

**市場動向** ー首都圏の新築戸建・中古マンション価格(12月)ー**新築戸建の成約価格、前年同月比10か月ぶりに下落。  
前月比は2か月連続で下落。**

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12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3か月ぶり下落。埼玉県は同10か月連続上昇。**

12月の首都圏の新築戸建平均成約価格は、1戸あたり3,244万円で、前年同月比0.5%下落し10か月ぶりにマイナスとなりました。上昇基調にあった東京23区では、5,000万円以上の物件の割合こそ3か月連続で3割を超えたものの、前年同月比が3か月ぶり、前月比は5か月ぶりに下落。首都圏平均の前月比は2か月連続で下落しました。一方、埼玉県では前年同月比10か月連続、千葉県は同8か月連続で上昇しています。

**■中古マンション成約価格は前年同月比3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2,056万円で、前年同月比1.1%上昇し、3か月連続のプラスとなりました。11月に大幅上昇となった東京23区では、同3か月ぶりに下落に転じましたが、これは投資向き物件への需要が伸び、1,000万円未満の物件の割合が増加したことによるものです。

**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	4,496万円	▲1.0%	▲1.6%
東京都下	3,436万円	1.2%	▲0.4%
神奈川県	3,359万円	▲0.9%	▲2.4%
埼玉県	2,784万円	4.2%	1.1%
千葉県	2,524万円	0.5%	▲2.1%
首都圏	3,244万円	▲0.5%	▲2.4%

**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	2,489万円	▲0.1%	▲6.1%
東京都下	1,980万円	3.7%	▲6.6%
神奈川県	2,008万円	5.5%	4.1%
埼玉県	1,402万円	▲4.8%	▲19.3%
千葉県	1,560万円	0.3%	2.2%
首都圏	2,056万円	1.1%	▲6.0%

※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。

※12月期の調査対象物件数は、新築戸建＝登録8,875件、成約1,373件、中古マンション＝登録891件、成約310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3,267万円、前年同月比2.7%上昇し再びプラス。成約価格は同3,244万円、同0.5%下落し10か月ぶりにマイナス。東京23区は同3か月ぶり下落。埼玉県は同10か月連続上昇。**

13年12月の首都圏の新築戸建登録価格の平均は1戸あたり3,267万円で、前年同月比2.7%上昇し再びプラス、前月比は1.9%上昇し4か月ぶりにプラスとなりました。

また成約価格は1戸あたり3,244万円で、前年同月比0.5%下落し10か月ぶりにマイナスとなりました。これは、価格の高い東京23区と成約数の多い神奈川県がともに下落したことによるものです。上昇基調にあった東京23区では、5,000万円以上の物件の割合こそ3か月連続で3割を超えましたが、高額エリアの成約が伸びず前年同月比が3か月ぶり、前月比は5か月ぶりに下落。一方、埼玉県では前年同月比10か月連続、千葉県は同8か月連続で上昇しており、エリアによる違いが目立っています。

なお、首都圏平均の前月比は2か月連続で下落、また成約価格は7か月ぶりに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	4,371万円	1.9%	4,496万円	▲ 1.0%	125万円	2.9%
東京都下	3,612万円	6.8%	3,436万円	1.2%	▲176万円	▲ 4.9%
神奈川県	3,487万円	1.4%	3,359万円	▲ 0.9%	▲128万円	▲ 3.7%
埼玉県	2,840万円	1.0%	2,784万円	4.2%	▲ 56万円	▲ 2.0%
千葉県	2,665万円	5.6%	2,524万円	0.5%	▲141万円	▲ 5.3%
首都圏	<b>3,267万円</b>	<b>2.7%</b>	<b>3,244万円</b>	<b>▲ 0.5%</b>	<b>▲ 23万円</b>	<b>▲ 0.7%</b>

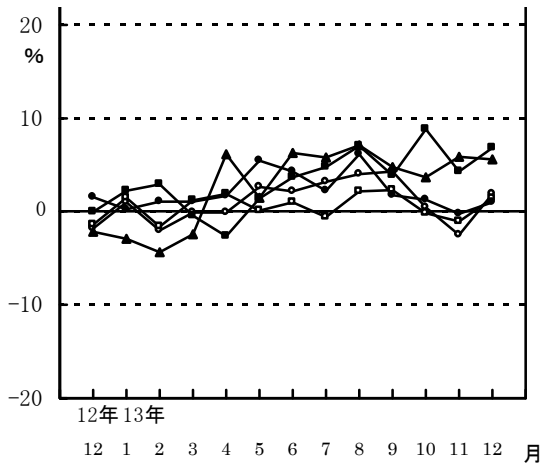
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

### 新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

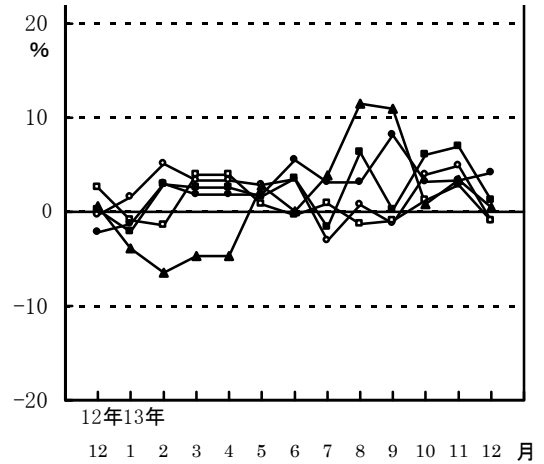
(単位：%、ポイント)

	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	— (▲ 0.5)	9.0 (▲ 1.9)	31.9 ( 1.0)	28.5 ( 3.5)	<b>30.6 (▲ 2.1)</b>
東京都下	4.1 ( 0.8)	31.4 (▲ 2.4)	39.2 (▲ 1.2)	23.1 ( 2.0)	2.2 ( 0.8)
神奈川県	5.9 ( 1.0)	33.4 ( 4.5)	42.3 (▲ 2.8)	13.6 (▲ 3.1)	4.8 ( 0.4)
埼玉県	11.7 (▲ 1.4)	58.7 (▲ 5.3)	26.0 ( 5.9)	3.3 ( 0.8)	0.3 ( 0.0)
千葉県	22.3 (▲ 1.0)	61.5 ( 2.0)	11.2 (▲ 1.0)	5.0 ( 0.0)	— ( —)
首都圏	8.5 ( 0.0)	40.3 (▲ 0.1)	32.5 ( 1.2)	13.4 ( 0.2)	5.3 (▲ 1.3)

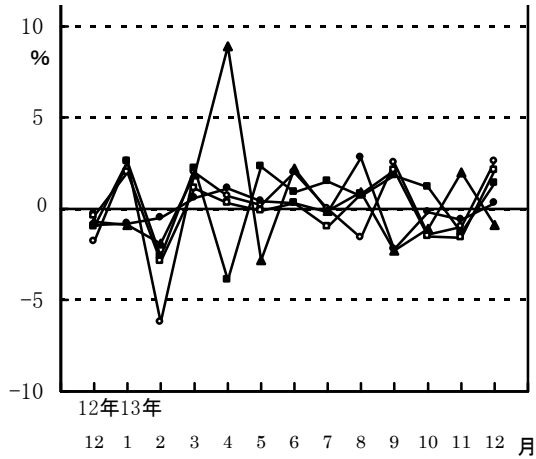
<グラフ1> 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



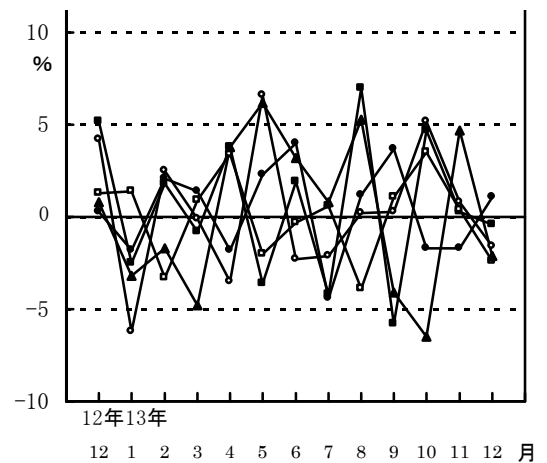
<グラフ2> 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



<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



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

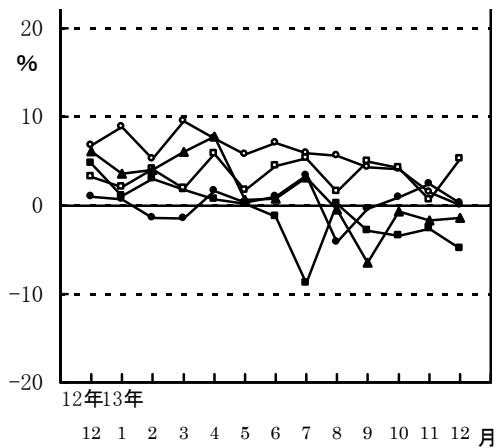
(単位：万円、%)

	13年1月	2月	3月	4月	5月	6月
価格	3,148	3,196	3,187	3,199	3,241	3,335
前月比	▲ 3.4	1.5	▲ 0.3	0.4	1.3	2.9
登録比	▲ 2.5	2.0	▲ 0.6	▲ 1.1	▲ 0.4	1.9
	7月	8月	9月	10月	11月	12月
価格	3,260	3,294	3,277	3,337	3,324	3,244
前月比	▲ 2.2	1.0	▲ 0.5	1.8	▲ 0.4	▲ 2.4
登録比	0.3	0.0	0.5	2.5	3.6	▲ 0.7

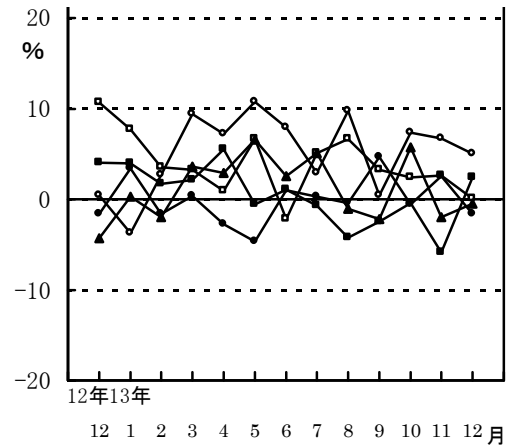
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比（単位：㎡、％）

	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	86.40	0.1	91.59	0.5	86.92	5.1	0.6	90.71	▲ 1.7	▲ 1.0
東京都下	118.25	▲ 4.9	91.61	▲ 0.3	123.81	2.4	4.7	91.66	▲ 0.6	0.1
神奈川県	113.97	5.3	95.52	▲ 0.0	112.96	0.1	▲ 0.9	96.54	▲ 0.3	1.1
埼玉県	126.73	0.3	97.66	1.4	124.19	▲ 1.6	▲ 2.0	97.40	0.4	▲ 0.3
千葉県	133.94	▲ 1.4	97.56	1.1	130.82	▲ 0.5	▲ 2.3	97.59	0.5	0.0
首都圏	119.06	0.8	95.43	0.5	117.43	1.7	▲ 1.4	95.32	▲ 0.2	▲ 0.1

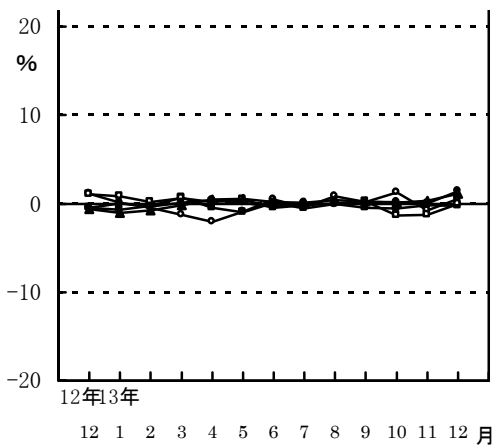
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移  
（登録物件）



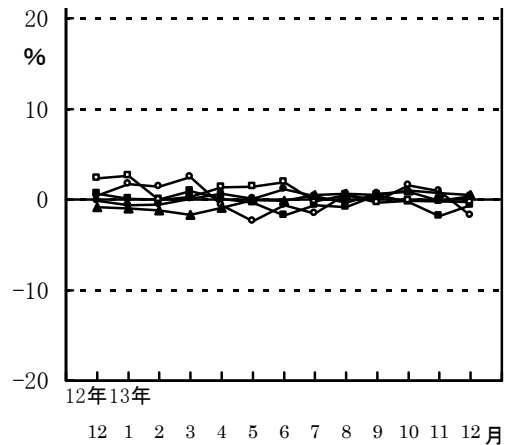
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移  
（成約物件）



〈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2,114万円、前年同月比0.3%下落し6か月ぶりにマイナス。  
成約価格は同2,056万円、同1.1%上昇し3か月連続のプラス。  
23区では1千万円未満の物件の割合が増え同3か月ぶりに下落。

13年12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2,114万円で、前年同月比0.3%下落し6か月ぶりにマイナス、前月比は5.8%下落し再びマイナスとなりました。

成約価格は1戸あたり2,056万円で、前年同月比1.1%上昇し、3か月連続のプラスとなりました。11月に大幅上昇となった東京23区では同3か月ぶりに下落しましたが、これは投資向き物件への需要が伸び、1,000万円未満の物件の割合が増加したことによるもので、前月比も2か月連続で下落しています。

また、首都圏平均の前月比、登録価格比はともに2か月連続の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2.4%上昇し、3か月連続の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)

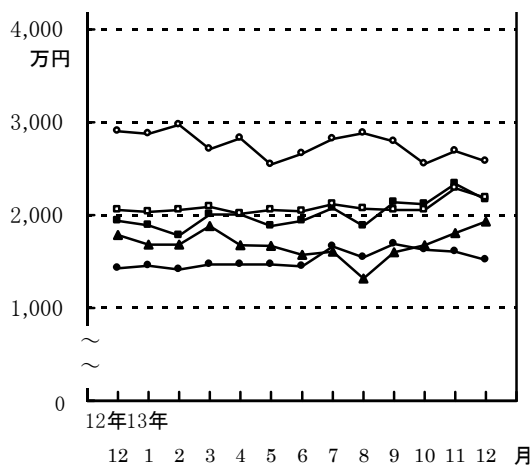
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	2,584万円	▲11.0%	2,489万円	▲0.1%	▲95万円	▲3.7%
東京都下	2,169万円	11.6%	1,980万円	3.7%	▲189万円	▲8.7%
神奈川県	2,188万円	6.4%	2,008万円	5.5%	▲180万円	▲8.2%
埼玉県	1,520万円	6.4%	1,402万円	▲4.8%	▲118万円	▲7.8%
千葉県	1,929万円	7.9%	1,560万円	0.3%	▲369万円	▲19.1%
首都圏	2,114万円	▲0.3%	2,056万円	1.1%	▲58万円	▲2.7%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

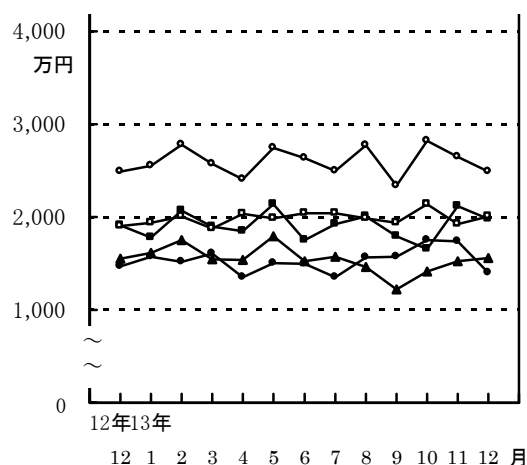
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位：%、ポイント)

	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	17.4 ( 8.7)	21.1 (▲7.7)	31.2 (▲4.4)	21.1 ( 2.9)	9.2 ( 0.5)
東京都下	20.6 ( 5.4)	26.5 (▲15.9)	41.2 ( 10.9)	8.8 ( 5.8)	2.9 (▲6.2)
神奈川県	13.9 (▲0.5)	42.6 (▲7.8)	26.7 ( 0.3)	14.8 ( 7.6)	2.0 ( 0.4)
埼玉県	33.3 ( 10.0)	46.7 (▲20.0)	15.6 ( 12.3)	4.4 (▲2.3)	— ( —)
千葉県	35.0 ( 21.4)	35.0 (▲37.7)	20.0 ( 10.9)	10.0 ( 5.4)	— ( —)
首都圏	20.1 ( 6.7)	33.3 (▲12.2)	27.8 ( 1.4)	14.6 ( 4.4)	4.2 (▲0.3)

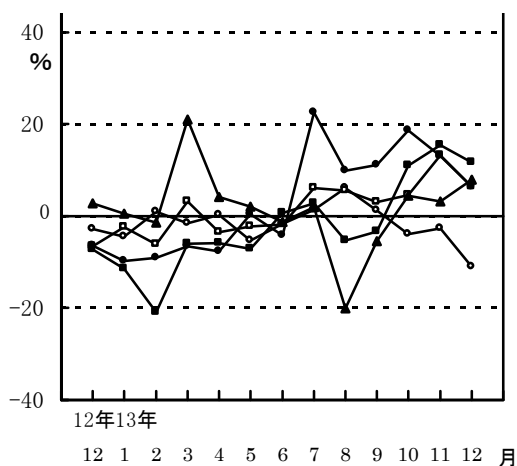
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移  
(1戸あたり)



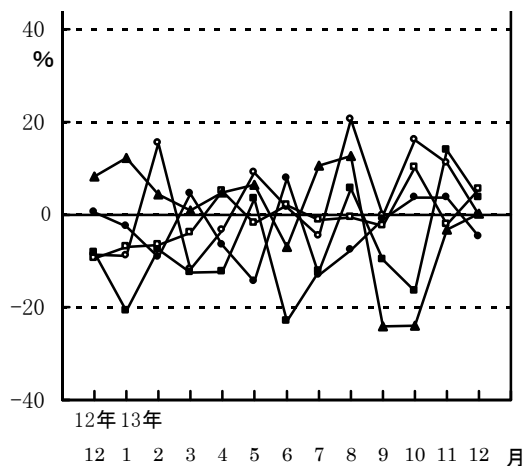
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移  
(1戸あたり)



〈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、%)

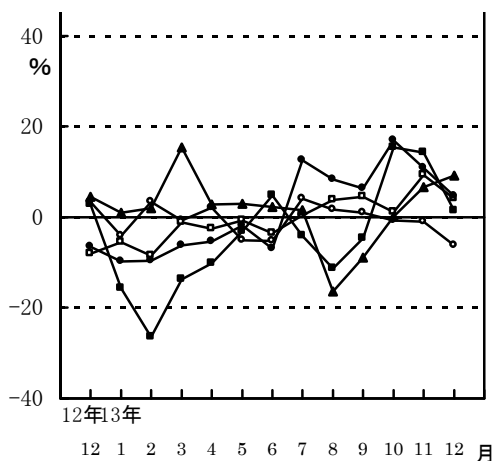
	13年1月	2月	3月	4月	5月	6月
価格	1,944	2,135	2,041	2,031	2,174	2,060
前月比	▲ 4.4	9.8	▲ 4.4	▲ 0.5	7.0	▲ 5.2
登録比	▲ 6.4	1.5	▲ 4.7	▲ 3.1	7.0	0.9
	7月	8月	9月	10月	11月	12月
価格	2,030	2,137	1,934	2,220	2,188	2,056
前月比	▲ 1.5	5.3	▲ 9.5	14.8	▲ 1.4	▲ 6.0
登録比	▲ 8.4	1.6	▲ 11.1	5.2	▲ 2.5	▲ 2.7

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)

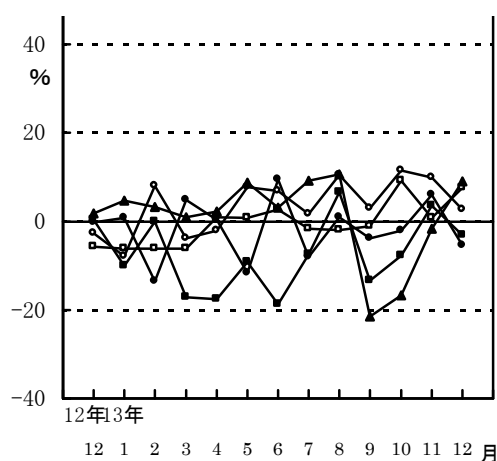
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	48.40 万円	▲ 6.3%	48.12 万円	2.7%	▲ 0.28 万円	▲ 0.6%
東京都下	30.17 万円	1.4%	26.71 万円	▲ 3.1%	▲ 3.46 万円	▲ 11.5%
神奈川県	32.53 万円	4.1%	31.89 万円	7.7%	▲ 0.64 万円	▲ 2.0%
埼玉県	21.07 万円	4.6%	20.36 万円	▲ 5.4%	▲ 0.71 万円	▲ 3.4%
千葉県	27.86 万円	9.2%	22.62 万円	9.1%	▲ 5.24 万円	▲ 18.8%
首都圏	<b>32.55 万円</b>	<b>▲ 1.0%</b>	<b>33.42 万円</b>	<b>2.4%</b>	<b>0.87 万円</b>	<b>2.7%</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	53.39 ㎡	▲ 5.0%	51.72 ㎡	▲ 2.8%	▲ 3.1%	28.6 年	2.3 年
東京都下	71.89 ㎡	10.1%	74.14 ㎡	7.0%	3.1%	24.2 年	2.8 年
神奈川県	67.27 ㎡	2.2%	62.98 ㎡	▲ 2.0%	▲ 6.4%	25.9 年	2.9 年
埼玉県	72.16 ㎡	1.8%	68.87 ㎡	0.7%	▲ 4.6%	25.5 年	3.0 年
千葉県	69.25 ㎡	▲ 1.2%	68.93 ㎡	▲ 8.2%	▲ 0.5%	23.6 年	▲ 0.2 年
首都圏	64.94 ㎡	0.6%	61.52 ㎡	▲ 1.2%	▲ 5.3%	26.4 年	2.5 年