

市場動向 ー首都圏の新築戸建・中古マンション価格(2月)ー**新築戸建の成約価格、前年同月比6か月連続下落。
東京23区は5,000万円以上の物件の成約が堅調で唯一上昇。**

不動産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、2013年2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。

■神奈川県では低額物件の割合が高まり再び下落。

2月の首都圏の新築戸建平均成約価格は、1戸あたり3,196万円で、前年同月比1.1%下落し6か月連続のマイナスとなりました。また、前月上昇に転じた神奈川県でも低額物件の割合が高まり、前年比は再び、また前月比は3か月ぶりに下落しています。一方、東京23区では、5,000万円以上の物件の割合が前年比5.5ポイント、前月比は6.3ポイント上昇するなど堅調で平均価格は再び上昇、首都圏で唯一の上昇となりました。

■中古マンション成約価格は前年同月比4か月連続のマイナス。

中古マンションの1戸あたり平均成約価格は2,135万円で、前年同月比0.5%下落し、4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で下落が続いていることによるものですが、東京23区で3,000万円以上の物件が復調し同15.4%の大幅上昇となったため、首都圏全体の下落率は小幅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	4,366万円	1.6%	2.5%
東京都下	3,367万円	▲2.1%	1.8%
神奈川県	3,325万円	▲0.9%	▲3.3%
埼玉県	2,680万円	▲1.3%	2.1%
千葉県	2,389万円	▲3.9%	▲1.7%
首都圏	3,196万円	▲1.1%	1.5%

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	2,782万円	15.4%	9.0%
東京都下	2,072万円	▲7.6%	16.2%
神奈川県	2,007万円	▲6.5%	3.5%
埼玉県	1,518万円	▲9.2%	▲3.4%
千葉県	1,753万円	4.4%	8.5%
首都圏	2,135万円	▲0.5%	9.8%

※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。

※2月期の調査対象物件数は、新築戸建=登録9,474件、成約2,014件、中古マンション=登録1,451件、成約442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3,134万円、前年同月比0.2%下落し再びマイナス。成約価格は同3,196万円、同1.1%下落し6か月連続のマイナス。東京23区は5,000万円以上の物件の成約が堅調で唯一上昇。

首都圏の新築戸建登録価格の平均は1戸あたり3,134万円で、前年同月比0.2%下落し再びマイナス、前月比は3.0%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3,196万円で、前年同月比1.1%下落し6か月連続のマイナスとなりました。1月に、同3か月ぶりに上昇した神奈川県でも、平均価格を大きく下回る2,000万円台の物件の割合が高まり(下表ご参照)、前年比は再び下落、前月比も3か月ぶりに下落に転じています。一方、東京23区では、5,000万円以上の物件の割合が前年比5.5ポイント、前月比は6.3ポイント上昇するなど堅調で、平均価格は再び上昇、首都圏で唯一の上昇となりました。

なお、首都圏平均の前月比は再び上昇、また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	4,126万円	▲ 2.0%	4,366万円	1.6%	240万円	5.8%
東京都下	3,379万円	2.9%	3,367万円	▲ 2.1%	▲ 12万円	▲ 0.4%
神奈川県	3,405万円	▲ 1.6%	3,325万円	▲ 0.9%	▲ 80万円	▲ 2.3%
埼玉県	2,777万円	1.1%	2,680万円	▲ 1.3%	▲ 97万円	▲ 3.5%
千葉県	2,453万円	▲ 4.3%	2,389万円	▲ 3.9%	▲ 64万円	▲ 2.6%
首都圏	3,134万円	▲ 0.2%	3,196万円	▲ 1.1%	62万円	2.0%

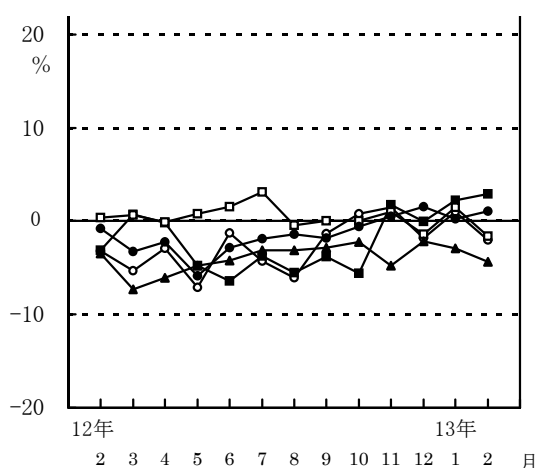
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

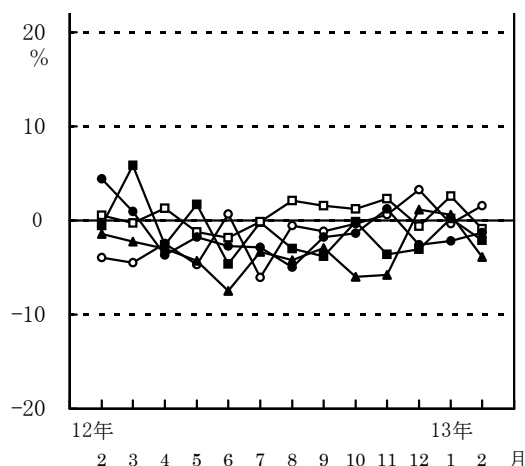
(単位：%、ポイント)

	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	—(—)	11.1(▲ 0.3)	36.4(▲ 0.4)	24.5(▲ 4.8)	28.0(5.5)
東京都下	1.5(▲ 1.9)	29.6(▲ 0.4)	53.3(13.8)	13.7(▲ 11.0)	1.9(▲ 0.5)
神奈川県	3.4(▲ 0.2)	35.3(5.4)	45.0(▲ 4.0)	13.6(▲ 1.2)	2.7(0.0)
埼玉県	12.6(▲ 0.2)	63.6(4.6)	21.2(▲ 4.6)	2.0(▲ 0.2)	0.6(0.4)
千葉県	28.8(10.5)	57.9(▲ 9.1)	11.6(▲ 2.2)	1.7(0.8)	—(—)
首都圏	7.9(0.7)	40.9(1.5)	35.5(0.2)	10.7(▲ 3.0)	5.0(0.6)

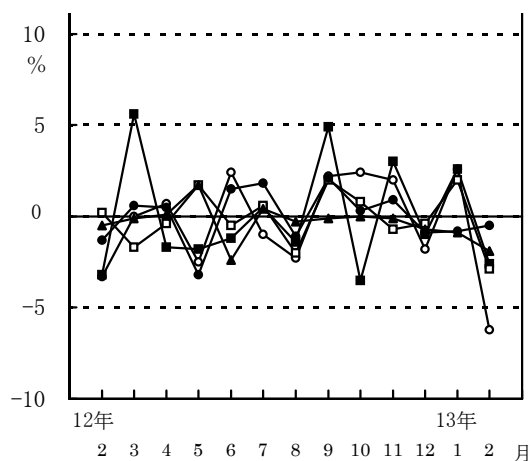
<グラフ1> 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



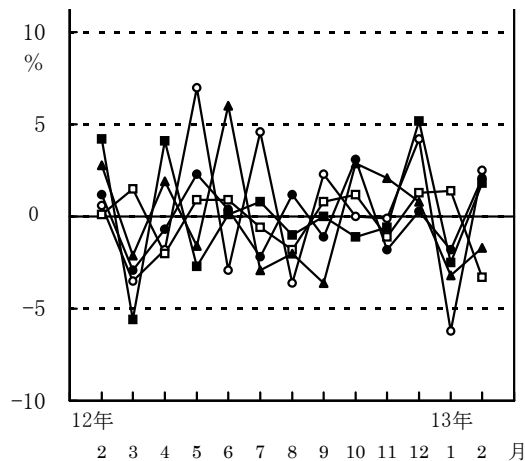
<グラフ2> 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



<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

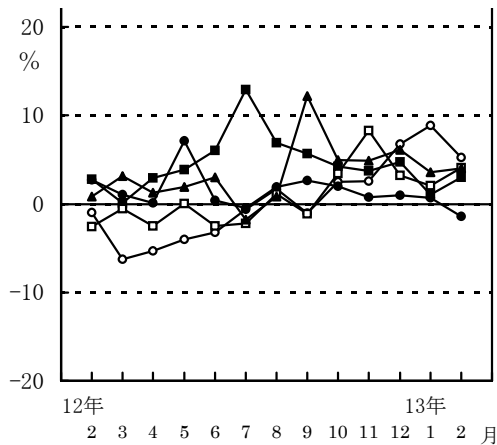
(単位：万円、%)

	12年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
	9月	10月	11月	12月	13年1月	2月
価格	3,160	3,200	3,160	3,259	3,148	3,196
前月比	▲ 2.2	1.3	▲ 0.6	2.5	▲ 3.4	1.5
登録比	▲ 0.9	0.9	▲ 1.0	2.5	▲ 2.5	2.0

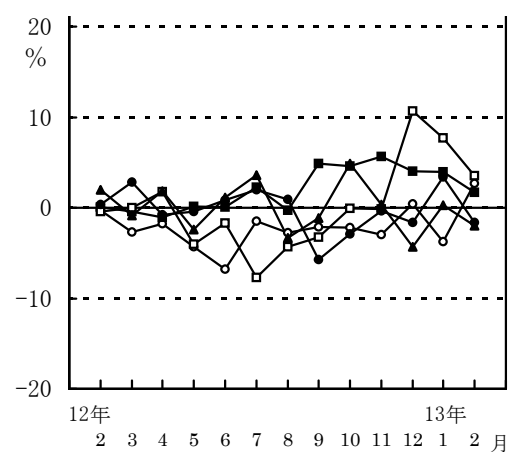
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比 (単位: m²、%)

	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	86.57	5.3	91.34	▲ 0.5	83.92	2.7	▲3.1	91.84	1.4	0.5
東京都下	122.27	3.0	92.24	▲ 0.3	121.76	1.7	▲0.4	92.14	0.0	▲0.1
神奈川県	111.20	4.1	94.98	0.2	110.40	3.6	▲0.7	95.90	▲ 0.1	1.0
埼玉県	125.42	▲ 1.4	96.27	▲ 0.3	124.00	▲ 1.6	▲1.1	96.88	▲ 0.6	0.6
千葉県	137.19	4.1	96.31	▲ 0.7	134.53	▲ 2.0	▲1.9	96.53	▲ 1.2	0.2
首都圏	118.71	1.9	94.69	▲ 0.3	115.03	0.7	▲3.1	95.10	0.0	0.4

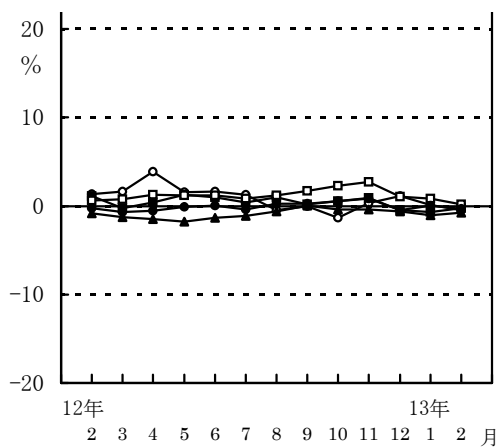
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移 (登録物件)



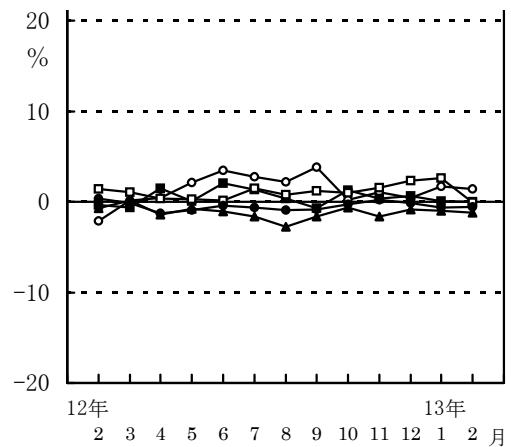
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移 (成約物件)



〈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2,104万円、前年同月比9.5%下落し12か月連続のマイナス。
成約価格は同2,135万円、同0.5%下落し4か月連続のマイナス。
東京23区では3,000万円以上の物件が復調。

首都圏の中古マンション登録価格の平均は1戸あたり2,104万円で、前年同月比9.5%下落し12か月連続のマイナス、前月比は1.3%上昇し再びプラスとなりました。

成約価格は1戸あたり2,135万円で、前年同月比0.5%下落し、4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で下落が続いていることが主な要因ですが、一方で、東京23区では、3,000万円以上の物件が復調し(下表ご参照)、平均価格が同15.4%の大幅上昇となったため、首都圏全体の下落率は小幅にとどまっています。

また、前月比は再びプラス、登録価格比は4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3.7%下落し、11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)

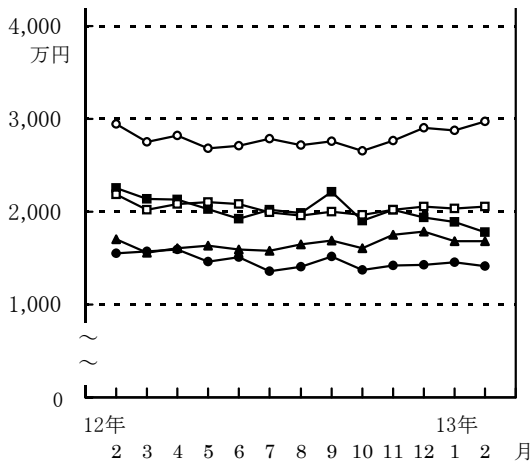
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	2,973万円	0.9%	2,782万円	15.4%	▲191万円	▲6.4%
東京都下	1,783万円	▲21.0%	2,072万円	▲7.6%	289万円	16.2%
神奈川県	2,055万円	▲6.2%	2,007万円	▲6.5%	▲48万円	▲2.3%
埼玉県	1,415万円	▲9.1%	1,518万円	▲9.2%	103万円	7.3%
千葉県	1,685万円	▲1.3%	1,753万円	4.4%	68万円	4.0%
首都圏	2,104万円	▲9.5%	2,135万円	▲0.5%	31万円	1.5%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

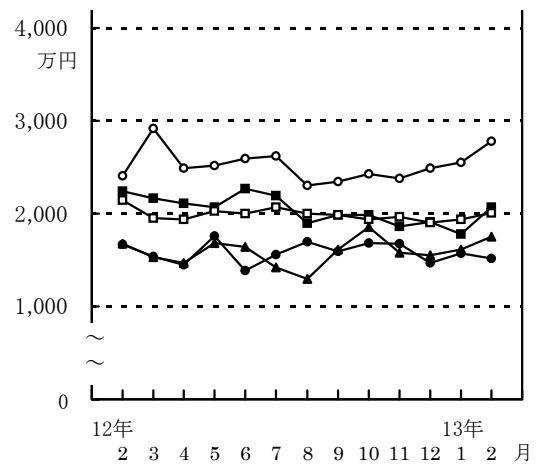
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位: %、ポイント)

	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	7.9(0.4)	25.4(▲6.9)	36.5(▲0.4)	17.5(2.5)	12.7(4.4)
東京都下	16.6(11.3)	28.6(▲16.1)	40.5(6.3)	11.9(1.4)	2.4(▲2.9)
神奈川県	13.5(8.7)	41.3(▲5.1)	33.6(▲3.2)	10.3(0.7)	1.3(▲1.1)
埼玉県	31.9(12.2)	44.5(▲4.7)	13.9(▲15.6)	8.3(6.7)	1.4(1.4)
千葉県	21.1(▲10.8)	52.6(11.7)	15.8(▲2.4)	10.5(6.0)	—(▲4.5)
首都圏	15.9(6.1)	37.0(▲4.4)	30.3(▲4.0)	12.2(2.2)	4.6(0.1)

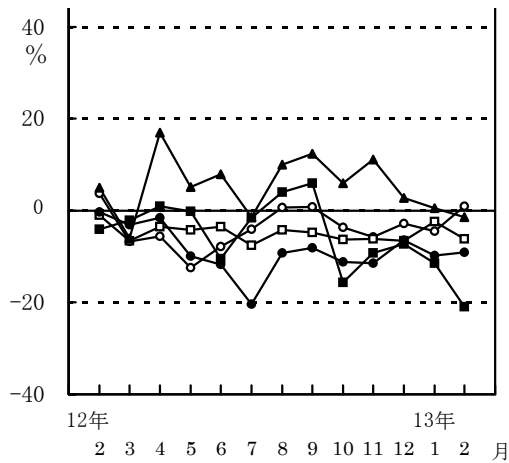
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移
(1戸あたり)



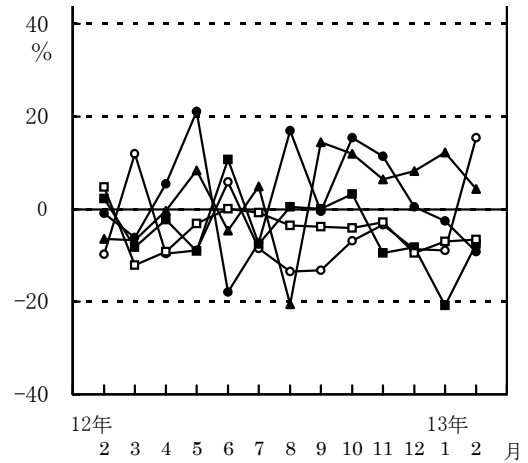
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移
(1戸あたり)



〈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、%)

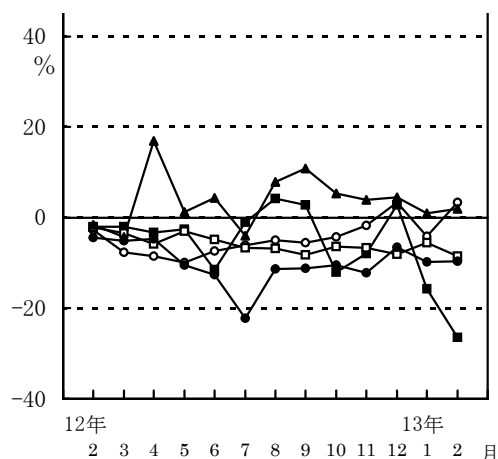
	12年3月	4月	5月	6月	7月	8月
価格	2,296	2,024	2,158	2,078	2,099	1,975
前月比	7.0	▲11.8	6.6	▲ 3.7	1.0	▲ 5.9
登録比	6.6	▲ 8.8	1.7	▲ 2.6	0.8	▲ 3.9
	9月	10月	11月	12月	13年1月	2月
価格	2,005	2,067	2,021	2,034	1,944	2,135
前月比	1.5	3.1	▲ 2.2	0.6	▲ 4.4	9.8
登録比	▲ 6.1	2.9	▲ 3.0	▲ 4.1	▲ 6.4	1.5

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)

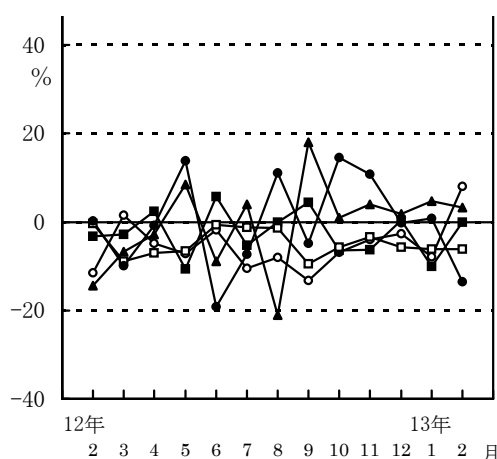
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	52.31 万円	3.3%	49.04 万円	8.1%	▲ 3.27 万円	▲ 6.3%
東京都下	24.99 万円	▲26.4%	32.49 万円	▲ 0.0%	7.50 万円	30.0%
神奈川県	30.85 万円	▲ 8.5%	30.47 万円	▲ 6.1%	▲ 0.38 万円	▲ 1.2%
埼玉県	20.42 万円	▲ 9.6%	21.59 万円	▲13.5%	1.17 万円	5.7%
千葉県	23.52 万円	2.0%	23.09 万円	3.3%	▲ 0.43 万円	▲ 1.8%
首都圏	32.08 万円	▲11.7%	33.04 万円	▲ 3.7%	0.96 万円	3.0%

※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	56.83 ㎡	▲ 2.3%	56.73 ㎡	6.8%	▲0.2%	24.9 年	0.1 年
東京都下	71.35 ㎡	7.3%	63.77 ㎡	▲ 7.6%	▲10.6%	20.8 年	0.2 年
神奈川県	66.63 ㎡	2.5%	65.85 ㎡	▲ 0.4%	▲1.2%	20.9 年	▲0.4 年
埼玉県	69.29 ㎡	0.6%	70.29 ㎡	5.0%	1.4%	22.1 年	2.0 年
千葉県	71.63 ㎡	▲ 3.3%	75.91 ㎡	1.1%	6.0%	23.1 年	1.7 年
首都圏	65.59 ㎡	2.5%	64.61 ㎡	3.4%	▲1.5%	22.4 年	0.1 年