

市場動向 ー首都圏の新築戸建・中古マンション価格(7月)ー**新築戸建の成約価格、前年同月比5か月連続下落。
前月比も4か月ぶりに下落。**

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7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。

■神奈川県では横浜市・川崎市の成約が好調で2.1%上昇。

7月の首都圏の新築戸建平均成約価格は、1戸あたり3,195万円で、前年同月比2.9%下落し5か月連続のマイナスとなりました。これは、成約の多い埼玉県・千葉県で大きく下落したこと等が要因で、前月比も4か月ぶりに下落しています。ただ、23区で5,000万円以上の物件の割合が10か月ぶりに25%を超え、また神奈川県では横浜市・川崎市の成約が好調で前年同月比が4か月ぶりに上昇するなど、変化の兆しも見えます。

■中古マンション成約価格は、前年同月比再び下落。

中古マンションの1戸あたり平均成約価格は2,099万円で、前年同月比6.6%下落し、再びマイナスとなりました。価格の高い東京23区で大きく下落したことなどが要因です。一方、前月比は、2,000万円未満の物件の割合が5.5ポイントも低下したことから、再び上昇に転じています。

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	4,425万円	▲ 0.5%	4.6%
東京都下	3,318万円	▲ 3.0%	0.8%
神奈川県	3,379万円	2.1%	▲ 0.6%
埼玉県	2,631万円	▲ 4.9%	▲ 2.2%
千葉県	2,510万円	▲ 4.2%	▲ 2.9%
首都圏	3,195万円	▲ 2.9%	▲ 1.2%

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	2,621万円	▲ 8.4%	1.1%
東京都下	2,198万円	▲ 7.6%	▲ 3.3%
神奈川県	2,070万円	▲ 0.7%	3.3%
埼玉県	1,559万円	▲ 7.2%	12.2%
千葉県	1,420万円	4.9%	▲ 13.6%
首都圏	2,099万円	▲ 6.6%	1.0%

※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。

※7月期の調査対象物件数は、新築戸建=登録8,860件、成約2,040件、中古マンション=登録1,439件、成約399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3,198万円、前年同月比2.2%下落し6か月連続のマイナス。成約価格は同3,195万円、同2.9%下落し5か月連続のマイナス。東京23区では5,000万円以上の物件の割合が10か月ぶりに25%を超える。

首都圏の新築戸建登録価格の平均は1戸あたり3,198万円で、前年同月比2.2%下落し6か月連続のマイナス、前月比は1.3%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3,195万円で、前年同月比2.9%下落し5か月連続のマイナスとなりました。これは、成約が多く増加率も高い埼玉県・千葉県で大きく下落したこと等が要因で、前月比も4か月ぶりに下落に転じています。(3ページご参照)

ただ、東京23区で5,000万円以上の物件の割合が10か月ぶりに25%を超え、また神奈川県では横浜市・川崎市の成約が好調で前年同月比が4か月ぶりに上昇するなど、変化の兆しも見られます。

なお、成約価格の平均は登録価格の平均を3か月ぶりに下回りました。(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	4,191万円	▲ 4.3%	4,425万円	▲ 0.5%	234万円	5.6%
東京都下	3,322万円	▲ 3.7%	3,318万円	▲ 3.0%	▲ 4万円	▲ 0.1%
神奈川県	3,448万円	3.1%	3,379万円	2.1%	▲ 69万円	▲ 2.0%
埼玉県	2,777万円	▲ 1.9%	2,631万円	▲ 4.9%	▲ 146万円	▲ 5.3%
千葉県	2,554万円	▲ 3.1%	2,510万円	▲ 4.2%	▲ 44万円	▲ 1.7%
首都圏	3,198万円	▲ 2.2%	3,195万円	▲ 2.9%	▲ 3万円	▲ 0.1%

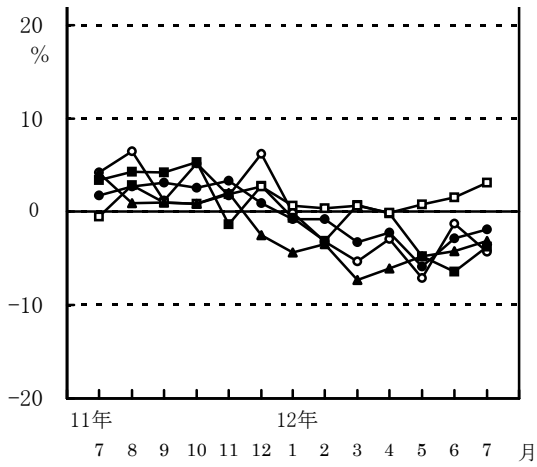
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

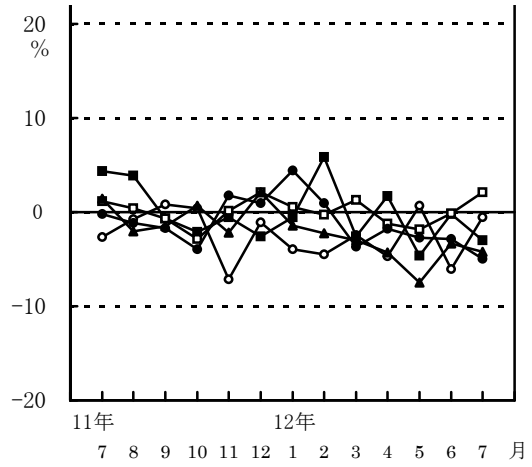
(単位：%、ポイント)

	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	—(—)	9.4(5.0)	34.4(▲ 5.4)	27.5(▲ 6.6)	28.7(7.0)
東京都下	6.4(3.6)	32.8(▲ 0.3)	40.1(▲ 5.9)	18.3(2.2)	2.4(0.4)
神奈川県	2.1(▲ 2.5)	32.8(▲ 4.4)	46.5(6.1)	14.6(0.0)	4.0(0.8)
埼玉県	17.9(7.4)	58.5(▲ 0.5)	20.3(▲ 5.8)	3.1(▲ 1.0)	0.2(▲ 0.1)
千葉県	21.5(10.6)	60.8(▲ 9.8)	13.5(▲ 1.7)	4.2(0.9)	—(—)
首都圏	9.0(3.2)	40.1(▲ 0.6)	33.2(▲ 1.4)	12.5(▲ 1.5)	5.2(0.3)

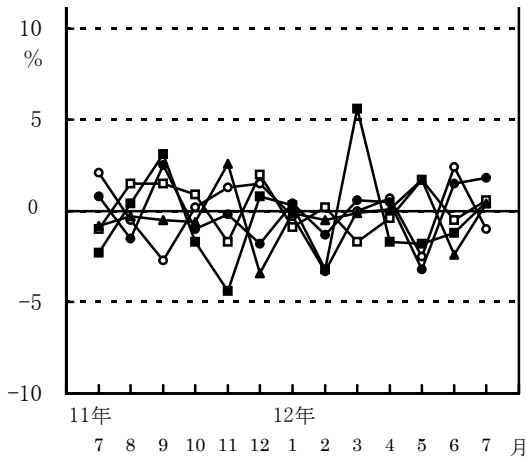
<グラフ1> 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



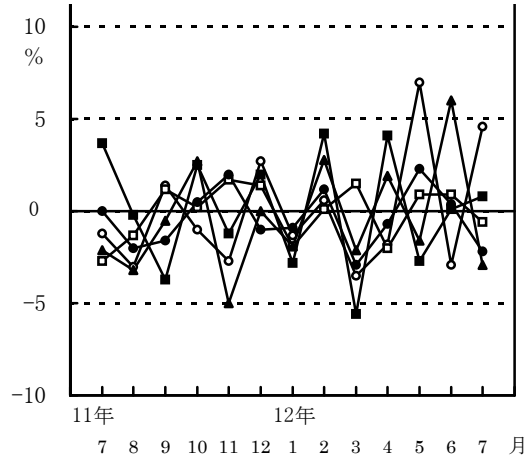
<グラフ2> 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



<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

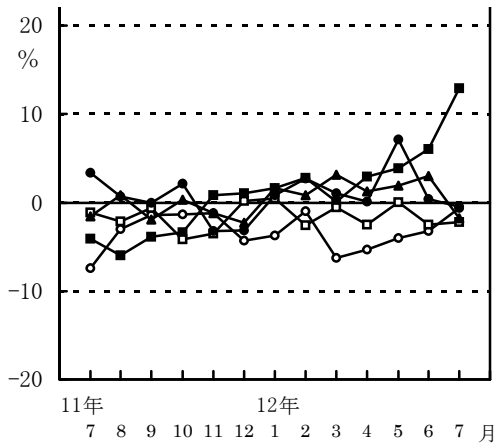
(単位：万円、%)

	11年8月	9月	10月	11月	12月	12年1月
価格	3,195	3,174	3,232	3,218	3,282	3,210
前月比	▲ 2.9	▲ 0.7	1.8	▲ 0.4	2.0	▲ 2.2
登録比	▲ 1.1	▲ 3.4	▲ 1.0	0.2	2.1	0.4
	2月	3月	4月	5月	6月	7月
価格	3,232	3,107	3,142	3,171	3,233	3,195
前月比	0.7	▲ 3.9	1.1	0.9	2.0	▲ 1.2
登録比	2.9	▲ 2.9	▲ 1.9	0.9	2.4	▲ 0.1

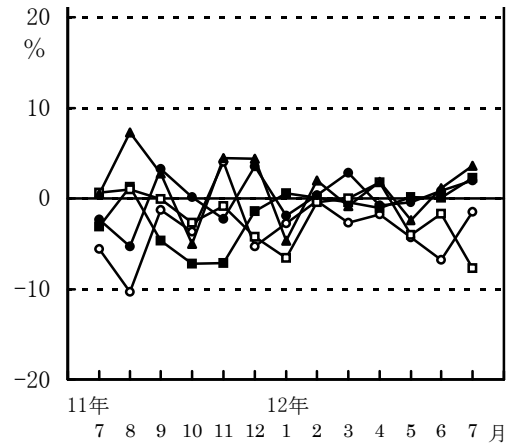
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比 (単位: m²、%)

	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	81.93	▲ 0.6	92.01	1.3	82.10	▲ 1.5	0.2	93.54	2.7	1.7
東京都下	131.65	12.9	92.43	0.4	120.70	2.3	▲8.3	92.22	1.3	▲0.2
神奈川県	106.88	▲ 2.2	95.45	0.9	102.07	▲ 7.7	▲4.5	96.61	1.5	1.2
埼玉県	124.43	▲ 0.4	96.50	▲ 0.4	127.40	2.0	2.4	96.75	▲ 0.6	0.3
千葉県	128.83	▲ 1.8	96.89	▲ 1.1	133.38	3.6	3.5	96.79	▲ 1.6	▲0.1
首都圏	115.06	0.9	95.06	0.3	113.08	▲ 0.1	▲1.7	95.59	0.9	0.6

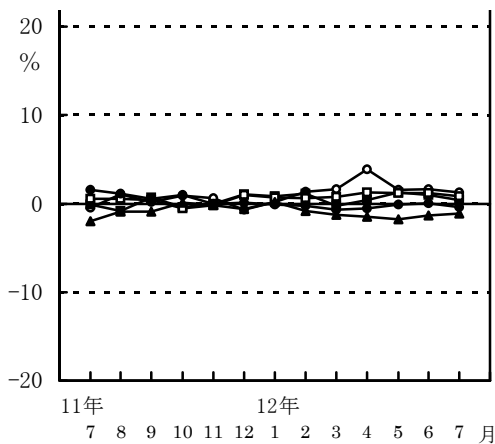
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移 (登録物件)



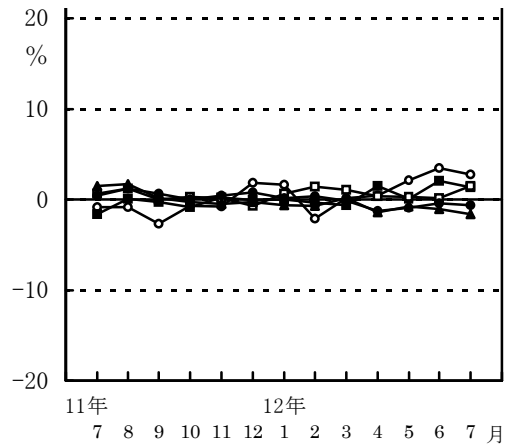
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移 (成約物件)



〈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2,083万円、前年同月比8.9%下落し5か月連続のマイナス。成約価格は同2,099万円、同6.6%下落し再びマイナス。前月比・登録比は再び上昇。

首都圏の中古マンション登録価格の平均は1戸あたり2,083万円で、前年同月比8.9%下落し5か月連続のマイナス、前月比は2.3%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2,099万円で、前年同月比6.6%下落し、再びマイナスとなりました。前月と一転、価格の高い東京23区で8.4%もの大幅下落となったことなどが要因です。

一方、前月比は、低額物件の割合が低下(1,000万円未満が1.5ポイント減、1,000万円台が4.0ポイント減)したことから、再び上昇に転じました(6ページご参照)。また、成約価格の平均は、登録価格の平均を再び上回っています。(6ページご参照)

なお、1㎡あたり成約価格は前年同月比8.0%下落し、4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)

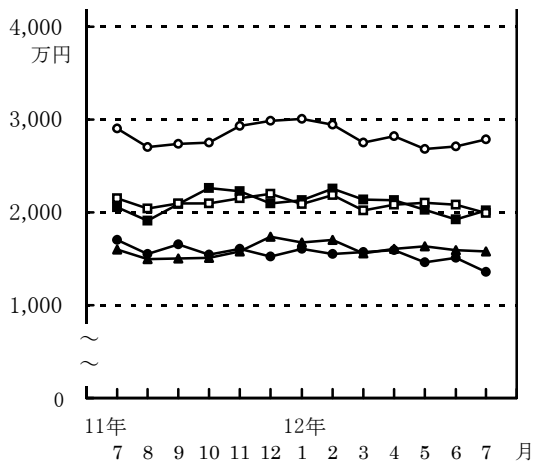
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	2,788万円	▲4.0%	2,621万円	▲8.4%	▲167万円	▲6.0%
東京都下	2,022万円	▲1.6%	2,198万円	▲7.6%	176万円	8.7%
神奈川県	1,994万円	▲7.5%	2,070万円	▲0.7%	76万円	3.8%
埼玉県	1,358万円	▲20.3%	1,559万円	▲7.2%	201万円	14.8%
千葉県	1,581万円	▲1.4%	1,420万円	4.9%	▲161万円	▲10.2%
首都圏	2,083万円	▲8.9%	2,099万円	▲6.6%	16万円	0.8%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

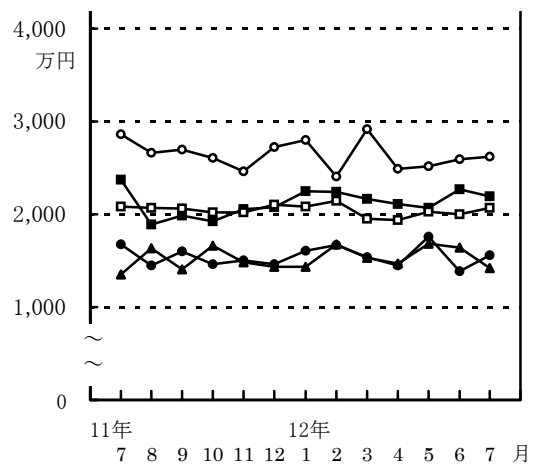
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位：%、ポイント)

	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	2.9(▲1.6)	27.6(6.9)	40.0(3.0)	21.9(▲2.4)	7.6(▲5.9)
東京都下	17.1(13.8)	17.1(▲16.2)	53.7(6.9)	9.7(▲3.6)	2.4(▲0.9)
神奈川県	12.3(4.3)	37.7(▲3.2)	34.4(▲4.3)	13.0(1.3)	2.6(1.9)
埼玉県	27.4(4.9)	46.8(1.9)	19.4(▲7.1)	4.8(▲1.3)	1.6(1.6)
千葉県	29.0(▲11.0)	48.4(4.4)	22.6(6.6)	—(—)	—(—)
首都圏	14.0(3.2)	35.1(0.4)	34.6(▲0.9)	12.7(▲1.5)	3.6(▲1.2)

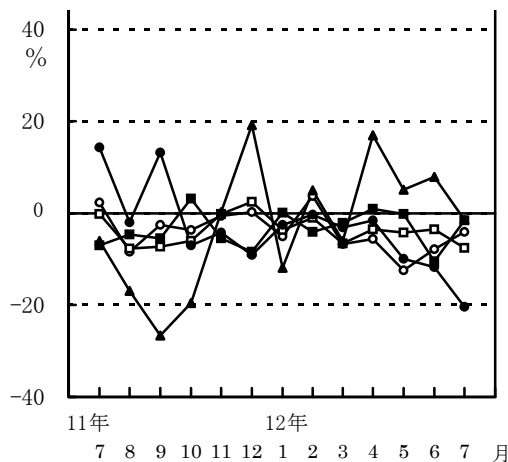
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移
(1戸あたり)



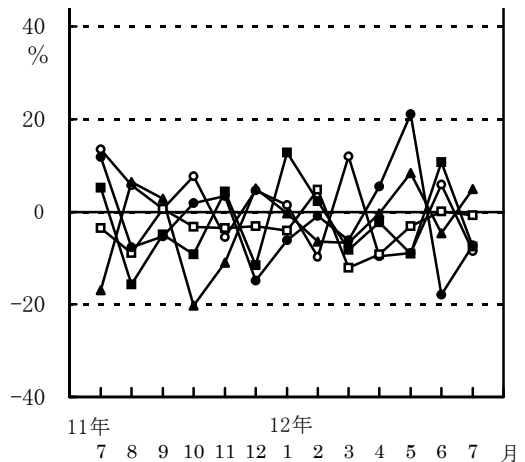
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移
(1戸あたり)



〈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、%)

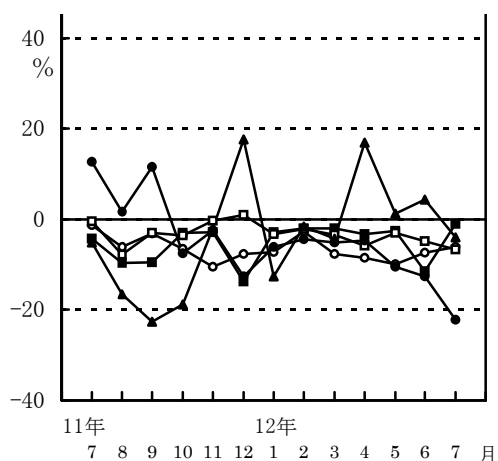
	11年8月	9月	10月	11月	12月	12年1月
価格	2,111	2,096	2,066	2,030	2,186	2,234
前月比	▲ 6.1	▲ 0.7	▲ 1.4	▲ 1.7	7.7	2.2
登録比	▲ 0.0	▲ 5.3	▲ 7.5	▲ 12.3	▲ 6.7	▲ 3.7
	2月	3月	4月	5月	6月	7月
価格	2,145	2,296	2,024	2,158	2,078	2,099
前月比	▲ 4.0	7.0	▲ 11.8	6.6	▲ 3.7	1.0
登録比	▲ 7.8	6.6	▲ 8.8	1.7	▲ 2.6	0.8

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)

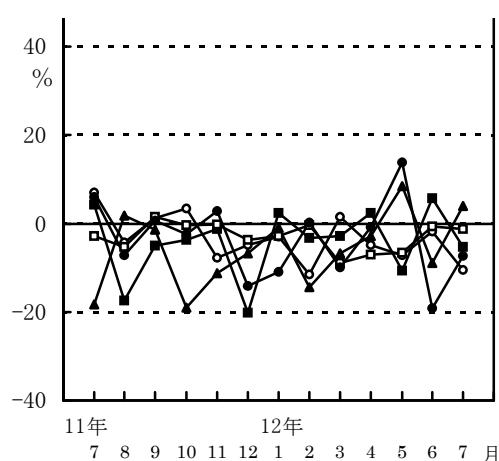
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	47.98 万円	▲ 6.0%	45.76 万円	▲10.5%	▲ 2.22 万円	▲ 4.6%
東京都下	30.98 万円	▲ 1.0%	32.11 万円	▲ 5.2%	1.13 万円	3.6%
神奈川県	31.36 万円	▲ 6.6%	31.93 万円	▲ 1.3%	0.57 万円	1.8%
埼玉県	19.93 万円	▲22.2%	23.43 万円	▲ 7.4%	3.50 万円	17.6%
千葉県	22.76 万円	▲ 4.0%	20.40 万円	4.0%	▲ 2.36 万円	▲10.4%
首都圏	32.87 万円	▲10.1%	32.89 万円	▲ 8.0%	0.02 万円	0.1%

※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	58.10 ㎡	2.1%	57.27 ㎡	2.4%	▲1.4%	25.6 年	0.0 年
東京都下	65.27 ㎡	▲ 0.6%	68.44 ㎡	▲ 2.5%	4.9%	19.4 年	0.7 年
神奈川県	63.59 ㎡	▲ 0.9%	64.83 ㎡	0.6%	1.9%	21.9 年	2.4 年
埼玉県	68.11 ㎡	2.4%	66.54 ㎡	0.2%	▲2.3%	22.6 年	4.0 年
千葉県	69.46 ㎡	2.7%	69.61 ㎡	0.8%	0.2%	24.9 年	▲1.1 年
首都圏	63.39 ㎡	1.4%	63.83 ㎡	1.5%	0.7%	23.0 年	1.3 年