

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か月連続上昇。
埼玉県が同5か月連続、神奈川県は同再び上昇。**

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。

■東京23区は同6か月ぶり、都下は同5か月ぶりに下落。

7月の首都圏の新築戸建平均成約価格は、1戸あたり3,260万円で、前年同月比2.0%上昇し5か月連続のプラスとなりました。これは、成約数トップの神奈川県が同再び上昇に転じ、2位の埼玉県も上昇したこと等によるもので、埼玉県は同5か月連続の上昇となっています。一方、東京23区と都下では高価格帯の物件の成約がふるわず、23区では同6か月ぶり、都下では同5か月ぶりに下落に転じました。

■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2,030万円で、前年同月比3.3%下落し、2か月連続のマイナスとなりました。価格の高い東京23区で同3か月ぶりに下落に転じたほか、一部エリアを除き、2,000万円以上の物件の割合が低下しており、ユーザーニーズが低額物件にシフトしている様子がうかがえます。

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	4,288万円	▲ 3.1%	▲ 2.1%
東京都下	3,263万円	▲ 1.7%	▲ 4.2%
神奈川県	3,408万円	0.9%	0.6%
埼玉県	2,712万円	3.1%	▲ 4.4%
千葉県	2,607万円	3.9%	0.8%
首都圏	3,260万円	2.0%	▲ 2.2%

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	2,500万円	▲ 4.6%	▲ 5.2%
東京都下	1,928万円	▲ 12.3%	10.0%
神奈川県	2,046万円	▲ 1.2%	0.1%
埼玉県	1,355万円	▲ 13.1%	▲ 9.5%
千葉県	1,571万円	10.6%	2.8%
首都圏	2,030万円	▲ 3.3%	▲ 1.5%

※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9,153件、成約1,708件、中古マンション=登録1,208件、成約385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3,250万円、前年同月比1.6%上昇し5か月連続のプラス。
成約価格は同3,260万円、同2.0%上昇し5か月連続のプラス。
東京23区では高価格帯の物件がふるわず同6か月ぶりに下落。**

13年7月の首都圏の新築戸建登録価格の平均は1戸あたり3,250万円で、前年同月比1.6%上昇し5か月連続のプラス、前月比は0.7%下落し5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3,260万円で、前年同月比2.0%上昇し5か月連続のプラスとなりました。これは、成約数トップの神奈川県が再び上昇に転じ、2位の埼玉県も上昇したこと等によるもので、埼玉県では同5か月連続の上昇となっています。一方、東京23区では5,000万円以上の物件の割合が同7.0ポイントも減少、また都下でも高価格帯の物件の成約がふるわず、23区は同6か月ぶり、都下では同5か月ぶりに下落に転じています。

なお、首都圏平均の前月比は4か月ぶりに下落、また成約価格は2か月連続で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	4,325万円	3.2%	4,288万円	▲ 3.1%	▲ 37万円	▲ 0.9%
東京都下	3,480万円	4.8%	3,263万円	▲ 1.7%	▲ 217万円	▲ 6.2%
神奈川県	3,427万円	▲ 0.6%	3,408万円	0.9%	▲ 19万円	▲ 0.6%
埼玉県	2,838万円	2.2%	2,712万円	3.1%	▲ 126万円	▲ 4.4%
千葉県	2,702万円	5.8%	2,607万円	3.9%	▲ 95万円	▲ 3.5%
首都圏	3,250万円	1.6%	3,260万円	2.0%	10万円	0.3%

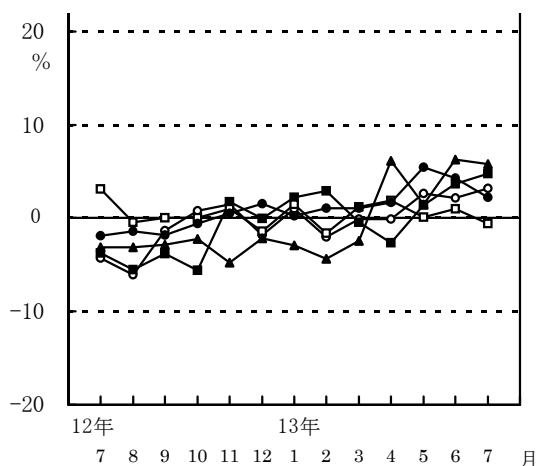
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

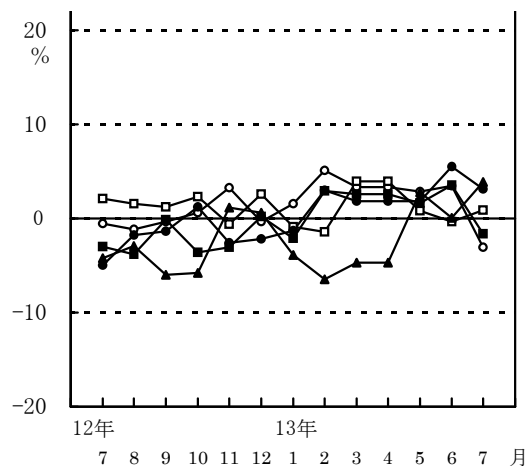
(単位：%、ポイント)

	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(0.4)	8.8(▲ 0.6)	38.6(4.2)	30.5(3.0)	21.7(▲ 7.0)
東京都下	2.8(▲ 3.6)	37.5(4.7)	43.7(3.6)	15.1(▲ 3.2)	0.9(▲ 1.5)
神奈川県	2.8(0.7)	31.5(▲ 1.3)	46.2(▲ 0.3)	16.2(1.6)	3.3(▲ 0.7)
埼玉県	9.0(▲ 8.9)	66.8(8.3)	21.2(0.9)	2.2(▲ 0.9)	0.8(0.6)
千葉県	19.2(▲ 2.3)	55.8(▲ 5.0)	23.8(10.3)	1.2(▲ 3.0)	-(-)
首都圏	5.6(▲ 3.4)	40.3(0.2)	36.3(3.1)	13.2(0.7)	4.6(▲ 0.6)

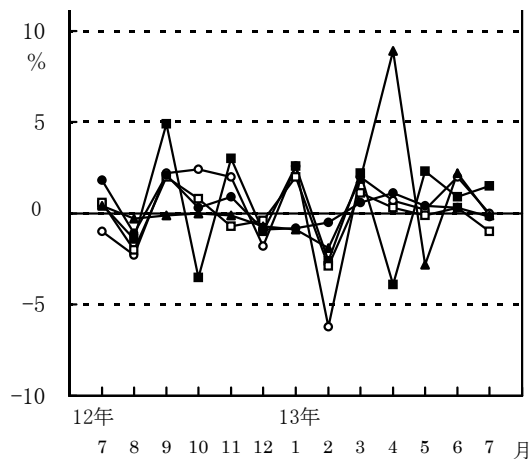
<グラフ1> 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



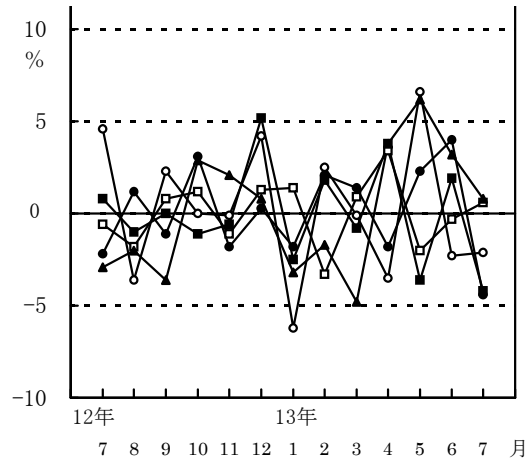
<グラフ2> 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



<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

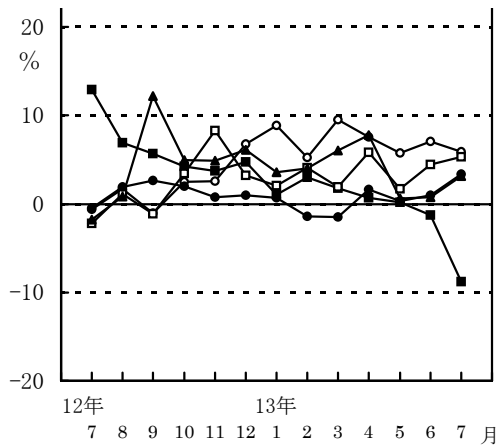
(単位：万円、%)

	12年8月	9月	10月	11月	12月	13年1月
価格	3,230	3,160	3,200	3,160	3,259	3,148
前月比	1.1	▲ 2.2	1.3	▲ 0.6	2.5	▲ 3.4
登録比	2.6	▲ 0.9	0.9	▲ 1.0	2.5	▲ 2.5
	2月	3月	4月	5月	6月	7月
価格	3,196	3,187	3,199	3,241	3,335	3,260
前月比	1.5	▲ 0.3	0.4	1.3	2.9	▲ 2.2
登録比	2.0	▲ 0.6	▲ 1.1	▲ 0.4	1.9	0.3

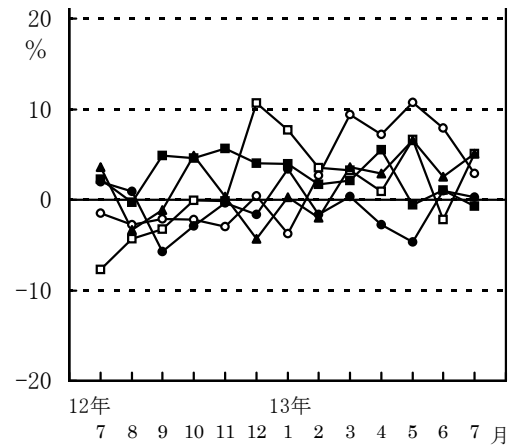
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比（単位：㎡、％）

	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	86.78	5.9	91.68	▲ 0.4	84.50	2.9	▲2.6	92.09	▲ 1.6	0.4
東京都下	120.10	▲ 8.8	91.94	▲ 0.5	119.87	▲ 0.7	▲0.2	91.62	▲ 0.7	▲0.3
神奈川県	112.61	5.4	95.30	▲ 0.2	107.30	5.1	▲4.7	96.45	▲ 0.2	1.2
埼玉県	128.59	3.3	96.63	0.1	127.82	0.3	▲0.6	97.11	0.4	0.5
千葉県	132.91	3.2	96.98	0.1	140.15	5.1	5.4	97.31	0.5	0.3
首都圏	118.87	3.3	94.97	▲ 0.1	114.64	1.4	▲3.6	95.13	▲ 0.5	0.2

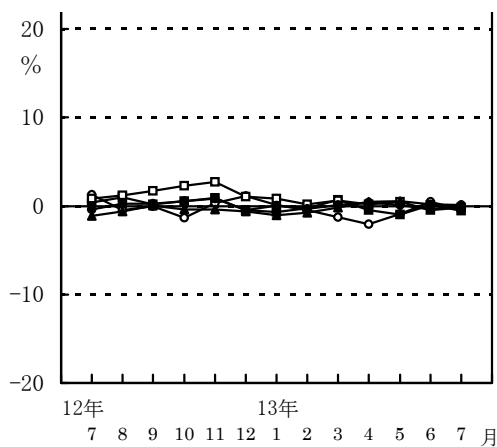
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
（登録物件）



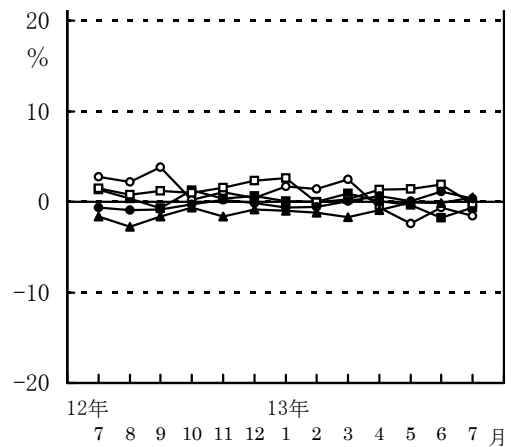
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
（成約物件）



〈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2,217万円、前年同月比6.4%上昇し17か月ぶりにプラス。
成約価格は同2,030万円、同3.3%下落し2か月連続のマイナス。
東京23区では同4.6%下落し3か月ぶりにマイナス。需給のズレ目立つ。

13年7月の首都圏の中古マンション登録価格の平均は1戸あたり2,217万円で、前年同月比6.4%上昇し17か月(1年5か月)ぶりにプラス、前月比は8.6%上昇し2か月連続のプラスとなりました。

成約価格は1戸あたり2,030万円で、前年同月比3.3%下落し、2か月連続のマイナスとなりました。これは、価格の高い東京23区で同3か月ぶりに下落に転じたほか、成約の多い神奈川県で再び下落となったことが大きな要因です。また一部エリアを除き、2,000万円以上の物件の割合が低下しており、ユーザーニーズが低額物件にシフトしている様子がうかがえます。

また、首都圏平均の前月比は2か月連続のマイナス、登録価格比は3か月ぶりにマイナスとなっています。(6ページご参照)

なお、1㎡あたり成約価格は前年同月比0.7%下落し、3か月ぶりに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)

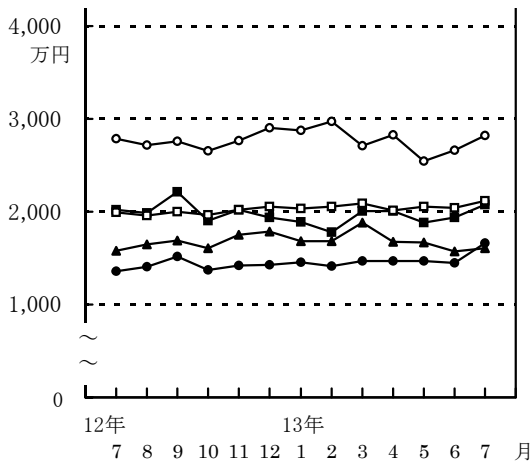
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	2,825万円	1.3%	2,500万円	▲4.6%	▲325万円	▲11.5%
東京都下	2,079万円	2.8%	1,928万円	▲12.3%	▲151万円	▲7.3%
神奈川県	2,116万円	6.1%	2,046万円	▲1.2%	▲70万円	▲3.3%
埼玉県	1,665万円	22.6%	1,355万円	▲13.1%	▲310万円	▲18.6%
千葉県	1,611万円	1.9%	1,571万円	10.6%	▲40万円	▲2.5%
首都圏	2,217万円	6.4%	2,030万円	▲3.3%	▲187万円	▲8.4%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

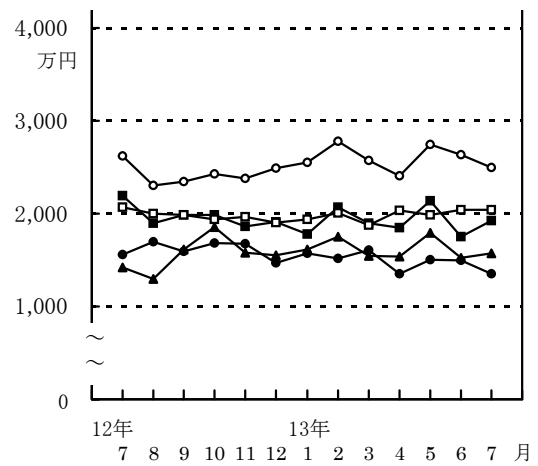
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位: %、ポイント)

	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	10.7(7.8)	27.2(▲0.4)	36.9(▲3.1)	16.5(▲5.4)	8.7(1.1)
東京都下	18.0(0.9)	38.0(20.9)	34.0(▲19.7)	10.0(0.3)	-(▲2.4)
神奈川県	10.5(▲1.8)	42.8(5.1)	33.5(▲0.9)	12.5(▲0.5)	0.7(▲1.9)
埼玉県	35.4(8.0)	45.8(▲1.0)	16.7(▲2.7)	2.1(▲2.7)	-(▲1.6)
千葉県	31.0(2.0)	37.9(▲10.5)	24.2(1.6)	6.9(6.9)	-(-)
首都圏	16.2(2.2)	38.0(2.9)	31.7(▲2.9)	11.5(▲1.2)	2.6(▲1.0)

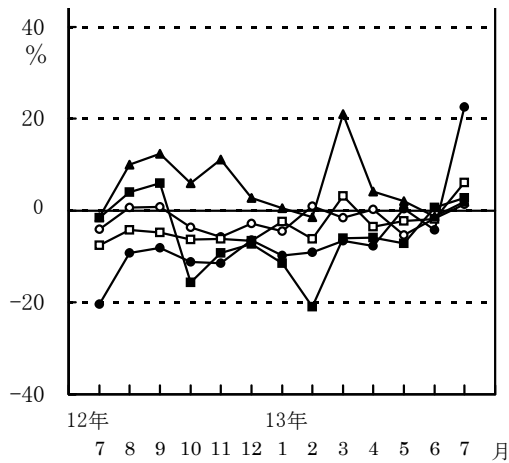
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移
(1戸あたり)



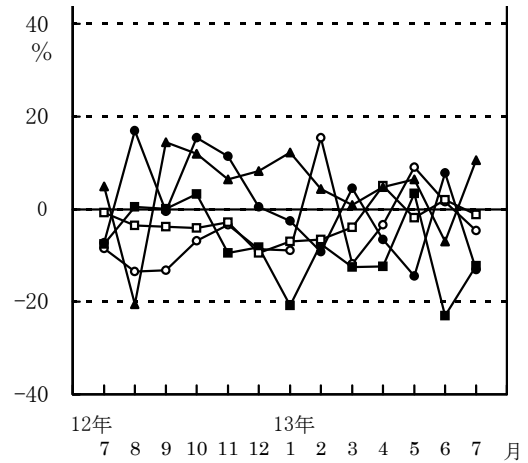
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移
(1戸あたり)



〈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、%)

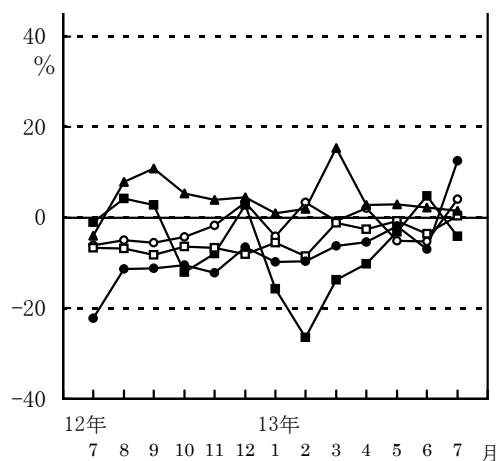
	12年8月	9月	10月	11月	12月	13年1月
価格	1,975	2,005	2,067	2,021	2,034	1,944
前月比	▲ 5.9	1.5	3.1	▲ 2.2	0.6	▲ 4.4
登録比	▲ 3.9	▲ 6.1	2.9	▲ 3.0	▲ 4.1	▲ 6.4
	2月	3月	4月	5月	6月	7月
価格	2,135	2,041	2,031	2,174	2,060	2,030
前月比	9.8	▲ 4.4	▲ 0.5	7.0	▲ 5.2	▲ 1.5
登録比	1.5	▲ 4.7	▲ 3.1	7.0	0.9	▲ 8.4

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)

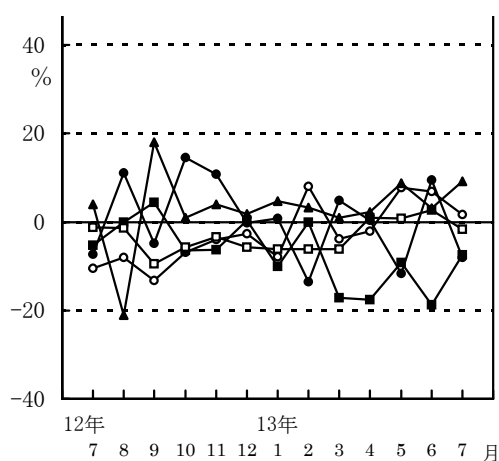
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	49.95 万円	4.1%	46.56 万円	1.7%	▲ 3.39 万円	▲ 6.8%
東京都下	29.71 万円	▲ 4.1%	29.70 万円	▲ 7.5%	▲ 0.01 万円	▲ 0.0%
神奈川県	31.50 万円	0.4%	31.39 万円	▲ 1.7%	▲ 0.11 万円	▲ 0.3%
埼玉県	22.42 万円	12.5%	21.54 万円	▲ 8.1%	▲ 0.88 万円	▲ 3.9%
千葉県	23.12 万円	1.6%	22.29 万円	9.3%	▲ 0.83 万円	▲ 3.6%
首都圏	33.84 万円	3.0%	32.66 万円	▲ 0.7%	▲ 1.18 万円	▲ 3.5%

※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	56.55 ㎡	▲ 2.7%	53.69 ㎡	▲ 6.3%	▲ 5.1%	27.1 年	1.5 年
東京都下	69.97 ㎡	7.2%	64.93 ㎡	▲ 5.1%	▲ 7.2%	24.0 年	4.6 年
神奈川県	67.17 ㎡	5.6%	65.19 ㎡	0.6%	▲ 2.9%	22.1 年	0.2 年
埼玉県	74.26 ㎡	9.0%	62.92 ㎡	▲ 5.4%	▲ 15.3%	24.8 年	2.2 年
千葉県	69.69 ㎡	0.3%	70.48 ㎡	1.2%	1.1%	24.6 年	▲ 0.3 年
首都圏	65.51 ㎡	3.3%	62.17 ㎡	▲ 2.6%	▲ 5.1%	24.2 年	1.2 年