

市場動向 — 首都圏の新築戸建・中古マンション価格(6月) —**新築戸建の成約価格、前年同月比6か月ぶりに下落。
価格上昇を牽引してきた東京23区・埼玉県の下落響く。**

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6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。

■下落率3.0%は12年5月以来の大きさ。東京都下・神奈川県は上昇。

6月の首都圏の新築戸建平均成約価格は、1戸あたり3,255万円で、前年同月比3.0%下落し、6か月ぶりにマイナスとなりました。価格上昇を牽引してきた東京23区と埼玉県の下落が響き、下落率は3.0%と12年5月(▲4.3%)以来の大きさに。23区は同6か月ぶり、埼玉県は同16か月ぶり、また千葉県は同14か月ぶりの下落となっています。一方、東京都下と神奈川県はともに同2か月連続で上昇しました。

■中古マンション成約価格は前年同月比6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2,325万円で、前年同月比9.1%上昇し、6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区の価格上昇が続いていること等によるもので、平均価格は5月に続き2,300万円台の高水準を維持。一方で、前月比は3か月ぶりに下落に転じています。

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	4,272万円	▲1.9%	▲3.0%
東京都下	3,447万円	0.6%	▲0.8%
神奈川県	3,411万円	0.7%	▲2.1%
埼玉県	2,715万円	▲4.4%	▲2.1%
千葉県	2,568万円	▲1.9%	0.4%
首都圏	3,255万円	▲3.0%	▲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	2,957万円	8.0%	0.7%
東京都下	2,644万円	41.7%	13.1%
神奈川県	2,121万円	11.6%	3.7%
埼玉県	1,328万円	▲13.2%	▲11.9%
千葉県	1,449万円	▲11.7%	▲10.6%
首都圏	2,325万円	9.1%	▲0.6%

※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が、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。

※6月期の調査対象物件数は、新築戸建=登録9,784件、成約1,804件、中古マンション=登録1,251件、成約704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3,357万円、前年同月比2.3%上昇し7か月連続のプラス。成約価格は同3,255万円、同3.0%下落し6か月ぶりにマイナス。価格上昇を牽引してきた東京23区・埼玉県の下落響く。

14年6月の首都圏の新築戸建登録価格の平均は1戸あたり3,357万円で、前年同月比2.3%上昇し7か月連続のプラス、前月比は0.8%上昇し4か月連続のプラスとなりました。

成約価格は1戸あたり3,255万円で、前年同月比3.0%下落し6か月ぶりにマイナスとなりました。価格上昇を牽引してきた東京23区が同6か月ぶり、埼玉県が同16か月ぶりに下落に転じ、首都圏平均の下落率は3.0%と12年5月(▲4.3%)以来の大きさに。23区では13年9月以来の4,200万円台となり、埼玉県の下落率は1年11か月ぶりに4%を超えています。また千葉県も同14か月ぶりに下落しました。一方、東京都下と神奈川県はともに同2か月連続で上昇しています。

なお、首都圏平均の前月比は4か月ぶりに下落。また首都圏平均の成約価格は5か月連続で登録価格の平均を下回っており、ユーザーが価格上昇についていけなくなっていることもうかがえます。(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	4,387万円	0.6%	4,272万円	▲ 1.9%	▲115万円	▲ 2.6%
東京都下	3,618万円	4.9%	3,447万円	0.6%	▲171万円	▲ 4.7%
神奈川県	3,451万円	▲ 0.1%	3,411万円	0.7%	▲ 40万円	▲ 1.2%
埼玉県	2,922万円	2.5%	2,715万円	▲ 4.4%	▲207万円	▲ 7.1%
千葉県	2,760万円	2.0%	2,568万円	▲ 1.9%	▲192万円	▲ 7.0%
首都圏	3,357万円	2.3%	3,255万円	▲ 3.0%	▲102万円	▲ 3.0%

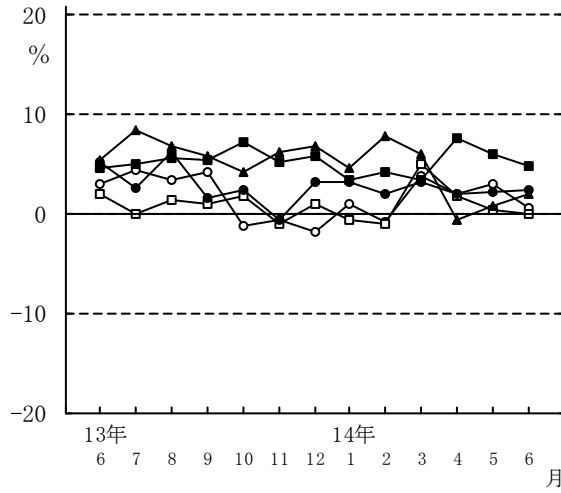
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

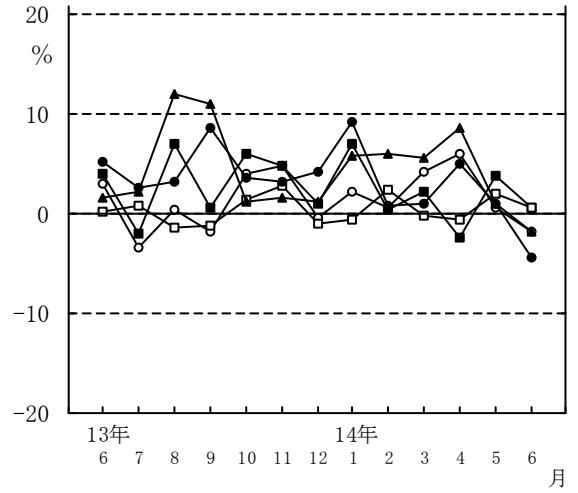
(単位: %、ポイント)

	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	— (—)	7.2 (1.7)	43.6 (0.5)	26.7 (▲ 0.3)	22.5 (▲ 1.9)
東京都下	2.2 (▲ 3.3)	25.5 (▲ 3.2)	51.2 (9.3)	19.7 (▲ 1.6)	1.4 (▲ 1.2)
神奈川県	3.6 (0.9)	31.3 (▲ 0.6)	45.3 (▲ 1.7)	17.0 (2.4)	2.8 (▲ 1.0)
埼玉県	11.3 (2.5)	63.1 (5.2)	23.5 (▲ 6.4)	2.1 (▲ 0.7)	— (▲ 0.6)
千葉県	23.7 (3.7)	56.3 (0.5)	15.5 (▲ 4.5)	4.5 (0.3)	— (—)
首都圏	7.3 (1.3)	37.7 (2.7)	37.2 (▲ 1.6)	13.7 (▲ 0.5)	4.1 (▲ 1.9)

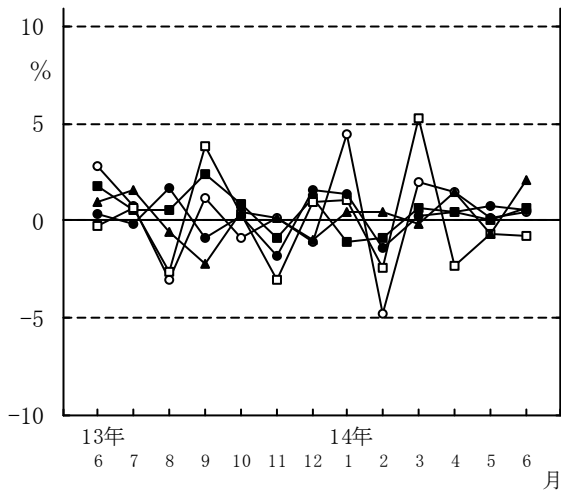
〈グラフ1〉 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



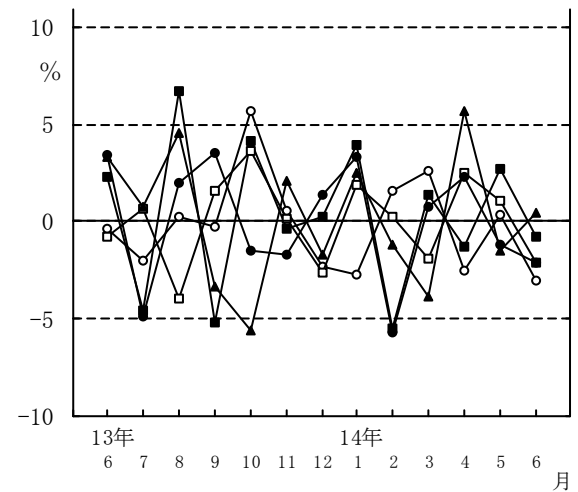
〈グラフ2〉 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



〈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

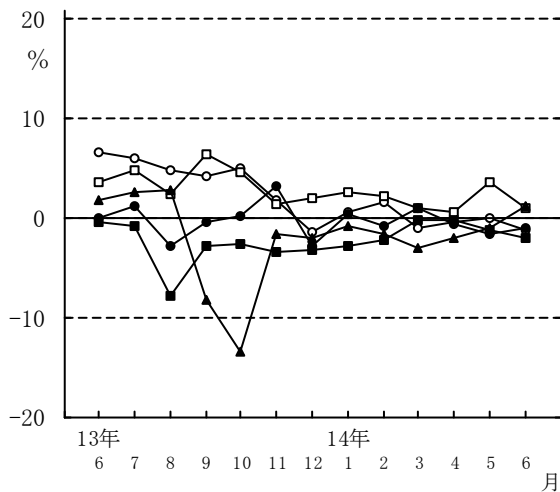
(単位：万円、%)

	13年7月	8月	9月	10月	11月	12月
価格	3,277	3,309	3,290	3,352	3,326	3,250
前月比	▲ 2.4	1.0	▲ 0.6	1.9	▲ 0.8	▲ 2.3
登録比	▲ 0.6	1.7	0.6	2.0	3.3	▲ 0.1
	14年1月	2月	3月	4月	5月	6月
価格	3,313	3,246	3,261	3,266	3,329	3,255
前月比	1.9	▲ 2.0	0.5	0.2	1.9	▲ 2.2
登録比	0.1	▲ 0.1	▲ 1.3	▲ 1.9	▲ 0.1	▲ 3.0

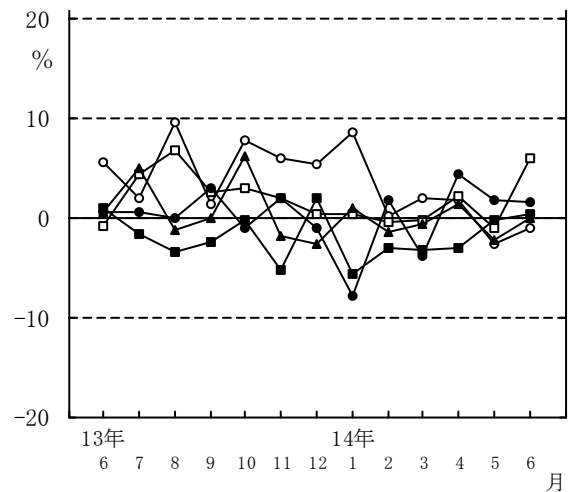
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比（単位：㎡、％）

	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	84.75	▲ 1.3	91.58	▲ 0.4	82.77	▲ 1.0	▲ 2.3	90.62	▲ 1.0	▲ 1.0
東京都下	118.50	▲ 2.1	92.72	0.3	120.68	0.4	1.8	92.71	0.7	▲ 0.0
神奈川県	113.71	1.1	96.98	1.4	110.77	6.0	▲ 2.6	96.72	▲ 0.1	▲ 0.3
埼玉県	124.56	▲ 1.0	98.86	2.4	127.24	1.7	2.2	98.72	0.8	▲ 0.1
千葉県	136.78	1.3	98.73	1.8	136.27	▲ 0.1	▲ 0.4	98.79	1.5	0.1
首都圏	117.31	▲ 0.3	96.25	1.2	116.40	4.4	▲ 0.8	95.85	0.4	▲ 0.4

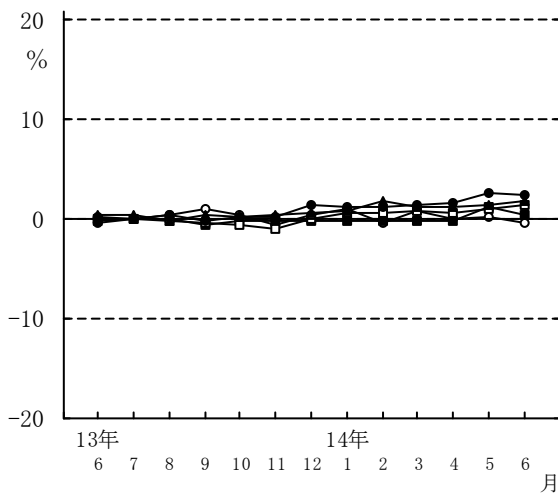
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移（登録物件）



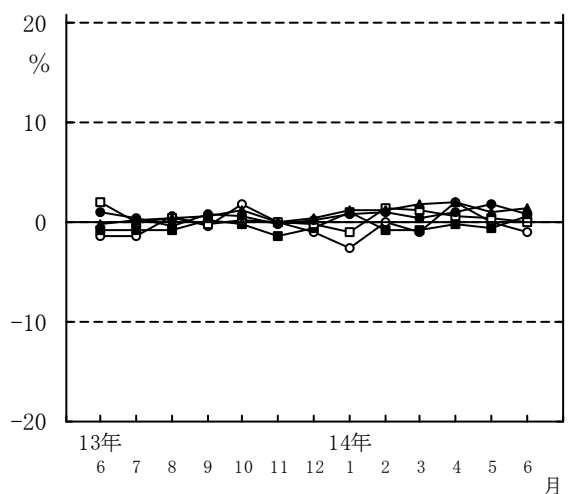
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移（成約物件）



〈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2,280万円、前年同月比11.7%上昇し6か月連続のプラス。
成約価格は同2,325万円、同9.1%上昇し6か月連続のプラス。
前月比は3か月ぶりにマイナス、登録価格比は3か月連続のプラス。

14年6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2,280万円で、前年同月比11.7%上昇し6か月連続のプラス、前月比は5.5%上昇し4か月ぶりにプラスとなりました。

成約価格は1戸あたり2,325万円で、前年同月比9.1%上昇し、6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区の価格上昇が続いていること等によるもので、平均価格は5月に続き2,300万円台の高水準を維持しました。また、23区の中古マンションの人気は高く、成約価格は同15か月連続で上昇していますが、登録価格比は3か月ぶりにマイナスとなりました。

なお、首都圏平均の前月比は3か月ぶりにマイナス、登録価格比は3か月連続の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10.8%上昇し、15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)

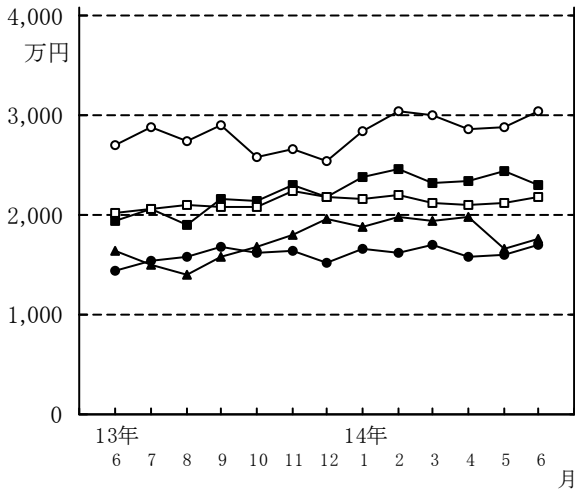
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	3,044万円	12.9%	2,957万円	8.0%	▲87万円	▲2.9%
東京都下	2,294万円	18.7%	2,644万円	41.7%	350万円	15.3%
神奈川県	2,176万円	7.4%	2,121万円	11.6%	▲55万円	▲2.5%
埼玉県	1,704万円	17.9%	1,328万円	▲13.2%	▲376万円	▲22.1%
千葉県	1,754万円	7.7%	1,449万円	▲11.7%	▲305万円	▲17.4%
首都圏	2,280万円	11.7%	2,325万円	9.1%	45万円	2.0%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

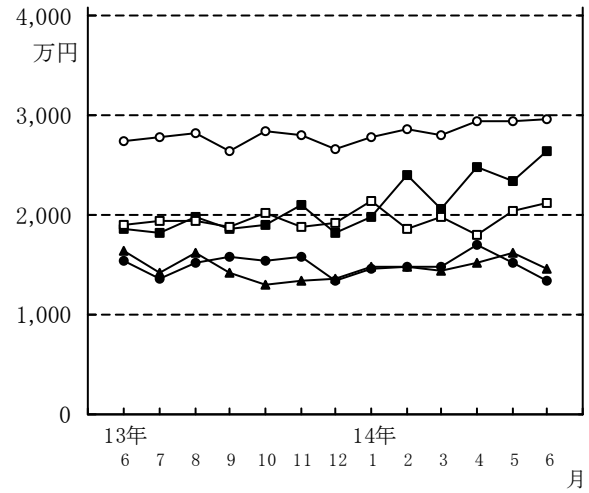
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位: %、ポイント)

	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	9.5 (▲1.6)	21.8 (▲3.3)	26.8 (▲6.6)	23.9 (5.9)	18.0 (5.6)
東京都下	9.8 (▲13.9)	25.4 (▲12.7)	27.5 (2.5)	27.5 (19.6)	9.8 (4.5)
神奈川県	11.0 (▲8.9)	42.7 (4.8)	31.1 (▲0.7)	9.1 (1.2)	6.1 (3.6)
埼玉県	38.1 (12.2)	46.4 (▲2.7)	13.1 (▲10.2)	2.4 (0.7)	— (—)
千葉県	40.0 (17.9)	36.7 (▲14.4)	17.8 (▲2.0)	3.3 (▲3.7)	2.2 (2.2)
首都圏	17.5 (▲0.5)	32.2 (▲3.8)	25.0 (▲4.5)	15.2 (4.5)	10.1 (4.3)

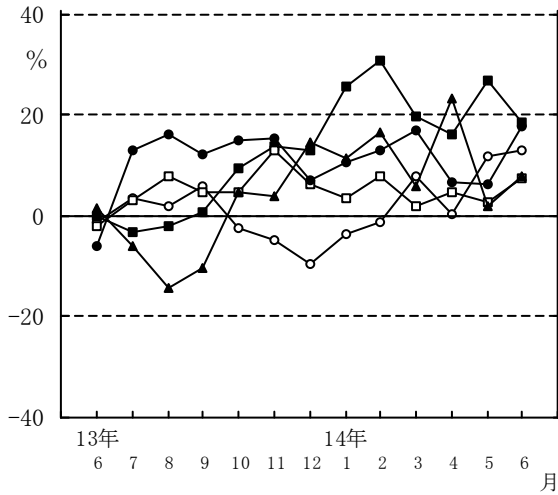
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移
(1戸あたり)



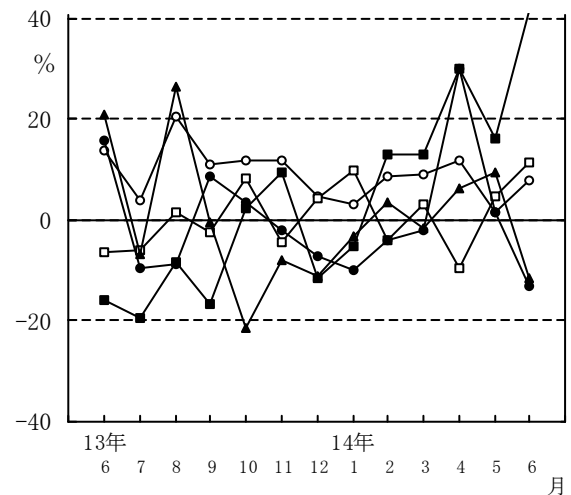
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移
(1戸あたり)



〈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、%)

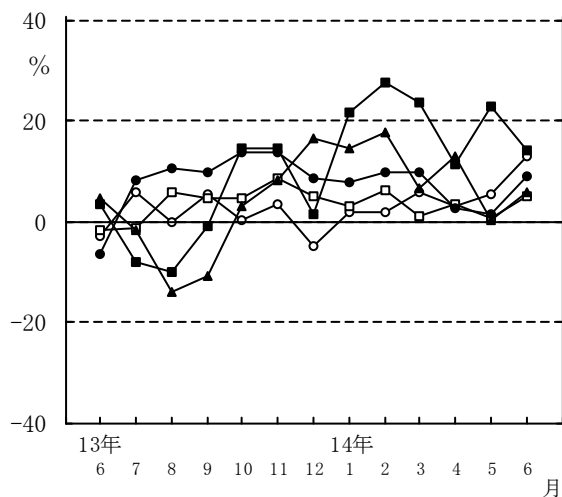
	13年7月	8月	9月	10月	11月	12月
価格	2,107	2,192	2,082	2,200	2,179	2,041
前月比	▲ 1.1	4.0	▲ 5.0	5.7	▲ 1.0	▲ 6.3
登録比	▲ 2.7	4.8	▲ 6.0	3.1	▲ 1.8	▲ 3.7
	14年1月	2月	3月	4月	5月	6月
価格	2,170	2,244	2,186	2,273	2,339	2,325
前月比	6.3	3.4	▲ 2.6	4.0	2.9	▲ 0.6
登録比	▲ 4.2	▲ 2.7	▲ 4.2	2.5	8.2	2.0

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)

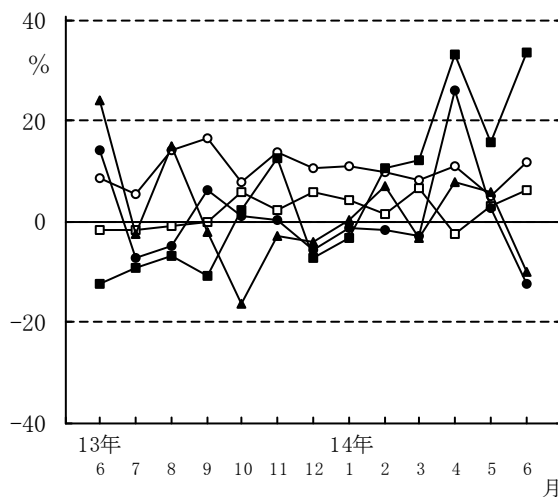
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	52.27 万円	13.1%	55.79 万円	11.9%	3.52 万円	6.7%
東京都下	33.40 万円	14.3%	37.44 万円	33.5%	4.04 万円	12.1%
神奈川県	32.46 万円	4.9%	32.38 万円	6.2%	▲ 0.08 万円	▲ 0.2%
埼玉県	23.16 万円	9.0%	20.07 万円	▲12.4%	▲ 3.09 万円	▲13.3%
千葉県	24.53 万円	6.0%	20.35 万円	▲10.1%	▲ 4.18 万円	▲17.0%
首都圏	35.10 万円	9.1%	39.50 万円	10.8%	4.40 万円	12.5%

※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	57.62 ㎡	▲ 1.0%	53.09 ㎡	▲ 1.6%	▲ 7.9%	26.3 年	1.4 年
東京都下	70.60 ㎡	5.3%	71.29 ㎡	10.0%	1.0%	28.0 年	4.1 年
神奈川県	66.87 ㎡	1.7%	64.70 ㎡	5.1%	▲ 3.2%	23.3 年	0.9 年
埼玉県	74.30 ㎡	8.3%	66.66 ㎡	▲ 1.7%	▲10.3%	24.0 年	2.3 年
千葉県	70.38 ㎡	0.2%	69.42 ㎡	▲ 4.2%	▲ 1.4%	27.4 年	5.0 年
首都圏	66.60 ㎡	2.7%	61.18 ㎡	0.4%	▲ 8.1%	25.5 年	2.1 年