

市場動向 ー首都圏の新築戸建・中古マンション価格(5月)ー**新築戸建の成約価格、前年同月比3か月連続下落。
東京23区は前年同月比・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5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7か月ぶりに上昇、5,000万円以上の物件の成約が回復。

5月の首都圏の新築戸建平均成約価格は、1戸あたり3,171万円で、前年同月比4.1%下落し3か月連続のマイナスとなりました。これは、成約の多い神奈川県・埼玉県の下落が大きな要因です。一方、ユーザーの低価格志向で下落が続いていた東京23区では、5,000万円以上の物件の成約が回復し、同7か月ぶりに上昇に転じ、前月比も7.0%の大幅上昇となりました。

■中古マンション成約価格は、前年同月比2か月連続の下落。

中古マンションの1戸あたり平均成約価格は2,158万円で、前年同月比0.4%下落し、2か月連続のマイナスとなりました。価格の高い東京23区で引き続き大幅な下落となったことなどが要因ですが、一方で、首都圏全体では比較的価格の高いエリアの成約が堅調なため、平均下落率は0.4%にとどまっています。

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	4,357万円	0.7%	7.0%
東京都下	3,289万円	▲4.6%	▲2.7%
神奈川県	3,368万円	▲1.8%	0.9%
埼玉県	2,680万円	▲2.8%	2.3%
千葉県	2,439万円	▲7.5%	▲1.6%
首都圏	3,171万円	▲4.1%	0.9%

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	2,519万円	▲8.9%	1.1%
東京都下	2,069万円	▲9.0%	▲1.9%
神奈川県	2,028万円	▲3.1%	4.7%
埼玉県	1,759万円	21.1%	21.2%
千葉県	1,687万円	8.4%	14.7%
首都圏	2,158万円	▲0.4%	6.6%

※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。

※5月期の調査対象物件数は、新築戸建=登録9,193件、成約1,892件、中古マンション=登録1,537件、成約389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3,142万円、前年同月比4.8%下落し4か月連続のマイナス。成約価格は同3,171万円、同4.1%下落し3か月連続のマイナス。23区では、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3,142万円で、前年同月比4.8%下落し4か月連続のマイナス、前月比は1.9%下落し3か月ぶりにマイナスとなりました。

また成約価格は1戸あたり3,171万円で、前年同月比4.1%下落し3か月連続のマイナスとなりました。これは、ともに成約件数が500件を超える神奈川県・埼玉県の下落が大きな要因です。一方、城東エリアの成約が増加するなどユーザーの低価格志向が続いていた東京23区では、5,000万円以上の物件の成約が回復し(下表ご参照)、同7か月ぶりに上昇に転じ、前月比も7.0%の大幅上昇となりました(1ページご参照)。

なお、前月比は、首都圏平均では2か月連続で上昇、また、成約価格の平均が登録価格の平均を3か月ぶりに上回っています。(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	4,135万円	▲7.1%	4,357万円	0.7%	222万円	5.4%
東京都下	3,348万円	▲4.8%	3,289万円	▲4.6%	▲59万円	▲1.8%
神奈川県	3,447万円	0.8%	3,368万円	▲1.8%	▲79万円	▲2.3%
埼玉県	2,689万円	▲5.8%	2,680万円	▲2.8%	▲9万円	▲0.3%
千葉県	2,608万円	▲4.7%	2,439万円	▲7.5%	▲169万円	▲6.5%
首都圏	3,142万円	▲4.8%	3,171万円	▲4.1%	29万円	0.9%

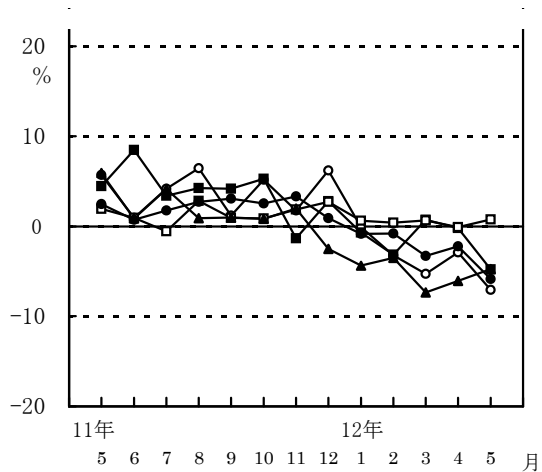
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

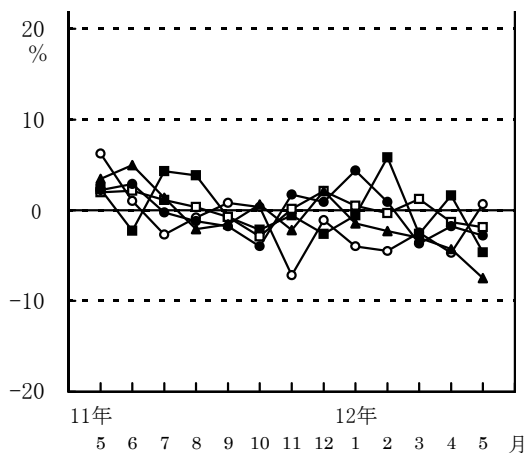
(単位：%、ポイント)

	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	—(—)	12.0(5.7)	32.8(▲8.2)	32.0(0.5)	23.2(2.0)
東京都下	5.9(3.4)	34.1(4.9)	41.0(▲7.6)	16.4(0.8)	2.6(▲1.5)
神奈川県	2.4(0.5)	32.9(0.5)	46.4(0.1)	14.9(▲0.7)	3.4(▲0.4)
埼玉県	14.8(0.2)	59.2(4.9)	23.3(▲3.5)	2.5(▲1.0)	0.2(▲0.6)
千葉県	27.1(11.8)	58.7(▲3.2)	11.9(▲8.6)	1.8(▲0.5)	0.5(0.5)
首都圏	9.2(2.7)	41.2(4.3)	32.9(▲5.1)	12.2(▲1.2)	4.5(▲0.7)

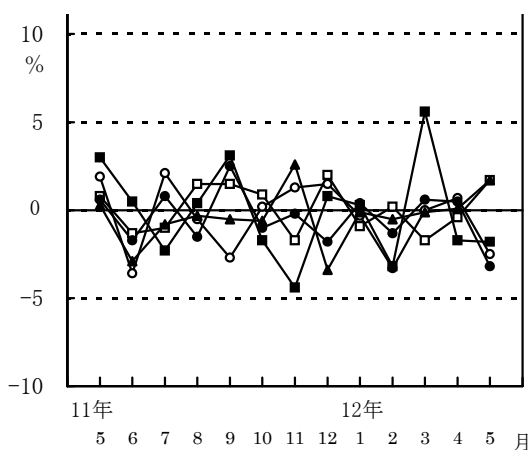
<グラフ1> 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



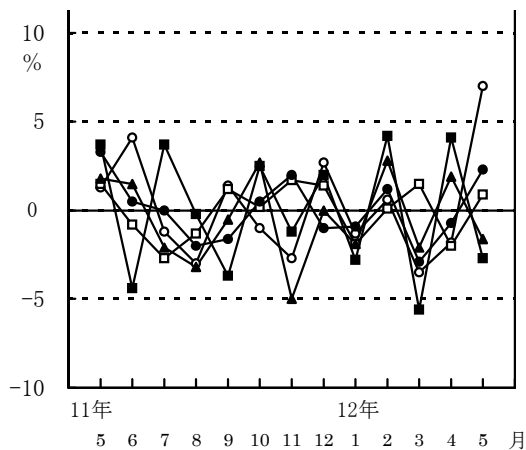
<グラフ2> 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



<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

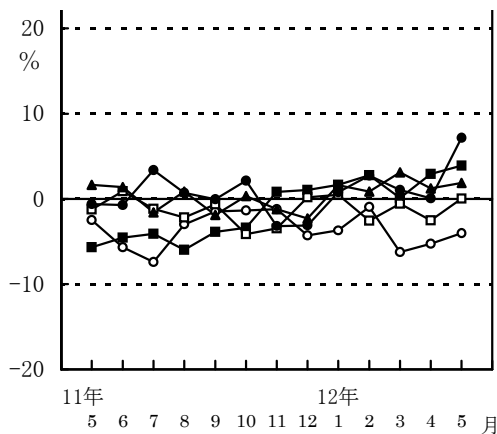
(単位：万円、%)

	11年6月	7月	8月	9月	10月	11月
価格	3,238	3,292	3,195	3,174	3,232	3,218
前月比	▲ 2.0	1.7	▲ 2.9	▲ 0.7	1.8	▲ 0.4
登録比	▲ 0.5	0.6	▲ 1.1	▲ 3.4	▲ 1.0	0.2
	12月	12年1月	2月	3月	4月	5月
価格	3,282	3,210	3,232	3,107	3,142	3,171
前月比	2.0	▲ 2.2	0.7	▲ 3.9	1.1	0.9
登録比	2.1	0.4	2.9	▲ 2.9	▲ 1.9	0.9

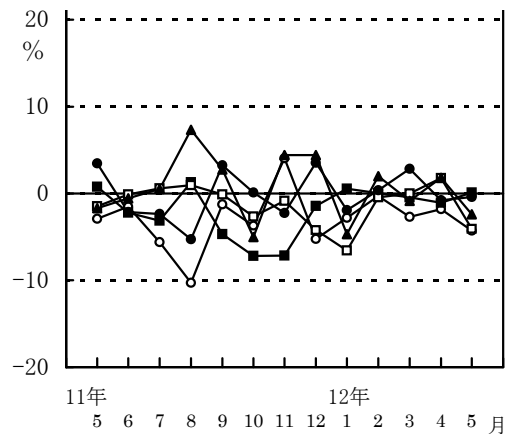
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比 (単位: m²、%)

	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	81.54	▲ 4.0	91.76	1.5	79.27	▲ 4.3	▲2.8	93.66	2.1	2.1
東京都下	120.41	3.9	92.91	1.2	120.04	0.1	▲0.3	92.91	0.1	0.0
神奈川県	108.89	0.1	95.44	1.2	104.43	▲ 4.1	▲4.1	95.28	0.3	▲0.2
埼玉県	129.29	7.2	96.29	▲ 0.1	126.10	▲ 0.4	▲2.5	96.85	▲ 0.9	0.6
千葉県	133.51	1.9	96.48	▲ 1.7	130.43	▲ 2.4	▲2.3	97.13	▲ 0.8	0.7
首都圏	117.47	3.3	94.99	0.4	113.16	▲ 0.8	▲3.7	95.36	0.2	0.4

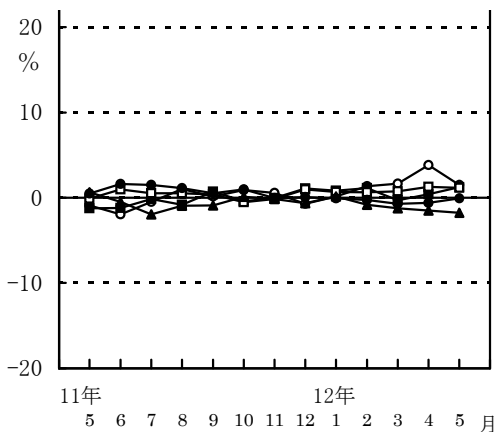
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移 (登録物件)



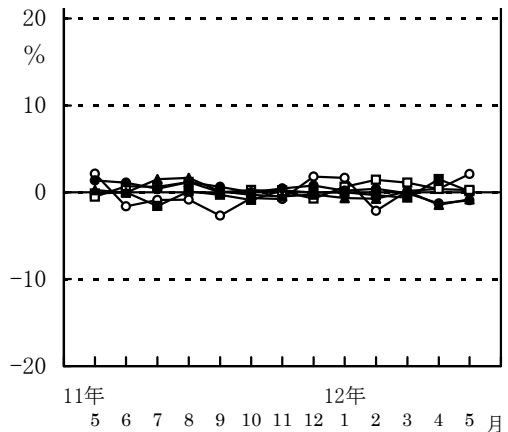
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移 (成約物件)



〈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2,121万円、前年同月比8.5%下落し3か月連続のマイナス。成約価格は同2,158万円、同0.4%下落し2か月連続のマイナス。比較的価格の高いエリアの成約が堅調で、下落率は小幅にとどまる。

首都圏の中古マンション登録価格の平均は1戸あたり2,121万円で、前年同月比8.5%下落し3か月連続のマイナス、前月比は4.5%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2,158万円で、前年同月比0.4%下落し、2か月連続のマイナスとなりました。これは、価格の高い東京23区で、1,000万円未満の物件の割合が2か月連続で増加し(下表ご参照)、大幅な下落となったことなどが要因です。一方で、首都圏全体では、比較的価格の高いエリアの成約が堅調だったため、平均下落率は0.4%にとどまっています。また、前月と一転、3エリアで平均成約価格が平均登録価格を上回りました。

なお、1㎡あたり成約価格は前年同月比0.9%下落し、2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)

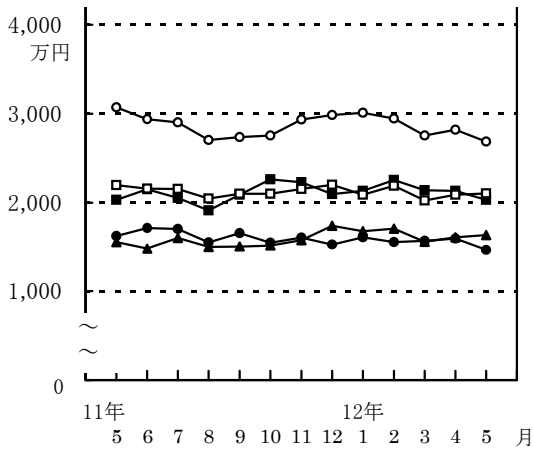
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	2,688万円	▲12.5%	2,519万円	▲8.9%	▲169万円	▲6.3%
東京都下	2,030万円	▲0.1%	2,069万円	▲9.0%	39万円	1.9%
神奈川県	2,104万円	▲4.2%	2,028万円	▲3.1%	▲76万円	▲3.6%
埼玉県	1,465万円	▲9.8%	1,759万円	21.1%	294万円	20.1%
千葉県	1,635万円	5.1%	1,687万円	8.4%	52万円	3.2%
首都圏	2,121万円	▲8.5%	2,158万円	▲0.4%	37万円	1.7%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

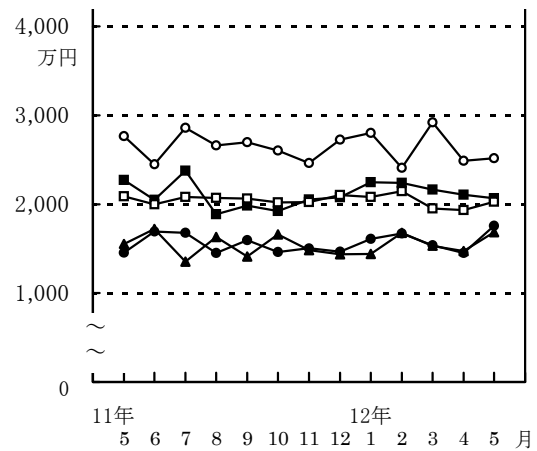
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位: %、ポイント)

	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	10.1(8.4)	25.4(▲7.9)	37.0(▲5.8)	18.1(1.0)	9.4(4.3)
東京都下	11.8(3.1)	41.2(2.1)	38.2(3.4)	5.9(▲2.8)	2.9(▲5.8)
神奈川県	8.8(0.9)	41.2(0.6)	39.2(▲0.8)	10.8(1.1)	—(▲1.8)
埼玉県	20.0(▲10.6)	47.5(2.6)	27.5(5.0)	5.0(3.0)	—(—)
千葉県	26.9(3.8)	34.6(▲24.3)	34.6(21.8)	3.9(1.3)	—(▲2.6)
首都圏	11.9(1.5)	35.8(▲4.9)	36.8(1.2)	11.9(1.7)	3.6(0.5)

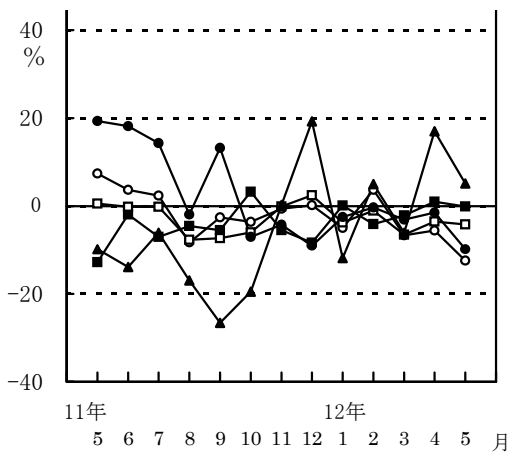
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移
(1戸あたり)



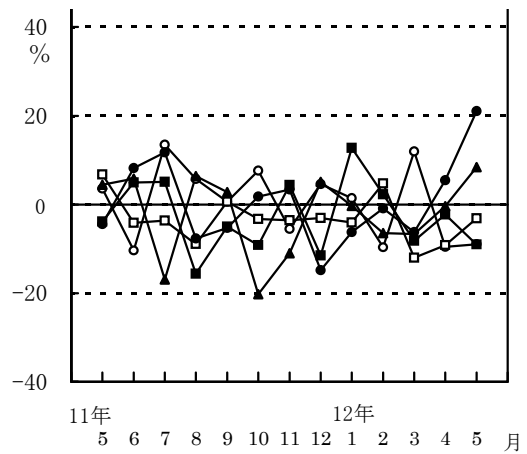
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移
(1戸あたり)



〈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、%)

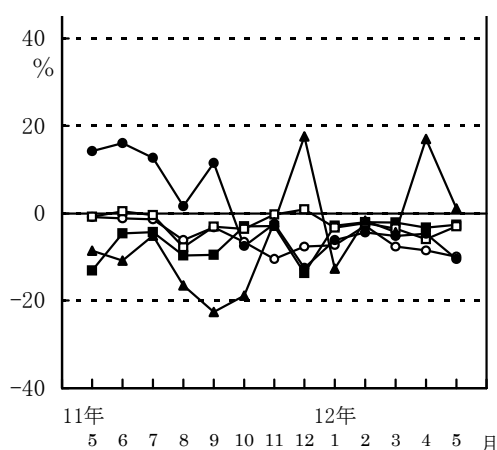
	11年6月	7月	8月	9月	10月	11月
価格	2,043	2,247	2,111	2,096	2,066	2,030
前月比	▲ 5.7	10.0	▲ 6.1	▲ 0.7	▲ 1.4	▲ 1.7
登録比	▲10.3	▲ 1.7	▲ 0.0	▲ 5.3	▲ 7.5	▲12.3
	12月	12年1月	2月	3月	4月	5月
価格	2,186	2,234	2,145	2,296	2,024	2,158
前月比	7.7	2.2	▲ 4.0	7.0	▲11.8	6.6
登録比	▲ 6.7	▲ 3.7	▲ 7.8	6.6	▲ 8.8	1.7

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)

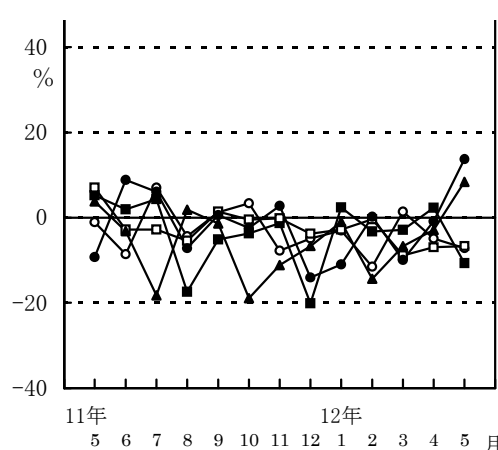
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	47.86 万円	▲10.0%	45.75 万円	▲ 7.1%	▲ 2.11 万円	▲ 4.4%
東京都下	29.31 万円	▲ 2.6%	31.50 万円	▲10.7%	2.19 万円	7.5%
神奈川県	32.23 万円	▲ 3.0%	30.31 万円	▲ 6.6%	▲ 1.92 万円	▲ 6.0%
埼玉県	21.67 万円	▲10.5%	24.27 万円	13.8%	2.60 万円	12.0%
千葉県	23.12 万円	1.2%	23.92 万円	8.4%	0.80 万円	3.5%
首都圏	33.33 万円	▲ 8.2%	34.06 万円	▲ 0.9%	0.73 万円	2.2%

※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	56.16 ㎡	▲ 2.8%	55.07 ㎡	▲ 1.9%	▲1.9%	24.9 年	0.2 年
東京都下	69.27 ㎡	2.5%	65.69 ㎡	1.9%	▲5.2%	24.3 年	5.2 年
神奈川県	65.28 ㎡	▲ 1.2%	66.91 ㎡	3.8%	2.5%	22.0 年	2.2 年
埼玉県	67.61 ㎡	0.7%	72.47 ㎡	6.4%	7.2%	17.4 年	▲3.3 年
千葉県	70.70 ㎡	3.9%	70.52 ㎡	▲ 0.1%	▲0.3%	21.7 年	▲0.9 年
首都圏	63.65 ㎡	▲ 0.4%	63.36 ㎡	0.5%	▲0.5%	22.7 年	1.1 年