

市場動向 ー首都圏の新築戸建・中古マンション価格(4月)ー**新築戸建の成約価格、前年同月比4か月連続上昇。
前月比は2か月連続で上昇。**

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4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。

■前年比の連続上昇は、東京23区が4か月、埼玉県が14か月、千葉県が12か月。

4月の首都圏の新築戸建平均成約価格は、1戸あたり3,266万円で、前年同月比1.6%上昇し4か月連続のプラスとなりました。エリア別では、東京23区が低額物件の割合が大幅に減少し(2ページご参照)、同4か月連続で上昇、埼玉県・千葉県では3,000万円台の物件の割合が増加し、それぞれ同14か月連続、同12か月連続で上昇しています。また、首都圏平均の前月比は2か月連続の上昇となっています。

■中古マンション成約価格は前年同月比4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2,273万円で、前年同月比8.9%上昇し、4か月連続のプラスとなりました。これは、成約の4割超を占める東京23区で4,000万円以上の物件の割合が2割を超えたこと等によるもので、首都圏平均の上昇率はこの4か月で最大となりました。

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 | 4,390万円 | 6.0% | ▲ 2.5% |
| 東京都下 | 3,385万円 | ▲ 2.4% | ▲ 1.3% |
| 神奈川県 | 3,448万円 | ▲ 0.7% | 2.5% |
| 埼玉県 | 2,809万円 | 5.0% | 2.3% |
| 千葉県 | 2,599万円 | 8.7% | 5.7% |
| 首都圏 | 3,266万円 | 1.6% | 0.2% |

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 | 2,938万円 | 11.7% | 4.8% |
| 東京都下 | 2,485万円 | 30.1% | 20.2% |
| 神奈川県 | 1,794万円 | ▲ 9.8% | ▲ 9.3% |
| 埼玉県 | 1,698万円 | 29.9% | 15.2% |
| 千葉県 | 1,526万円 | 6.3% | 6.3% |
| 首都圏 | 2,273万円 | 8.9% | 4.0% |

※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ています。成約データにはATBB(インターネット)の成約物件の一部が含まれております。

※4月期の調査対象物件数は、新築戸建=登録11,104件、成約1,598件、中古マンション=登録1,252件、成約674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3,330万円、
前年同月比2.6%上昇し5か月連続のプラス。

成約価格は同3,266万円、同1.6%上昇し4か月連続のプラス。
前月比は2か月連続のプラス。

14年4月の首都圏の新築戸建登録価格の平均は1戸あたり3,330万円で、前年同月比2.6%上昇し5か月連続のプラス、前月比は0.8%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3,266万円で、前年同月比1.6%上昇し4か月連続のプラスとなりました。これをエリア別に見ますと、東京23区では2,000万円台の物件の割合が同11.6ポイントの大幅減となったこと等により平均価格が同6.0%上昇し、同4か月連続の上昇。また、埼玉県・千葉県では平均価格を上回る3,000万円台の物件の増加幅が大きく、それぞれ同14か月、同12か月連続で上昇しています。また、首都圏平均の前月比は2か月連続の上昇となりました。(3ページご参照)

なお、首都圏平均の成約価格は3か月連続で登録価格の平均を下回っています。(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 | 4,364万円 | 2.1% | 4,390万円 | 6.0% | 26万円 | 0.6% |
| 東京都下 | 3,592万円 | 7.7% | 3,385万円 | ▲2.4% | ▲207万円 | ▲5.8% |
| 神奈川県 | 3,504万円 | 1.8% | 3,448万円 | ▲0.7% | ▲56万円 | ▲1.6% |
| 埼玉県 | 2,884万円 | 2.1% | 2,809万円 | 5.0% | ▲75万円 | ▲2.6% |
| 千葉県 | 2,720万円 | ▲0.6% | 2,599万円 | 8.7% | ▲121万円 | ▲4.4% |
| 首都圏 | 3,330万円 | 2.6% | 3,266万円 | 1.6% | ▲64万円 | ▲1.9% |

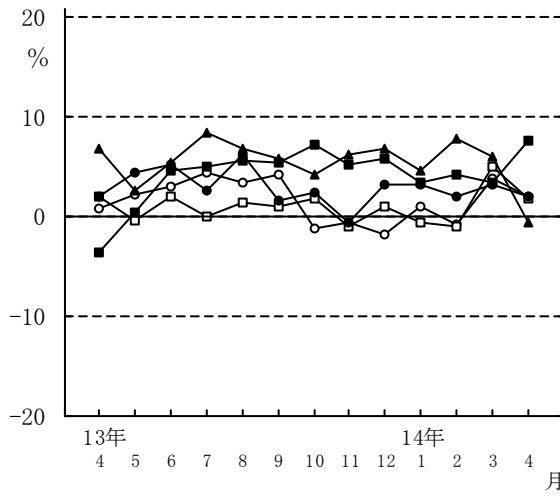
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

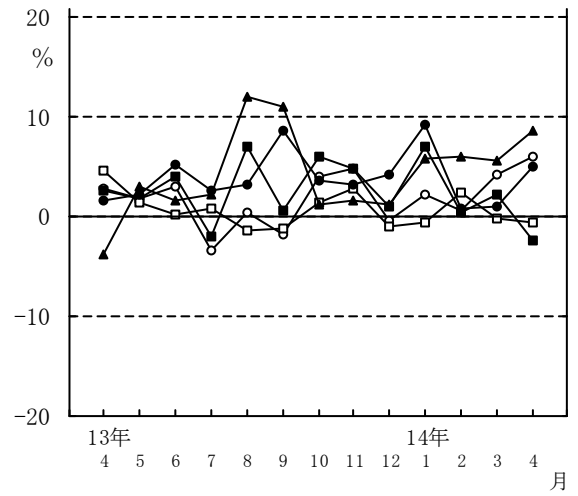
(単位: %、ポイント)

| | 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 (0.2) | 5.4 (▲11.6) | 40.1 (6.7) | 29.4 (0.4) | 24.6 (4.3) |
| 東京都下 | 3.1 (▲0.8) | 28.6 (0.8) | 51.3 (7.3) | 14.6 (▲7.9) | 2.4 (0.6) |
| 神奈川県 | 4.3 (3.2) | 31.9 (▲0.4) | 42.7 (▲2.4) | 15.2 (▲0.6) | 5.9 (0.2) |
| 埼玉県 | 11.5 (▲1.1) | 54.8 (▲9.5) | 28.6 (10.1) | 5.1 (1.0) | - (▲0.5) |
| 千葉県 | 21.6 (▲10.8) | 57.2 (2.1) | 16.2 (5.4) | 5.0 (3.6) | - (▲0.3) |
| 首都圏 | 8.1 (▲0.6) | 37.4 (▲3.7) | 36.5 (5.2) | 12.8 (▲0.8) | 5.2 (▲0.1) |

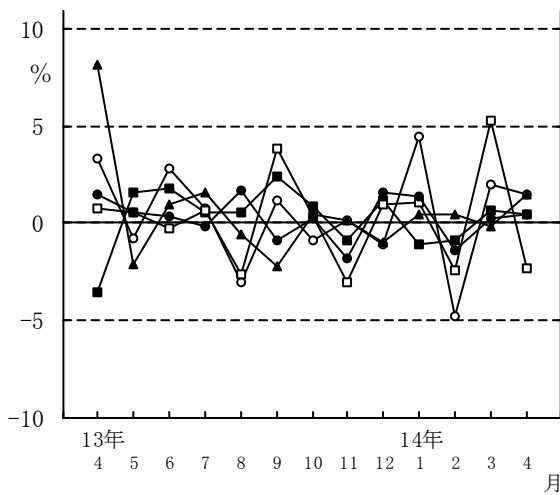
<グラフ1> 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



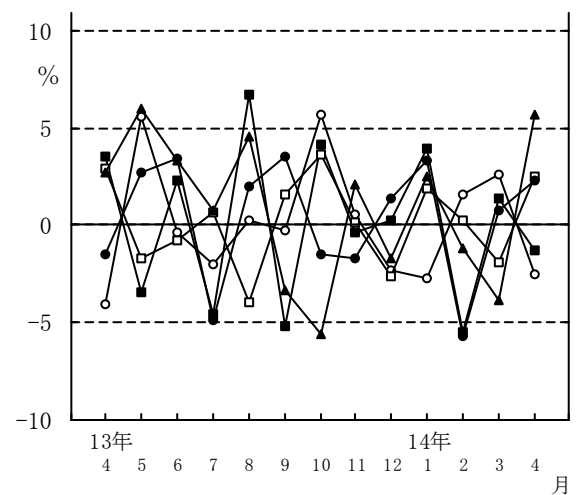
<グラフ2> 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



<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

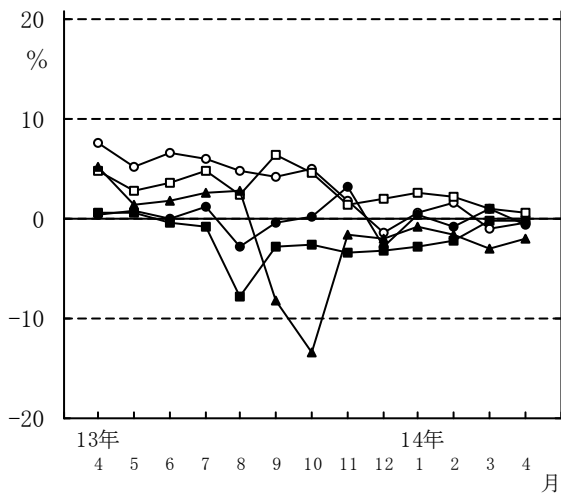
(単位：万円、%)

| | 13年5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 価格 | 3,255 | 3,356 | 3,277 | 3,309 | 3,290 | 3,352 |
| 前月比 | 1.3 | 3.1 | ▲ 2.4 | 1.0 | ▲ 0.6 | 1.9 |
| 登録比 | ▲ 0.1 | 2.2 | ▲ 0.6 | 1.7 | 0.6 | 2.0 |
| | 11月 | 12月 | 14年1月 | 2月 | 3月 | 4月 |
| 価格 | 3,326 | 3,250 | 3,313 | 3,246 | 3,261 | 3,266 |
| 前月比 | ▲ 0.8 | ▲ 2.3 | 1.9 | ▲ 2.0 | 0.5 | 0.2 |
| 登録比 | 3.3 | ▲ 0.1 | 0.1 | ▲ 0.1 | ▲ 1.3 | ▲ 1.9 |

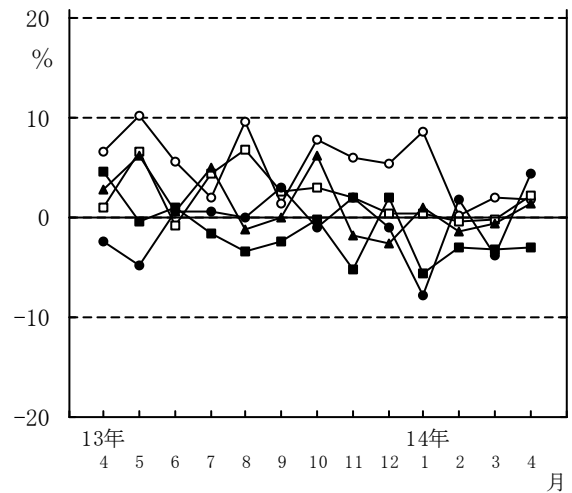
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比（単位：㎡、％）

| | 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 | 85.78 | ▲ 0.5 | 91.40 | ▲ 0.0 | 86.37 | 1.9 | 0.7 | 93.44 | 2.0 | 2.2 |
| 東京都下 | 120.10 | ▲ 0.3 | 92.28 | ▲ 0.3 | 118.84 | ▲ 3.1 | ▲ 1.0 | 93.05 | ▲ 0.2 | 0.8 |
| 神奈川県 | 113.43 | 0.7 | 96.57 | 0.7 | 110.75 | 2.2 | ▲ 2.4 | 96.78 | 0.6 | 0.2 |
| 埼玉県 | 125.07 | ▲ 0.7 | 98.43 | 1.6 | 127.34 | 4.5 | 1.8 | 98.08 | 1.1 | ▲ 0.4 |
| 千葉県 | 135.74 | ▲ 2.0 | 98.10 | 1.3 | 137.60 | 1.5 | 1.4 | 98.42 | 2.1 | 0.3 |
| 首都圏 | 117.74 | ▲ 0.3 | 95.93 | 0.7 | 117.48 | 3.2 | ▲ 0.2 | 96.25 | 1.0 | 0.3 |

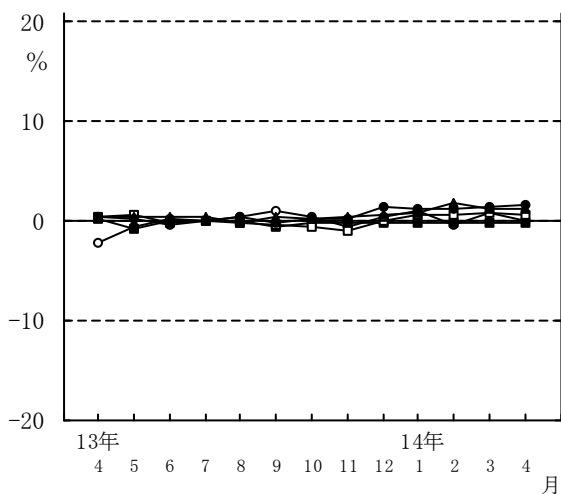
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
（登録物件）



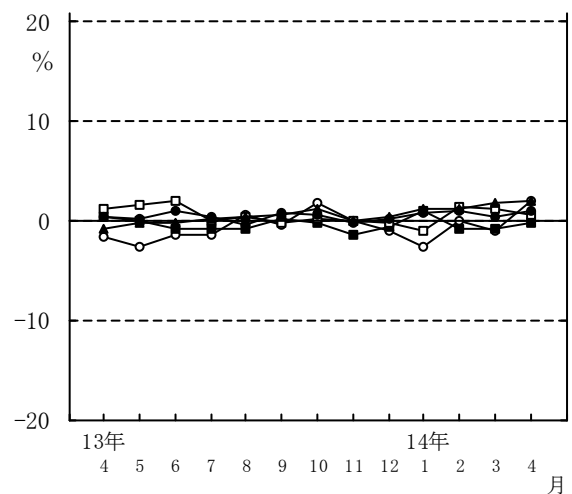
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
（成約物件）



〈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2,218万円、前年同月比5.4%上昇し4か月連続のプラス。
成約価格は同2,273万円、同8.9%上昇し4か月連続のプラス。
上昇率はこの4か月で最大に。

14年4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2,218万円で、前年同月比5.4%上昇し4か月連続のプラス、前月比は2.8%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2,273万円で、前年同月比8.9%上昇し、4か月連続のプラスとなりました。これは、成約の4割超を占める東京23区で4,000万円以上の物件の割合が2割を超えたこと等によるもので、首都圏平均の上昇率はこの4か月で最大となりました。また、23区の中古マンションは人気が高く、成約価格は同13か月連続で上昇しています。

なお、首都圏平均の前月比は再び上昇、登録価格比は6か月ぶりにプラスとなっています。(6ページご参照)

また、1㎡あたり成約価格は前年同月比11.0%上昇し、13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)

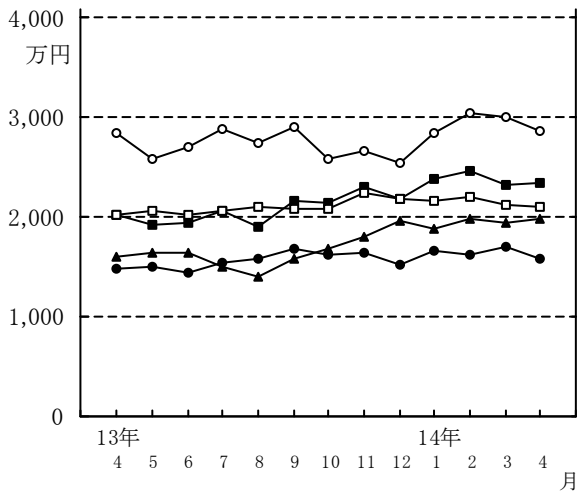
| | 登録価格 | 前年同月比 | 成約価格 | 前年同月比 | 登録価格比 | |
|-------|----------------|-------------|----------------|-------------|-------------|-------------|
| | | | | | 価格差 | 乖離率(※) |
| 東京23区 | 2,862万円 | 0.5% | 2,938万円 | 11.7% | 76万円 | 2.7% |
| 東京都下 | 2,332万円 | 16.0% | 2,485万円 | 30.1% | 153万円 | 6.6% |
| 神奈川県 | 2,107万円 | 4.7% | 1,794万円 | ▲9.8% | ▲313万円 | ▲14.9% |
| 埼玉県 | 1,572万円 | 6.7% | 1,698万円 | 29.9% | 126万円 | 8.0% |
| 千葉県 | 1,977万円 | 23.4% | 1,526万円 | 6.3% | ▲451万円 | ▲22.8% |
| 首都圏 | 2,218万円 | 5.4% | 2,273万円 | 8.9% | 55万円 | 2.5% |

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

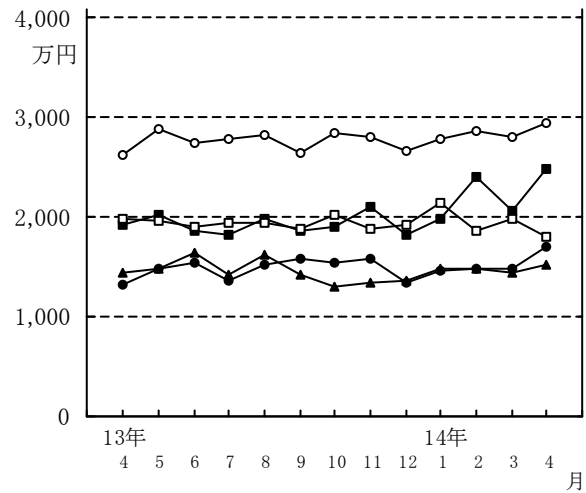
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位: %、ポイント)

| | 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 | 8.4 (▲1.8) | 24.9 (▲3.1) | 22.0 (▲7.4) | 23.8 (2.1) | 20.9 (10.2) |
| 東京都下 | 8.5 (▲23.0) | 23.4 (0.1) | 42.5 (16.5) | 21.3 (2.1) | 4.3 (4.3) |
| 神奈川県 | 29.8 (16.0) | 31.1 (▲9.9) | 27.9 (▲3.2) | 9.3 (▲3.1) | 1.9 (0.2) |
| 埼玉県 | 28.4 (▲10.4) | 34.6 (▲10.9) | 29.6 (16.4) | 4.9 (2.4) | 2.5 (2.5) |
| 千葉県 | 35.2 (▲2.0) | 36.2 (▲3.2) | 24.2 (4.0) | 3.3 (1.2) | 1.1 (0.0) |
| 首都圏 | 19.9 (0.5) | 29.1 (▲5.9) | 26.2 (▲0.4) | 14.9 (0.7) | 9.9 (5.1) |

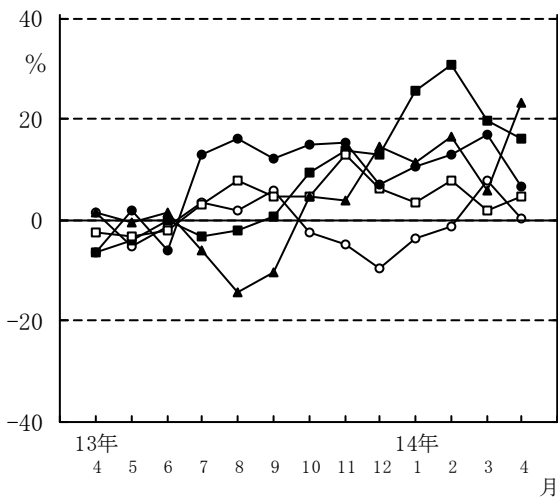
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移
(1戸あたり)



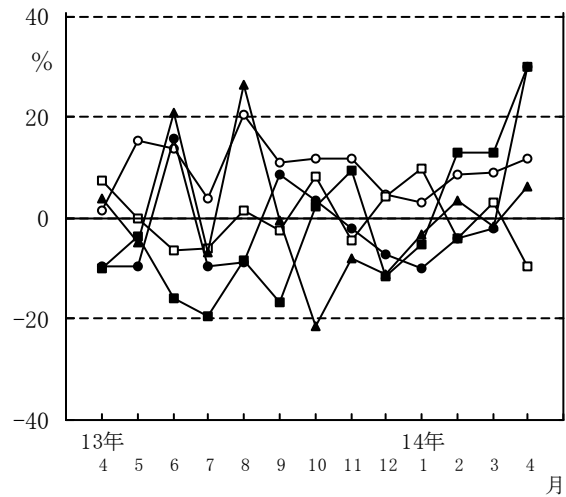
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移
(1戸あたり)



〈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、%)

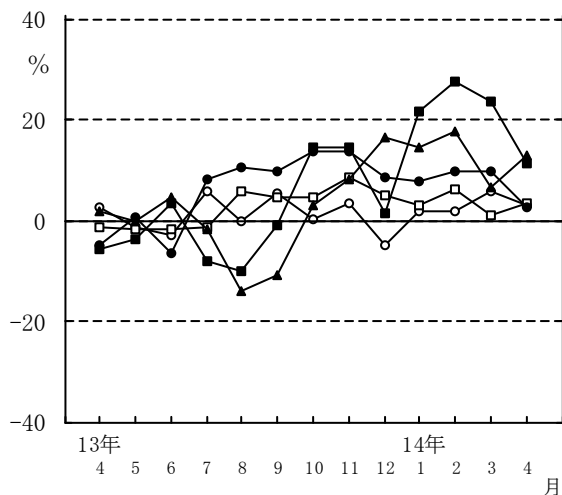
| | 13年5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 価格 | 2,211 | 2,131 | 2,107 | 2,192 | 2,082 | 2,200 |
| 前月比 | 5.9 | ▲ 3.6 | ▲ 1.1 | 4.0 | ▲ 5.0 | 5.7 |
| 登録比 | 6.6 | 4.4 | ▲ 2.7 | 4.8 | ▲ 6.0 | 3.1 |
| | 11月 | 12月 | 14年1月 | 2月 | 3月 | 4月 |
| 価格 | 2,179 | 2,041 | 2,170 | 2,244 | 2,186 | 2,273 |
| 前月比 | ▲ 1.0 | ▲ 6.3 | 6.3 | 3.4 | ▲ 2.6 | 4.0 |
| 登録比 | ▲ 1.8 | ▲ 3.7 | ▲ 4.2 | ▲ 2.7 | ▲ 4.2 | 2.5 |

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)

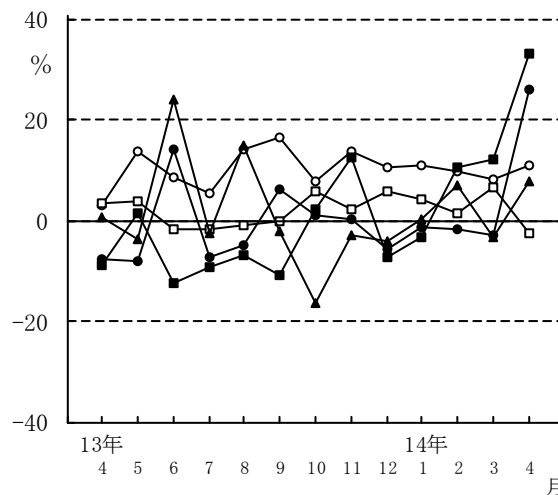
| | 登録価格 | 前年同月比 | 成約価格 | 前年同月比 | 登録価格比 | |
|-------|----------|-------|----------|--------|-----------|---------|
| | | | | | 価格差 | 乖離率(※) |
| 東京23区 | 50.31 万円 | 2.9% | 54.40 万円 | 11.2% | 4.09 万円 | 8.1% |
| 東京都下 | 33.23 万円 | 11.3% | 37.59 万円 | 33.3% | 4.36 万円 | 13.1% |
| 神奈川県 | 32.00 万円 | 3.4% | 29.56 万円 | ▲ 2.4% | ▲ 2.44 万円 | ▲ 7.6% |
| 埼玉県 | 22.25 万円 | 2.7% | 24.70 万円 | 26.0% | 2.45 万円 | 11.0% |
| 千葉県 | 26.22 万円 | 13.1% | 21.53 万円 | 7.9% | ▲ 4.69 万円 | ▲ 17.9% |
| 首都圏 | 34.72 万円 | 4.1% | 38.80 万円 | 11.0% | 4.08 万円 | 11.8% |

※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 | 57.16 ㎡ | ▲ 0.2% | 53.85 ㎡ | 1.0% | ▲ 5.8% | 24.8 年 | ▲ 0.3 年 |
| 東京都下 | 72.05 ㎡ | 4.2% | 66.77 ㎡ | 0.5% | ▲ 7.3% | 21.5 年 | ▲ 3.8 年 |
| 神奈川県 | 66.10 ㎡ | 1.8% | 59.80 ㎡ | ▲ 7.4% | ▲ 9.5% | 22.5 年 | 0.6 年 |
| 埼玉県 | 71.54 ㎡ | 5.6% | 66.80 ㎡ | 1.8% | ▲ 6.6% | 22.6 年 | ▲ 2.5 年 |
| 千葉県 | 73.47 ㎡ | 9.3% | 69.60 ㎡ | ▲ 0.9% | ▲ 5.3% | 23.4 年 | ▲ 0.9 年 |
| 首都圏 | 65.91 ㎡ | 3.0% | 60.05 ㎡ | ▲ 1.6% | ▲ 8.9% | 23.5 年 | ▲ 0.6 年 |