

# 季報 *Market Watch*

サマリーレポート

2022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 <2022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、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	8,704件	前年同期比	-10.6%	
m <sup>2</sup> 単価	69.67万円/m <sup>2</sup>	前年同期比	+12.9%	
価格	4,395万円	前年同期比	+11.0%	
専有面積	63.08m <sup>2</sup>	前年同期比	-1.6%	
築後年数	23.86年	前年同期	23.13年	

○首都圏概況 成約件数は前年同期比で10.6%減少し、6期連続で前年同期を下回った。成約m<sup>2</sup>単価は前年同期比プラス12.9%の2ケタ上昇となり、10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11.0%の2ケタ上昇となり、12年10~12月期から41期連続で前年同期を上回った。専有面積は前年同期比で1.6%縮小した。

○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、東京都区部以外は2ケタ減となった。成約m<sup>2</sup>単価はすべての地域が前年同期比で上昇が続き、東京都区部は13年1~3月期から40期連続、多摩は13期連続、横浜・川崎市と埼玉県、千葉県は10期連続、神奈川県他は8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	3,277件	前年同期比	-9.6%	
価格	3,801万円	前年同期比	+6.4%	
土地面積	143.33m <sup>2</sup>	前年同期比	+1.1%	
建物面積	104.41m <sup>2</sup>	前年同期比	+0.7%	
築後年数	21.58年	前年同期	21.32年	

○首都圏概況 成約件数は前年同期比で9.6%減少し、6期連続で前年同期を下回った。成約価格は前年同期比で6.4%上昇し、10期連続で前年同期を上回った。土地面積は前年同期比で1.1%拡大し、建物面積は前年同期比プラス0.7%となった。

○地域別動向 成約件数は千葉県以外の地域が前年同期比で減少し、横浜・川崎市と神奈川県他は6四半期連続で前年同期を下回った。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12期連続、神奈川県他は11期連続、東京都区部は10期連続、横浜・川崎市は9期連続、多摩と埼玉県は8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

2022年10~12月期・前年同期比	成約件数	-10.6%	新規登録件数	-
	成約㎡単価	+12.9%	新規登録㎡単価	-

前年同期比で成約件数は6期連続で減少、成約㎡単価は10期連続で上昇

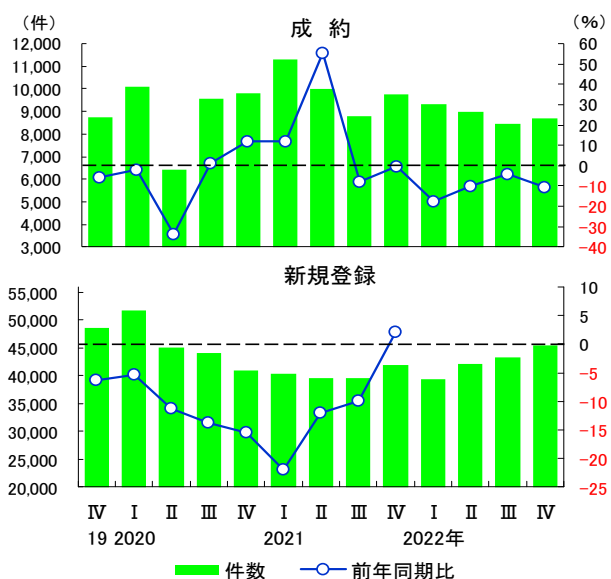
## ○成約・新規登録件数

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8,704件で前年同期比マイナス10.6%の2ケタ減となり、6四半期連続で前年同期を下回った。新規登録件数は45,485件となった。

## ○成約・新規登録㎡単価

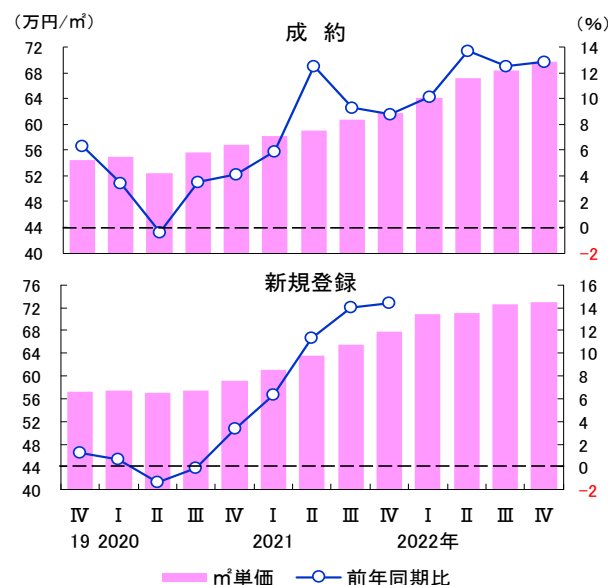
10~12月期の成約㎡単価は69.67万円/㎡で前年同期比プラス12.9%の2ケタ上昇となり、10四半期連続で前年同期を上回った。前期比も1.9%上昇した。新規登録㎡単価は72.94万円/㎡で、前期比はプラス0.5%となった。

■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	2019年	2020年				2021年				2022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)	8,756	10,071	6,428	9,537	9,789	11,295	9,987	8,793	9,737	9,311	8,974	8,440	8,704
前年同期比(%)	-5.9	-1.9	-33.6	1.4	11.8	12.2	55.4	-7.8	-0.5	-17.6	-10.1	-4.0	-10.6
前期比(%)	-6.9	15.0	-36.2	48.4	2.6	15.4	-11.6	-12.0	10.7	-4.4	-3.6	-6.0	3.1
新規登録件数(件)	48,546	51,682	45,020	44,044	41,004	40,320	39,591	39,679	41,884	39,400	42,214	43,289	45,485
前年同期比(%)	-6.3	-5.4	-11.2	-13.7	-15.5	-22.0	-12.1	-9.9	2.1	-	-	-	-
前期比(%)	-4.9	6.5	-12.9	-2.2	-6.9	-1.7	-1.8	0.2	5.6	-	7.1	2.5	5.1
成約㎡単価(万円)	54.47	54.91	52.47	55.63	56.73	58.14	59.04	60.78	61.73	64.06	67.14	68.38	69.67
前年同期比(%)	6.3	3.5	-0.4	3.6	4.1	5.9	12.5	9.3	8.8	10.2	13.7	12.5	12.9
前期比(%)	1.4	0.8	-4.5	6.0	2.0	2.5	1.5	3.0	1.6	3.8	4.8	1.8	1.9
新規登録㎡単価(万円)	57.32	57.43	57.11	57.44	59.23	61.09	63.55	65.49	67.76	70.88	71.08	72.54	72.94
前年同期比(%)	1.2	0.6	-1.3	-0.1	3.3	6.4	11.3	14.0	14.4	-	-	-	-
前期比(%)	-0.3	0.2	-0.6	0.6	3.1	3.1	4.0	3.1	3.5	-	0.3	2.1	0.5

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すべての地域が減少、成約㎡単価はすべての地域で上昇続く

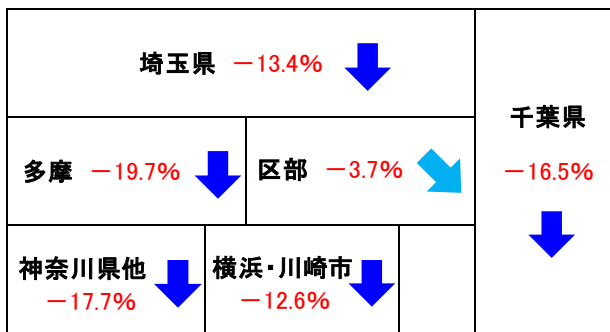
### ○成約件数

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同期比で減少し、東京都区部以外は2ケタの減少率となった。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44.6%と前期比で0.8ポイント拡大、横浜・川崎市も16.6%と同0.1ポイント拡大する一方、千葉県は11.7%と同0.6ポイント縮小、神奈川県他は6.3%と同0.5ポイント縮小した。

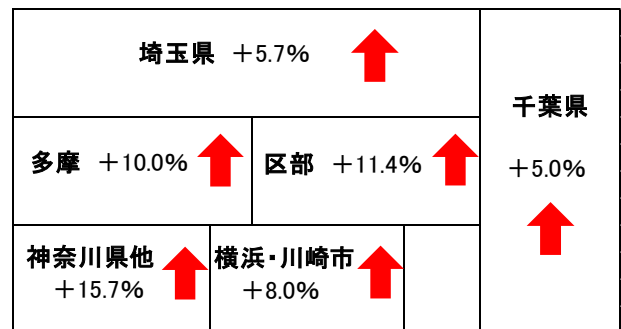
### ○成約㎡単価

10～12月期の成約㎡単価はすべての地域が前年同期比で上昇が続いた。東京都区部は前年同期比で11.4%の2ケタ上昇となり、13年1～3月期から40四半期連続で前年同期を上回った。多摩は13四半期連続、横浜・川崎市と埼玉県、千葉県は10四半期連続、神奈川県他は8四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10～12月）

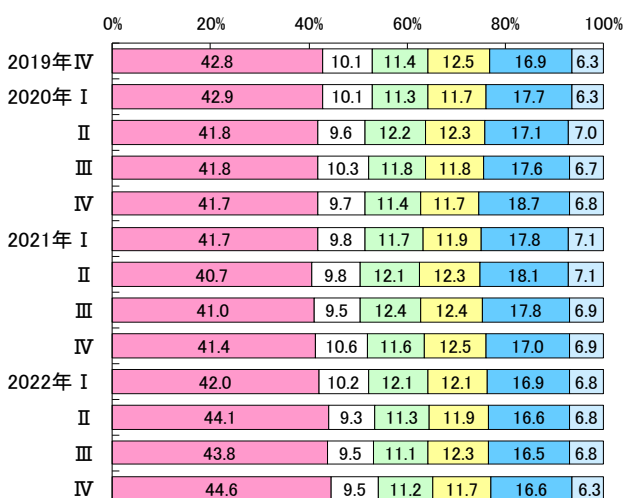


■成約㎡単価の前年同期比（2022年10～12月）



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 ↓

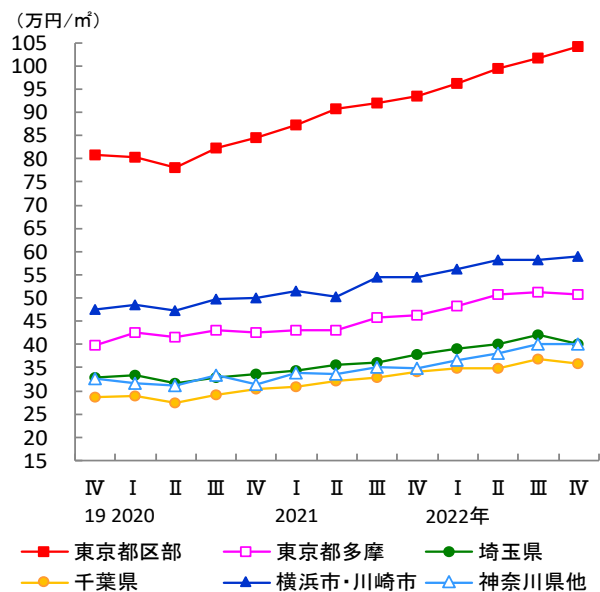
■都県地域別 中古マンションの成約件数比率



□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





## 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		2019年	2020年				2021年				2022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)	4,630	5,337	3,309	4,971	5,037	5,820	5,041	4,440	5,068	4,854	4,789	4,497	4,714
	前年同期比 (%)	-1.0	0.3	-34.3	-1.1	8.8	9.1	52.3	-10.7	0.6	-16.6	-5.0	1.3	-7.0
	前期比 (%)	-7.9	15.3	-38.0	50.2	1.3	15.5	-13.4	-11.9	14.1	-4.2	-1.3	-6.1	4.8
東京都区部	(件)	3,748	4,322	2,689	3,991	4,085	4,715	4,064	3,607	4,035	3,908	3,955	3,693	3,885
	前年同期比 (%)	-0.3	-0.5	-34.6	-1.5	9.0	9.1	51.1	-9.6	-1.2	-17.1	-2.7	2.4	-3.7
	前期比 (%)	-7.5	15.3	-37.8	48.4	2.4	15.4	-13.8	-11.2	11.9	-3.1	1.2	-6.6	5.2
東京都多摩	(件)	882	1,015	620	980	952	1,105	977	833	1,033	946	834	804	829
	前年同期比 (%)	-3.6	4.0	-33.3	0.5	7.9	8.9	57.6	-15.0	8.5	-14.4	-14.6	-3.5	-19.7
	前期比 (%)	-9.5	15.1	-38.9	58.1	-2.9	16.1	-11.6	-14.7	24.0	-8.4	-11.8	-3.6	3.1
埼玉県	(件)	998	1,141	784	1,121	1,113	1,321	1,210	1,092	1,127	1,126	1,013	936	976
	前年同期比 (%)	-7.2	-6.1	-27.5	8.2	11.5	15.8	54.3	-2.6	1.3	-14.8	-16.3	-14.3	-13.4
	前期比 (%)	-3.7	14.3	-31.3	43.0	-0.7	18.7	-8.4	-9.8	3.2	-0.1	-10.0	-7.6	4.3
千葉県	(件)	1,097	1,179	790	1,129	1,147	1,348	1,227	1,092	1,220	1,126	1,069	1,038	1,019
	前年同期比 (%)	-7.7	-3.3	-33.1	3.7	4.6	14.3	55.3	-3.3	6.4	-16.5	-12.9	-4.9	-16.5
	前期比 (%)	0.7	7.5	-33.0	42.9	1.6	17.5	-9.0	-11.0	11.7	-7.7	-5.1	-2.9	-1.8
神奈川県	(件)	2,031	2,414	1,545	2,316	2,492	2,806	2,509	2,169	2,322	2,205	2,103	1,969	1,995
	前年同期比 (%)	-14.2	-4.0	-35.0	2.7	22.7	16.2	62.4	-6.3	-6.8	-21.4	-16.2	-9.2	-14.1
	前期比 (%)	-9.9	18.9	-36.0	49.9	7.6	12.6	-10.6	-13.6	7.1	-5.0	-4.6	-6.4	1.3
横浜市・川崎市	(件)	1,481	1,780	1,096	1,675	1,829	2,005	1,804	1,563	1,651	1,571	1,491	1,392	1,443
	前年同期比 (%)	-12.3	-3.4	-37.0	2.6	23.5	12.6	64.6	-6.7	-9.7	-21.6	-17.4	-10.9	-12.6
	前期比 (%)	-9.3	20.2	-38.4	52.8	9.2	9.6	-10.0	-13.4	5.6	-4.8	-5.1	-6.6	3.7
神奈川県他	(件)	550	634	449	641	663	801	705	606	671	634	612	577	552
	前年同期比 (%)	-19.1	-5.7	-29.6	2.9	20.5	26.3	57.0	-5.5	1.2	-20.8	-13.2	-4.8	-17.7
	前期比 (%)	-11.7	15.3	-29.2	42.8	3.4	20.8	-12.0	-14.0	10.7	-5.5	-3.5	-5.7	-4.3

成約m <sup>2</sup> 単価		2019年	2020年				2021年				2022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)	72.16	72.32	70.29	73.82	75.89	78.03	80.50	82.32	82.49	85.96	89.93	91.34	93.60
	前年同期比 (%)	5.9	3.0	0.6	4.6	5.2	7.9	14.5	11.5	8.7	10.2	11.7	11.0	13.5
	前期比 (%)	2.3	0.2	-2.8	5.0	2.8	2.8	3.2	2.3	0.2	4.2	4.6	1.6	2.5
東京都区部	(万円)	80.89	80.37	78.02	82.43	84.63	87.36	90.86	92.08	93.44	96.28	99.47	101.60	104.12
	前年同期比 (%)	6.3	3.2	0.7	4.0	4.6	8.7	16.5	11.7	10.4	10.2	9.5	10.3	11.4
	前期比 (%)	2.0	-0.6	-2.9	5.7	2.7	3.2	4.0	1.3	1.5	3.0	3.3	2.1	2.5
東京都多摩	(万円)	39.84	42.63	41.52	43.11	42.60	43.16	43.18	45.82	46.18	48.29	50.65	51.14	50.82
	前年同期比 (%)	0.6	4.8	3.2	10.2	6.9	1.3	4.0	6.3	8.4	11.9	17.3	11.6	10.0
	前期比 (%)	1.8	7.0	-2.6	3.8	-1.2	1.3	0.0	6.1	0.8	4.6	4.9	1.0	-0.6
埼玉県	(万円)	32.77	33.35	31.52	32.90	33.68	34.35	35.60	36.19	37.84	39.10	40.15	42.09	39.99
	前年同期比 (%)	3.6	4.5	-1.1	2.5	2.8	3.0	13.0	10.0	12.4	13.8	12.8	16.3	5.7
	前期比 (%)	2.1	1.8	-5.5	4.4	2.4	2.0	3.6	1.7	4.6	3.3	2.7	4.8	-5.0
千葉県	(万円)	28.67	28.81	27.31	29.22	30.37	30.95	32.22	32.99	34.12	34.87	34.76	36.88	35.83
	前年同期比 (%)	3.4	0.2	-0.8	3.5	5.9	7.4	18.0	12.9	12.4	12.7	7.9	11.8	5.0
	前期比 (%)	1.5	0.5	-5.2	7.0	3.9	1.9	4.1	2.4	3.5	2.2	-0.3	6.1	-2.8
神奈川県	(万円)	43.58	44.01	42.63	45.21	45.04	46.55	45.65	49.02	48.83	50.44	52.38	52.75	53.63
	前年同期比 (%)	0.8	0.9	-0.8	4.5	3.4	5.8	7.1	8.4	8.4	8.4	14.7	7.6	9.8
	前期比 (%)	0.7	1.0	-3.1	6.1	-0.4	3.4	-1.9	7.4	-0.4	3.3	3.8	0.7	1.7
横浜市・川崎市	(万円)	47.54	48.42	47.34	49.77	50.00	51.62	50.30	54.56	54.54	56.17	58.31	58.25	58.89
	前年同期比 (%)	-1.0	1.4	-0.3	3.9	5.2	6.6	6.3	9.6	9.1	8.8	15.9	6.8	8.0
	前期比 (%)	-0.7	1.8	-2.2	5.1	0.5	3.2	-2.6	8.5	-0.0	3.0	3.8	-0.1	1.1
神奈川県他	(万円)	32.70	31.74	31.23	33.47	31.47	33.85	33.53	35.11	34.74	36.60	38.14	40.08	40.19
	前年同期比 (%)	4.9	-1.2	2.1	8.9	-3.8	6.7	7.4	4.9	10.4	8.1	13.8	14.1	15.7
	前期比 (%)	6.4	-3.0	-1.6	7.2	-6.0	7.5	-0.9	4.7	-1.1	5.3	4.2	5.1	0.3



### 3. 首都圏の中古マンション価格・専有面積

2022年10~12月期・前年同期比	成約価格	+11.0%	新規登録価格	—
	成約専有面積	-1.6%	新規登録専有面積	—

前年同期比で成約価格は41期連続で上昇

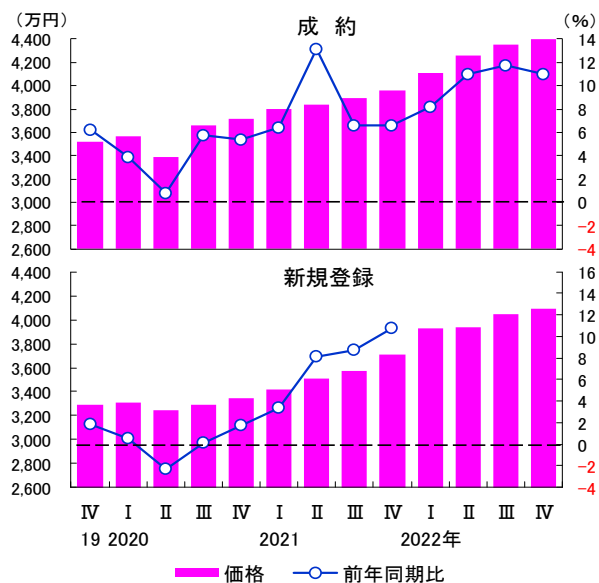
○成約・新規登録価格

10~12月期の首都圏における中古マンション成約価格は4,395万円で前年同期比プラス11.0%の2ケタ上昇となり、12年10~12月期から41四半期連続で前年同期を上回った。前期比もプラス0.9%となった。新規登録価格は4,090万円で、前期比は1.2%上昇した。

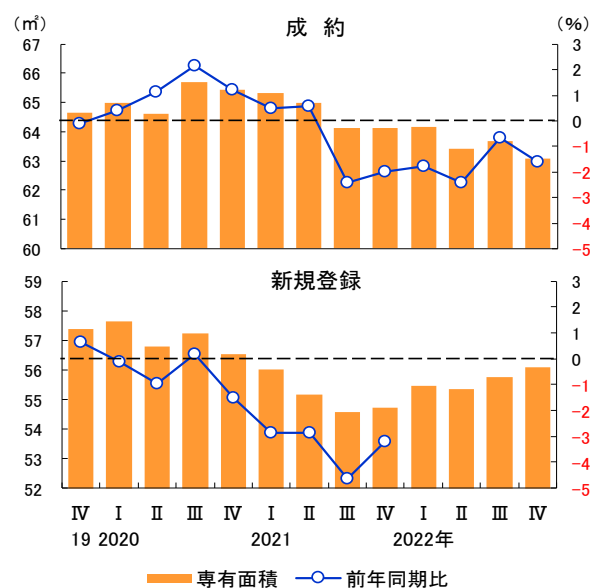
○成約・新規登録専有面積

10~12月期の成約物件の専有面積は63.08㎡と前年同期比で1.6%縮小し、6四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56.07㎡で、前期比はプラス0.6%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



■首都圏 中古マンションの成約・新規登録専有面積の推移



※ 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			
	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)	3,521	3,569	3,390	3,656	3,712	3,797	3,837	3,897	3,958	4,110	4,258	4,355	4,395
前年同期比(%)	6.2	3.9	0.8	5.8	5.4	6.4	13.2	6.6	6.6	8.2	11.0	11.7	11.0
前期比(%)	1.9	1.4	-5.0	7.8	1.5	2.3	1.0	1.6	1.6	3.8	3.6	2.3	0.9
新規登録価格(万円)	3,289	3,311	3,243	3,287	3,347	3,421	3,505	3,574	3,707	3,930	3,935	4,043	4,090
前年同期比(%)	1.9	0.5	-2.3	0.1	1.8	3.3	8.1	8.7	10.8	—	—	—	—
前期比(%)	0.2	0.7	-2.1	1.4	1.8	2.2	2.5	2.0	3.7	—	0.1	2.7	1.2
成約専有面積(㎡)	64.64	64.99	64.62	65.72	65.43	65.31	65.00	64.12	64.12	64.16	63.42	63.68	63.08
前年同期比(%)	-0.1	0.4	1.1	2.2	1.2	0.5	0.6	-2.4	-2.0	-1.8	-2.4	-0.7	-1.6
前期比(%)	0.5	0.6	-0.6	1.7	-0.4	-0.2	-0.5	-1.3	-0.0	0.1	-1.2	0.4	-0.9
新規登録専有面積(㎡)	57.38	57.65	56.78	57.23	56.51	56.00	55.16	54.58	54.71	55.44	55.36	55.73	56.07
前年同期比(%)	0.6	-0.1	-1.0	0.2	-1.5	-2.9	-2.9	-4.6	-3.2	—	—	—	—
前期比(%)	0.4	0.5	-1.5	0.8	-1.3	-0.9	-1.5	-1.1	0.2	—	-0.1	0.7	0.6

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10～12月期・築年数

成約築年数 23.86年

新規登録築年数 28.65年

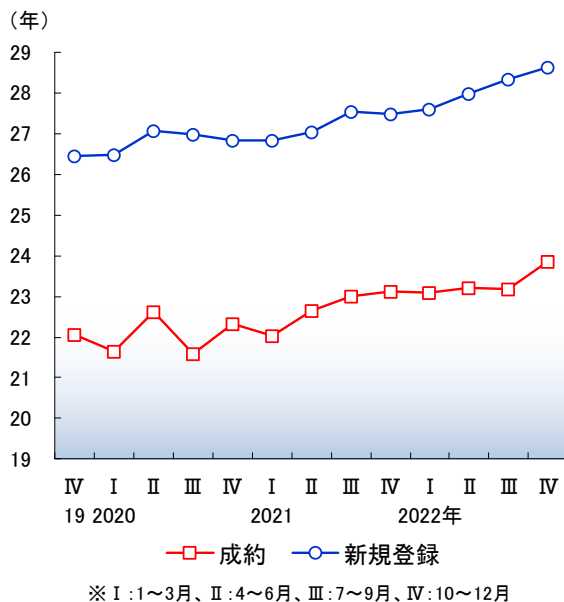
成約物件の平均築年数は前年同期差プラス0.73年

### ○成約・新規登録築年数

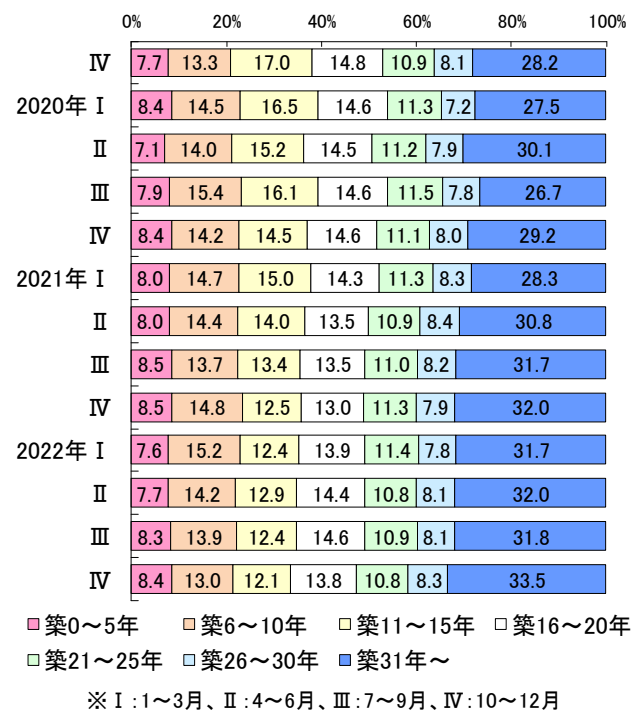
10～12月期の首都圏における中古マンションの平均築年数は、成約物件が23.86年で前年同期差プラス0.73年となった。新規登録物件は28.65年となった。新規登録物件は成約物件を4.79年上回り、平均築年数の差は前期比で縮小した。

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33.5%と前期比で1.7ポイント拡大する一方、築16～20年の比率は13.8%で同0.8ポイント縮小、築6～10年の比率は13.0%で同0.9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	2019年	2020年				2021年				2022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)	22.05	21.63	22.63	21.59	22.32	22.04	22.65	22.99	23.13	23.10	23.20	23.19	23.86
新規登録築年数(年)	26.45	26.49	27.07	26.98	26.82	26.84	27.04	27.54	27.50	27.59	27.98	28.35	28.65



## 5. 首都圏の中古戸建住宅件数・価格

2022年10~12月期・前年同期比	成約件数	-9.6%	新規登録件数	-
	成約価格	+6.4%	新規登録価格	-

前年同期比で成約件数は6期連続で減少、成約価格は10期連続で上昇

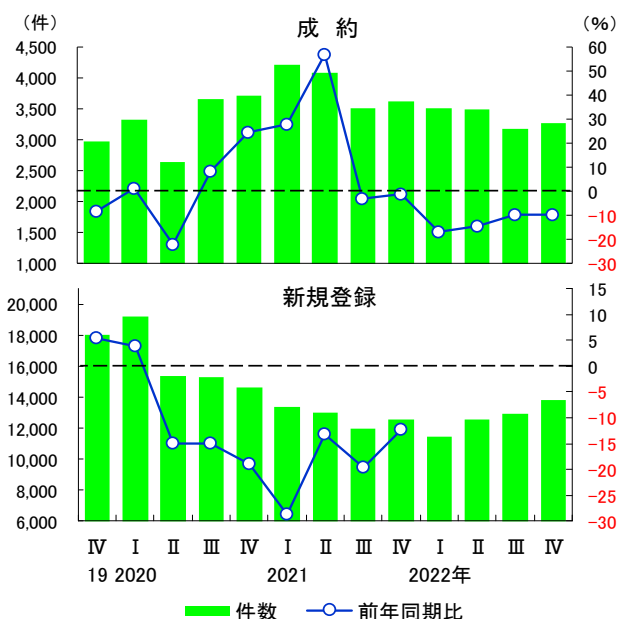
### ○成約・新規登録件数

10~12月期の首都圏における中古戸建住宅の成約件数は、3,277件と前年同期比で9.6%減少し、6四半期連続で前年同期を下回った。新規登録件数は13,831件となった。

### ○成約・新規登録価格

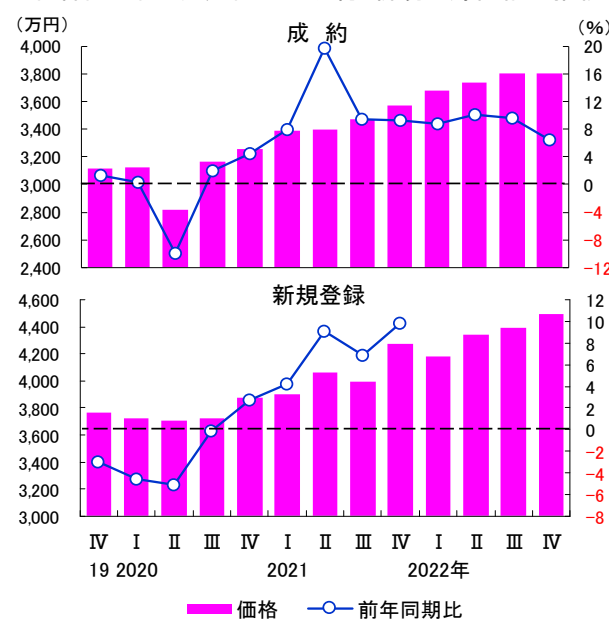
10~12月期の成約価格は3,801万円と前年同期比で6.4%上昇し、10四半期連続で前年同期を上回った。前期比はマイナス0.1%となった。新規登録価格は4,492万円と、前期比で2.2%上昇した。

■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			
	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)	2,981	3,335	2,638	3,664	3,711	4,207	4,086	3,519	3,624	3,503	3,489	3,177	3,277
前年同期比(%)	-8.1	1.3	-22.1	8.5	24.5	27.8	57.0	-2.8	-1.3	-16.7	-14.6	-9.7	-9.6
前期比(%)	-11.7	11.9	-20.9	38.9	1.3	14.6	-2.9	-13.9	3.0	-3.3	-0.4	-8.9	3.1
新規登録件数(件)	18,006	19,190	15,356	15,264	14,586	13,340	13,027	11,984	12,556	11,468	12,567	12,945	13,831
前年同期比(%)	5.4	3.8	-15.0	-15.1	-19.0	-28.8	-13.2	-19.7	-12.3	-	-	-	-
前期比(%)	0.2	6.6	-20.0	-0.6	-4.4	-6.8	-2.3	-8.0	4.8	-	9.6	3.0	6.8
成約価格(万円)	3,116	3,121	2,819	3,162	3,256	3,385	3,393	3,471	3,572	3,681	3,734	3,805	3,801
前年同期比(%)	1.3	0.3	-10.0	2.0	4.5	7.9	19.8	9.4	9.2	8.7	10.0	9.6	6.4
前期比(%)	0.5	0.2	-9.7	12.2	3.0	3.5	0.2	2.3	2.9	3.1	1.4	1.9	-0.1
新規登録価格(万円)	3,769	3,722	3,706	3,724	3,873	3,902	4,066	3,994	4,270	4,178	4,345	4,395	4,492
前年同期比(%)	-3.0	-4.6	-5.1	-0.1	2.8	4.2	9.1	6.9	9.8	-	-	-	-
前期比(%)	1.1	-1.3	-0.4	0.5	4.0	0.3	4.2	-1.8	6.9	-	4.0	1.1	2.2

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千葉県以外の地域が減少、成約価格はすべての地域で上昇続く

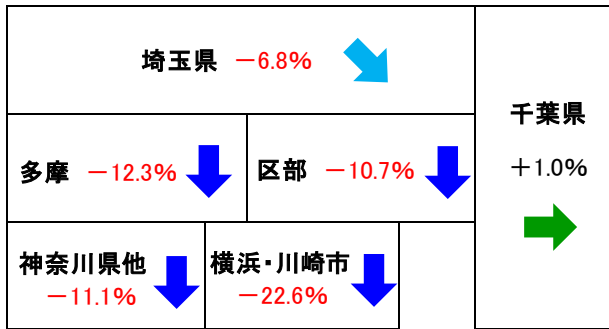
### ○成約件数

都県6地域における10~12月期の中古戸建住宅の成約件数は千葉県以外の地域が前年同期比で減少した。東京都区部と多摩、埼玉県は4四半期連続、横浜・川崎市と神奈川県他は6四半期連続で前年同期を下回った。10~12月期の首都圏全体に占める比率は千葉県が22.3%と前期比で0.9ポイント拡大、東京都区部が18.4%で同1.2ポイント拡大する一方、横浜・川崎市は12.6%と同2.1ポイント縮小した。

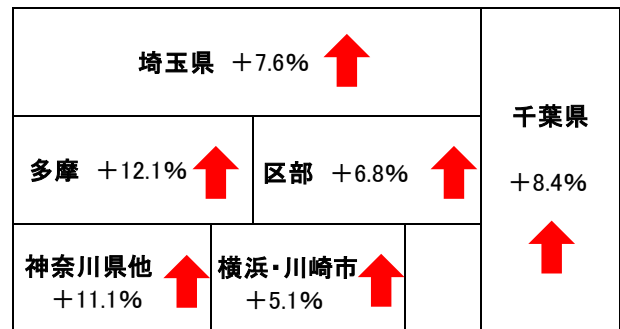
### ○成約価格

10~12月期の成約価格は、すべての地域が前年同期比で上昇が続いた。千葉県は12四半期連続、神奈川県他は11四半期連続、東京都区部は10四半期連続、横浜・川崎市は9四半期連続、多摩と埼玉県は8四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10~12月）

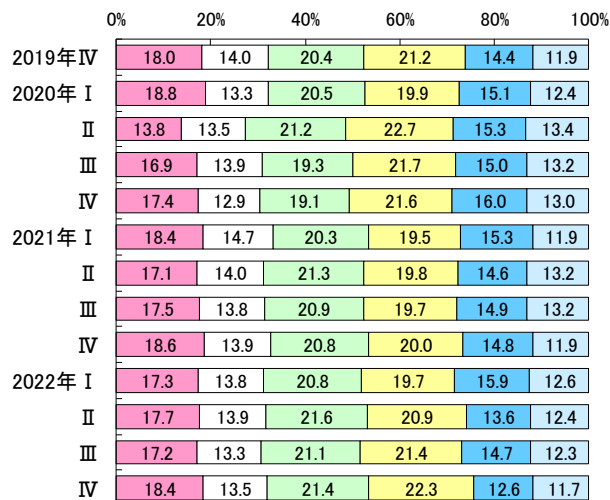


■成約価格の前年同期比（2022年10~12月）



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 ↓

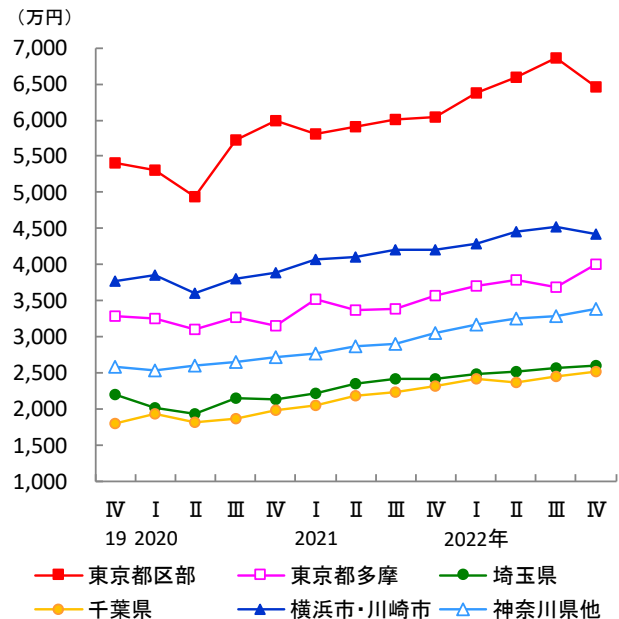
■都県地域別 中古戸建住宅の成約件数比率



■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			
		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)	955	1,069	722	1,131	1,124	1,392	1,271	1,101	1,180	1,089	1,100	970	1,046
	前年同期比 (%)	-8.3	1.7	-32.5	5.8	17.7	31.2	77.0	-1.9	5.5	-21.8	-13.5	-11.9	-11.4
	前期比 (%)	-10.7	11.9	-32.5	56.6	-0.6	24.5	-8.7	-13.4	7.2	-7.7	1.0	-11.8	7.8
東京都区部	(件)	537	626	365	621	647	775	700	615	675	605	616	546	603
	前年同期比 (%)	-4.4	10.4	-40.4	1.0	20.5	25.2	92.8	-0.3	4.7	-21.9	-12.0	-11.2	-10.7
	前期比 (%)	-12.7	16.6	-41.7	70.1	4.2	20.2	-9.7	-12.1	9.8	-10.4	1.8	-11.4	10.4
東京都多摩	(件)	418	443	357	510	477	617	571	486	505	484	484	424	443
	前年同期比 (%)	-12.7	-8.5	-22.1	12.3	14.1	39.6	60.8	-3.8	6.8	-21.6	-15.2	-12.8	-12.3
	前期比 (%)	-7.9	6.0	-19.4	42.9	-6.5	30.4	-7.5	-14.9	3.9	-4.2	0.0	-12.4	4.5
埼玉県	(件)	609	685	560	707	709	852	872	737	753	727	754	670	702
	前年同期比 (%)	1.2	6.0	-16.4	7.4	16.4	26.8	58.3	5.4	8.3	-14.7	-13.5	-9.1	-6.8
	前期比 (%)	-7.4	12.5	-18.2	26.3	0.3	22.6	2.3	-15.5	2.2	-3.5	3.7	-11.1	4.8
千葉県	(件)	633	665	599	795	802	819	807	693	723	689	728	680	730
	前年同期比 (%)	-15.6	-4.3	-18.5	10.7	26.7	25.8	38.2	-11.4	-8.5	-15.9	-9.8	-1.9	1.0
	前期比 (%)	-11.8	5.1	-9.9	32.7	0.9	3.7	-1.5	-14.1	4.3	-4.7	5.7	-6.6	7.4
神奈川県	(件)	784	916	757	1,031	1,076	1,144	1,136	988	968	998	907	857	799
	前年同期比 (%)	-7.7	1.8	-17.0	10.6	37.2	26.0	51.7	-3.0	-9.4	-12.8	-20.2	-13.3	-17.5
	前期比 (%)	-15.9	16.8	-17.4	36.2	4.4	7.1	-0.7	-13.0	-2.0	3.1	-9.1	-5.5	-6.8
横浜市・川崎市	(件)	428	502	403	548	592	643	598	524	535	558	474	467	414
	前年同期比 (%)	-0.5	4.1	-16.6	8.1	38.3	28.6	49.9	-3.1	-9.3	-13.2	-20.7	-10.9	-22.6
	前期比 (%)	-15.6	17.3	-19.7	36.0	8.0	9.0	-7.0	-12.4	2.1	4.3	-15.1	-1.5	-11.3
神奈川県他	(件)	356	414	354	483	484	501	538	464	433	440	433	390	385
	前年同期比 (%)	-15.0	-1.0	-17.5	13.6	36.0	22.8	53.7	-2.9	-9.4	-12.2	-19.5	-15.9	-11.1
	前期比 (%)	-16.2	16.3	-14.5	36.4	0.2	4.8	7.4	-13.8	-6.7	1.6	-1.6	-9.9	-1.3

成約価格		2019年	2020年				2021年				2022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)	4,478	4,456	4,027	4,615	4,788	4,794	4,767	4,849	4,988	5,182	5,359	5,477	5,419
	前年同期比 (%)	-0.6	-1.0	-12.0	5.5	6.9	7.3	18.2	4.8	4.0	8.1	12.4	12.9	8.6
	前期比 (%)	2.3	-0.5	-9.6	14.6	3.7	-0.0	-0.6	1.7	2.9	3.9	3.4	2.2	-1.0
東京都区部	(万円)	5,404	5,311	4,937	5,717	5,997	5,803	5,904	6,010	6,047	6,373	6,592	6,862	6,456
	前年同期比 (%)	-2.1	-6.8	-12.0	5.7	11.0	8.7	19.4	4.9	0.7	9.8	11.7	14.2	6.8
	前期比 (%)	-0.1	-1.7	-7.1	15.8	4.9	-3.4	1.7	1.8	0.6	5.4	3.4	4.1	-5.9
東京都多摩	(万円)	3,289	3,246	3,098	3,273	3,148	3,526	3,372	3,379	3,574	3,693	3,788	3,692	4,008
	前年同期比 (%)	-1.0	5.0	-2.8	10.1	-4.3	8.6	8.8	3.1	13.6	4.8	12.4	9.3	12.1
	前期比 (%)	10.6	-1.3	-4.6	5.7	-3.8	12.0	-4.4	0.2	5.8	3.3	2.6	-2.5	8.5
埼玉県	(万円)	2,200	2,012	1,921	2,144	2,123	2,213	2,341	2,419	2,416	2,486	2,506	2,563	2,599
	前年同期比 (%)	10.0	-2.9	-10.4	1.4	-3.5	9.4	21.3	12.5	13.1	12.3	7.1	6.0	7.6
	前期比 (%)	4.0	-8.6	-4.5	11.6	-1.0	3.6	5.8	3.3	-0.1	2.9	0.8	2.3	1.4
千葉県	(万円)	1,802	1,934	1,812	1,870	1,976	2,054	2,188	2,223	2,317	2,408	2,365	2,451	2,513
	前年同期比 (%)	-1.8	6.3	0.7	1.4	9.6	5.4	19.9	18.2	16.6	17.2	8.1	10.2	8.4
	前期比 (%)	-2.3	7.3	-6.3	3.2	5.6	3.4	6.5	1.6	4.2	3.9	-1.8	3.6	2.5
神奈川県	(万円)	3,229	3,254	3,127	3,262	3,357	3,497	3,520	3,596	3,681	3,794	3,882	3,958	3,916
	前年同期比 (%)	1.7	0.5	-3.5	-1.1	4.0	7.3	12.4	10.1	9.6	8.5	10.3	10.1	6.4
	前期比 (%)	-2.1	0.8	-3.9	4.3	2.9	4.1	0.6	2.2	2.4	3.1	2.3	2.0	-1.1
横浜市・川崎市	(万円)	3,773	3,846	3,594	3,804	3,880	4,069	4,102	4,207	4,198	4,294	4,458	4,516	4,415
	前年同期比 (%)	-2.0	1.2	-5.8	-2.1	2.8	5.7	14.0	10.4	8.4	5.5	8.7	7.3	5.1
	前期比 (%)	-2.9	1.9	-6.6	5.9	2.0	5.1	0.8	2.6	-0.2	2.3	3.8	1.3	-2.2
神奈川県他	(万円)	2,575	2,537	2,595	2,647	2,716	2,764	2,873	2,906	3,042	3,160	3,251	3,290	3,380
	前年同期比 (%)	3.6	-2.1	0.2	1.9	5.5	8.9	10.5	9.6	11.5	14.3	13.1	13.2	11.1
	前期比 (%)	-0.9	-1.5	2.3	2.0	2.6	1.3	4.0	1.1	4.7	3.9	2.9	1.2	2.7



## 7. 首都圏の中古戸建住宅土地面積・建物面積

2022年10~12月期・前年同期比	成約土地面積	+1.1%	新規登録土地面積	-
	成約建物面積	+0.7%	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

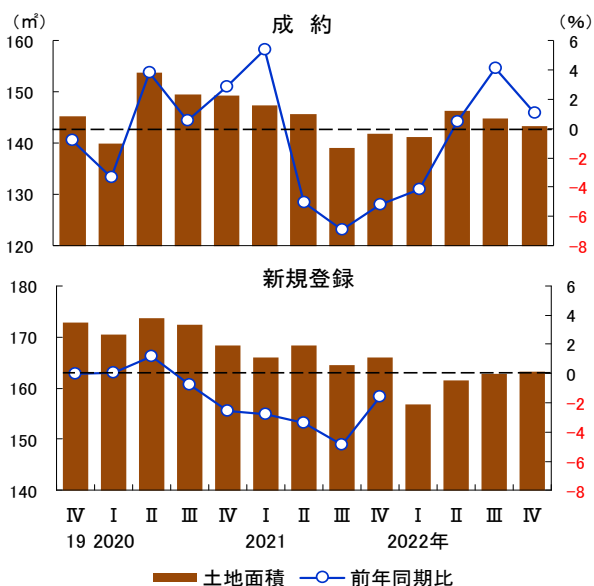
### ○成約・新規登録土地面積

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143.33㎡と前年同期比で1.1%拡大し、3四半期連続で前年同期を上回った。新規登録物件の土地面積は163.20㎡と、前期比でプラス0.2%となった。

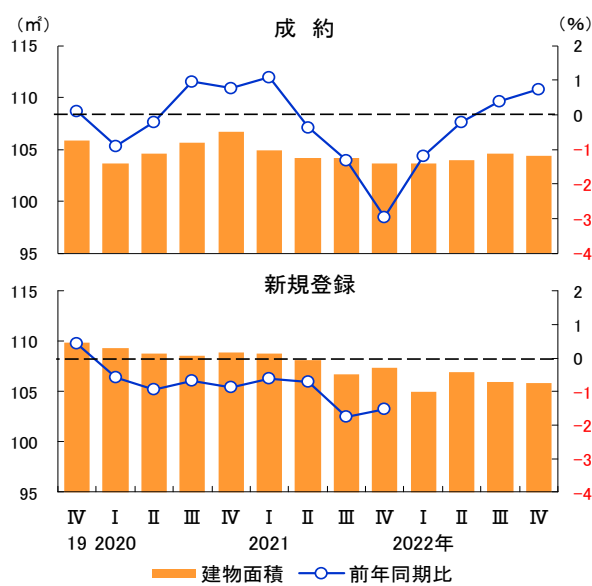
### ○成約・新規登録建物面積

10~12月期の成約物件の建物面積は104.41㎡で前年同期比プラス0.7%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105.84㎡と、前期比でマイナス0.1%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



■首都圏 中古戸建住宅の成約・新規登録建物面積の推移



※ I:1~3月、II:4~6月、III:7~9月、IV:10~12月

中古戸建住宅	2019年	2020年				2021年				2022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 (㎡)	145.30	140.03	153.81	149.58	149.42	147.40	145.71	139.16	141.83	141.26	146.44	144.91	143.33
前年同期比 (%)	-0.8	-3.3	3.8	0.6	2.8	5.4	-5.0	-6.9	-5.2	-4.2	0.5	4.1	1.1
前期比 (%)	-2.3	-3.6	9.8	-2.8	-0.1	-1.5	-1.1	-4.5	1.9	-0.4	3.7	-1.0	-1.1
新規登録土地面積 (㎡)	172.73	170.36	173.62	172.28	168.30	165.89	168.44	164.40	165.94	156.84	161.42	162.85	163.20
前年同期比 (%)	-0.0	0.1	1.2	-0.8	-2.6	-2.8	-3.4	-4.9	-1.6	-	-	-	-
前期比 (%)	-0.5	-1.4	1.9	-0.8	-2.3	-1.6	1.5	-2.4	0.9	-	2.9	0.9	0.2
成約建物面積 (㎡)	105.89	103.66	104.60	105.63	106.72	104.88	104.18	104.22	103.64	103.62	103.95	104.61	104.41
前年同期比 (%)	0.1	-0.9	-0.2	0.9	0.8	1.1	-0.4	-1.3	-3.0	-1.2	-0.2	0.4	0.7
前期比 (%)	1.2	-2.1	0.9	1.0	1.0	-1.8	-0.7	0.0	-0.6	-0.0	0.3	0.6	-0.2
新規登録建物面積 (㎡)	109.90	109.27	108.72	108.52	108.91	108.77	108.17	106.75	107.41	105.00	106.94	105.96	105.84
前年同期比 (%)	0.4	-0.6	-0.9	-0.7	-0.9	-0.6	-0.7	-1.8	-1.5	-	-	-	-
前期比 (%)	0.6	-0.6	-0.5	-0.2	0.4	-0.3	-0.6	-1.3	0.6	-	1.8	-0.9	-0.1

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。



## 8. 首都圏の中古戸建住宅築年数

2022年10~12月期・築年数	成約築年数 21.58年	新規登録築年数 23.62年
------------------	--------------	----------------

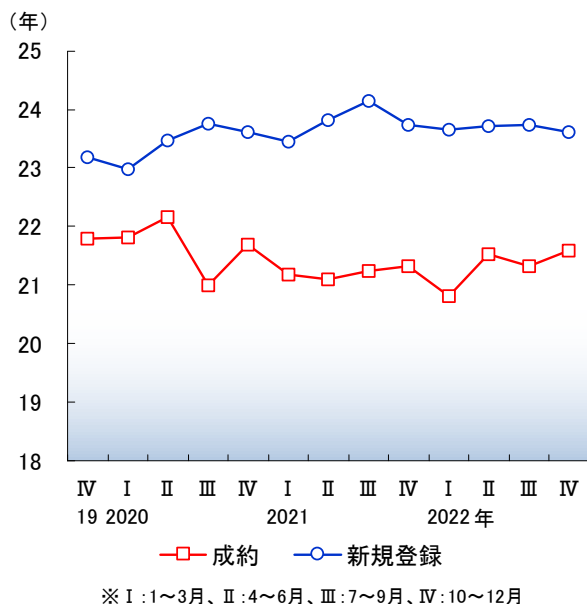
成約物件の平均築年数は前年同期差プラス0.26年

### ○成約・新規登録築年数

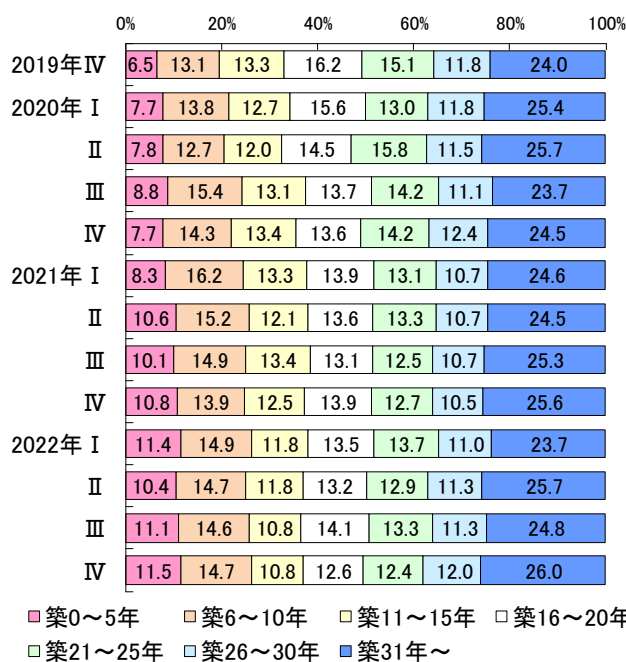
10~12月期の首都圏における中古戸建住宅の平均築年数は、成約物件が21.58年で前年同期差プラス0.26年となった。新規登録物件は23.62年となった。新規登録物件は成約物件を2.04年上回り、平均築年数の差は前期比で縮小した。

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26.0%と前期比で1.2ポイント拡大、築26~30年の比率は12.0%で同0.7ポイント拡大する一方、築16~20年の比率は12.6%で同1.5ポイント縮小、築21~25年の比率は12.4%と同0.9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



■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			
	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)	21.79	21.81	22.16	21.00	21.69	21.18	21.09	21.25	21.32	20.82	21.53	21.33	21.58
新規登録築年数(年)	23.18	22.98	23.48	23.76	23.60	23.45	23.82	24.14	23.73	23.66	23.70	23.74	23.62



## 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511件で前年同期比マイナス17.0%の2ケタ減となり、6四半期連続で前年同期を下回った。仙台市は246件で前年同期比マイナス26.1%の大幅減となった。

#### ○成約㎡単価

10～12月期の成約㎡単価は札幌市が29.47万円/㎡と前年同期比で8.7%上昇し、10四半期連続で前年同期を上回った。前期比も2.9%上昇した。仙台市は33.67万円/㎡と前年同期比で5.1%上昇し、19年7～9月期から14四半期連続で前年同期を上回った。前期比も1.3%上昇した。

中古マンション			2019年					2020年					2021年					2022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	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月			
成約件数	北海道札幌市	(件)	626	649	448	630	641	675	634	560	616	581	630	559	511							
		前年同期比 (%)	-3.2	4.0	-35.7	-11.6	2.4	4.0	41.5	-11.1	-3.9	-13.9	-0.6	-0.2	-17.0							
		前期比 (%)	-12.2	3.7	-31.0	40.6	1.7	5.3	-6.1	-11.7	10.0	-5.7	8.4	-11.3	-8.6							
	宮城県仙台市	(件)	304	368	213	298	285	342	325	241	333	284	322	281	246							
		前年同期比 (%)	-3.2	0.3	-36.8	-4.8	-6.3	-7.1	52.6	-19.1	16.8	-17.0	-0.9	16.6	-26.1							
		前期比 (%)	-2.9	21.1	-42.1	39.9	-4.4	20.0	-5.0	-25.8	38.2	-14.7	13.4	-12.7	-12.5							
成約㎡単価	北海道札幌市	(万円)	22.39	23.77	21.80	23.75	24.73	25.03	25.91	25.58	27.10	26.62	28.49	28.64	29.47							
		前年同期比 (%)	0.1	5.3	-6.8	5.7	10.5	5.3	18.8	7.7	9.6	6.4	9.9	11.9	8.7							
		前期比 (%)	-0.4	6.2	-8.3	8.9	4.1	1.2	3.5	-1.3	5.9	-1.8	7.0	0.5	2.9							
	宮城県仙台市	(万円)	27.67	28.32	26.15	27.77	28.25	30.18	31.22	28.57	32.05	31.21	32.06	33.23	33.67							
		前年同期比 (%)	4.5	3.3	2.2	3.3	2.1	6.6	19.4	2.9	13.4	3.4	2.7	16.3	5.1							
		前期比 (%)	2.9	2.4	-7.7	6.2	1.7	6.8	3.5	-8.5	12.2	-2.6	2.7	3.7	1.3							
成約価格 (参考)	北海道札幌市	(万円)	1,710	1,842	1,703	1,790	1,867	1,918	1,954	1,956	2,063	2,044	2,181	2,149	2,230							
		前年同期比 (%)	-0.8	7.5	-6.1	3.8	9.2	4.1	14.7	9.2	10.5	6.6	11.6	9.9	8.1							
		前期比 (%)	-0.8	7.7	-7.5	5.1	4.3	2.7	1.9	0.1	5.5	-0.9	6.7	-1.5	3.8							
	宮城県仙台市	(万円)	1,907	1,921	1,822	1,882	1,917	2,109	2,200	1,911	2,213	2,070	2,185	2,338	2,367							
		前年同期比 (%)	4.9	0.6	4.7	0.1	0.5	9.8	20.7	1.6	15.4	-1.8	-0.7	22.3	7.0							
		前期比 (%)	1.5	0.7	-5.1	3.3	1.9	10.0	4.3	-13.1	15.8	-6.4	5.6	7.0	1.3							

### ■中古戸建住宅

#### ○成約件数

10～12月期の成約件数は札幌市が313件と前年同期比で5.0%増加し、7～9月期に続いて前年同期を上回った。仙台市は129件と前年同期比で3.2%増加し、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2,561万円と前年同期比で2.1%減少し、7四半期ぶりに前年同期を下回った。前期比もマイナス13.9%となった。仙台市は2,612万円と前年同期比で2.6%上昇し、8四半期連続で前年同期を上回った。前期比は4.2%下落した。

中古戸建住宅			2019年					2020年					2021年					2022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	1～3月	4～6月	7～9月	10～12月			
成約件数	北海道札幌市	(件)	342	276	278	340	316	243	301	280	298	220	286	321	313							
		前年同期比 (%)	8.9	5.7	-11.5	-0.3	-7.6	-11.3	9.1	-17.2	-4.8	-9.5	-5.0	14.6	5.0							
		前期比 (%)	0.3	-19.3	0.7	22.3	-7.1	-22.4	23.9	-7.0	6.4	-26.2	30.0	12.2	-2.5							
	宮城県仙台市	(件)	132	169	103	139	152	141	180	148	125	153	124	125	129							
		前年同期比 (%)	-29.4	5.6	-38.0	-21.5	15.2	-16.6	78.2	6.5	-17.8	8.5	-31.1	-15.5	3.2							
		前期比 (%)	-25.4	28.0	-39.1	35.0	9.4	-7.2	27.7	-17.8	-15.5	22.4	-19.0	0.8	3.2							
成約価格	北海道札幌市	(万円)	2,004	2,257	2,092	2,223	2,282	2,210	2,415	2,582	2,617	2,754	2,656	2,975	2,561							
		前年同期比 (%)	1.1	12.9	8.6	13.5	13.8	-2.2	15.6	15.7	14.4	24.6	10.0	15.2	-2.1							
		前期比 (%)	2.4	12.6	-7.3	6.2	2.7	-3.4	9.3	6.9	1.4	5.2	-3.6	12.0	-13.9							
	宮城県仙台市	(万円)	2,503	2,285	2,274	2,483	2,377	2,438	2,460	2,606	2,545	2,983	2,614	2,726	2,612							
		前年同期比 (%)	2.2	-3.0	-4.5	5.0	-5.0	6.7	7.7	5.0	7.1	22.4	6.3	4.6	2.6							
		前期比 (%)	5.9	-8.7	-0.5	9.2	-4.2	2.5	0.9	5.9	-2.3	17.2	-12.4	4.3	-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

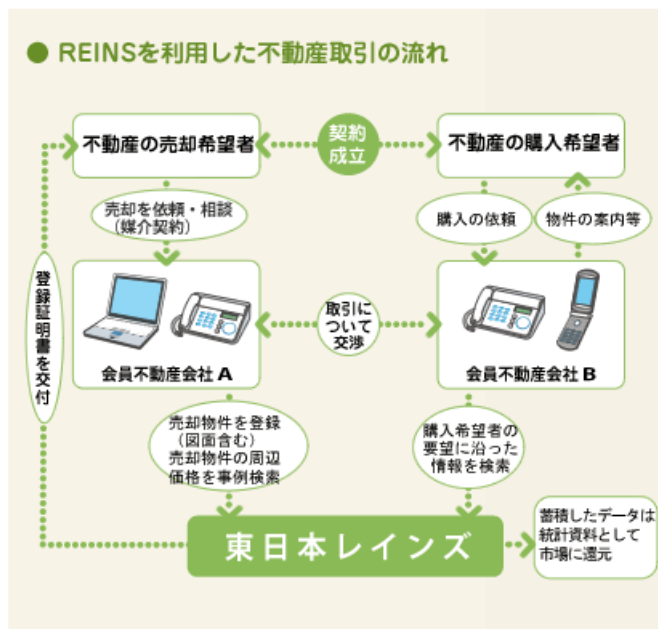
- このレポートは、公益財団法人東日本不動産流通機構（東日本レインズ）に登録されている物件情報の中から、首都圏における四半期ごとの不動産流通市場の動きについて要約し解説したものです。
- ここでは中古マンション・中古戸建住宅の成約物件、新規登録物件の件数・価格等から、首都圏全体および地域別の四半期動向について分析・紹介しています。また、参考として札幌市・仙台市の成約物件の件数・㎡単価・価格についても掲載しています。
- なお、新築戸建住宅や土地の動向および詳細なエリア別の動向については、月例速報マーケットウォッチのデータ編に記載した数表をご参照下さい。

## 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
- (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。



2023（令和5）年1月23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/>