

**市場動向** ー首都圏の新築戸建・中古マンション価格(4月)ー**新築戸建の成約価格、前年同月比2か月連続下落。  
東京都下は前年同月比・前月比ともに上昇。**

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4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6か月連続下落、低価格志向進む。**

4月の首都圏の新築戸建平均成約価格は、1戸あたり3,142万円で、前年同月比1.1%下落し2か月連続のマイナスとなりました。これは、東京23区で平均価格が1年11か月ぶりに4,100万円を下回るなど、ユーザーの低価格志向が進んでいることが大きな要因です。一方、東京都下では、価格の需給バランスが改善し、前年比・前月比ともに上昇しました。

**■中古マンション成約価格は、前年同月比・前月比ともに再び下落。**

中古マンションの1戸あたり平均成約価格は2,024万円で、前年同月比6.0%下落し、再びマイナスとなりました。東京23区で同9.6%の大幅下落となったことが大きな要因ですが、神奈川県でも同9.1%下落し、低価格志向が顕著となっています。また前月比は二ケタの下落となりました。

**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	4,072万円	▲ 4.7%	▲ 1.9%
東京都下	3,380万円	▲ 1.7%	▲ 4.1%
神奈川県	3,337万円	▲ 1.3%	▲ 2.0%
埼玉県	2,620万円	▲ 1.8%	▲ 0.7%
千葉県	2,478万円	▲ 4.3%	▲ 1.9%
首都圏	3,142万円	▲ 1.1%	▲ 1.1%

**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	2,492万円	▲ 9.6%	▲ 14.7%
東京都下	2,109万円	▲ 2.2%	▲ 2.6%
神奈川県	1,937万円	▲ 9.1%	▲ 0.9%
埼玉県	1,451万円	▲ 5.5%	▲ 5.8%
千葉県	1,471万円	▲ 0.3%	▲ 4.0%
首都圏	2,024万円	▲ 6.0%	▲ 11.8%

※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。

※4月期の調査対象物件数は、新築戸建=登録, 8895件、成約1,682件、中古マンション=登録1,451件、成約414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3,202万円、前年同月比1.5%下落し3か月連続のマイナス。成約価格は同3,142万円、同1.1%下落し2か月連続のマイナス。23区の低価格志向進む。都下では前年比・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3,202万円で、前年同月比1.5%下落し3か月連続のマイナス、前月比は0.1%上昇し2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3,142万円で、前年同月比1.1%下落し2か月連続のマイナスとなりました。これは、東京23区で平均価格が1年11か月ぶりに4,100万円を下回るなど、ユーザーの低価格志向が進んでいることが大きな要因で、平均登録価格と平均成約価格の乖離も前月に比べ100万円超拡大しています(下表ご参照)。一方、東京都下では、価格の需給バランスが改善し、前年比・前月比ともに上昇しました。(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2か月連続で下回っています。(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	4,241万円	▲ 2.9%	<b>4,072万円</b>	<b>▲ 4.7%</b>	<b>▲169万円</b>	<b>▲ 4.0%</b>
東京都下	3,409万円	▲ 0.2%	3,380万円	1.7%	<b>▲ 29万円</b>	<b>▲ 0.9%</b>
神奈川県	3,390万円	▲ 0.1%	3,337万円	▲ 1.3%	▲ 53万円	▲ 1.6%
埼玉県	2,777万円	▲ 2.2%	2,620万円	▲ 1.8%	<b>▲157万円</b>	<b>▲ 5.7%</b>
千葉県	2,565万円	▲ 6.1%	2,478万円	▲ 4.3%	▲ 87万円	▲ 3.4%
<b>首都圏</b>	<b>3,202万円</b>	<b>▲ 1.5%</b>	<b>3,142万円</b>	<b>▲ 1.1%</b>	<b>▲ 60万円</b>	<b>▲ 1.9%</b>

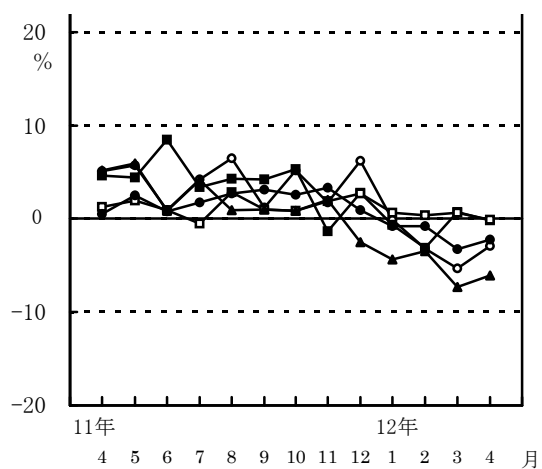
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

### 新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

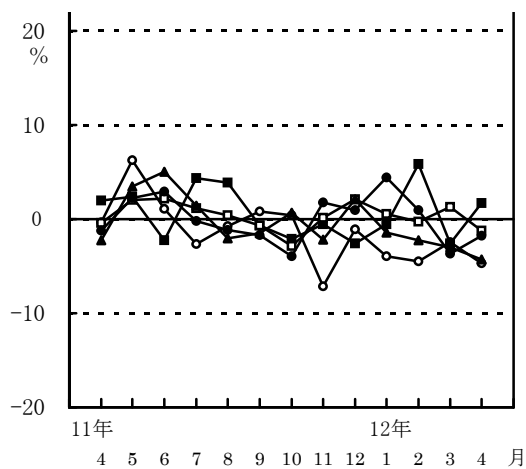
(単位：%、ポイント)

	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	—( — )	13.3( 4.9)	44.0( 3.0)	26.7(▲ 7.6)	16.0(▲ 0.3)
東京都下	5.0( 2.9)	31.1(▲ 3.1)	42.8(▲ 4.7)	18.4( 2.0)	2.7( 1.9)
神奈川県	2.5(▲ 0.7)	35.2( 3.1)	45.2(▲ 3.1)	13.8( 1.3)	3.3(▲ 0.6)
埼玉県	14.8(▲ 7.0)	60.9( 7.8)	22.3( 1.3)	1.6(▲ 2.3)	0.4( 0.2)
千葉県	20.6( 5.3)	67.6( 1.1)	10.0(▲ 6.5)	1.2(▲ 0.5)	0.6( 0.6)
<b>首都圏</b>	<b>8.1(▲ 1.5)</b>	<b>42.5( 2.7)</b>	<b>34.2(▲ 1.0)</b>	<b>11.4(▲ 0.6)</b>	<b>3.8( 0.4)</b>

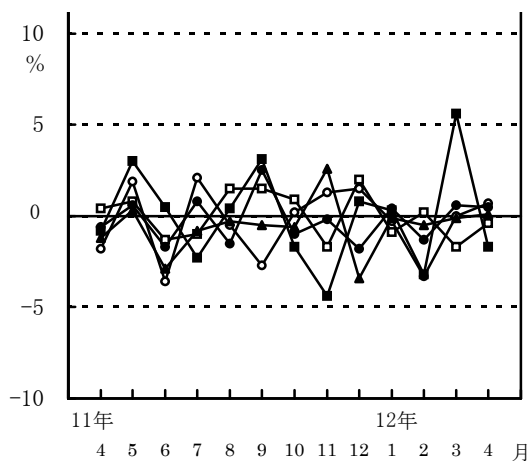
<グラフ1> 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



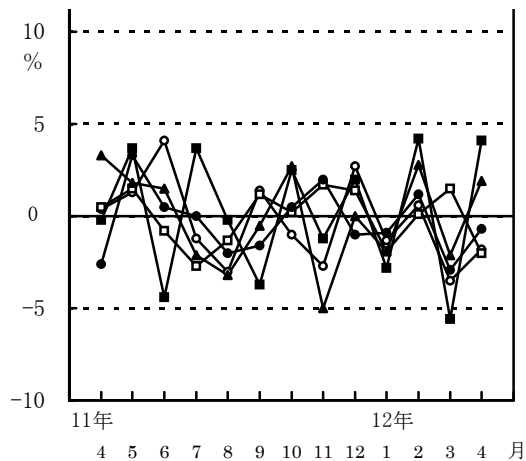
<グラフ2> 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



<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

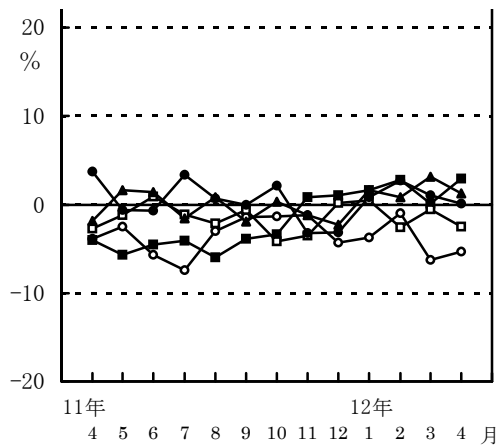
(単位：万円、%)

	11年5月	6月	7月	8月	9月	10月
価格	3,305	3,238	3,292	3,195	3,174	3,232
前月比	4.0	▲ 2.0	1.7	▲ 2.9	▲ 0.7	1.8
登録比	0.2	▲ 0.5	0.6	▲ 1.1	▲ 3.4	▲ 1.0
	11月	12月	12年1月	2月	3月	4月
価格	3,218	3,282	3,210	3,232	3,107	3,142
前月比	▲ 0.4	2.0	▲ 2.2	0.7	▲ 3.9	1.1
登録比	0.2	2.1	0.4	2.9	▲ 2.9	▲ 1.9

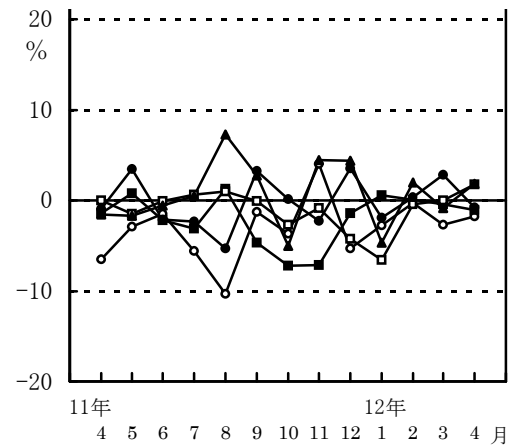
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比（単位：㎡、％）

	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	79.86	▲ 5.3	93.54	3.9	79.65	▲ 1.8	▲0.3	91.73	0.4	▲1.9
東京都下	119.89	2.9	92.94	0.4	116.33	▲ 1.1	▲3.0	93.00	1.5	0.1
神奈川県	106.50	▲ 2.5	95.63	1.3	107.93	1.8	1.3	95.05	0.4	▲0.6
埼玉県	123.72	0.1	96.39	▲ 0.6	125.81	▲ 0.7	1.7	96.55	▲ 1.3	0.2
千葉県	131.06	1.3	96.53	▲ 1.5	132.17	1.8	0.8	97.08	▲ 1.4	0.6
首都圏	113.32	▲ 1.2	95.34	0.5	113.42	▲ 0.4	0.1	94.89	▲ 0.2	▲0.5

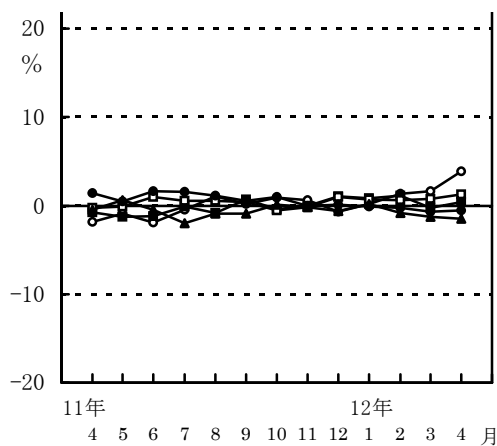
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移  
（登録物件）



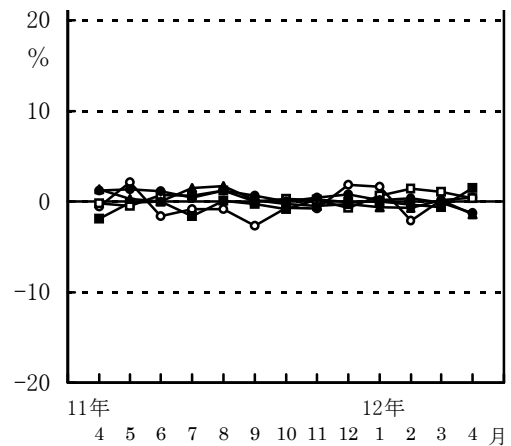
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移  
（成約物件）



〈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2,220万円、前年同月比2.0%下落し2か月連続のマイナス。成約価格は同2,024万円、同6.0%下落し再びマイナス。登録価格と成約価格の乖離広がる。

首都圏の中古マンション登録価格の平均は1戸あたり2,220万円で、前年同月比2.0%下落し2か月連続のマイナス、前月比は3.1%上昇し再びプラスとなりました。

また成約価格は1戸あたり2,024万円で、前年同月比6.0%下落し、再びマイナスとなりました。東京23区で1,000万円未満の物件の割合が増加したこともあり(下表ご参照)、同9.6%の大幅下落となり再び2,500万円を割り込んだことが大きな要因ですが、神奈川県でも同9.1%下落し、2か月連続で2,000万円を下回るなど、低価格志向が顕著となっています。また、平均登録価格と平均成約価格の乖離が大きく広がり、23区では300万円超に、また他のエリアも都下を除き100万円を上回りました。

なお、1㎡あたり成約価格は前年同月比4.1%下落し、再び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)

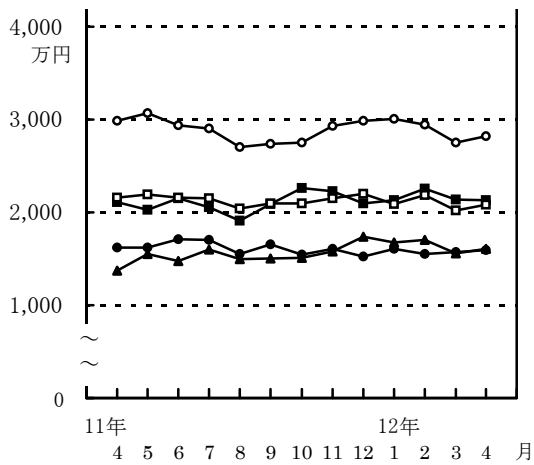
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	2,821万円	▲5.5%	2,492万円	▲9.6%	▲329万円	▲11.7%
東京都下	2,132万円	1.0%	2,109万円	▲2.2%	▲23万円	▲1.1%
神奈川県	2,087万円	▲3.5%	1,937万円	▲9.1%	▲150万円	▲7.2%
埼玉県	1,596万円	▲1.5%	1,451万円	5.5%	▲145万円	▲9.1%
千葉県	1,609万円	17.0%	1,471万円	▲0.3%	▲138万円	▲8.6%
首都圏	2,220万円	▲2.0%	2,024万円	▲6.0%	▲196万円	▲8.8%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

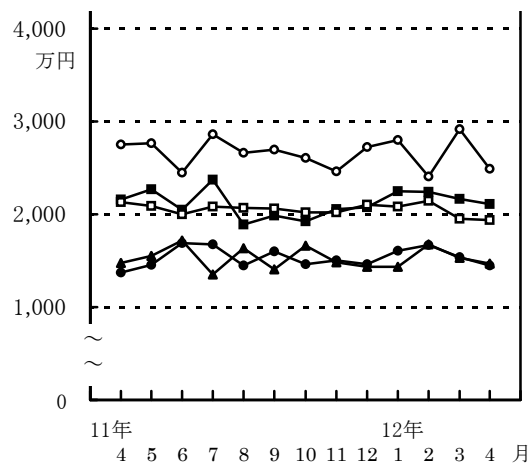
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位：%、ポイント)

	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	11.5(8.2)	24.5(▲0.7)	38.1(▲0.9)	16.5(▲3.0)	9.4(▲3.6)
東京都下	18.5(12.8)	25.9(▲17.0)	44.5(4.5)	11.1(5.4)	—(▲5.7)
神奈川県	17.2(6.9)	39.1(5.3)	32.4(▲13.2)	11.3(2.5)	—(▲1.5)
埼玉県	31.1(▲5.5)	49.2(5.0)	16.4(▲2.8)	3.3(3.3)	—(—)
千葉県	29.4(0.5)	52.9(4.0)	17.7(▲0.1)	—(▲2.2)	—(▲2.2)
首都圏	18.4(5.1)	35.9(0.9)	31.6(▲4.7)	10.9(0.9)	3.2(▲2.2)

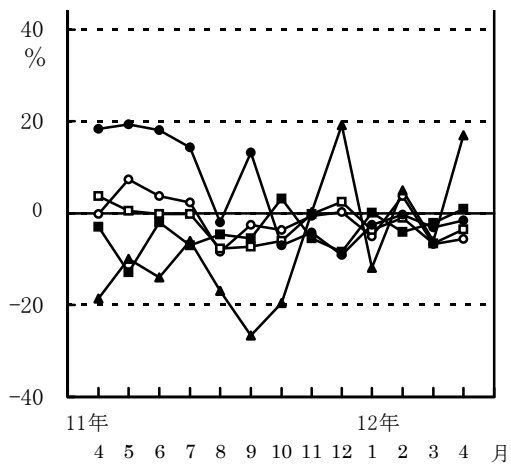
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移  
(1戸あたり)



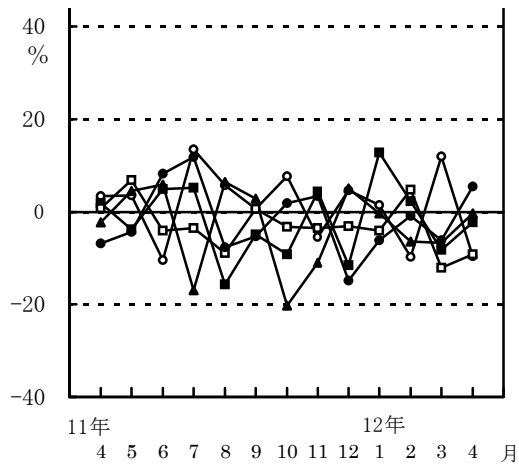
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移  
(1戸あたり)



〈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、%)

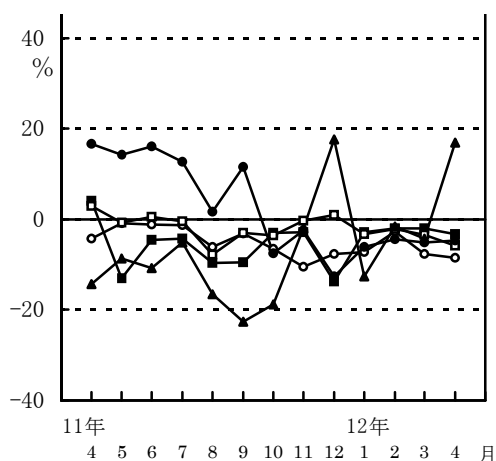
	11年5月	6月	7月	8月	9月	10月
価格	2,167	2,043	2,247	2,111	2,096	2,066
前月比	0.7	▲ 5.7	10.0	▲ 6.1	▲ 0.7	▲ 1.4
登録比	▲ 6.5	▲ 10.3	▲ 1.7	▲ 0.0	▲ 5.3	▲ 7.5
	11月	12月	12年1月	2月	3月	4月
価格	2,030	2,186	2,234	2,145	2,296	2,024
前月比	▲ 1.7	7.7	2.2	▲ 4.0	7.0	▲ 11.8
登録比	▲ 12.3	▲ 6.7	▲ 3.7	▲ 7.8	6.6	▲ 8.8

### 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)

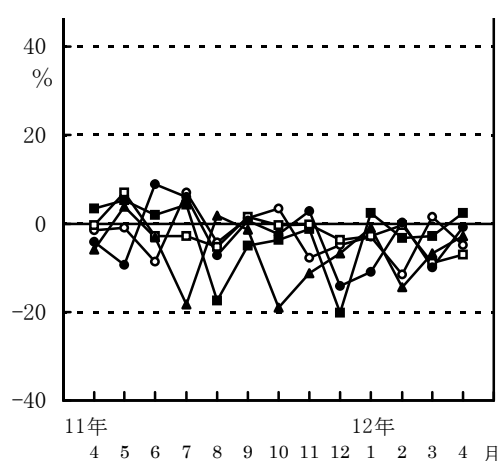
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	48.40 万円	▲ 8.5%	45.95 万円	▲ 4.8%	▲ 2.45 万円	▲ 5.1%
東京都下	31.57 万円	▲ 3.2%	32.40 万円	2.4%	0.83 万円	▲ 2.6%
神奈川県	31.59 万円	▲ 5.8%	30.39 万円	▲ 7.0%	▲ 1.20 万円	▲ 3.8%
埼玉県	22.94 万円	▲ 4.7%	20.84 万円	▲ 0.8%	▲ 2.10 万円	▲ 9.2%
千葉県	23.62 万円	17.0%	21.79 万円	▲ 2.9%	▲ 1.83 万円	▲ 7.7%
首都圏	<b>34.52 万円</b>	<b>▲ 4.4%</b>	<b>32.73 万円</b>	<b>▲ 4.1%</b>	<b>▲ 1.79 万円</b>	<b>▲ 5.2%</b>

※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	58.29 ㎡	3.2%	54.22 ㎡	▲ 5.1%	▲7.0%	25.2 年	2.4 年
東京都下	67.52 ㎡	4.3%	65.09 ㎡	▲ 4.5%	▲3.6%	21.3 年	0.7 年
神奈川県	66.07 ㎡	2.5%	63.73 ㎡	▲ 2.3%	▲3.5%	21.3 年	0.8 年
埼玉県	69.58 ㎡	3.3%	69.61 ㎡	6.4%	0.0%	22.9 年	2.6 年
千葉県	68.15 ㎡	0.0%	67.48 ㎡	2.6%	▲1.0%	22.8 年	▲4.2 年
首都圏	64.31 ㎡	2.5%	61.82 ㎡	▲ 2.0%	▲3.9%	23.0 年	1.0 年