7~9月期の成約物件の建物面積は104.61㎡で前年同期比プラス0.4%と、ほぼ横ばいながら6四半期ぶりに前年同期を上回った。新規登録物件の建物面積は105.96㎡と、前期比マイナス0.9%となった。

■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	2019年		2020年				2021年				2022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 (㎡)	148.75	145.30	140.03	153.81	149.58	149.42	147.40	145.71	139.16	141.83	141.26	146.44	144.91
前年同期比 (%)	3.2	-0.8	-3.3	3.8	0.6	2.8	5.4	-5.0	-6.9	-5.2	-4.2	0.5	4.1
前期比 (%)	0.4	-2.3	-3.6	9.8	-2.8	-0.1	-1.5	-1.1	-4.5	1.9	-0.4	3.7	-1.0
新規登録土地面積 (㎡)	173.63	172.73	170.36	173.62	172.28	168.30	165.89	168.44	164.40	165.94	156.84	161.42	162.85
前年同期比 (%)	-2.0	-0.0	0.1	1.2	-0.8	-2.6	-2.8	-3.4	-4.9	-1.6	—	—	—
前期比 (%)	1.2	-0.5	-1.4	1.9	-0.8	-2.3	-1.6	1.5	-2.4	0.9	—	2.9	0.9
成約建物面積 (㎡)	104.64	105.89	103.66	104.60	105.63	106.72	104.88	104.18	104.22	103.64	103.62	103.95	104.61
前年同期比 (%)	-1.2	0.1	-0.9	-0.2	0.9	0.8	1.1	-0.4	-1.3	-3.0	-1.2	-0.2	0.4
前期比 (%)	-0.2	1.2	-2.1	0.9	1.0	1.0	-1.8	-0.7	0.0	-0.6	-0.0	0.3	0.6
新規登録建物面積 (㎡)	109.26	109.90	109.27	108.72	108.52	108.91	108.77	108.17	106.75	107.41	105.00	106.94	105.96
前年同期比 (%)	-0.6	0.4	-0.6	-0.9	-0.7	-0.9	-0.6	-0.7	-1.8	-1.5	—	—	—
前期比 (%)	-0.4	0.6	-0.6	-0.5	-0.2	0.4	-0.3	-0.6	-1.3	0.6	—	1.8	-0.9

注) 2022年1月度より物件再登録機能の廃止に伴い、新規登録件数を従来と同基準で比較することは困難と判断し、2022年1~3月期から10~12月期の前年比および2022年1~3月期の前期比は非掲載とします。



8. 首都圏の中古戸建住宅築年数

2022年7~9月期・築年数

成約築年数 21.33年

新規登録築年数 23.74年

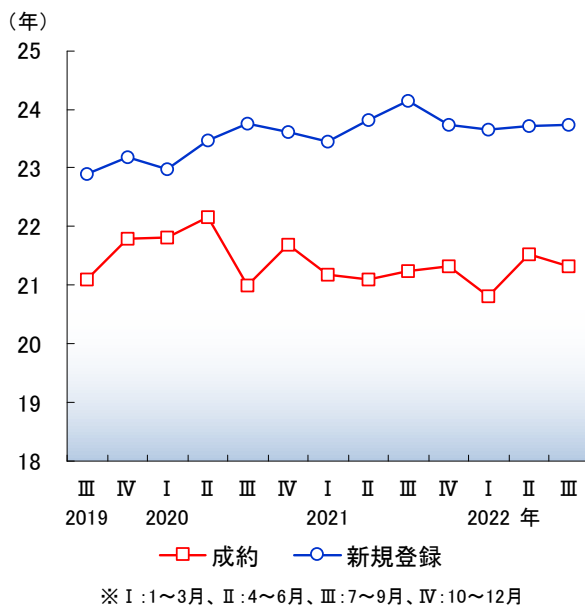
成約物件の平均築年数は前年同期差プラス0.08年

○成約・新規登録築年数

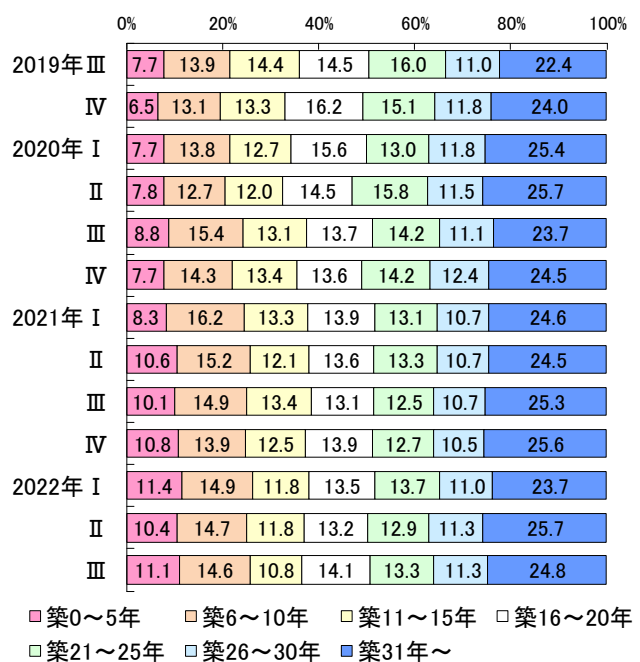
7~9月期の首都圏における中古戸建住宅の平均築年数は、成約物件が21.33年で前年同期差プラス0.08年となった。新規登録物件は23.74年となった。新規登録物件は成約物件を2.41年上回り、平均築年数の差は前期比で拡大した。

7~9月期の築年帯別の成約件数構成比をみると、築31年以上の比率は24.8%と前期比で0.9ポイント縮小、築11~16年の比率は10.8%と同1.0ポイント縮小する一方、築16~20年の比率は14.1%と同0.9ポイント拡大、築0~5年の比率は11.1%と同0.7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



■築年帯別 中古戸建住宅の成約件数構成比



中古戸建住宅	2019年		2020年				2021年				2022年		
	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月	10~12月	1~3月	4~6月	7~9月
成約築年数(年)	21.09	21.79	21.81	22.16	21.00	21.69	21.18	21.09	21.25	21.32	20.82	21.53	21.33
新規登録築年数(年)	22.89	23.18	22.98	23.48	23.76	23.60	23.45	23.82	24.14	23.73	23.66	23.70	23.74



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 559 件で前年同期比マイナス 0.2%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。仙台市は 281 件で前年同期比プラス 16.6%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㎡単価

7～9 月期の成約㎡単価は札幌市が 28.64 万円/㎡で前年同期比プラス 11.9%の 2 ケタ上昇となり、9 四半期連続で前年同期を上回った。前期比もプラス 0.5%となった。仙台市は 33.23 万円/㎡で前年同期比プラス 16.3%の 2 ケタ上昇となり、13 四半期連続で前年同期を上回った。前期比も 3.7%上昇した。

中古マンション			2019年		2020年				2021年				2022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)	713	626	649	448	630	641	675	634	560	616	581	630	559
	前年同期比	(%)	16.7	-3.2	4.0	-35.7	-11.6	2.4	4.0	41.5	-11.1	-3.9	-13.9	-0.6	-0.2
	前期比	(%)	2.3	-12.2	3.7	-31.0	40.6	1.7	5.3	-6.1	-11.7	10.0	-5.7	8.4	-11.3
宮城県仙台市	(件)		313	304	368	213	298	285	342	325	241	333	284	322	281
	前年同期比	(%)	-8.2	-3.2	0.3	-36.8	-4.8	-6.3	-7.1	52.6	-19.1	16.8	-17.0	-0.9	16.6
	前期比	(%)	-7.1	-2.9	21.1	-42.1	39.9	-4.4	20.0	-5.0	-25.8	38.2	-14.7	13.4	-12.7
成約㎡単価	北海道札幌市	(万円)	22.47	22.39	23.77	21.80	23.75	24.73	25.03	25.91	25.58	27.10	26.62	28.49	28.64
	前年同期比	(%)	-0.5	0.1	5.3	-6.8	5.7	10.5	5.3	18.8	7.7	9.6	6.4	9.9	11.9
	前期比	(%)	-3.9	-0.4	6.2	-8.3	8.9	4.1	1.2	3.5	-1.3	5.9	-1.8	7.0	0.5
宮城県仙台市	(万円)		26.88	27.67	28.32	26.15	27.77	28.25	30.18	31.22	28.57	32.05	31.21	32.06	33.23
	前年同期比	(%)	1.2	4.5	3.3	2.2	3.3	2.1	6.6	19.4	2.9	13.4	3.4	2.7	16.3
	前期比	(%)	5.0	2.9	2.4	-7.7	6.2	1.7	6.8	3.5	-8.5	12.2	-2.6	2.7	3.7
成約価格(参考)	北海道札幌市	(万円)	1,725	1,710	1,842	1,703	1,790	1,867	1,918	1,954	1,956	2,063	2,044	2,181	2,149
	前年同期比	(%)	-1.3	-0.8	7.5	-6.1	3.8	9.2	4.1	14.7	9.2	10.5	6.6	11.6	9.9
	前期比	(%)	-4.9	-0.8	7.7	-7.5	5.1	4.3	2.7	1.9	0.1	5.5	-0.9	6.7	-1.5
宮城県仙台市	(万円)		1,879	1,907	1,921	1,822	1,882	1,917	2,109	2,200	1,911	2,213	2,070	2,185	2,338
	前年同期比	(%)	4.1	4.9	0.6	4.7	0.1	0.5	9.8	20.7	1.6	15.4	-1.8	-0.7	22.3
	前期比	(%)	8.0	1.5	0.7	-5.1	3.3	1.9	10.0	4.3	-13.1	15.8	-6.4	5.6	7.0

■中古戸建住宅

○成約件数

7～9 月期の成約件数は札幌市が 321 件で前年同期比プラス 14.6%の 2 ケタ増となり、5 四半期ぶりに前年同期を上回った。仙台市は 125 件で前年同期比マイナス 15.5%の 2 ケタ減となり、4～6 月期に続いて前年同期を下回った。

○成約価格

7～9 月期の成約価格は、札幌市が 2,975 万円で前年同期比プラス 15.2%の 2 ケタ上昇となり、6 四半期連続で前年同期を上回った。前期比もプラス 12.0%となった。仙台市は 2,726 万円と前年同期比で 4.6%上昇し、7 四半期連続で前年同期を上回った。前期比も 4.3%上昇した。

中古戸建住宅			2019年		2020年				2021年				2022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)	341	342	276	278	340	316	243	301	280	298	220	286	321
	前年同期比	(%)	1.2	8.9	5.7	-11.5	-0.3	-7.6	-11.3	9.1	-17.2	-4.8	-9.5	-5.0	14.6
	前期比	(%)	8.6	0.3	-19.3	0.7	22.3	-7.1	-22.4	23.9	-7.0	6.4	-26.2	30.0	12.2
宮城県仙台市	(件)		177	132	169	103	139	152	141	180	148	125	153	124	125
	前年同期比	(%)	24.6	-29.4	5.6	-38.0	-21.5	15.2	-16.6	78.2	6.5	-17.8	8.5	-31.1	-15.5
	前期比	(%)	6.6	-25.4	28.0	-39.1	35.0	9.4	-7.2	27.7	-17.8	-15.5	22.4	-19.0	0.8
成約価格	北海道札幌市	(万円)	1,958	2,004	2,257	2,092	2,223	2,282	2,210	2,415	2,582	2,617	2,754	2,656	2,975
	前年同期比	(%)	-0.4	1.1	12.9	8.6	13.5	13.8	-2.2	15.6	15.7	14.4	24.6	10.0	15.2
	前期比	(%)	1.6	2.4	12.6	-7.3	6.2	2.7	-3.4	9.3	6.9	1.4	5.2	-3.6	12.0
宮城県仙台市	(万円)		2,365	2,503	2,285	2,274	2,483	2,377	2,438	2,460	2,606	2,545	2,983	2,614	2,726
	前年同期比	(%)	8.0	2.2	-3.0	-4.5	5.0	-5.0	6.7	7.7	5.0	7.1	22.4	6.3	4.6
	前期比	(%)	-0.7	5.9	-8.7	-0.5	9.2	-4.2	2.5	0.9	5.9	-2.3	17.2	-12.4	4.3

季報マーケットウォッチ・サマリーレポートについて

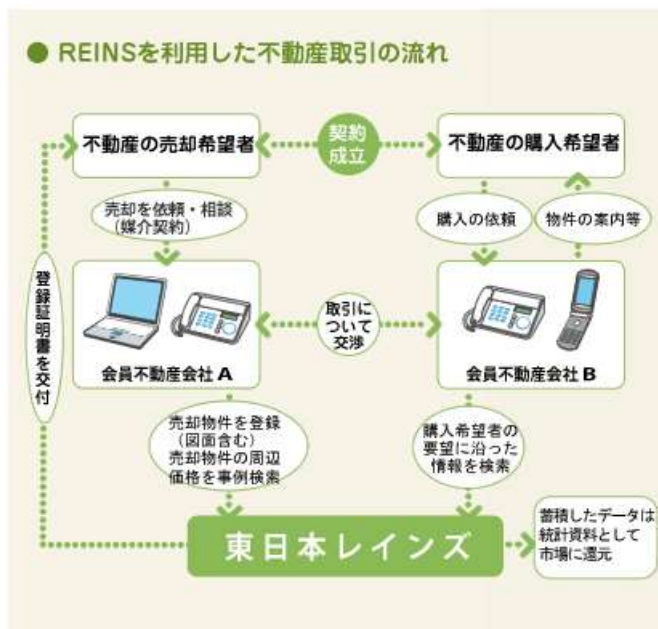
- このレポートは、公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）に登録されている物件情報の中から、首都圏における四半期ごとの不動産流通市場の動きについて要約し解説したものです。
- ここでは中古マンション・中古戸建住宅の成約物件、新規登録物件の件数・価格等から、首都圏全体および地域別の四半期動向について分析・紹介しています。また、参考として札幌市・仙台市の成約物件の件数・㎡単価・価格についても掲載しています。
- なお、新築戸建住宅や土地の動向および詳細なエリア別の動向については、月例速報マーケットウォッチのデータ編に記載した数表をご参照下さい。

掲載データについて

- 掲載対象は「中古マンション」「中古戸建住宅」の売買物件で、媒介契約物件のほか会員の売り主および代理物件を含みます。掲載データの㎡単価、価格、面積、築年数は平均値を示します。
- 数値は、各月の月初から月末までに当機構に登録等があったものを四半期単位で集計したものです。
 - 「成約物件」＝当該期間に成約報告があったものを四半期単位で集計
 - 「新規登録物件」＝当該期間に新たに登録があったもの（新規の売り出し物件）を四半期単位で集計
- (注) 2022年1月度より物件再登録機能の廃止に伴い、新規登録は媒介契約更新や登録期間延長を除く新たな登録のみに絞って計上しています。このため、従来公表してきた2021年10～12月期までの新規登録と2022年1～3月期以降の新規登録を同じ基準で比較することは困難と判断し、2022年1～3月期から2022年10～12月期までの前年比および2022年1～3月期の前期比は掲載せず「－」と記載します。

レインズ (REINS) について

- レインズとは、Real Estate Information Network System（不動産流通標準情報システム）の略称で、国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構が運営しているコンピュータ・ネットワーク・システムの名称です。
- 指定流通機構の会員不動産会社が不動産情報を受け取ったり情報提供を行うシステムで、会員間での情報交換がリアルタイムで行われています。
- 公益財団法人東日本不動産流通機構は通称「東日本レインズ」と呼ばれています。



2022（令和4）年10月18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/>