

**市場動向** ー首都圏の新築戸建・中古マンション価格(10月)ー**新築戸建の成約価格、前年同月比2か月連続下落。  
神奈川県は横浜市・川崎市の成約が堅調で同4か月連続上昇。**

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10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。

**■下落の要因は千葉県など価格の安いエリアの成約増。**

10月の首都圏の新築戸建平均成約価格は、1戸あたり3,200万円で、前年同月比1.0%下落し2か月連続のマイナスとなりました。これは、低額物件の多い千葉県・埼玉県の成約増等によるものですが、前月比については成約好調エリアが上昇したため再びプラスに転じました。一方、神奈川県は、高額物件の多い横浜市に加え川崎市の成約が堅調で、同4か月連続の上昇となっています。

**■中古マンション成約価格は同4か月ぶりに下落止まる。**

中古マンションの1戸あたり平均成約価格は2,067万円で、前年同月比は1万円の微増となり、4か月ぶりに下落が止まりました。成約の多い東京23区で低価格志向が続いていることが価格下落の要因となってきましたが、10月は23区の成約が大幅に増加したため首都圏平均の下落に歯止めがかかったものです。

**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	4,362万円	0.6%	▲ 0.0%
東京都下	3,247万円	▲ 3.6%	▲ 1.1%
神奈川県	3,385万円	<b>2.3%</b>	1.2%
埼玉県	2,714万円	1.2%	3.1%
千葉県	2,442万円	▲ 5.8%	3.0%
首都圏	<b>3,200万円</b>	<b>▲ 1.0%</b>	<b>1.3%</b>

**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	<b>2,429万円</b>	<b>▲ 6.8%</b>	3.6%
東京都下	1,988万円	3.3%	0.0%
神奈川県	1,939万円	▲ 4.1%	▲ 2.4%
埼玉県	1,687万円	15.5%	6.0%
千葉県	1,860万円	11.9%	15.2%
首都圏	<b>2,067万円</b>	<b>0.0%</b>	<b>3.1%</b>

※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。

※10月期の調査対象物件数は、新築戸建＝登録9,011件、成約1,877件、中古マンション＝登録1,534件、成約451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3,173万円、前年同月比2.8%下落し9か月連続のマイナス。成約価格は同3,200万円、同1.0%下落し2か月連続のマイナス。神奈川県は横浜市・川崎市の成約が堅調で同4か月連続上昇。**

首都圏の新築戸建登録価格の平均は1戸あたり3,173万円で、前年同月比2.8%下落し9か月連続のマイナス、前月比は0.5%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3,200万円で、前年同月比1.0%下落し2か月連続のマイナスとなりました。これは、低額物件の多い千葉県・埼玉県の成約が増加したこと等によるものです。ただ、前月比では、成約好調エリアの価格が上昇したため、再び上昇に転じました。(3ページご参照)

一方、神奈川県は、高額物件の多い横浜市に加え川崎市の成約が堅調で、同4か月連続の上昇となっています。

なお、首都圏平均の成約価格は、再び登録価格の平均を上回りました。(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	4,285万円	0.8%	4,362万円	0.6%	77万円	1.8%
東京都下	3,316万円	▲5.6%	3,247万円	▲3.6%	▲69万円	▲2.1%
神奈川県	3,477万円	0.0%	3,385万円	2.3%	▲92万円	▲2.6%
埼玉県	2,812万円	▲0.6%	2,714万円	1.2%	▲98万円	▲3.5%
千葉県	2,543万円	▲2.3%	2,442万円	▲5.8%	▲101万円	▲4.0%
首都圏	3,173万円	▲2.8%	3,200万円	▲1.0%	27万円	0.9%

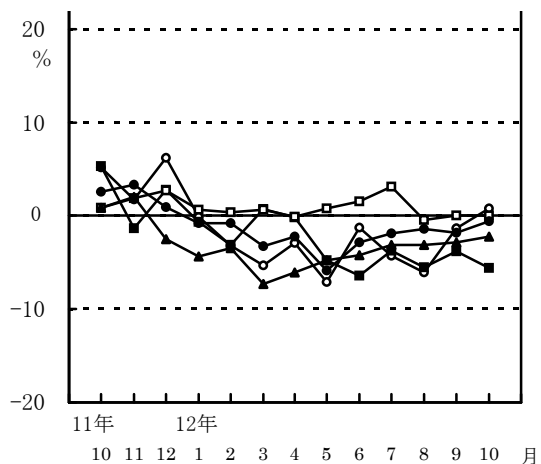
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

### 新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

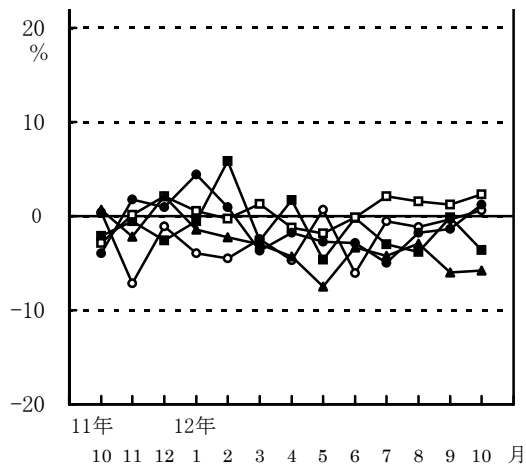
(単位：%、ポイント)

	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	—(▲0.4)	10.3( 5.7)	34.3(▲6.1)	29.4(▲2.1)	26.0( 2.9)
東京都下	6.7( 3.9)	37.5( 0.2)	39.0( 0.3)	14.2(▲4.9)	2.6( 0.5)
神奈川県	1.5(▲1.0)	36.0( 0.9)	43.5(▲1.4)	14.8(▲0.2)	4.2( 1.7)
埼玉県	14.7( 0.6)	57.0(▲5.5)	26.9( 6.6)	1.4(▲1.5)	—(▲0.2)
千葉県	24.7( 11.1)	60.7(▲3.2)	13.8(▲7.8)	0.8(▲0.1)	—( — )
首都圏	8.7( 2.3)	41.3( 0.1)	33.2(▲1.0)	11.5(▲2.2)	5.3( 0.8)

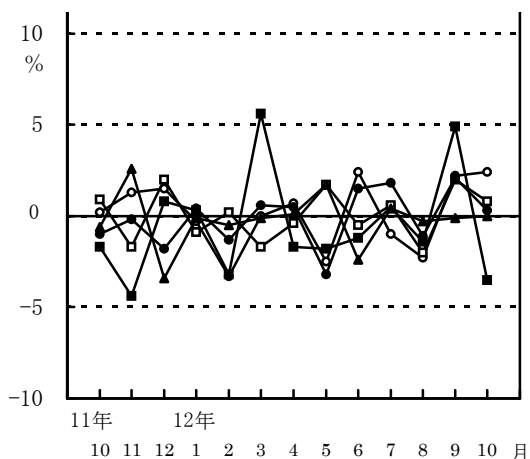
<グラフ1> 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



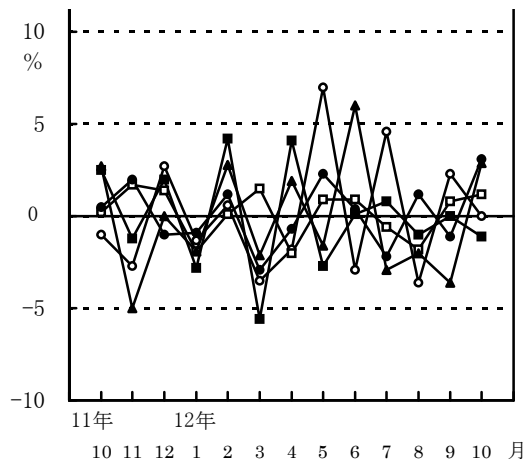
<グラフ2> 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



<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

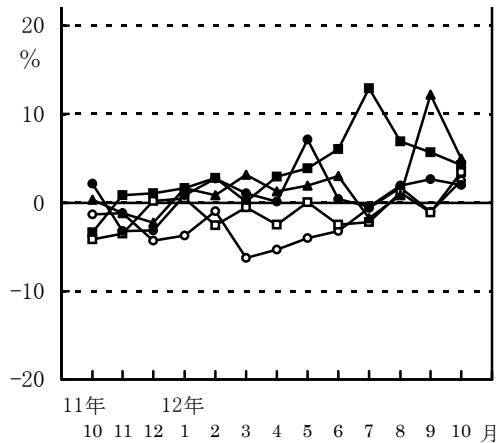
(単位：万円、%)

	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
	5月	6月	7月	8月	9月	10月
価格	3,171	3,233	3,195	3,230	3,160	3,200
前月比	0.9	2.0	▲ 1.2	1.1	▲ 2.2	<b>1.3</b>
登録比	0.9	2.4	▲ 0.1	2.6	▲ 0.9	<b>0.9</b>

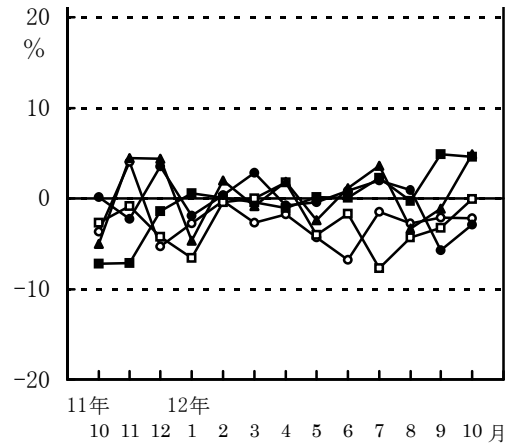
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比 (単位: m<sup>2</sup>、%)

	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	85.37	2.5	89.71	▲ 1.4	80.43	▲ 2.2	▲5.8	91.23	0.2	1.7
東京都下	122.17	4.2	92.10	0.6	119.14	4.6	▲2.5	92.44	1.3	0.4
神奈川県	109.00	3.4	96.69	2.3	108.99	▲ 0.0	▲0.0	95.95	1.0	▲0.8
埼玉県	128.01	2.0	97.02	0.6	125.35	▲ 2.9	▲2.1	96.72	▲ 0.3	▲0.3
千葉県	135.43	5.0	97.16	▲ 0.4	132.62	4.9	▲2.1	96.72	▲ 0.6	▲0.5
首都圏	118.76	4.3	95.45	0.9	114.17	0.8	▲3.9	94.94	0.6	▲0.5

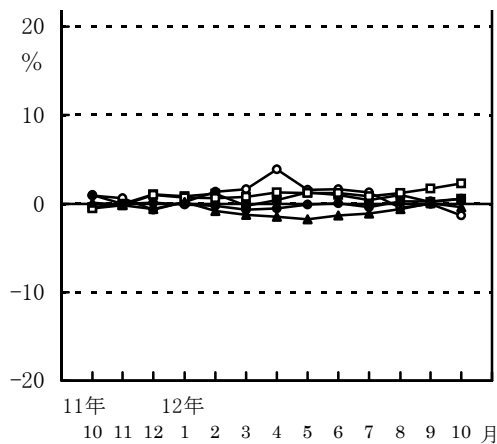
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移 (登録物件)



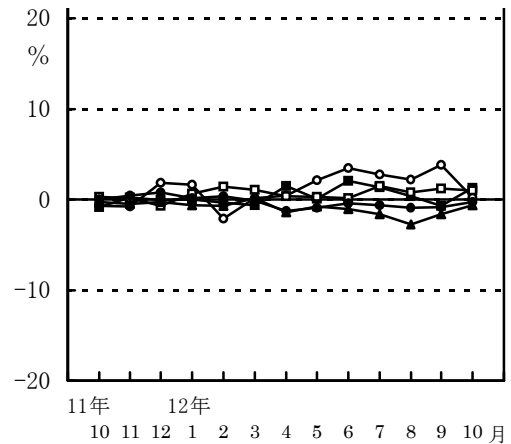
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移 (成約物件)



〈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2,009万円、前年同月比10.1%下落し8か月連続のマイナス。成約価格は同2,067万円、同1万円の微増となり4か月ぶりに下落止まる。前月比は2か月連続のプラス、登録価格比は3か月ぶりにプラス。

首都圏の中古マンション登録価格の平均は1戸あたり2,009万円で、前年同月比10.1%下落し8か月連続のマイナス、前月比は5.9%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2,067万円で、前年同月比1万円の微増となり、4か月ぶりに下落が止まりました。成約の多い東京23区で、2,000万円以上の物件の割合が減少するなど低価格志向が続いていることが価格下落の要因となってきましたが、10月は平均価格の高い23区の成約が大幅に増加したため、首都圏平均の下落に歯止めがかかったものです。

また、前月比は2か月連続のプラス、登録価格比は3か月ぶりにプラスとなっています。(6ページご参照)  
なお、1㎡あたり成約価格は前年同月比1.4%下落し、7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)

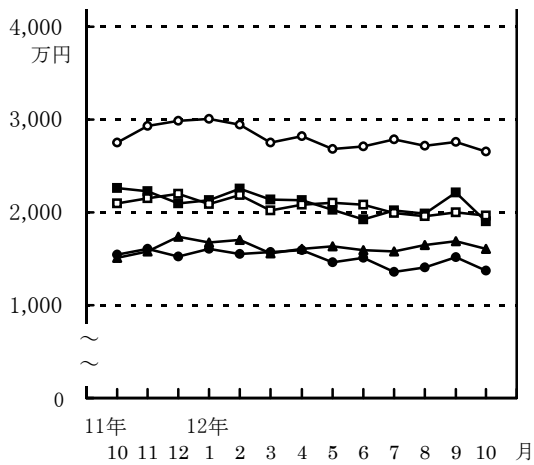
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	2,655万円	▲3.7%	2,429万円	▲6.8%	▲226万円	▲8.5%
東京都下	1,907万円	▲15.7%	1,988万円	3.3%	81万円	4.2%
神奈川県	1,967万円	▲6.3%	1,939万円	▲4.1%	▲28万円	▲1.4%
埼玉県	1,374万円	▲11.2%	1,687万円	15.5%	313万円	22.8%
千葉県	1,606万円	6.0%	1,860万円	11.9%	254万円	15.8%
首都圏	2,009万円	▲10.1%	2,067万円	0.0%	58万円	2.9%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

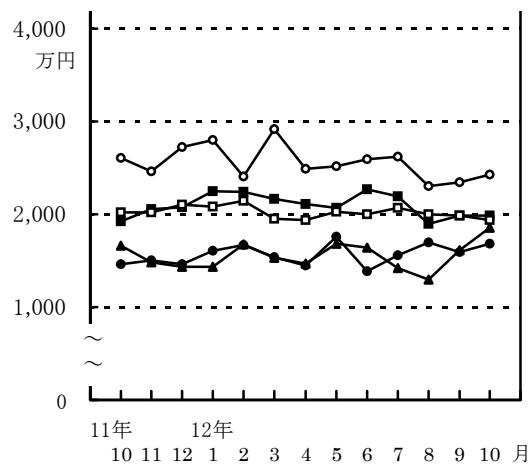
### 中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位：%、ポイント)

	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	6.7(▲5.0)	36.6(12.5)	37.3(▲3.5)	8.7(▲3.0)	10.7(▲1.0)
東京都下	6.9(▲9.8)	41.4(5.7)	48.3(5.5)	3.4(1.0)	—(▲2.4)
神奈川県	13.3(▲0.1)	45.5(0.4)	31.5(2.8)	7.9(▲1.2)	1.8(▲1.9)
埼玉県	26.6(▲9.4)	32.8(▲7.8)	37.5(17.2)	3.1(0.0)	—(—)
千葉県	16.1(▲15.1)	41.9(4.4)	35.5(13.6)	6.5(0.2)	—(▲3.1)
首都圏	12.7(▲5.3)	40.1(3.1)	35.8(4.1)	7.1(▲1.0)	4.3(▲0.9)

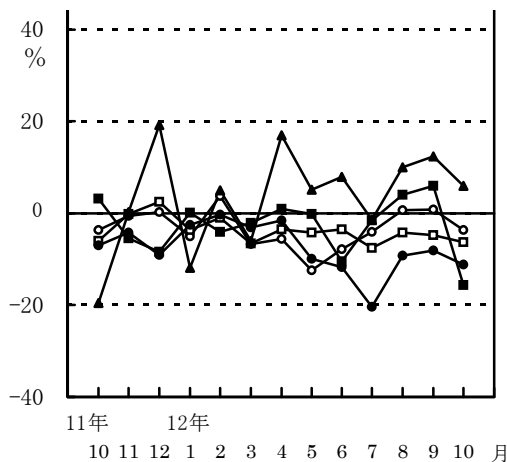
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移  
(1戸あたり)



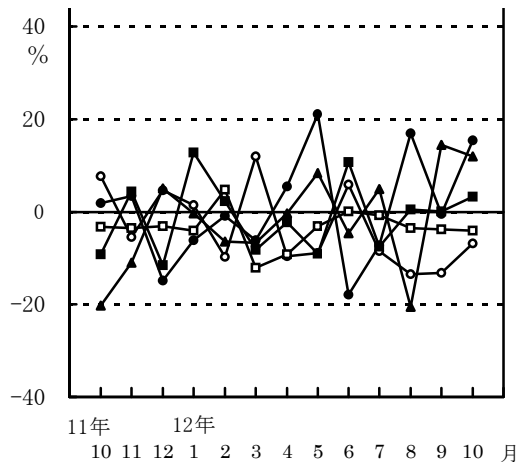
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移  
(1戸あたり)



〈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、%)

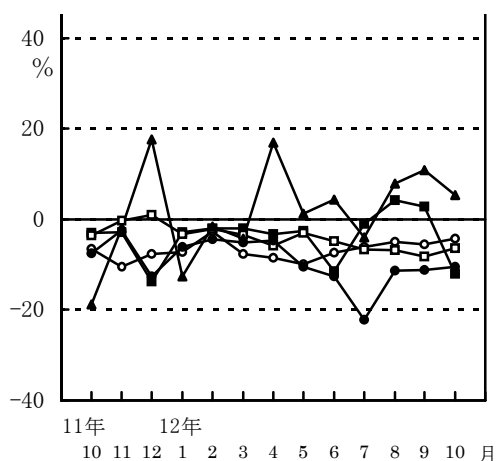
	11年11月	12月	12年1月	2月	3月	4月
価格	2,030	2,186	2,234	2,145	2,296	2,024
前月比	▲ 1.7	7.7	2.2	▲ 4.0	7.0	▲11.8
登録比	▲12.3	▲ 6.7	▲ 3.7	▲ 7.8	6.6	▲ 8.8
	5月	6月	7月	8月	9月	10月
価格	2,158	2,078	2,099	1,975	2,005	2,099
前月比	6.6	▲ 3.7	1.0	▲ 5.9	1.5	3.1
登録比	1.7	▲ 2.6	0.8	▲ 3.9	▲ 6.1	2.9

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)

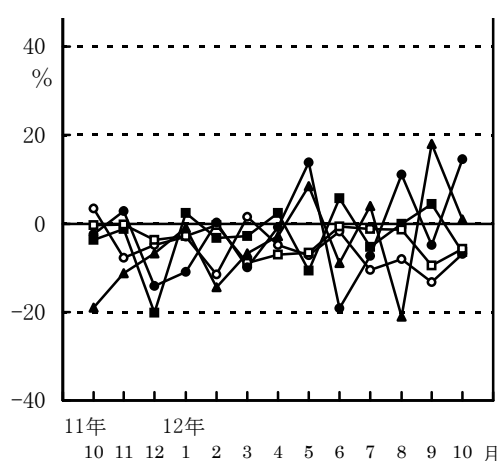
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	47.41 万円	▲ 4.3%	45.04 万円	▲ 6.9%	▲ 2.37 万円	▲ 5.0%
東京都下	28.67 万円	▲12.0%	29.11 万円	▲ 6.5%	0.44 万円	1.5%
神奈川県	30.60 万円	▲ 6.5%	30.19 万円	▲ 5.7%	▲ 0.41 万円	▲ 1.3%
埼玉県	20.12 万円	▲10.5%	25.03 万円	14.6%	4.91 万円	24.4%
千葉県	23.28 万円	5.4%	25.14 万円	0.9%	1.86 万円	8.0%
首都圏	<b>31.72 万円</b>	<b>▲11.2%</b>	<b>33.27 万円</b>	<b>▲ 1.4%</b>	<b>1.55 万円</b>	<b>4.9%</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	56.00 ㎡	0.7%	53.94 ㎡	0.1%	▲3.7%	26.8 年	2.2 年
東京都下	66.52 ㎡	▲ 4.1%	68.30 ㎡	10.4%	2.7%	22.7 年	▲0.8 年
神奈川県	64.28 ㎡	0.2%	64.24 ㎡	1.7%	▲0.1%	22.2 年	1.6 年
埼玉県	68.28 ㎡	▲ 0.8%	67.40 ㎡	0.8%	▲1.3%	20.3 年	▲1.9 年
千葉県	68.99 ㎡	0.6%	73.95 ㎡	10.9%	7.2%	20.0 年	▲5.6 年
首都圏	63.33 ㎡	1.2%	62.13 ㎡	1.5%	▲1.9%	23.4 年	0.7 年