

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か月連続上昇。
全エリアでの上昇は11年5月以来2年ぶり。**

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区は価格の高い物件の成約が好調で同4か月連続上昇。

5月の首都圏の新築戸建平均成約価格は、1戸あたり3,241万円で、前年同月比2.2%上昇し3か月連続のプラスとなりました。これは、東京23区、東京都下、神奈川県で4,000万円以上の物件の成約が好調だったこと等によるもので、東京23区は同4か月連続の上昇となっています。また、千葉県が同4か月ぶりに上昇に転じたため、11年5月以来2年ぶりに全エリアで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2か月連続のプラス。

中古マンションの1戸あたり平均成約価格は2,174万円で、前年同月比0.7%上昇し、2か月連続のプラスとなりました。4月に同10か月ぶりに上昇に転じた神奈川県で再び下落となったものの、新築戸建同様、東京23区で比較的価格の高い物件の成約が増え、平均価格が同9.1%の大幅上昇となったことが大きな要因です。

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 | 4,482万円 | 2.9% | 6.6% |
| 東京都下 | 3,342万円 | 1.6% | ▲3.6% |
| 神奈川県 | 3,396万円 | 0.8% | ▲2.0% |
| 埼玉県 | 2,728万円 | 1.8% | 2.2% |
| 千葉県 | 2,507万円 | 2.8% | 6.2% |
| 首都圏 | 3,241万円 | 2.2% | 1.3% |

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 | 2,748万円 | 9.1% | 14.2% |
| 東京都下 | 2,139万円 | 3.4% | 15.7% |
| 神奈川県 | 1,990万円 | ▲ 1.9% | ▲2.2% |
| 埼玉県 | 1,504万円 | ▲ 14.5% | 11.0% |
| 千葉県 | 1,796万円 | 6.5% | 16.5% |
| 首都圏 | 2,174万円 | 0.7% | 7.0% |

※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。

※5月期の調査対象物件数は、新築戸建=登録7,819件、成約1,994件、中古マンション=登録1,169件、成約391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3,253万円、
前年同月比3.5%上昇し3か月連続のプラス。
成約価格は同3,241万円、同2.2%上昇し3か月連続のプラス。
11年5月以来2年ぶりに全エリアで上昇。**

首都圏の新築戸建登録価格の平均は1戸あたり3,253万円で、前年同月比3.5%上昇し3か月連続のプラス、前月比は0.6%上昇し3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3,241万円で、前年同月比2.2%上昇し3か月連続のプラスとなりました。これは、東京23区、東京都下、神奈川県で4,000万円以上の物件の成約が好調だったこと等によるものです。中でも東京23区は同4か月連続で上昇、4,000万円以上の物件の割合は1年11か月ぶりに6割を超えています。また千葉県では、前月と一転、2,000万円未満の低額物件の割合が18.6%と大幅に低下し、価格が同4か月ぶりに上昇に転じたため、平均価格は11年5月以来2年ぶりに全エリアでの上昇となりました。

なお、首都圏平均の前月比は2か月連続の上昇、また成約価格は3か月連続で登録価格の平均を下回りました。(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 | 4,243万円 | 2.6% | 4,482万円 | 2.9% | 239万円 | 5.6% |
| 東京都下 | 3,396万円 | 1.4% | 3,342万円 | 1.6% | ▲54万円 | ▲1.6% |
| 神奈川県 | 3,450万円 | 0.1% | 3,396万円 | 0.8% | ▲54万円 | ▲1.6% |
| 埼玉県 | 2,836万円 | 5.5% | 2,728万円 | 1.8% | ▲108万円 | ▲3.8% |
| 千葉県 | 2,646万円 | 1.5% | 2,507万円 | 2.8% | ▲139万円 | ▲5.3% |
| 首都圏 | 3,253万円 | 3.5% | 3,241万円 | 2.2% | ▲12万円 | ▲0.4% |

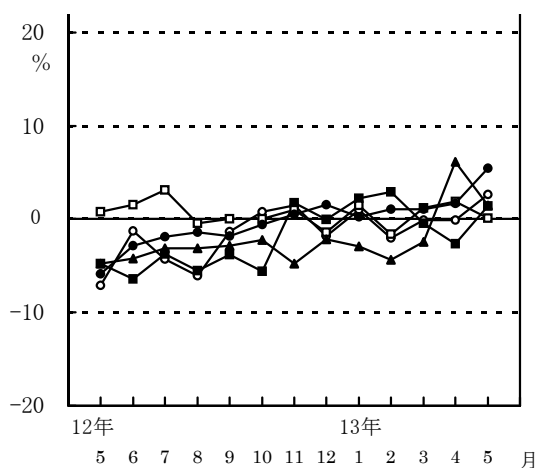
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

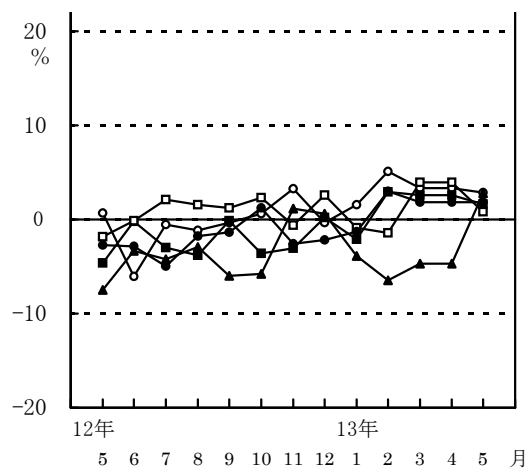
(単位：%、ポイント)

| | 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 | —(—) | 7.4(▲4.6) | 30.2(▲2.6) | 34.7(2.7) | 27.7(4.5) |
| 東京都下 | 3.9(▲2.0) | 35.4(1.3) | 40.3(▲0.7) | 17.8(1.4) | 2.6(0.0) |
| 神奈川県 | 4.0(1.6) | 31.1(▲1.8) | 44.9(▲1.5) | 16.3(1.4) | 3.7(0.3) |
| 埼玉県 | 12.8(▲2.0) | 59.6(0.4) | 24.2(0.9) | 2.9(0.4) | 0.5(0.3) |
| 千葉県 | 18.6(▲8.5) | 64.0(5.3) | 14.9(3.0) | 2.5(0.7) | —(▲0.5) |
| 首都圏 | 7.6(▲1.6) | 40.6(▲0.6) | 32.7(▲0.2) | 13.7(1.5) | 5.4(0.9) |

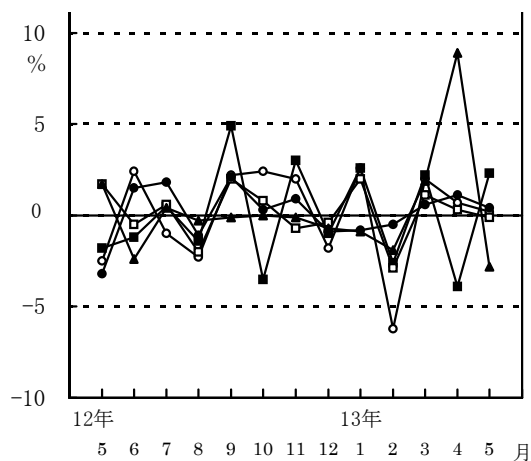
<グラフ1> 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



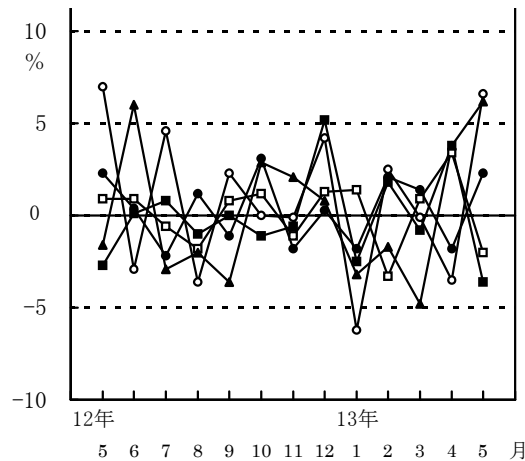
<グラフ2> 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



<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

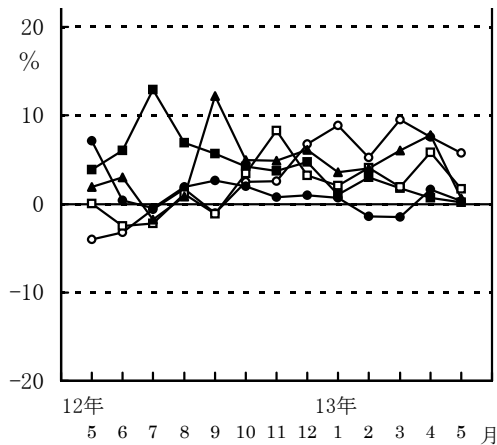
(単位：万円、%)

| | | | | | | |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 12年6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 |
| 価格 | 3,233 | 3,195 | 3,230 | 3,160 | 3,200 | 3,160 |
| 前月比 | 2.0 | ▲ 1.2 | 1.1 | ▲ 2.2 | 1.3 | ▲ 0.6 |
| 登録比 | 2.4 | ▲ 0.1 | 2.6 | ▲ 0.9 | 0.9 | ▲ 1.0 |
| | 12月 | 13年1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 |
| 価格 | 3,259 | 3,148 | 3,196 | 3,187 | 3,199 | 3,241 |
| 前月比 | 2.5 | ▲ 3.4 | 1.5 | ▲ 0.3 | 0.4 | 1.3 |
| 登録比 | 2.5 | ▲ 2.5 | 2.0 | ▲ 0.6 | ▲ 1.1 | ▲ 0.4 |

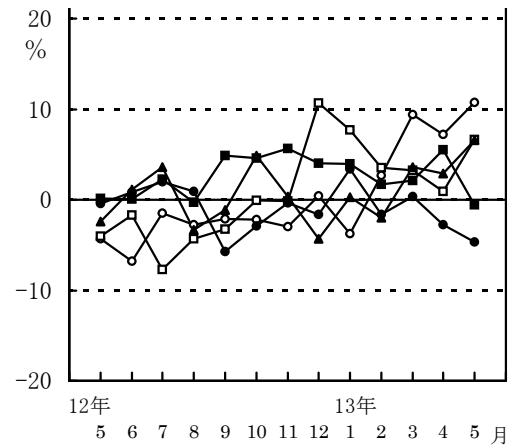
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比 (単位: m²、%)

| | 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 | 86.26 | 5.8 | 90.95 | ▲ 0.9 | 87.83 | 10.8 | 1.8 | 91.40 | ▲ 2.4 | 0.5 |
| 東京都下 | 120.65 | 0.2 | 92.02 | ▲ 1.0 | 119.37 | ▲ 0.6 | ▲ 1.1 | 92.57 | ▲ 0.4 | 0.6 |
| 神奈川県 | 110.72 | 1.7 | 95.87 | 0.5 | 111.40 | 6.7 | 0.6 | 96.61 | 1.4 | 0.8 |
| 埼玉県 | 129.76 | 0.4 | 96.38 | 0.1 | 120.23 | ▲ 4.7 | ▲ 7.3 | 96.96 | 0.1 | 0.6 |
| 千葉県 | 134.32 | 0.6 | 96.98 | 0.5 | 139.02 | 6.6 | 3.5 | 97.06 | ▲ 0.1 | 0.1 |
| 首都圏 | 118.08 | 0.5 | 94.83 | ▲ 0.2 | 115.52 | 2.1 | ▲ 2.2 | 95.28 | ▲ 0.1 | 0.5 |

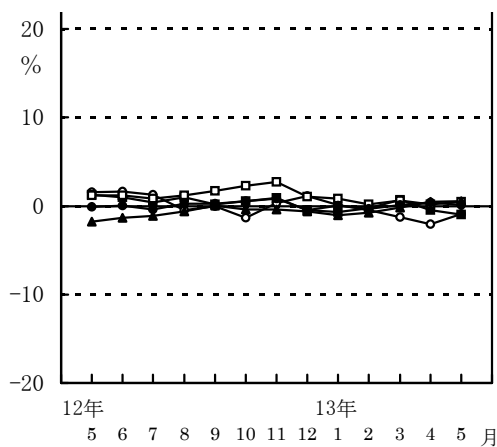
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移 (登録物件)



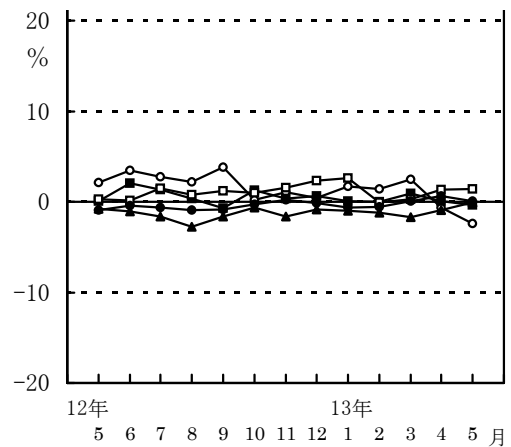
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移 (成約物件)



〈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2,031万円、前年同月比4.2%下落し15か月連続のマイナス。
成約価格は同2,174万円、同0.7%上昇し2か月連続のプラス。
東京23区では9.1%の大幅上昇に。

首都圏の中古マンション登録価格の平均は1戸あたり2,031万円で、前年同月比4.2%下落し15か月連続のマイナス、前月比は3.1%下落し2か月連続のマイナスとなりました。

成約価格は1戸あたり2,174万円で、前年同月比0.7%上昇し、2か月連続のプラスとなりました。これは、4月に同10か月ぶりに上昇に転じた神奈川県で再び下落となったものの、東京23区で港区、千代田区など価格の高いエリアの成約事例が増加し、3,000万円以上の物件の割合が3か月ぶりに3割を超えた結果、同9.1%の大幅上昇となったことが大きな要因です。

また、前月比は3か月ぶりにプラス、登録価格比も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0.2%上昇し、14か月ぶりにプラスとなりました。(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)

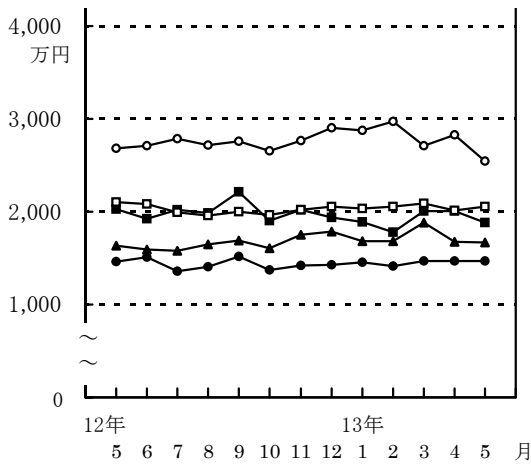
| | 登録価格 | 前年同月比 | 成約価格 | 前年同月比 | 登録価格比 | |
|-------|---------|--------|---------|--------|-------|--------|
| | | | | | 価格差 | 乖離率(※) |
| 東京23区 | 2,546万円 | ▲ 5.3% | 2,748万円 | 9.1% | 202万円 | 7.9% |
| 東京都下 | 1,886万円 | ▲ 7.1% | 2,139万円 | 3.4% | 253万円 | 13.4% |
| 神奈川県 | 2,056万円 | ▲ 2.3% | 1,990万円 | ▲ 1.9% | ▲66万円 | ▲3.2% |
| 埼玉県 | 1,470万円 | 0.3% | 1,504万円 | ▲14.5% | 34万円 | 2.3% |
| 千葉県 | 1,670万円 | 2.1% | 1,796万円 | 6.5% | 126万円 | 7.5% |
| 首都圏 | 2,031万円 | ▲ 4.2% | 2,174万円 | 0.7% | 143万円 | 7.0% |

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

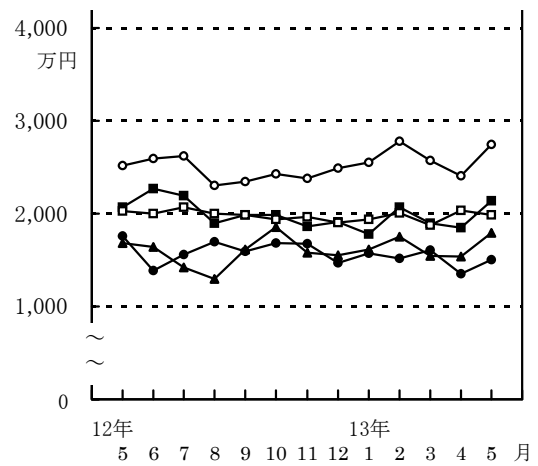
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位：%、ポイント)

| | 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 | 5.3(▲ 4.8) | 32.1(6.7) | 28.2(▲ 8.8) | 22.9(4.8) | 11.5(2.1) |
| 東京都下 | 13.3(1.5) | 30.0(▲11.2) | 46.7(8.5) | 10.0(4.1) | —(▲ 2.9) |
| 神奈川県 | 8.4(▲ 0.4) | 46.8(5.6) | 35.0(▲ 4.2) | 7.7(▲ 3.1) | 2.1(2.1) |
| 埼玉県 | 28.0(8.0) | 52.6(5.1) | 15.8(▲11.7) | 1.8(▲ 3.2) | 1.8(1.8) |
| 千葉県 | 11.5(▲15.4) | 61.5(26.9) | 23.1(▲11.5) | 3.9(0.0) | —(—) |
| 首都圏 | 10.8(▲ 1.1) | 42.4(6.6) | 30.0(▲ 6.8) | 11.9(0.0) | 4.9(1.3) |

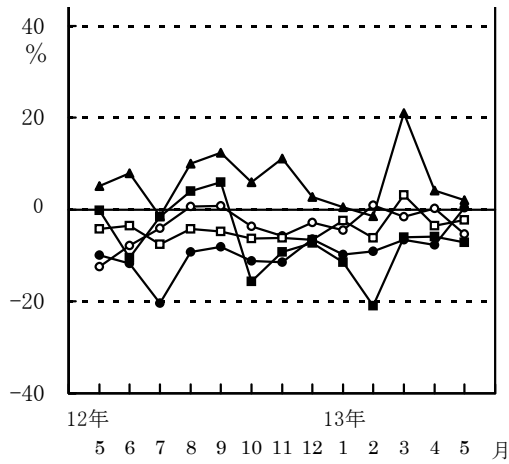
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移
(1戸あたり)



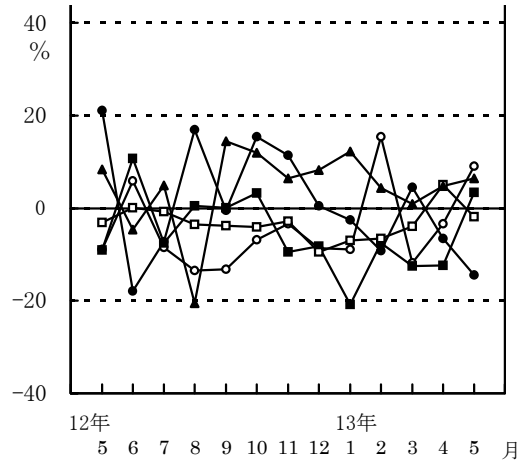
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移
(1戸あたり)



〈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、%)

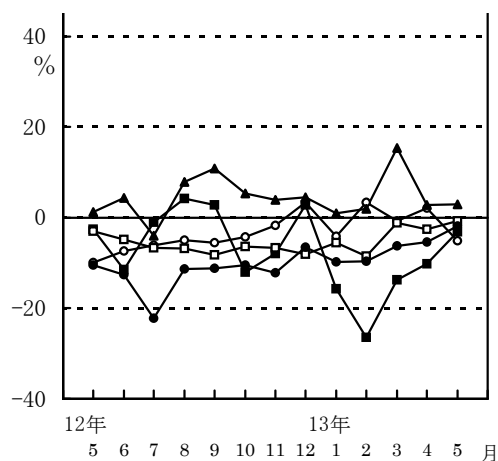
| | 12年6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 価格 | 2,078 | 2,099 | 1,975 | 2,005 | 2,067 | 2,021 |
| 前月比 | ▲ 3.7 | 1.0 | ▲ 5.9 | 1.5 | 3.1 | ▲ 2.2 |
| 登録比 | ▲ 2.6 | 0.8 | ▲ 3.9 | ▲ 6.1 | 2.9 | ▲ 3.0 |
| | 12月 | 13年1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 |
| 価格 | 2,034 | 1,944 | 2,135 | 2,041 | 2,031 | 2,174 |
| 前月比 | 0.6 | ▲ 4.4 | 9.8 | ▲ 4.4 | ▲ 0.5 | 7.0 |
| 登録比 | ▲ 4.1 | ▲ 6.4 | 1.5 | ▲ 4.7 | ▲ 3.1 | 7.0 |

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)

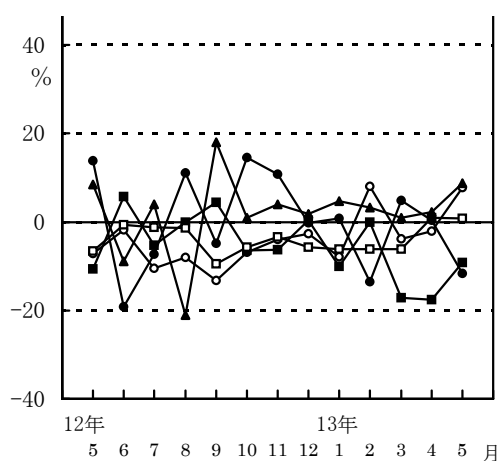
| | 登録価格 | 前年同月比 | 成約価格 | 前年同月比 | 登録価格比 | |
|-------|-----------------|---------------|-----------------|-------------|----------------|-------------|
| | | | | | 価格差 | 乖離率(※) |
| 東京23区 | 45.43 万円 | ▲ 5.1% | 49.32 万円 | 7.8% | 3.89 万円 | 8.6% |
| 東京都下 | 28.40 万円 | ▲ 3.1% | 28.60 万円 | ▲ 9.2% | 0.20 万円 | 0.7% |
| 神奈川県 | 32.01 万円 | ▲ 0.7% | 30.54 万円 | 0.8% | ▲ 1.47 万円 | ▲ 4.6% |
| 埼玉県 | 21.28 万円 | ▲ 1.8% | 21.46 万円 | ▲ 11.6% | 0.18 万円 | 0.8% |
| 千葉県 | 23.80 万円 | 2.9% | 26.02 万円 | 8.8% | 2.22 万円 | 9.3% |
| 首都圏 | 31.96 万円 | ▲ 4.1% | 34.12 万円 | 0.2% | 2.16 万円 | 6.8% |

※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 | 56.04 ㎡ | ▲ 0.2% | 55.71 ㎡ | 1.2% | ▲0.6% | 27.8 年 | 2.9 年 |
| 東京都下 | 66.39 ㎡ | ▲ 4.2% | 74.78 ㎡ | 13.8% | 12.6% | 19.9 年 | ▲4.4 年 |
| 神奈川県 | 64.24 ㎡ | ▲ 1.6% | 65.18 ㎡ | ▲ 2.6% | 1.5% | 22.0 年 | 0.0 年 |
| 埼玉県 | 69.06 ㎡ | 2.1% | 70.07 ㎡ | ▲ 3.3% | 1.5% | 21.6 年 | 4.2 年 |
| 千葉県 | 70.15 ㎡ | ▲ 0.8% | 69.04 ㎡ | ▲ 2.1% | ▲1.6% | 20.1 年 | ▲1.6 年 |
| 首都圏 | 63.55 ㎡ | ▲ 0.2% | 63.70 ㎡ | 0.5% | 0.2% | 23.6 年 | 0.9 年 |