

市場動向 ー首都圏の新築戸建・中古マンション価格(8月)ー**新築戸建の成約価格、前年同月比6か月ぶりに上昇。
神奈川県が2か月連続上昇、他エリアは下落続く。**

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8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。

■上昇の要因は、成約の多い神奈川県の上昇と価格の高い23区の成約増。

8月の首都圏の新築戸建平均成約価格は、1戸あたり3,230万円で、前年同月比1.1%上昇し6か月ぶりにプラスとなりました。これは、成約が最も多い神奈川県が上昇したこと、および価格の高い東京23区で成約が大幅に増加したことが要因です。神奈川県は、横浜市・川崎市の成約が引続き好調で同2か月連続の上昇となりましたが、その他のエリアでは下落が続いており、エリアによる違いが見られます。

■中古マンション成約価格は、前年同月比2か月連続下落。

中古マンションの1戸あたり平均成約価格は1,975万円で、前年同月比6.4%下落し2か月連続のマイナスとなり、2年8か月ぶりに2,000万円を割り込みました。前月同様、価格の高い東京23区で大きく下落したことが要因です。また、前月比は5.9%下落し再びマイナスに転じています。

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	4,265万円	▲1.2%	▲3.6%
東京都下	3,283万円	▲3.8%	▲1.1%
神奈川県	3,317万円	1.6%	▲1.8%
埼玉県	2,662万円	▲1.8%	1.2%
千葉県	2,461万円	▲3.0%	▲2.0%
首都圏	3,230万円	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	2,305万円	▲13.5%	▲12.1%
東京都下	1,900万円	0.5%	▲13.6%
神奈川県	2,000万円	▲3.5%	▲3.4%
埼玉県	1,696万円	17.0%	8.8%
千葉県	1,299万円	▲20.5%	▲8.5%
首都圏	1,975万円	▲6.4%	▲5.9%

※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。

※8月期の調査対象物件数は、新築戸建=登録7,050件、成約1,589件、中古マンション=登録1,224件、成約344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3,147万円、前年同月比2.6%下落し7か月連続のマイナス。成約価格は同3,230万円、同1.1%上昇し6か月ぶりにプラス。神奈川県は2か月連続上昇、他エリアでは下落続く。

首都圏の新築戸建登録価格の平均は1戸あたり3,147万円で、前年同月比2.6%下落し7か月連続のマイナス、前月比は1.6%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3,230万円で、前年同月比1.1%上昇し6か月ぶりにプラスとなりました。これは、成約が最も多い神奈川県が上昇したこと、および価格の高い東京23区で成約が大幅に増加したことが要因です。神奈川県では、利便性の高い横浜市・川崎市の成約が好調で同2か月連続の上昇となっています。

一方、その他のエリアでは千葉県が同8か月連続、埼玉県が同6か月連続でマイナスとなるなど、エリアによる違いが見られます。

なお、前月比は再び上昇、また成約価格の平均は登録価格の平均を再び上回りました。(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	4,095万円	▲ 6.1%	4,265万円	▲ 1.2%	170万円	4.2%
東京都下	3,274万円	▲ 5.5%	3,283万円	▲ 3.8%	9万円	0.3%
神奈川県	3,380万円	▲ 0.4%	3,317万円	1.6%	▲ 63万円	▲ 1.9%
埼玉県	2,747万円	▲ 1.4%	2,662万円	▲ 1.8%	▲ 85万円	▲ 3.1%
千葉県	2,546万円	▲ 3.2%	2,461万円	▲ 3.0%	▲ 85万円	▲ 3.3%
首都圏	3,147万円	▲ 2.6%	3,230万円	1.1%	83万円	2.6%

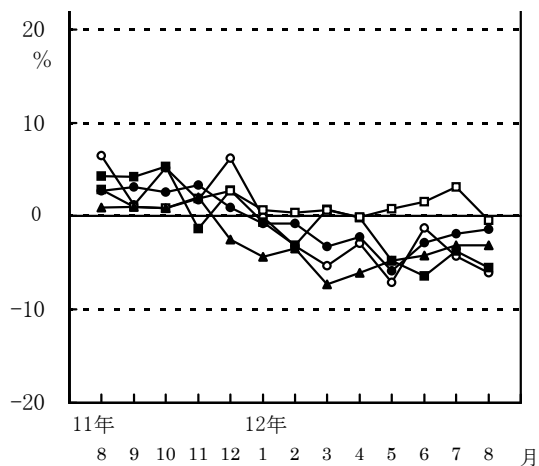
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

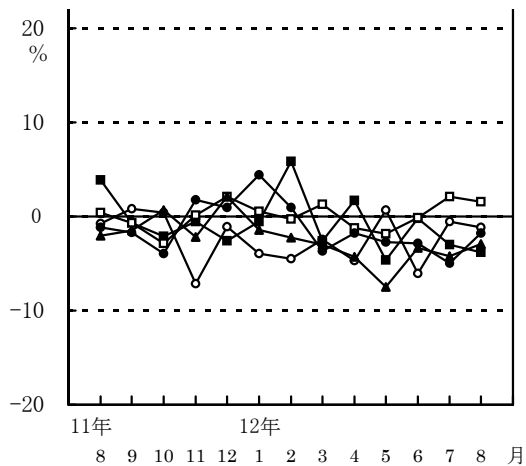
(単位：%、ポイント)

	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	—(—)	8.6(▲ 0.6)	42.9(8.9)	25.6(▲10.1)	22.9(1.8)
東京都下	5.5(1.0)	39.4(11.7)	38.1(▲12.5)	13.5(▲ 0.1)	3.5(▲ 0.1)
神奈川県	5.7(1.0)	34.5(▲ 4.6)	41.9(5.1)	14.3(▲ 2.8)	3.6(1.3)
埼玉県	18.1(4.1)	58.7(0.5)	20.8(▲ 3.8)	2.1(▲ 1.1)	0.3(0.3)
千葉県	29.8(5.6)	52.1(▲ 5.2)	15.4(1.4)	2.7(▲ 1.2)	—(▲ 0.6)
首都圏	10.2(1.2)	38.3(▲ 2.2)	33.7(1.2)	12.1(▲ 1.6)	5.7(1.4)

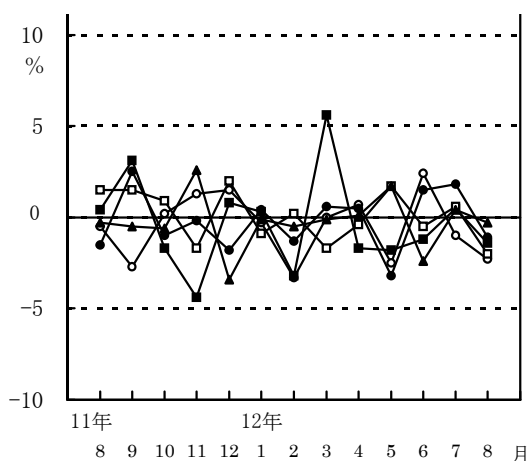
<グラフ1> 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



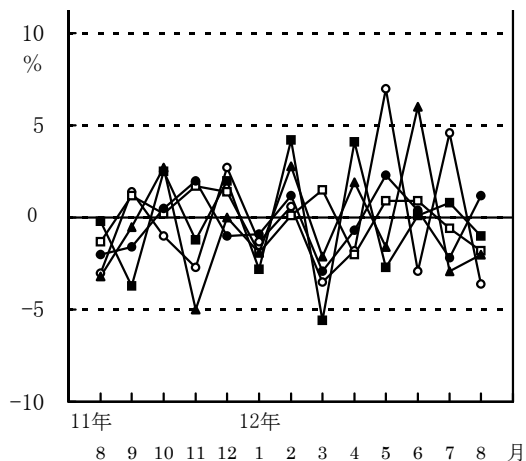
<グラフ2> 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



<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

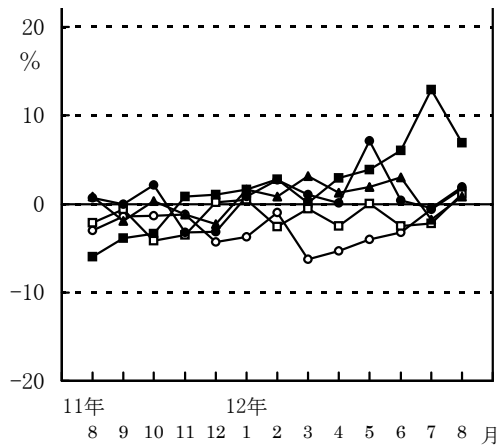
(単位：万円、%)

	11年9月	10月	11月	12月	12年1月	2月
価格	3,174	3,232	3,218	3,282	3,210	3,232
前月比	▲ 0.7	1.8	▲ 0.4	2.0	▲ 2.2	0.7
登録比	▲ 3.4	▲ 1.0	0.2	2.1	0.4	2.9
	3月	4月	5月	6月	7月	8月
価格	3,107	3,142	3,171	3,233	3,195	3,230
前月比	▲ 3.9	1.1	0.9	2.0	▲ 1.2	1.1
登録比	▲ 2.9	▲ 1.9	0.9	2.4	▲ 0.1	2.6

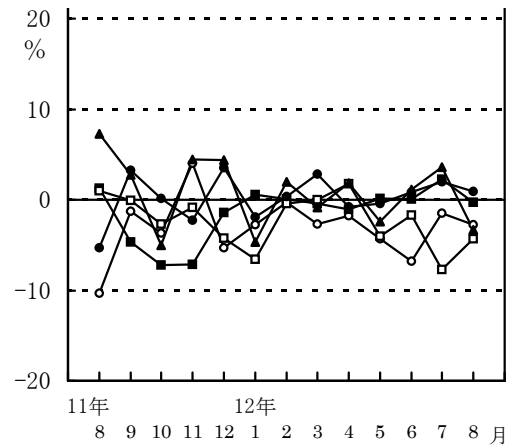
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比 (単位: m²、%)

	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	83.95	1.7	91.39	▲ 0.5	78.27	▲ 2.7	▲6.8	91.88	2.2	0.5
東京都下	122.67	6.9	92.54	1.0	123.19	▲ 0.3	0.4	93.44	0.4	1.0
神奈川県	109.58	1.2	96.07	1.2	104.06	▲ 4.3	▲5.0	95.48	0.8	▲0.6
埼玉県	129.10	1.9	97.07	0.3	125.36	1.0	▲2.9	97.02	▲ 0.9	▲0.1
千葉県	131.03	0.9	96.57	▲ 0.6	130.03	▲ 3.3	▲0.8	96.04	▲ 2.8	▲0.1
首都圏	116.92	1.8	95.30	0.4	110.82	▲ 3.3	▲5.2	94.89	▲ 0.3	▲0.4

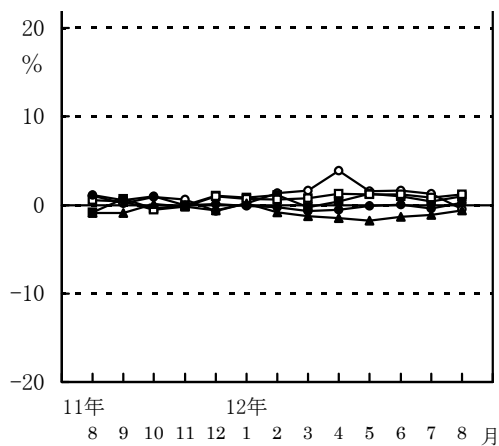
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移 (登録物件)



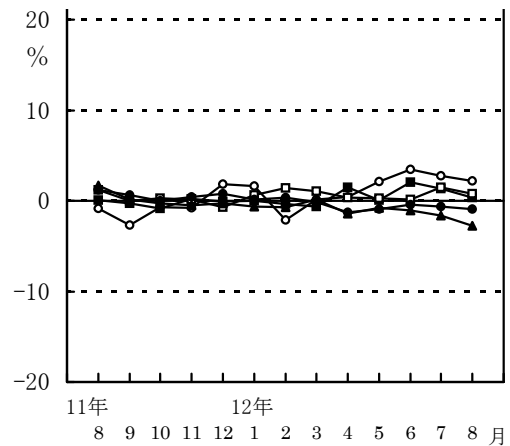
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移 (成約物件)



〈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2,055万円、前年同月比2.7%下落し6か月連続のマイナス。成約価格は同1,975万円、同6.4%下落し2か月連続のマイナス。前月比・登録比は再び下落。

首都圏の中古マンション登録価格の平均は1戸あたり2,055万円で、前年同月比2.7%下落し6か月連続のマイナス、前月比は1.3%下落し2か月連続のマイナスとなりました。

また成約価格は1戸あたり1,975万円で、前年同月比6.4%下落し、2か月連続のマイナスとなり、2年8か月ぶりに2,000万円を割り込みました。これは、前月同様、価格の高い東京23区で大きく下落(同13.5%減)したことが要因です。

前月比については、3,000万円以上の物件の成約が低調なことから再び下落。また、成約価格の平均は、登録価格の平均を再び下回っています。(6ページご参照)

なお、1㎡あたり成約価格は前年同月比5.1%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)

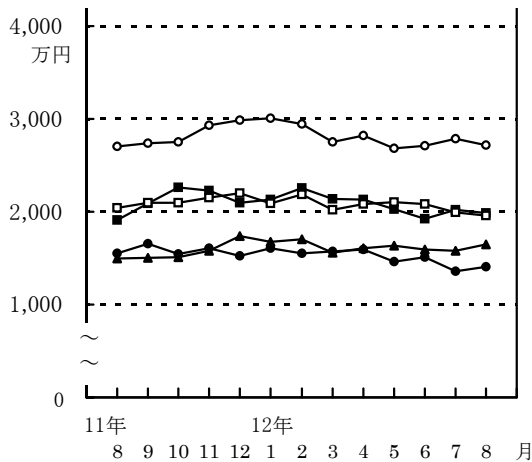
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	2,722万円	0.6%	2,305万円	▲13.5%	▲417万円	▲15.3%
東京都下	1,987万円	4.0%	1,900万円	0.5%	▲87万円	▲4.4%
神奈川県	1,959万円	▲4.3%	2,000万円	▲3.5%	41万円	2.1%
埼玉県	1,409万円	▲9.2%	1,696万円	17.0%	287万円	20.4%
千葉県	1,649万円	10.1%	1,299万円	▲20.5%	▲350万円	▲21.2%
首都圏	2,055万円	▲2.7%	1,975万円	▲6.4%	▲80万円	▲3.9%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

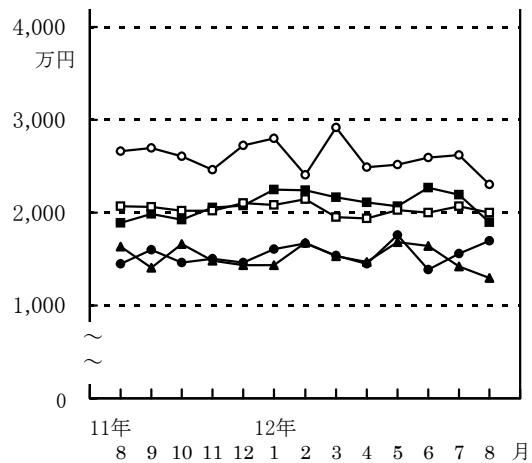
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位：%、ポイント)

	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	10.3(4.1)	26.8(3.1)	46.4(7.2)	13.4(▲5.1)	3.1(▲9.3)
東京都下	11.5(0.4)	50.0(1.8)	30.8(▲2.5)	—(▲7.4)	7.7(7.7)
神奈川県	14.6(6.1)	41.0(1.5)	32.6(▲6.9)	11.1(▲0.6)	0.7(▲0.1)
埼玉県	19.5(▲13.1)	46.3(2.8)	29.3(5.4)	4.9(4.9)	—(—)
千葉県	45.5(19.6)	33.3(▲11.2)	18.2(▲0.3)	3.0(▲8.1)	—(—)
首都圏	16.7(3.8)	37.5(1.0)	34.6(▲0.4)	9.4(▲2.2)	1.8(▲2.2)

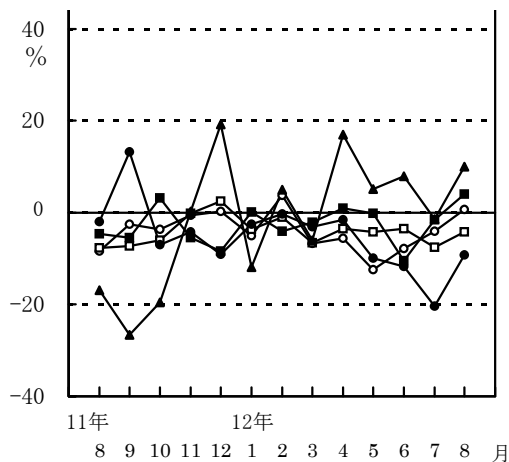
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移
(1戸あたり)



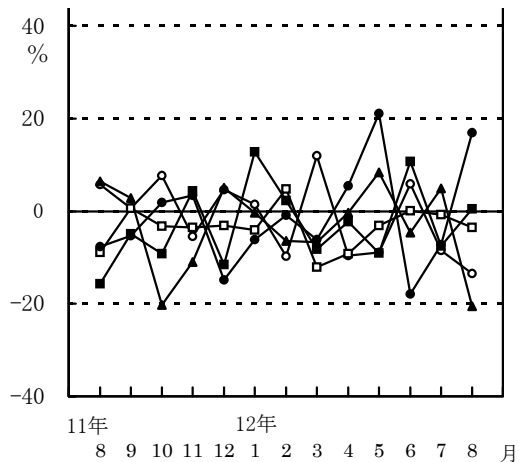
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移
(1戸あたり)



〈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、%)

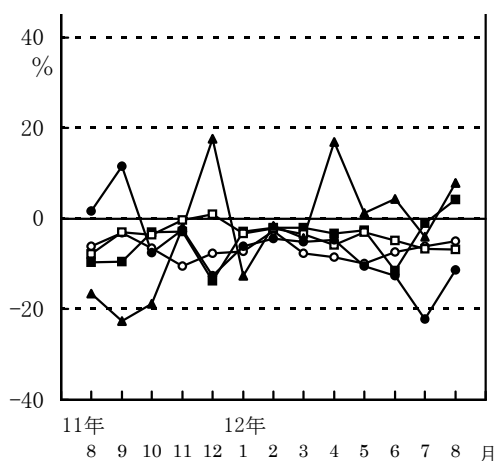
	11年9月	10月	11月	12月	12年1月	2月
価格	2,096	2,066	2,030	2,186	2,234	2,145
前月比	▲ 0.7	▲ 1.4	▲ 1.7	7.7	2.2	▲ 4.0
登録比	▲ 5.3	▲ 7.5	▲ 12.3	▲ 6.7	▲ 3.7	▲ 7.8
	3月	4月	5月	6月	7月	8月
価格	2,296	2,024	2,158	2,078	2,099	1,975
前月比	7.0	▲ 11.8	6.6	▲ 3.7	1.0	▲ 5.9
登録比	6.6	▲ 8.8	1.7	▲ 2.6	0.8	▲ 3.9

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)

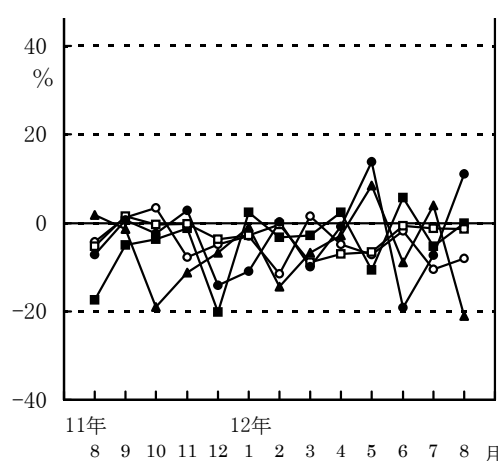
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	47.80 万円	▲ 4.9%	44.61 万円	▲ 8.0%	▲ 3.19 万円	▲ 6.7%
東京都下	29.98 万円	4.3%	27.96 万円	0.0%	▲ 2.02 万円	▲ 6.7%
神奈川県	29.69 万円	▲ 6.8%	31.35 万円	▲ 1.4%	1.66 万円	5.6%
埼玉県	20.79 万円	▲11.3%	23.84 万円	11.1%	3.05 万円	14.7%
千葉県	23.04 万円	7.9%	19.54 万円	▲21.1%	▲ 3.50 万円	▲15.2%
首都圏	32.02 万円	▲ 5.8%	31.95 万円	▲ 5.1%	▲ 0.07 万円	▲ 0.2%

※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	56.94 ㎡	5.8%	51.67 ㎡	▲ 6.0%	▲9.3%	27.3 年	3.2 年
東京都下	66.27 ㎡	▲ 0.3%	67.96 ㎡	0.5%	2.6%	24.7 年	3.1 年
神奈川県	65.98 ㎡	2.7%	63.80 ㎡	▲ 2.2%	▲3.3%	21.9 年	1.4 年
埼玉県	67.79 ㎡	2.4%	71.16 ㎡	5.3%	5.0%	18.9 年	▲2.0 年
千葉県	71.57 ㎡	2.0%	66.48 ㎡	0.8%	▲7.1%	23.7 年	0.4 年
首都圏	64.19 ㎡	3.3%	61.81 ㎡	▲ 1.4%	▲3.7%	23.5 年	1.5 年