

市場動向 ー首都圏の新築戸建・中古マンション価格(3月)ー**新築戸建の成約価格、前年同月比15か月ぶりに下落。
前月比も再び下落に転じる。**

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、2012年3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。

■神奈川県は需給バランスが良く、前年比・前月比ともに唯一上昇。

3月の首都圏の新築戸建平均成約価格は、1戸あたり3,107万円で、前年同月比2.1%下落し15か月ぶりにマイナスとなりました。これは、東京23区の成約が城東など価格の安いエリアに偏っていること、また4か月連続で上昇していた埼玉県が下落に転じたこと等によるものです。一方、神奈川県では、需給のバランスが良く、また価格の高い横浜市の成約が好調で、前年比・前月比ともに唯一上昇しました。

■中古マンション成約価格は、前年同月比再び上昇、前月比も再び上昇。

中古マンションの1戸あたり平均成約価格は2,296万円で、前年同月比3.4%上昇し、再びプラスとなりました。前月と一転、東京23区で3,000万円以上の物件の成約が増加し、前年比で12.0%、前月比で21.2%の大幅上昇となったことが要因ですが、他の4エリアでは前年比・前月比ともにすべて下落しています。

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	4,149万円	▲ 2.5%	▲ 3.5%
東京都下	3,247万円	▲ 2.6%	▲ 5.6%
神奈川県	3,404万円	1.2%	1.5%
埼玉県	2,638万円	▲ 3.7%	▲ 2.9%
千葉県	2,432万円	▲ 3.0%	▲ 2.1%
首都圏	3,107万円	▲ 2.1%	▲ 3.9%

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	2,921万円	12.0%	21.2%
東京都下	2,165万円	▲ 8.1%	▲ 3.4%
神奈川県	1,955万円	▲ 12.1%	▲ 8.9%
埼玉県	1,540万円	▲ 6.2%	▲ 7.9%
千葉県	1,532万円	▲ 6.6%	▲ 8.8%
首都圏	2,296万円	3.4%	7.0%

※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。

※3月期の調査対象物件数は、新築戸建=登録,8883件、成約2,221件、中古マンション=登録1,664件、成約537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3,200万円、前年同月比1.9%下落し2か月連続のマイナス。成約価格は同3,107万円、同2.1%下落し15か月ぶりにマイナス。23区の成約が低価格エリアに偏る。神奈川県では前年比・前月比ともに上昇。

首都圏の新築戸建登録価格の平均は1戸あたり3,200万円で、前年同月比1.9%下落し2か月連続のマイナス、前月比は1.9%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3,107万円で、前年同月比2.1%下落し15か月ぶりにマイナスとなりました。これは、東京23区の成約が城東など価格の安いエリアに偏り、4,000万円台後半の成約が鈍化したこと、また4か月連続で上昇していた埼玉県が下落に転じたこと等によるものです。一方、神奈川県では、登録・成約価格の乖離が小さく需給バランスが良好なうえ(下表ご参照)、価格の高い横浜市の成約が好調で、前年比・前月比ともに唯一上昇しました。(1ページご参照)

なお、成約価格の平均は、登録価格の平均を5か月ぶりに下回っています。(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	4,212万円	▲ 5.3%	4,149万円	▲ 2.5%	▲ 63万円	▲ 1.5%
東京都下	3,468万円	0.7%	3,247万円	▲ 2.6%	▲ 221万円	▲ 6.4%
神奈川県	3,403万円	0.7%	3,404万円	1.2%	1万円	0.0%
埼玉県	2,764万円	▲ 3.3%	2,638万円	▲ 3.7%	▲ 126万円	▲ 4.6%
千葉県	2,562万円	▲ 7.3%	2,432万円	▲ 3.0%	▲ 130万円	▲ 5.1%
首都圏	3,200万円	▲ 1.9%	3,107万円	▲ 2.1%	▲ 93万円	▲ 2.9%

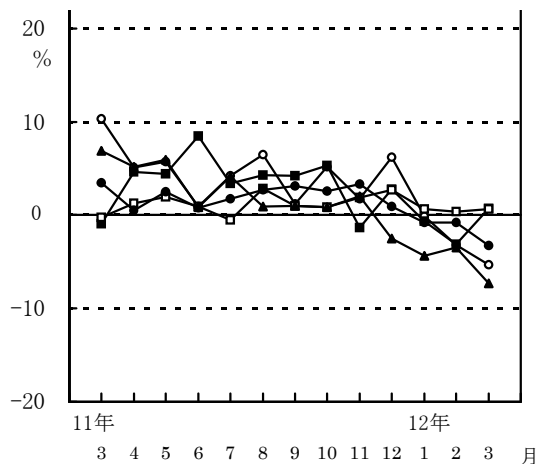
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

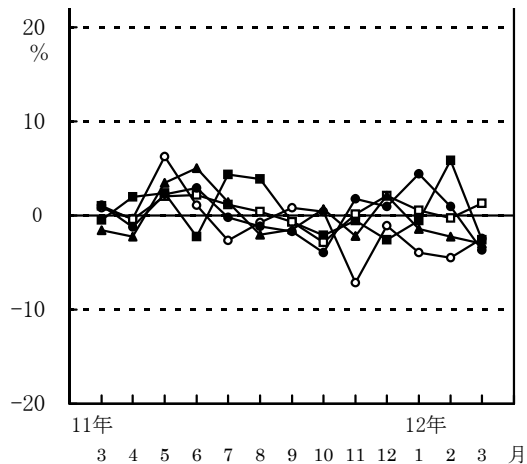
(単位: %、ポイント)

	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	— (—)	12.1(4.6)	44.6(▲ 0.4)	25.0(▲ 4.4)	18.3(0.2)
東京都下	7.8(3.0)	34.7(4.9)	42.1(▲ 6.4)	12.5(▲ 2.6)	2.9(1.1)
神奈川県	1.9(▲ 0.3)	31.1(▲ 5.9)	49.9(7.6)	14.7(0.6)	2.4(▲ 2.0)
埼玉県	17.0(4.3)	58.7(1.2)	21.9(▲ 4.4)	2.4(▲ 1.1)	— (—)
千葉県	28.8(9.3)	56.7(▲ 7.5)	11.1(▲ 4.2)	2.5(1.5)	0.9(0.9)
首都圏	10.7(3.2)	40.8(▲ 0.6)	34.9(▲ 1.3)	10.3(▲ 1.1)	3.3(▲ 0.2)

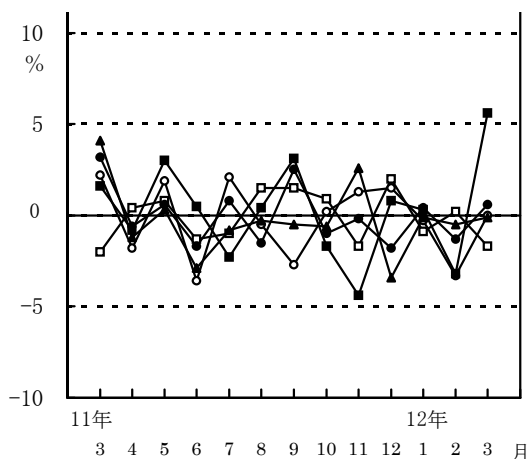
<グラフ1> 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



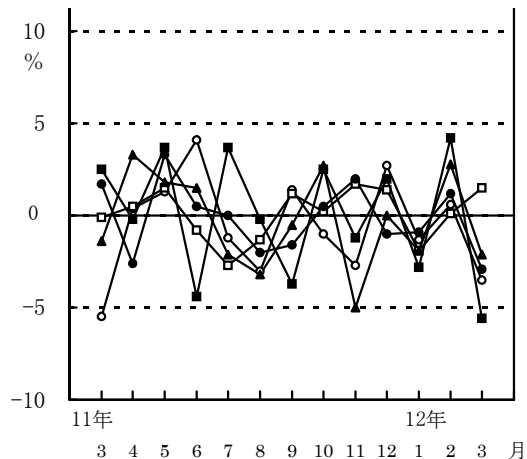
<グラフ2> 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



<グラフ3> 新築戸建登録価格の前月比の推移



<グラフ4> 新築戸建成約価格の前月比の推移



○—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

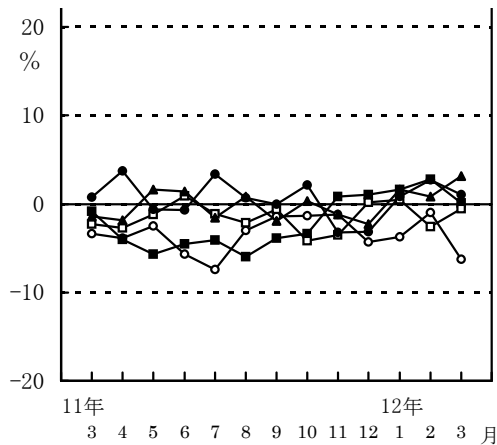
(単位：万円、%)

	11年4月	5月	6月	7月	8月	9月
価格	3,177	3,305	3,238	3,292	3,195	3,174
前月比	0.1	4.0	▲ 2.0	1.7	▲ 2.9	▲ 0.7
登録比	▲ 2.2	0.2	▲ 0.5	0.6	▲ 1.1	▲ 3.4
	10月	11月	12月	12年1月	2月	3月
価格	3,232	3,218	3,282	3,210	3,232	3,107
前月比	1.8	▲ 0.4	2.0	▲ 2.2	0.7	▲ 3.9
登録比	▲ 1.0	0.2	2.1	0.4	2.9	▲ 2.9

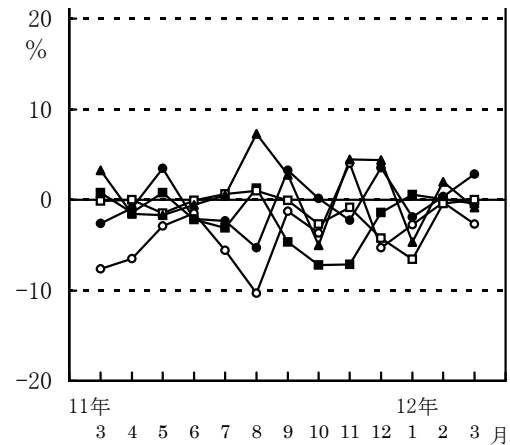
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比（単位：㎡、％）

	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	80.16	▲ 6.2	91.69	1.7	78.38	▲ 2.7	▲2.2	91.08	0.2	▲0.7
東京都下	119.56	0.1	92.32	▲ 0.3	117.98	▲ 0.4	▲1.3	91.18	▲ 0.6	▲1.2
神奈川県	108.37	▲ 0.5	95.23	0.8	107.26	0.0	▲1.0	95.40	1.1	0.2
埼玉県	126.44	1.1	96.37	▲ 0.7	127.76	2.8	1.0	97.05	▲ 0.1	0.7
千葉県	131.26	3.1	96.85	▲ 1.2	134.10	▲ 0.8	2.2	97.91	0.1	1.1
首都圏	115.19	▲ 0.4	94.87	▲ 0.2	115.62	0.6	0.4	94.98	0.4	0.1

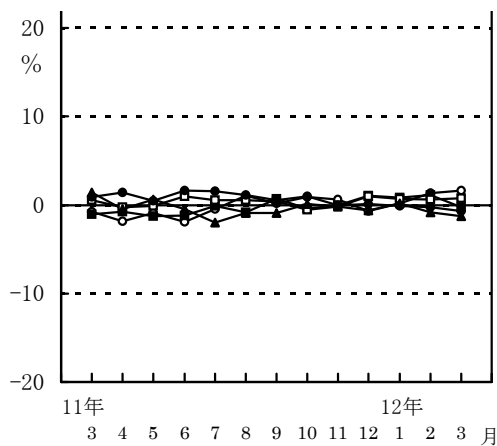
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
（登録物件）



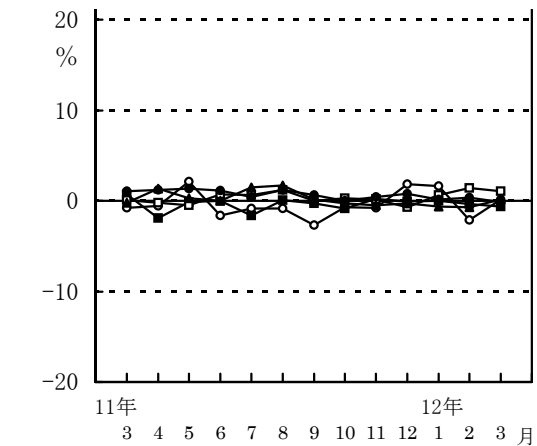
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
（成約物件）



〈グラフ7〉 新築戸建建物面積の前年同月比の推移
（登録物件）



〈グラフ8〉 新築戸建建物面積の前年同月比の推移
（成約物件）



○—東京23区 ■—東京都下 □—神奈川県 ●—埼玉県 ▲—千葉県

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2,154万円、前年同月比6.6%下落し再びマイナス。成約価格は同2,296万円、同3.4%上昇し再びプラス。前月比は7.0%上昇し再びプラス。

首都圏の中古マンション登録価格の平均は1戸あたり2,154万円で、前年同月比6.6%下落し再びマイナス、前月比は7.4%下落し再びマイナスとなりました。

また成約価格は1戸あたり2,296万円で、前年同月比3.4%上昇し、再びプラスとなりました。前月と一転、東京23区で3,000万円以上の物件の成約が増加し(下表ご参照)、前年比で12.0%、前月比で21.2%の大幅上昇となったことが要因です(1ページご参照)。一方、他のエリアでは、1,000万円未満の物件の割合が10ポイント前後上昇しており、低価格志向が顕著となっています。また、成約物件の平均価格は、2年ぶりに登録物件の平均を上回りました。(6ページご参照)

なお、1㎡あたり成約価格は前年同月比3.8%上昇し、8か月ぶりにプラスとなりました。(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)

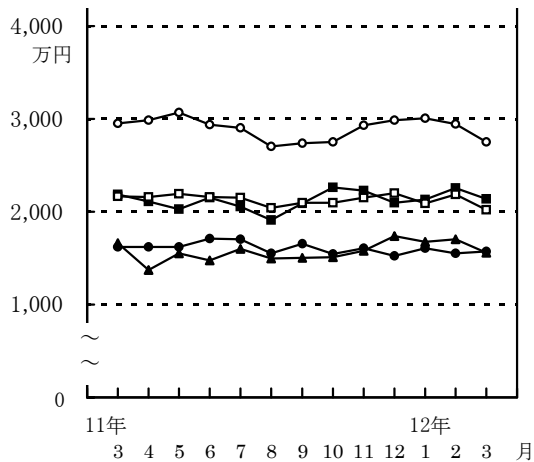
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	2,757万円	▲ 6.6%	2,921万円	12.0%	164万円	5.9%
東京都下	2,138万円	▲ 2.2%	2,165万円	▲ 8.1%	27万円	1.3%
神奈川県	2,025万円	▲ 6.5%	1,955万円	▲ 12.1%	▲ 70万円	▲ 3.5%
埼玉県	1,570万円	▲ 3.0%	1,540万円	▲ 6.2%	▲ 30万円	▲ 1.9%
千葉県	1,560万円	▲ 6.0%	1,532万円	▲ 6.6%	▲ 28万円	▲ 1.8%
首都圏	2,154万円	▲ 6.6%	2,296万円	3.4%	142万円	6.6%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

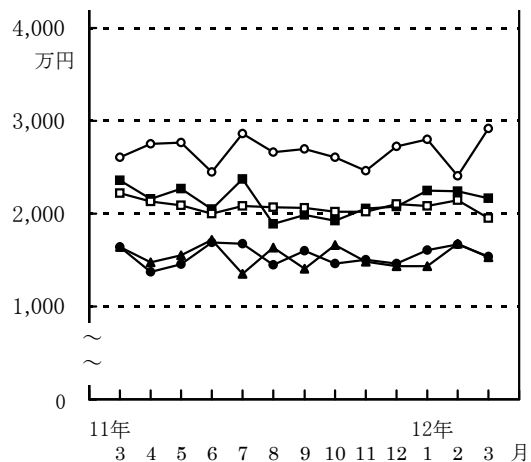
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位：%、ポイント)

	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	5.1(0.8)	16.7(▲22.1)	41.6(5.4)	22.7(11.5)	13.9(4.4)
東京都下	15.7(11.2)	29.4(4.4)	31.4(▲20.9)	23.5(5.3)	— (—)
神奈川県	15.3(8.5)	40.6(0.0)	35.3(▲ 1.3)	6.5(▲ 5.5)	2.3(▲ 1.7)
埼玉県	35.4(10.8)	41.7(▲ 3.9)	16.7(▲ 7.9)	6.2(1.0)	— (—)
千葉県	34.1(15.3)	47.7(0.9)	13.6(▲14.5)	2.3(▲ 4.0)	2.3(2.3)
首都圏	14.6(5.4)	30.4(▲ 9.2)	34.0(▲ 1.9)	14.4(3.3)	6.6(2.4)

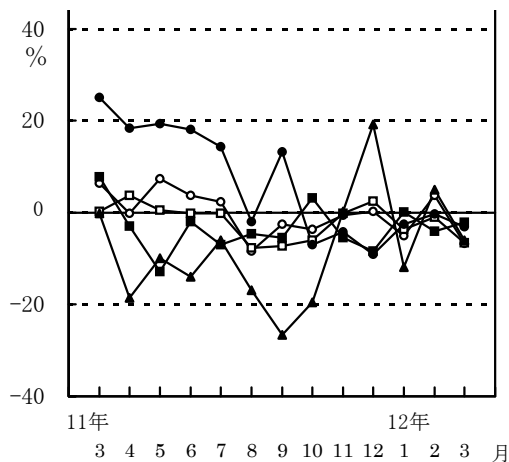
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移
(1戸あたり)



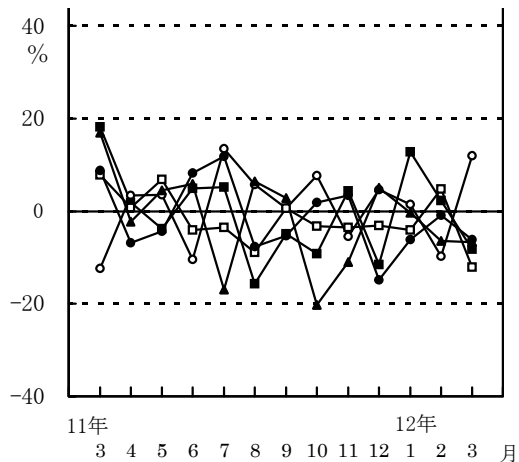
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移
(1戸あたり)



〈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、%)

	11年4月	5月	6月	7月	8月	9月
価格	2,153	2,167	2,043	2,247	2,111	2,096
前月比	▲ 3.0	0.7	▲ 5.7	10.0	▲ 6.1	▲ 0.7
登録比	▲ 5.0	▲ 6.5	▲ 10.3	▲ 1.7	▲ 0.0	▲ 5.3
	10月	11月	12月	12年1月	2月	3月
価格	2,066	2,030	2,186	2,234	2,145	2,296
前月比	▲ 1.4	▲ 1.7	7.7	2.2	▲ 4.0	7.0
登録比	▲ 7.5	▲ 12.3	▲ 6.7	▲ 3.7	▲ 7.8	6.6

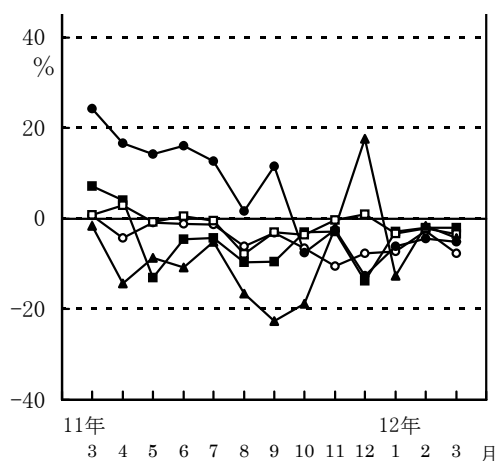
中古マンションの登録価格・成約価格および前年同月比(1㎡あたり)

	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	48.32 万円	▲ 7.6%	49.82 万円	1.5%	1.50 万円	3.1%
東京都下	33.14 万円	▲ 2.0%	32.62 万円	▲ 2.8%	▲ 0.52 万円	▲ 1.6%
神奈川県	32.04 万円	▲ 3.5%	31.00 万円	▲ 8.9%	▲ 1.04 万円	▲ 3.2%
埼玉県	22.90 万円	▲ 5.1%	22.75 万円	▲ 9.9%	▲ 0.15 万円	▲ 0.7%
千葉県	23.60 万円	▲ 4.2%	21.83 万円	▲ 6.7%	▲ 1.77 万円	▲ 7.5%
首都圏	36.36 万円	▲ 6.2%	36.68 万円	3.8%	0.32 万円	0.9%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

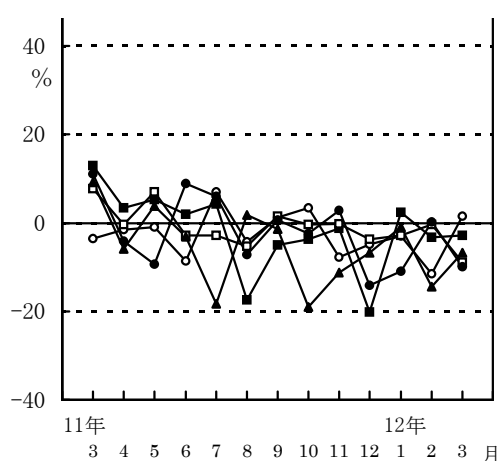
〈グラフ13〉 中古マンション登録価格の前年同月比の推移

(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	57.06 ㎡	1.1%	58.63 ㎡	10.3%	2.8%	25.5 年	▲0.1 年
東京都下	64.50 ㎡	▲ 0.2%	66.36 ㎡	▲ 5.5%	2.9%	20.5 年	0.4 年
神奈川県	63.21 ㎡	▲ 3.1%	63.07 ㎡	▲ 3.5%	▲0.2%	21.3 年	2.2 年
埼玉県	68.59 ㎡	2.2%	67.67 ㎡	4.2%	▲2.8%	21.0 年	2.2 年
千葉県	69.03 ㎡	▲ 1.9%	70.20 ㎡	0.0%	▲1.3%	23.9 年	4.0 年
首都圏	64.01 ㎡	▲ 0.5%	62.59 ㎡	▲ 0.4%	▲2.2%	23.2 年	2.1 年