

市場動向 ー首都圏の新築戸建・中古マンション価格(12月)ー**新築戸建の成約価格、前年同月比12か月連続上昇。
神奈川県の高価格上昇、東京23区の成約増などが要因。**

不動産総合情報サービスのアットホーム株式会社（本社：東京都大田区、社長：松村文衛）の全国不動産情報ネットワークにおける、平成23年12月期の新築戸建・中古マンションの登録価格および成約価格についてお知らせします。

■東京23区は同2か月連続、都下は同4か月連続下落。

12月の首都圏の新築戸建平均成約価格は、1戸あたり3,282万円で、前年同月比4.0%上昇し12か月連続のプラスとなりました。これは、成約の多い神奈川県が上昇したこと、また、価格の高い東京23区で成約が大幅に増加したことなどによるものです。一方、東京23区では5千万円以上の物件の割合が低下しており、平均価格は同2か月連続下落、また都下は同4か月連続で下落しています。

■中古マンション成約価格は、前年同月比5か月連続下落、前月比は5か月ぶりに上昇。

中古マンションの1戸あたり平均成約価格は2,186万円で、前年同月比0.6%下落し、5か月連続のマイナスとなりました。ただ、価格の高い東京23区が同再び上昇に転じたことから、下落率は0.6%にとどまっています。また、前月比は5か月ぶりに上昇しました。

新築戸建平均成約価格および前年比・前月比

	成約価格	前年比	前月比
東京23区	4,334万円	▲1.1%	2.8%
東京都下	3,396万円	▲2.6%	2.0%
神奈川県	3,416万円	2.1%	1.4%
埼玉県	2,708万円	0.9%	▲1.0%
千葉県	2,463万円	2.1%	▲0.0%
首都圏	3,282万円	4.0%	2.0%

中古マンション平均成約価格および前年比・前月比

	成約価格	前年比	前月比
東京23区	2,729万円	4.6%	10.7%
東京都下	2,079万円	▲11.5%	1.2%
神奈川県	2,103万円	▲3.0%	3.9%
埼玉県	1,465万円	▲14.8%	▲2.7%
千葉県	1,437万円	5.1%	▲3.0%
首都圏	2,186万円	▲0.6%	7.7%

※本資料の掲載データは、当社ネットワーク流通物件のうち、不動産会社間情報として図面(ファクトシート)で登録された物件をベースとしたものであり、インターネット(ATBB)登録物件は含まれておりません。

※12月期の調査対象物件数は、新築戸建＝登録8,216件、成約1,514件、中古マンション＝登録1,157件、成約329件

1. 新築戸建登録価格・成約価格

新築戸建の登録価格は首都圏平均で1戸あたり3,215万円、前年同月比4.4%上昇し14か月連続のプラス。成約価格は同3,282万円、同4.0%上昇し12か月連続のプラス。神奈川県が同2か月連続上昇、23区は同2か月連続下落。

首都圏の新築戸建登録価格の平均は1戸あたり3,215万円で、前年同月比4.4%上昇し14か月連続のプラス、前月比は0.1%上昇し3か月ぶりにプラスとなりました。

また成約価格は1戸あたり3,282万円で、前年同月比4.0%上昇し12か月連続のプラスとなりました。成約が多く、比較的価格レベルの高い神奈川県の上昇、また、価格の高い東京23区で成約が大幅に増加したことなどによるものです。一方、東京23区では、5千万円以上の物件の割合が低下しており(下表)、平均価格は同2か月連続で下落しました。

なお、前月比は2.0%上昇し再びプラス、また成約価格の平均は、登録価格の平均を2か月連続で上回っています。(3ページご参照)

新築戸建の登録価格・成約価格および前年同月比

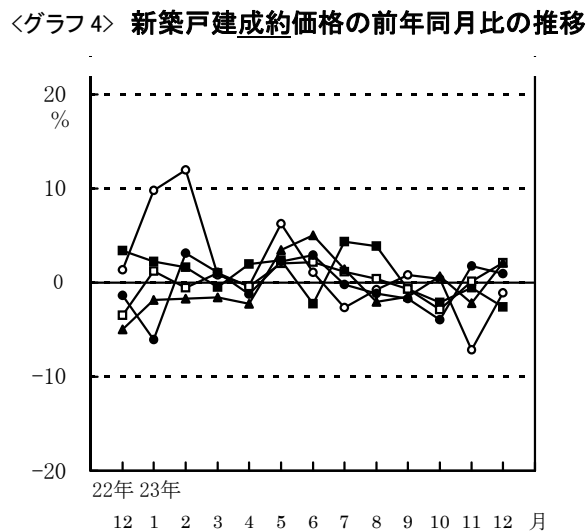
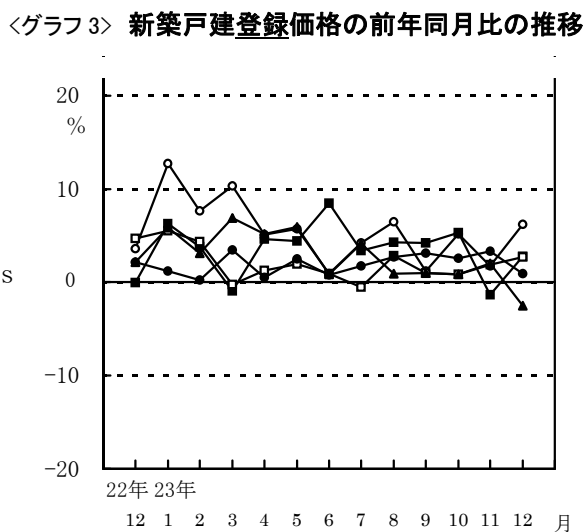
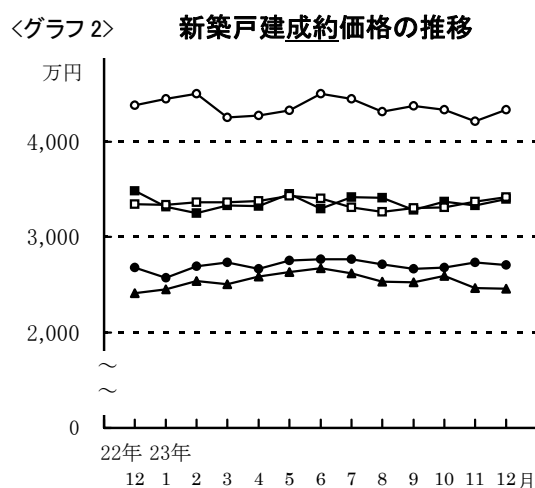
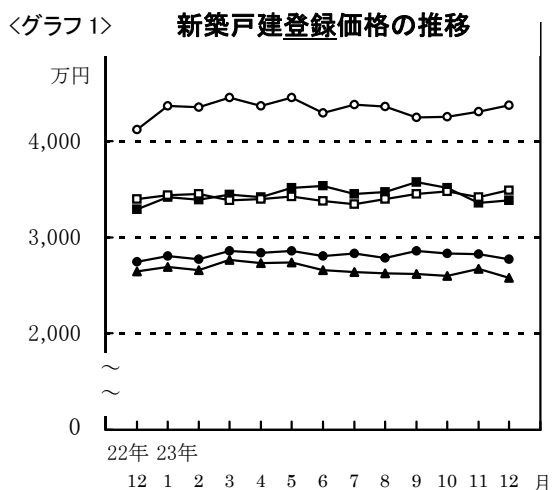
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	4,371万円	6.2%	4,334万円	▲ 1.1%	▲ 37万円	▲ 0.8%
東京都下	3,383万円	2.8%	3,396万円	▲ 2.6%	13万円	0.4%
神奈川県	3,488万円	2.7%	3,416万円	2.1%	▲ 72万円	▲ 2.1%
埼玉県	2,771万円	0.9%	2,708万円	0.9%	▲ 63万円	▲ 2.3%
千葉県	2,579万円	▲ 2.5%	2,463万円	2.1%	▲ 116万円	▲ 4.5%
首都圏	3,215万円	4.4%	3,282万円	4.0%	67万円	2.1%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

(単位：%、ポイント)

	2,000万円未満	2,000万円台	3,000万円台	4,000万円台	5,000万円以上
東京23区	— (—)	8.4(3.9)	35.1(▲ 9.3)	35.6(8.5)	20.9(▲ 3.1)
東京都下	6.4(5.9)	29.2(▲ 0.6)	39.7(▲ 6.3)	23.0(2.3)	1.7(▲ 1.3)
神奈川県	3.0(▲ 1.1)	31.9(▲ 0.9)	44.4(▲ 4.3)	15.5(4.6)	5.2(1.7)
埼玉県	14.4(▲ 3.5)	59.4(4.5)	22.9(▲ 3.0)	3.0(1.7)	0.3(0.3)
千葉県	23.4(▲ 4.2)	64.8(3.6)	10.2(▲ 0.3)	1.6(0.9)	— (—)
首都圏	8.0(▲ 2.4)	37.9(▲ 1.8)	33.5(▲ 2.2)	15.5(5.5)	5.1(0.9)



○—東京23区 ■—東京都下 □—神奈川県 ●—埼玉県 ▲—千葉県

首都圏における新築戸建成約価格の前月比および登録価格比の推移

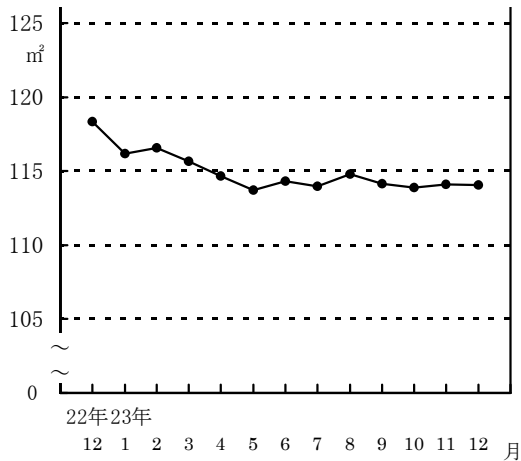
(単位：万円、%)

	23.1月	2月	3月	4月	5月	6月
価格	3,133	3,158	3,173	3,177	3,305	3,238
前月比	▲ 0.7	0.8	0.5	0.1	4.0	▲ 2.0
登録比	▲ 1.9	0.4	▲ 2.7	▲ 2.2	0.2	▲ 0.5
	7月	8月	9月	10月	11月	12月
価格	3,292	3,195	3,174	3,232	3,218	3,282
前月比	1.7	▲ 2.9	▲ 0.7	1.8	▲ 0.4	2.0
登録比	0.6	▲ 1.1	▲ 3.4	▲ 1.0	0.2	2.1

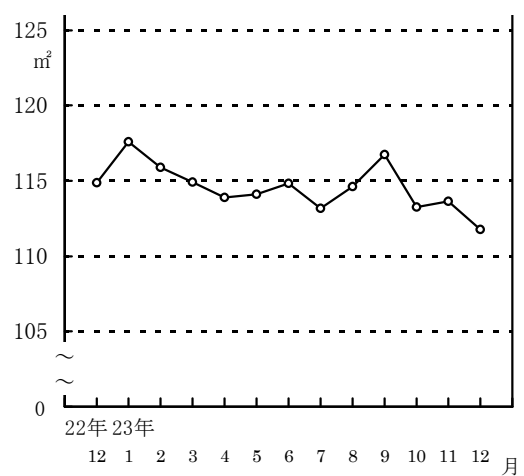
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比 (単位: m²、%)

	登録物件				成約物件					
	敷地面積	前年比	建物面積	前年比	敷地面積	前年比	登録比	建物面積	前年比	登録比
東京23区	80.87	▲ 4.3	90.09	▲ 0.7	82.38	▲ 5.3	1.9	91.91	1.8	2.0
東京都下	118.71	1.0	92.29	1.1	116.18	▲ 1.4	▲2.1	91.60	▲ 0.0	▲0.7
神奈川県	104.86	0.2	94.58	1.0	101.97	▲ 4.2	▲2.8	94.61	▲ 0.7	0.0
埼玉県	125.21	▲ 3.1	96.76	0.1	128.37	3.6	2.5	97.12	0.8	0.4
千葉県	128.04	▲ 2.3	97.09	▲ 0.6	137.36	4.4	7.3	97.94	▲ 0.2	0.9
首都圏	114.07	▲ 3.6	94.71	▲ 0.2	111.78	▲ 2.7	▲2.0	94.56	▲ 0.3	▲0.2

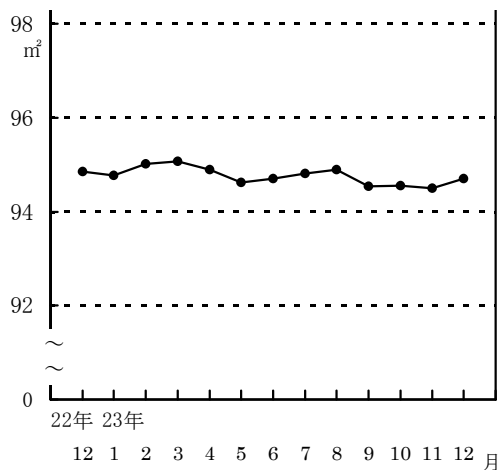
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の推移
(登録物件・首都圏平均)



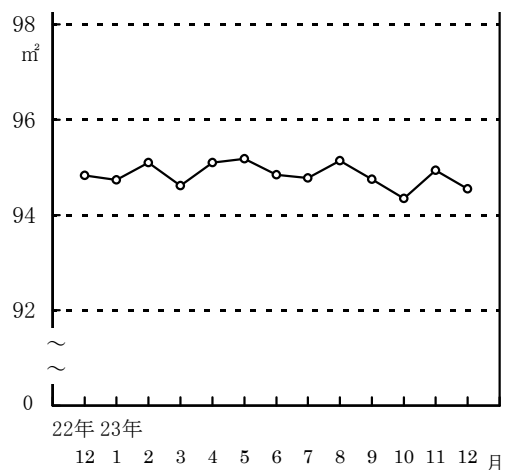
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の推移
(成約物件・首都圏平均)



〈グラフ7〉 新築戸建建物面積の推移
(登録物件・首都圏平均)



〈グラフ8〉 新築戸建建物面積の推移
(成約物件・首都圏平均)



2. 中古マンション登録価格・成約価格

中古マンションの登録価格は首都圏平均で1戸あたり2,343万円、前年同月比1.3%上昇し5か月ぶりにプラス。
成約価格は同2,186万円、同0.6%下落し5か月連続のマイナス。
前月比は7.7%上昇し5か月ぶりにプラス。

首都圏の中古マンション登録価格の平均は1戸あたり2,343万円で、前年同月比1.3%上昇し5か月ぶりにプラス、前月比は1.2%上昇し4か月連続のプラスとなりました。

また成約価格は1戸あたり2,186万円で、前年同月比0.6%下落し、5か月連続のマイナスとなりました。ただ、価格の高い東京23区が同再び上昇に転じたことから、下落率は0.6%にとどまっています。また、前月比は5か月ぶりにプラスに転じましたが、成約物件の平均価格は、21か月連続で登録物件の平均を下回っています。(6ページご参照)

なお、1㎡あたり成約価格は前年同月比4.9%下落し、5か月連続のマイナスとなりました。(7ページご参照)

中古マンションの登録価格・成約価格および前年同月比(1戸あたり)

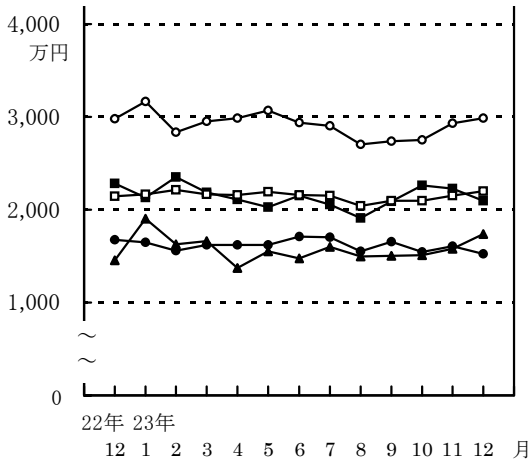
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	2,987万円	0.2%	2,729万円	4.6%	▲258万円	▲8.6%
東京都下	2,096万円	▲8.3%	2,079万円	▲11.5%	▲17万円	▲0.8%
神奈川県	2,200万円	2.5%	2,103万円	▲3.0%	▲97万円	▲4.4%
埼玉県	1,527万円	▲9.0%	1,465万円	▲14.8%	▲62万円	▲4.1%
千葉県	1,740万円	19.3%	1,437万円	5.1%	▲303万円	▲17.4%
首都圏	2,343万円	1.3%	2,186万円	▲0.6%	▲157万円	▲6.7%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

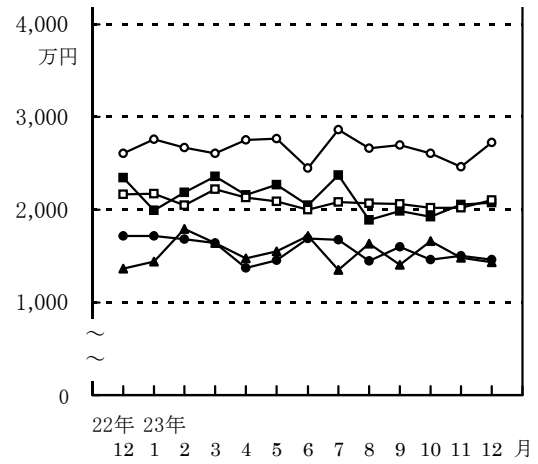
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位：%、ポイント)

	1,000万円未満	1,000万円台	2,000万円台	3,000万円台	4,000万円以上
東京23区	2.7(▲3.5)	26.5(0.2)	41.6(0.4)	21.2(5.4)	8.0(▲2.5)
東京都下	10.5(4.2)	39.5(2.0)	42.1(▲1.6)	7.9(▲1.5)	—(▲3.1)
神奈川県	8.2(▲2.8)	45.5(15.8)	32.7(▲13.1)	10.9(▲0.7)	2.7(0.8)
埼玉県	27.5(14.2)	55.0(▲2.8)	17.5(▲7.0)	—(▲4.4)	—(—)
千葉県	38.5(▲4.9)	42.3(9.0)	15.4(▲4.6)	3.8(0.5)	—(—)
首都圏	11.3(▲0.7)	39.2(6.2)	33.6(▲6.0)	12.2(1.0)	3.7(▲0.5)

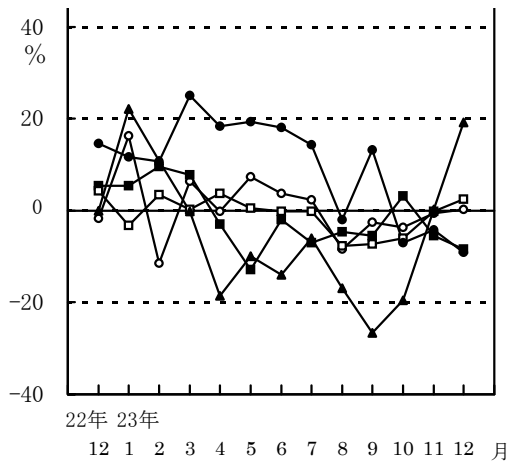
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移
(1戸あたり)



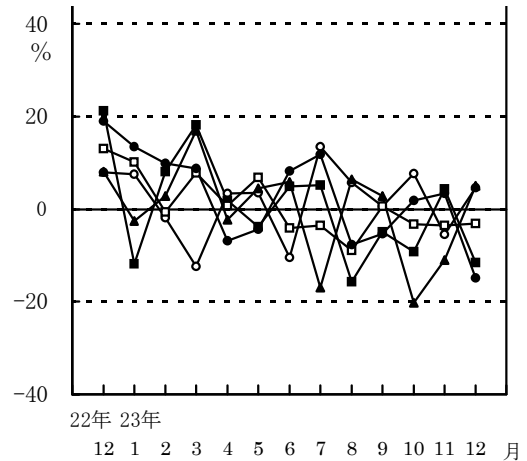
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移
(1戸あたり)



〈グラフ11〉 中古マンション登録価格の前年同月比の推移



〈グラフ12〉 中古マンション成約価格の前年同月比の推移



○—東京23区 ■—東京都下 □—神奈川県 ●—埼玉県 ▲—千葉県

首都圏における中古マンション成約価格の前月比および登録価格比の推移

(単位：万円、%)

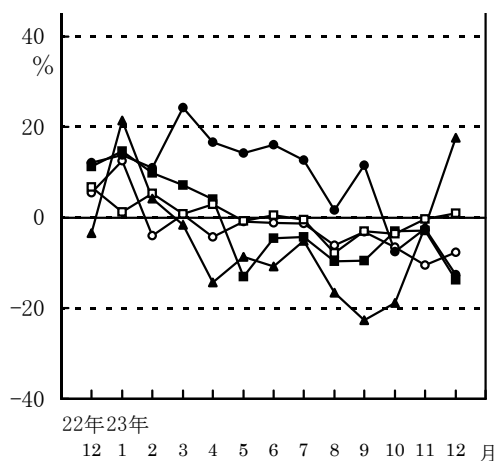
	23.1月	2月	3月	4月	5月	6月
価格	2,222	2,176	2,220	2,153	2,167	2,043
前月比	1.0	▲ 2.1	2.0	▲ 3.0	0.7	▲ 5.7
登録比	▲ 7.6	▲ 4.9	▲ 3.8	▲ 5.0	▲ 6.5	▲ 10.3
	7月	8月	9月	10月	11月	12月
価格	2,247	2,111	2,096	2,066	2,030	2,186
前月比	10.0	▲ 6.1	▲ 0.7	▲ 1.4	▲ 1.7	7.7
登録比	▲ 1.7	▲ 0.0	▲ 5.3	▲ 7.5	▲ 12.3	▲ 6.7

中古マンションの登録価格・成約価格および前年同月比(1㎡あたり)

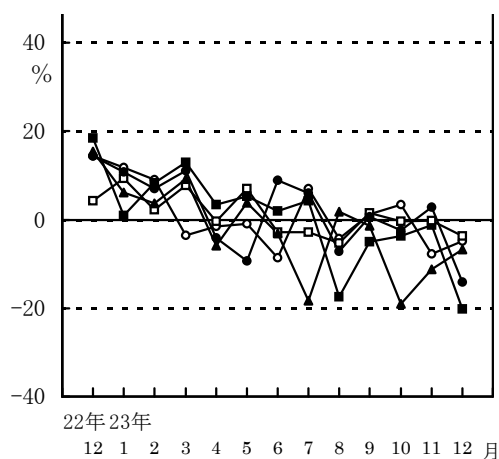
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	49.97万円	▲7.6%	48.15万円	▲4.9%	▲1.82万円	▲3.6%
東京都下	28.95万円	▲13.7%	27.46万円	▲20.2%	▲1.49万円	▲5.1%
神奈川県	33.98万円	0.9%	31.39万円	▲3.7%	▲2.59万円	▲7.6%
埼玉県	21.54万円	▲12.5%	21.56万円	▲14.0%	0.02万円	0.1%
千葉県	24.42万円	17.6%	20.37万円	▲6.6%	▲4.05万円	▲16.6%
首都圏	36.06万円	▲2.8%	33.70万円	▲4.9%	▲2.36万円	▲6.5%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

〈グラフ13〉 中古マンション登録価格の前年同月比の推移
(1㎡あたり)



〈グラフ14〉 中古マンション成約価格の前年同月比の推移
(1㎡あたり)



○—東京23区 ■—東京都下 □—神奈川県 ●—埼玉県 ▲—千葉県

中古マンションにおける登録物件・成約物件の平均面積、平均築年数および前年同月比

	登録物件		成約物件				
	平均面積	前年比	平均面積	前年比	登録比	平均築年数	前年比
東京23区	59.78㎡	8.5%	56.69㎡	10.0%	▲5.2%	23.7年	▲1.3年
東京都下	72.40㎡	6.3%	75.71㎡	10.9%	4.6%	20.3年	6.4年
神奈川県	64.76㎡	1.6%	67.02㎡	0.7%	3.5%	20.5年	1.8年
埼玉県	70.87㎡	4.0%	67.97㎡	▲0.9%	▲4.1%	22.2年	3.7年
千葉県	71.25㎡	1.4%	70.54㎡	12.6%	▲1.0%	25.1年	▲2.7年
首都圏	64.98㎡	4.1%	64.85㎡	4.5%	▲0.2%	22.1年	1.2年