

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2か月連続上昇。
神奈川県が同3か月ぶりに上昇し全エリアで上昇。**

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、2014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。

■東京23区は同2か月連続上昇、埼玉県は同12か月連続上昇。

2月の首都圏の新築戸建平均成約価格は、1戸あたり3,246万円で、前年同月比1.1%上昇し2か月連続のプラス。また神奈川県が同3か月ぶりに上昇したため全エリアでの上昇となりました。神奈川県以外では、埼玉県が同12か月連続、千葉県が同10か月連続、東京都下が同7か月連続、東京23区が同2か月連続で上昇。一方、前月比の首都圏平均は、都下、埼玉県的大幅下落により再び下落に転じています。

■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2,244万円で、前年同月比7.8%上昇し、2か月連続のプラスとなりました。成約が多く平均価格の高い東京23区で8.7%の上昇となったことが大きく影響しています。また、前月比は2か月連続の上昇となりました。

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	4,388万円	0.7%	1.6%
東京都下	3,380万円	0.3%	▲5.5%
神奈川県	3,427万円	2.4%	0.2%
埼玉県	2,724万円	0.9%	▲5.7%
千葉県	2,558万円	6.1%	▲1.2%
首都圏	3,246万円	1.1%	▲2.0%

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	2,856万円	8.7%	2.9%
東京都下	2,411万円	12.9%	21.8%
神奈川県	1,866万円	▲3.9%	▲13.0%
埼玉県	1,469万円	▲3.9%	1.5%
千葉県	1,483万円	3.4%	0.7%
首都圏	2,244万円	7.8%	3.4%

※本資料は2013年12月期まで、当社ネットワーク流通物件のうち、ファクトシート(図面)で登録された物件をベースとしておりましたが、2014年1月期より、成約データにATBB(インターネット)で成約した物件の一部を追加いたしました(登録データは従来通り)。
なお、前年同月のデータも新データベースを使用しています。

※2月期の調査対象物件数は、新築戸建=登録11,432件、成約1,847件、中古マンション=登録1,042件、成約742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2.5%上昇し3か月連続のプラス。
成約価格は同3,246万円、同1.1%上昇し2か月連続のプラス。
東京23区は同2か月連続上昇も、高価格帯の割合は3か月連続低下。**

14年2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2.5%上昇し3か月連続のプラス、前月比は1.8%下落し3か月ぶりにマイナスとなりました。

成約価格は1戸あたり3,246万円で、前年同月比1.1%上昇し2か月連続のプラス。また神奈川県が同3か月ぶりに上昇したため、全エリアでの上昇となりました。神奈川県以外では、埼玉県が同12か月連続、千葉県が同10か月連続、東京都下が同7か月連続、東京23区が同2か月連続で上昇。ただ、23区では5,000万円以上の物件の成約割合が3か月連続で低下しており、ユーザーニーズに変化も見られます。

一方、首都圏平均の前月比は、都下、埼玉県の大幅下落により下落に転じ、また成約価格は再び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	4,213万円	▲ 0.9%	4,388万円	0.7%	175万円	4.2%
東京都下	3,547万円	4.2%	3,380万円	0.3%	▲167万円	▲ 4.7%
神奈川県	3,407万円	▲ 1.0%	3,427万円	2.4%	20万円	0.6%
埼玉県	2,867万円	2.1%	2,724万円	0.9%	▲143万円	▲ 5.0%
千葉県	2,686万円	7.9%	2,558万円	6.1%	▲128万円	▲ 4.8%
首都圏	3,250万円	2.5%	3,246万円	1.1%	▲ 4万円	▲ 0.1%

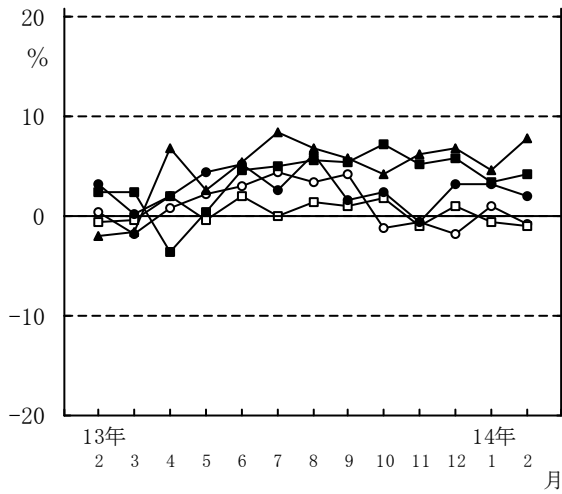
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

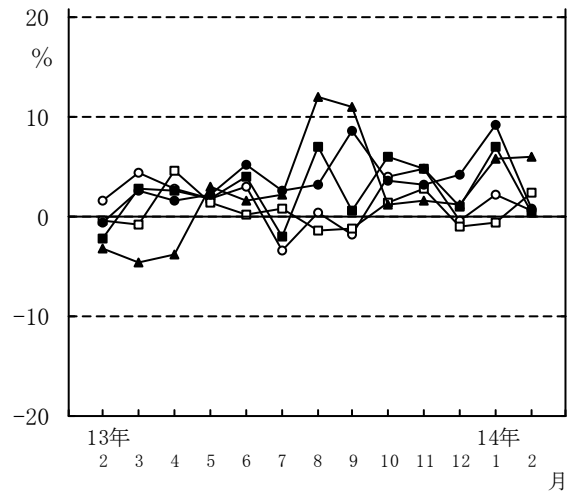
(単位: %、ポイント)

	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	— (—)	11.7 (0.1)	35.1 (▲ 1.6)	28.5 (4.5)	24.7 (▲ 3.0)
東京都下	2.2 (0.7)	30.9 (1.2)	48.6 (▲ 4.1)	16.4 (2.1)	1.9 (0.1)
神奈川県	1.6 (▲ 1.6)	30.8 (▲ 3.6)	50.4 (5.4)	13.8 (▲ 0.7)	3.4 (0.5)
埼玉県	12.5 (0.4)	59.8 (▲ 2.4)	25.4 (2.5)	1.6 (▲ 0.7)	0.7 (0.2)
千葉県	19.9 (▲ 9.4)	62.5 (7.2)	13.9 (0.3)	3.7 (1.9)	— (—)
首都圏	6.8 (▲ 1.2)	40.0 (0.0)	36.7 (1.0)	11.7 (0.5)	4.8 (▲ 0.3)

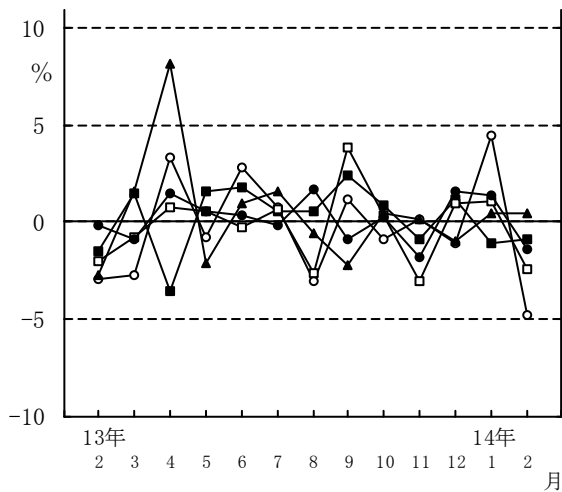
〈グラフ1〉 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



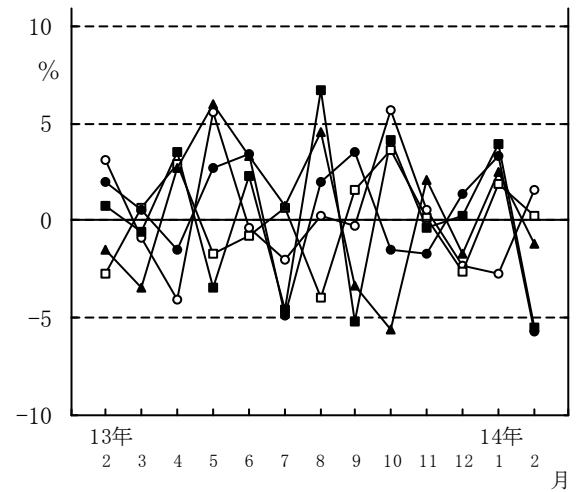
〈グラフ2〉 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



〈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



○—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

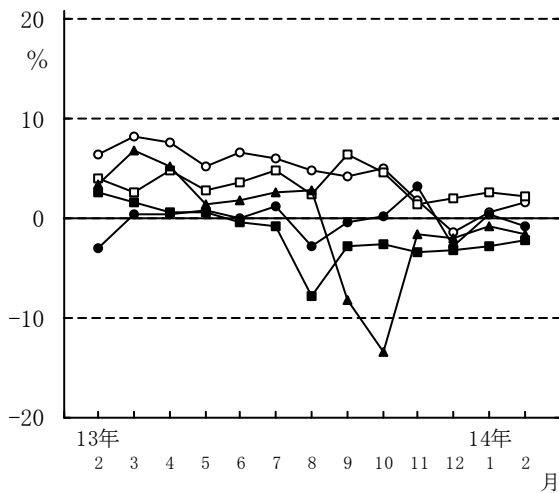
(単位：万円、%)

	13年3月	4月	5月	6月	7月	8月
価格	3,202	3,213	3,255	3,356	3,277	3,309
前月比	▲ 0.2	0.3	1.3	3.1	▲ 2.4	1.0
登録比	0.4	▲ 1.0	▲ 0.1	2.2	▲ 0.6	1.7
	9月	10月	11月	12月	14年1月	2月
価格	3,290	3,352	3,326	3,250	3,313	3,246
前月比	▲ 0.6	1.9	▲ 0.8	▲ 2.3	1.9	▲ 2.0
登録比	0.6	2.0	3.3	▲ 0.1	0.1	▲ 0.1

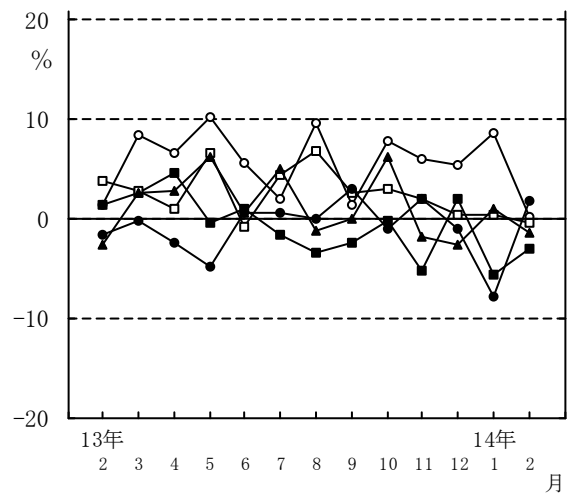
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比（単位：㎡、％）

	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	88.02	1.7	91.08	▲ 0.4	82.86	0.2	▲ 5.9	92.53	▲ 0.0	1.6
東京都下	118.95	▲ 2.3	92.00	▲ 0.2	117.88	▲ 3.1	▲ 0.9	91.40	▲ 0.9	▲ 0.7
神奈川県	114.25	2.3	95.72	0.6	109.93	▲ 0.5	▲ 3.8	96.98	1.4	1.3
埼玉県	123.01	▲ 0.8	97.69	1.3	126.68	1.8	3.0	98.10	1.0	0.4
千葉県	135.20	▲ 1.6	98.12	1.8	132.12	▲ 1.4	▲ 2.3	97.72	1.3	▲ 0.4
首都圏	118.11	▲ 0.3	95.49	0.7	115.09	0.2	▲ 2.6	95.82	0.7	0.3

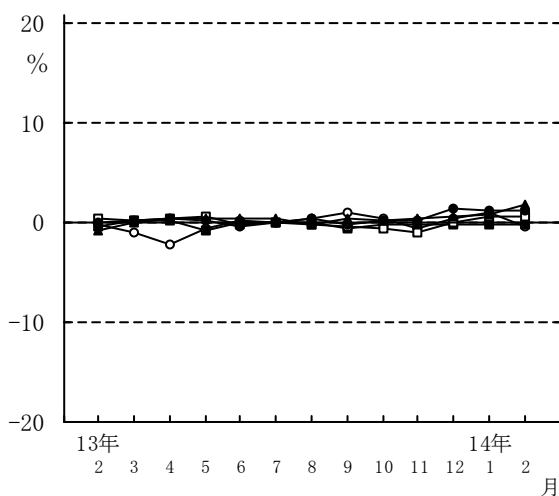
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
(登録物件)



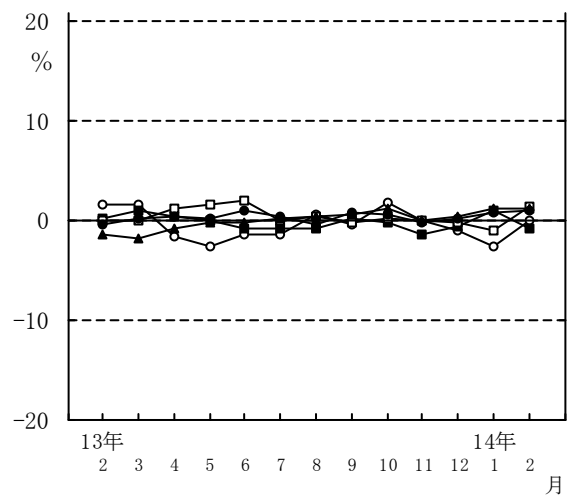
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
(成約物件)



〈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2,307万円、前年同月比7.6%上昇し2か月連続のプラス。
成約価格は同2,244万円、同7.8%上昇し2か月連続のプラス。
好立地選好が継続、平均面積の縮小・築年数の上昇続く。

14年2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2,307万円で、前年同月比7.6%上昇し2か月連続のプラス、前月比は1.9%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2,244万円で、前年同月比7.8%上昇し、2か月連続のプラスとなりました。東京23区で3,000万円以上の物件の成約が堅調に推移し、8.7%の上昇となったことが大きく影響していますが、一方で、平均面積の縮小と、平均築年数の上昇が続いており(7ページご参照)、平均価格の上昇は、ユーザーの好立地選好も要因と考えられます。

また、首都圏平均の前月比は2か月連続の上昇、登録価格比は4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12.3%上昇し、11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)

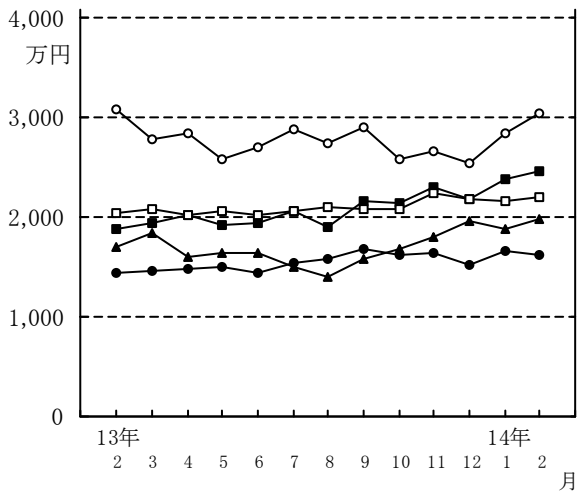
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	3,047万円	▲ 1.1%	2,856万円	8.7%	▲ 191万円	▲ 6.3%
東京都下	2,466万円	30.8%	2,411万円	12.9%	▲ 55万円	▲ 2.2%
神奈川県	2,193万円	7.7%	1,866万円	▲ 3.9%	▲ 327万円	▲ 14.9%
埼玉県	1,616万円	13.2%	1,469万円	▲ 3.9%	▲ 147万円	▲ 9.1%
千葉県	1,977万円	16.5%	1,483万円	3.4%	▲ 494万円	▲ 25.0%
首都圏	2,307万円	7.6%	2,244万円	7.8%	▲ 63万円	▲ 2.7%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

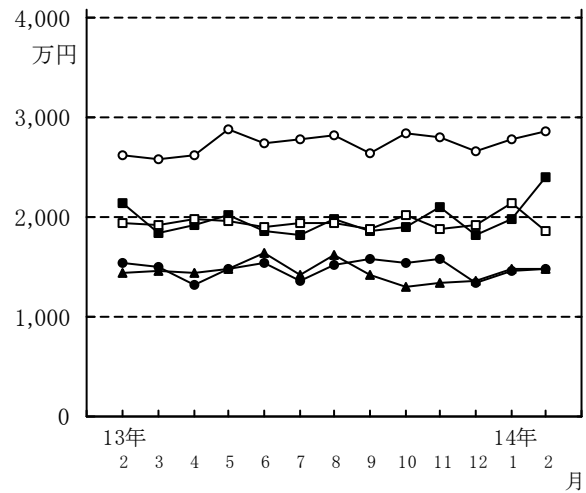
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位: %、ポイント)

	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	8.3 (▲ 2.9)	22.7 (▲ 3.0)	27.2 (▲ 5.2)	26.5 (7.6)	15.3 (3.5)
東京都下	5.1 (▲ 10.6)	42.4 (12.4)	27.1 (▲ 10.0)	15.2 (2.3)	10.2 (5.9)
神奈川県	20.6 (3.3)	39.4 (▲ 0.9)	29.1 (▲ 1.8)	8.0 (▲ 1.5)	2.9 (0.9)
埼玉県	35.4 (3.4)	46.8 (4.2)	11.4 (▲ 5.0)	5.1 (▲ 2.3)	1.3 (▲ 0.3)
千葉県	43.3 (2.9)	26.8 (▲ 15.6)	22.7 (11.6)	6.2 (0.1)	1.0 (1.0)
首都圏	18.7 (▲ 1.2)	31.5 (▲ 3.3)	25.3 (▲ 2.2)	16.1 (3.7)	8.4 (3.0)

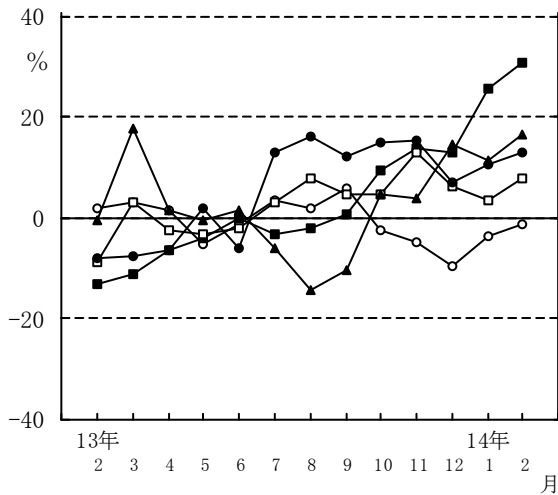
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移
(1戸あたり)



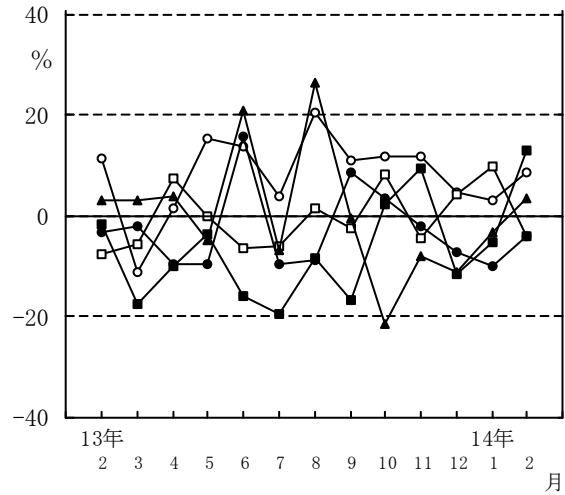
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移
(1戸あたり)



〈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、%)

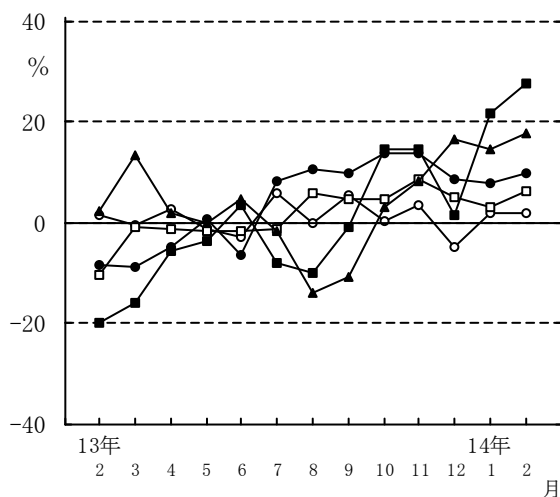
	13年3月	4月	5月	6月	7月	8月
価格	2,061	2,088	2,211	2,131	2,107	2,192
前月比	▲ 1.0	1.3	5.9	▲ 3.6	▲ 1.1	4.0
登録比	▲ 4.0	▲ 0.8	6.6	4.4	▲ 2.7	4.8
	9月	10月	11月	12月	14年1月	2月
価格	2,082	2,200	2,179	2,041	2,170	2,244
前月比	▲ 5.0	5.7	▲ 1.0	▲ 6.3	6.3	3.4
登録比	▲ 6.0	3.1	▲ 1.8	▲ 3.7	▲ 4.2	▲ 2.7

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)

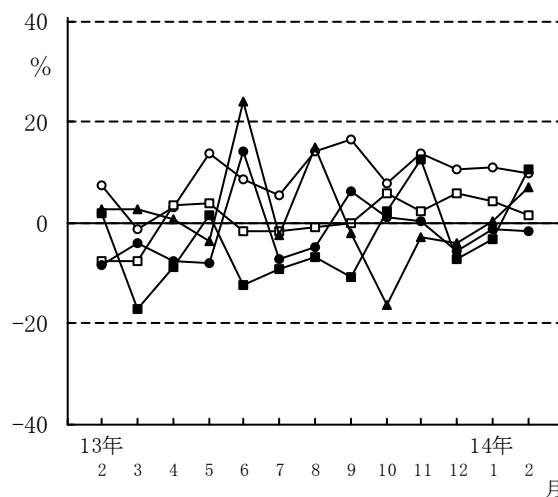
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	50.96 万円	1.7%	53.52 万円	9.8%	2.56 万円	5.0%
東京都下	33.97 万円	27.7%	36.00 万円	10.8%	2.03 万円	6.0%
神奈川県	32.46 万円	6.4%	30.06 万円	1.5%	▲ 2.40 万円	▲ 7.4%
埼玉県	22.73 万円	9.9%	21.40 万円	▲ 1.6%	▲ 1.33 万円	▲ 5.9%
千葉県	27.46 万円	17.8%	21.17 万円	6.9%	▲ 6.29 万円	▲ 22.9%
首都圏	35.07 万円	7.4%	38.56 万円	12.3%	3.49 万円	10.0%

※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	58.94 ㎡	0.8%	53.07 ㎡	▲ 1.5%	▲ 10.0%	25.6 年	1.8 年
東京都下	72.19 ㎡	1.2%	67.23 ㎡	3.8%	▲ 6.9%	22.7 年	2.6 年
神奈川県	66.92 ㎡	1.0%	61.09 ㎡	▲ 5.7%	▲ 8.7%	23.0 年	2.1 年
埼玉県	71.57 ㎡	3.8%	68.44 ㎡	▲ 1.5%	▲ 4.4%	24.6 年	2.9 年
千葉県	72.04 ㎡	0.6%	69.54 ㎡	▲ 2.1%	▲ 3.5%	26.0 年	2.2 年
首都圏	66.74 ㎡	1.5%	60.06 ㎡	▲ 3.6%	▲ 10.0%	24.7 年	2.4 年