

市場動向 ー首都圏の新築戸建・中古マンション価格(8月)ー**新築戸建の成約価格、前年同月比再び下落。
成約が大幅に増加した東京都下と千葉県の下落が要因。**

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8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5,000万円以上の物件の成約が堅調で同2か月連続上昇。

8月の首都圏の新築戸建平均成約価格は、1戸あたり3,268万円で、前年同月比1.2%下落し、再びマイナスに。これは、成約が大幅に増加した東京都下と千葉県の価格下落によるもので、都下は同4か月ぶりの下落となりました。一方、東京23区では、成約価格帯の二極化が見られたものの、引続き5,000万円以上の物件が堅調で同2か月連続の上昇、また神奈川県では、横浜・川崎エリアの成約が好調で再び上昇に転じました。

■中古マンション成約価格は前年同月比8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2,446万円で、前年同月比11.6%上昇し、8か月連続のプラスとなりました。主因は、成約の44.2%を占める東京23区、26.6%を占める神奈川県的大幅上昇で、23区の間平均価格は08年9月(3,048万円)以来5年11か月ぶりに3,000万円を超えています。

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	4,333万円	1.2%	▲ 3.7%
東京都下	3,425万円	▲ 1.8%	▲ 2.8%
神奈川県	3,378万円	3.2%	3.0%
埼玉県	2,762万円	0.3%	0.4%
千葉県	2,573万円	▲ 6.8%	▲ 1.9%
首都圏	3,268万円	▲ 1.2%	▲ 0.4%

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	3,071万円	8.6%	3.2%
東京都下	2,257万円	14.0%	▲ 11.1%
神奈川県	2,280万円	17.7%	10.4%
埼玉県	1,412万円	▲ 7.3%	▲ 14.3%
千葉県	1,557万円	▲ 3.5%	20.8%
首都圏	2,446万円	11.6%	4.8%

※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。

※8月期の調査対象物件数は、新築戸建＝登録10,773件、成約1,760件、中古マンション＝登録945件、成約609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3,271万円、
前年同月比0.5%上昇し再びプラス。**

成約価格は同3,268万円、同1.2%下落し再びマイナス。

東京23区は高価格帯の物件の成約が堅調で同2か月連続上昇。

14年8月の首都圏の新築戸建登録価格の平均は1戸あたり3,271万円で、前年同月比0.5%上昇し再びプラス、前月比は0.7%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3,268万円で、前年同月比1.2%下落し再びマイナスとなりました。これは、成約が大幅に増加した東京都下と千葉県の価格下落によるもので、都下は同4か月ぶり、千葉県は同3か月連続の下落となっています。一方、東京23区では、成約価格帯の二極化が見られたものの、引続き5,000万円以上の物件の成約が堅調で同2か月連続上昇、また神奈川県では、高価格帯の物件が多い横浜・川崎エリアの成約が好調で再び上昇に転じました。

なお、首都圏平均の前月比は再び下落、また成約価格は7か月連続で登録価格の平均を下回っており(3ページご参照)、ユーザーの低価格志向がうかがえます。

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	4,390万円	3.1%	4,333万円	1.2%	▲57万円	▲1.3%
東京都下	3,545万円	1.5%	3,425万円	▲1.8%	▲120万円	▲3.4%
神奈川県	3,400万円	0.3%	3,378万円	3.2%	▲22万円	▲0.6%
埼玉県	2,842万円	▲1.8%	2,762万円	0.3%	▲80万円	▲2.8%
千葉県	2,721万円	▲0.5%	2,573万円	▲6.8%	▲148万円	▲5.4%
首都圏	3,271万円	0.5%	3,268万円	▲1.2%	▲3万円	▲0.1%

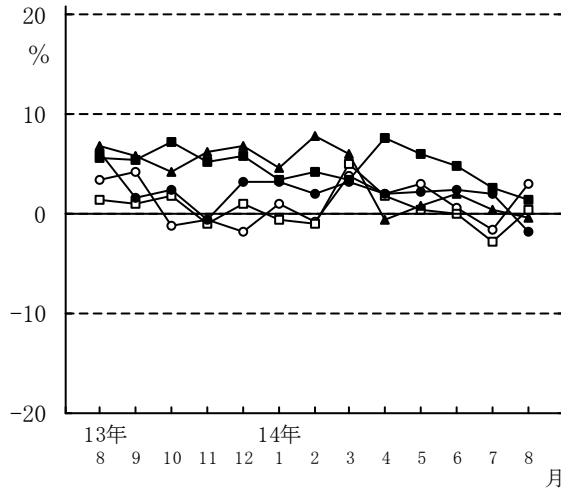
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

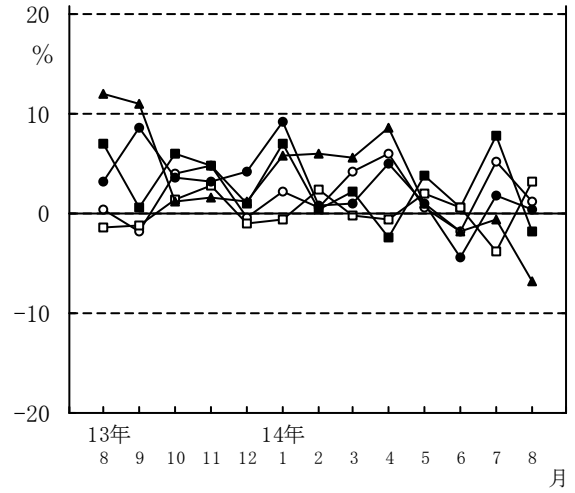
(単位：%、ポイント)

	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	— (—)	11.6 (4.0)	36.3 (▲ 1.3)	28.1 (▲ 10.3)	24.0 (7.6)
東京都下	4.3 (1.8)	28.4 (3.1)	46.2 (▲ 1.9)	17.4 (▲ 2.5)	3.7 (▲ 0.5)
神奈川県	5.6 (1.1)	30.5 (▲ 6.4)	47.2 (4.1)	12.7 (▲ 0.6)	4.0 (1.8)
埼玉県	13.6 (4.1)	55.9 (▲ 7.4)	24.9 (2.8)	4.3 (0.8)	1.3 (▲ 0.3)
千葉県	20.8 (12.9)	60.4 (1.0)	13.8 (▲ 17.1)	4.6 (3.4)	0.4 (▲ 0.2)
首都圏	8.6 (3.8)	37.3 (▲ 0.9)	35.8 (▲ 1.5)	12.7 (▲ 2.4)	5.6 (1.0)

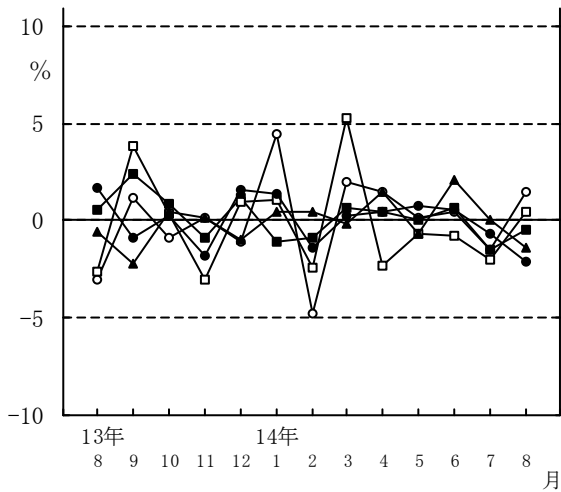
<グラフ1> 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



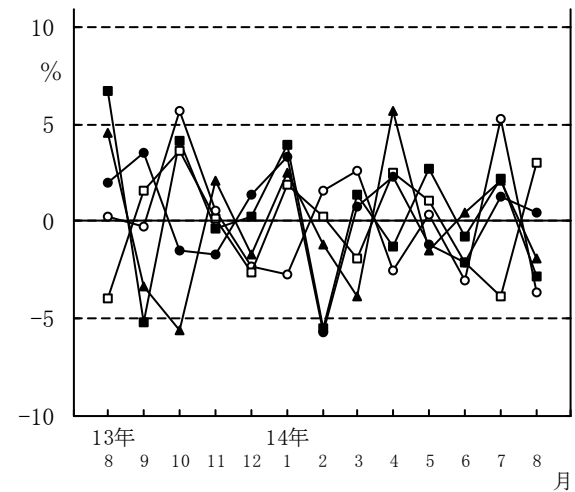
<グラフ2> 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



<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

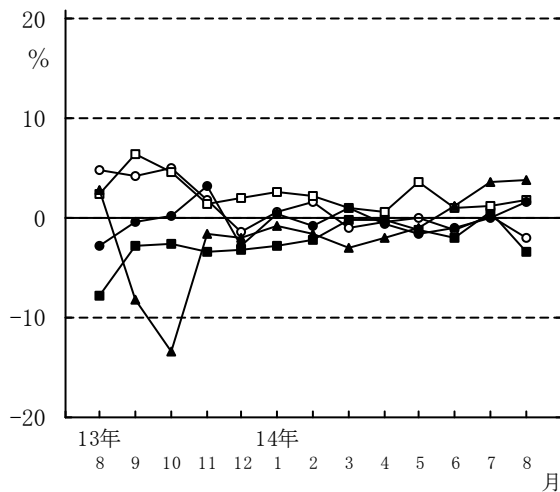
(単位：万円、%)

	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
	3月	4月	5月	6月	7月	8月
価格	3,261	3,266	3,329	3,255	3,282	3,268
前月比	0.5	0.2	1.9	▲ 2.2	0.8	▲ 0.4
登録比	▲ 1.3	▲ 1.9	▲ 0.1	▲ 3.0	▲ 0.4	▲ 0.1

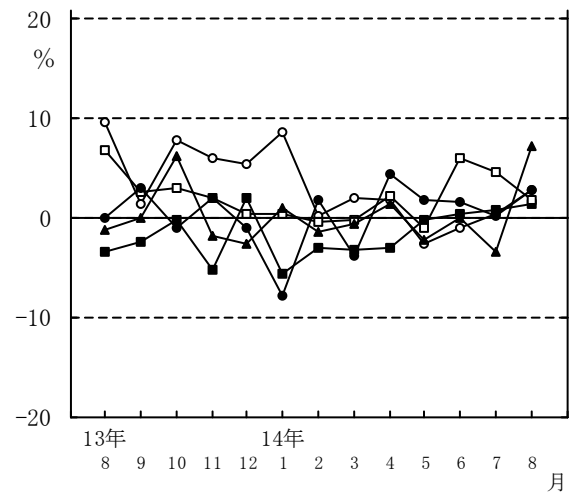
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比（単位：㎡、％）

	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	85.77	▲ 2.1	92.73	0.9	87.06	2.9	1.5	94.41	1.8	1.8
東京都下	119.02	▲ 3.4	93.83	1.1	119.96	1.4	0.8	93.39	0.9	▲ 0.5
神奈川県	114.65	1.9	97.08	1.5	113.03	1.9	▲ 1.4	97.24	1.3	0.2
埼玉県	128.24	1.6	98.64	1.7	128.36	2.9	0.1	99.63	3.0	1.0
千葉県	138.03	3.9	98.85	2.4	137.70	7.3	▲ 0.2	98.11	1.6	▲ 0.7
首都圏	119.85	0.9	96.72	1.5	117.67	4.5	▲ 1.8	96.77	1.7	0.1

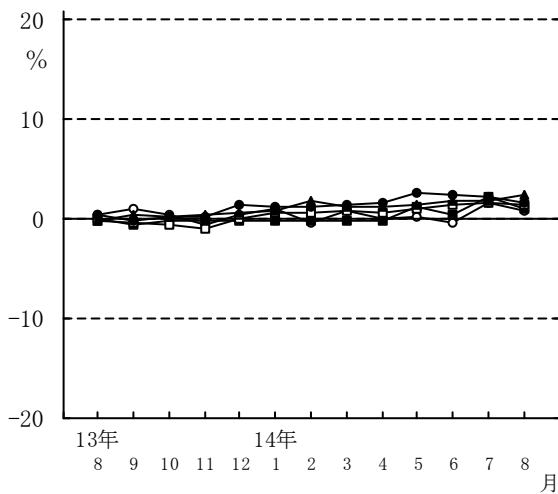
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
（登録物件）



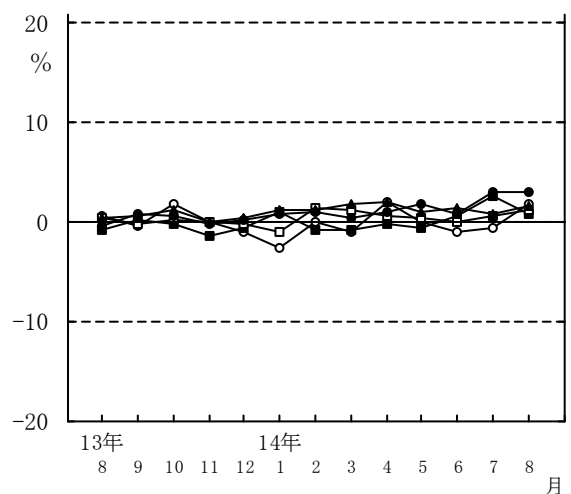
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
（成約物件）



〈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2,236万円、前年同月比6.9%上昇し8か月連続のプラス。

成約価格は同2,446万円、同11.6%上昇し8か月連続のプラス。

東京23区では5年11か月ぶりに3,000万円を超える。

14年8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2,236万円で、前年同月比6.9%上昇し8か月連続のプラス、前月比は0.7%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2,446万円で、前年同月比11.6%上昇し、8か月連続のプラスとなりました。価格上昇の主因は、成約の44.2%を占める東京23区、26.6%を占める神奈川県的大幅上昇で、23区の平均価格は2008年9月(3,048万円)以来5年11か月ぶりに3,000万円を超えました。23区の中古マンションは、ユーザーの都心志向から人気が高く、成約価格は同17か月連続で上昇しています。

なお、首都圏平均の前月比は2か月連続のプラス、登録価格比は5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9.5%上昇し、17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)

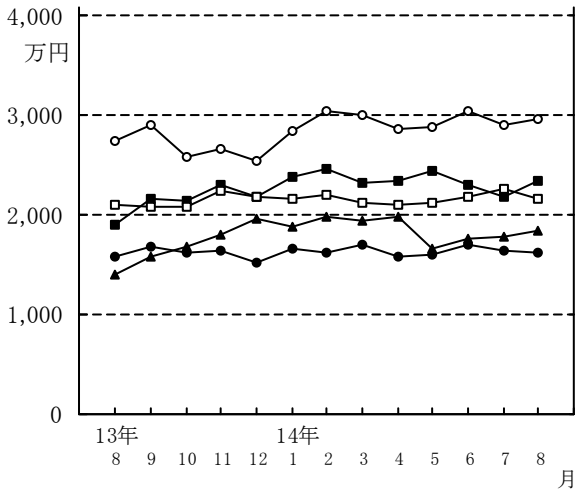
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	2,974万円	8.4%	3,071万円	8.6%	97万円	3.3%
東京都下	2,340万円	23.4%	2,257万円	14.0%	▲83万円	▲3.5%
神奈川県	2,153万円	2.5%	2,280万円	17.7%	127万円	5.9%
埼玉県	1,625万円	2.5%	1,412万円	▲7.3%	▲213万円	▲13.1%
千葉県	1,834万円	32.1%	1,557万円	▲3.5%	▲277万円	▲15.1%
首都圏	2,236万円	6.9%	2,446万円	11.6%	210万円	9.4%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

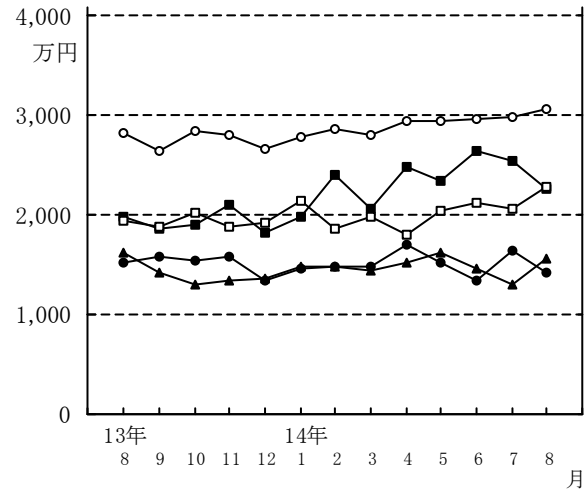
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位: %、ポイント)

	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	8.0 (▲7.2)	20.9 (1.8)	27.8 (▲3.9)	20.9 (4.5)	22.4 (4.8)
東京都下	5.5 (▲11.7)	41.7 (▲5.2)	27.8 (7.5)	25.0 (15.6)	— (▲6.2)
神奈川県	14.5 (▲1.4)	28.3 (▲15.7)	37.1 (8.1)	11.3 (1.2)	8.8 (7.8)
埼玉県	29.6 (3.8)	47.9 (0.7)	21.1 (▲2.5)	1.4 (▲2.0)	— (—)
千葉県	36.9 (1.0)	46.2 (5.6)	13.9 (▲0.2)	1.5 (▲1.6)	1.5 (▲4.8)
首都圏	15.3 (▲3.7)	30.1 (▲4.9)	28.0 (1.0)	14.1 (3.2)	12.5 (4.4)

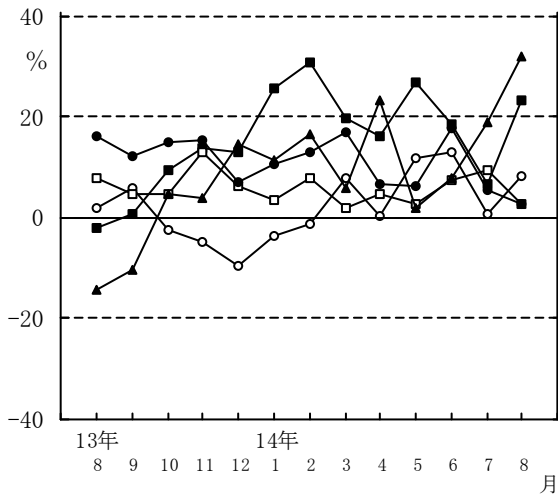
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移
(1戸あたり)



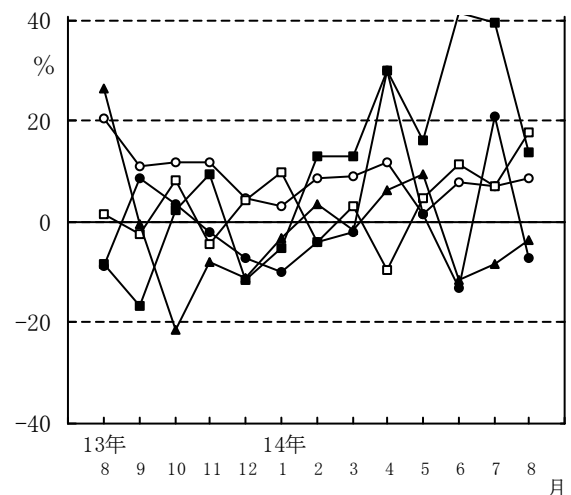
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移
(1戸あたり)



〈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、%)

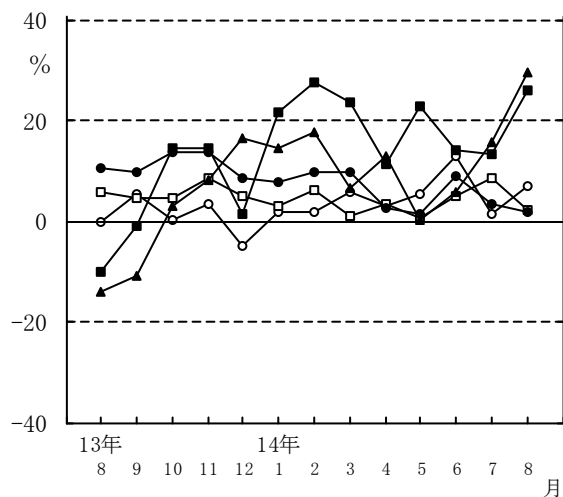
	13年9月	10月	11月	12月	14年1月	2月
価格	2,082	2,200	2,179	2,041	2,170	2,244
前月比	▲ 5.0	5.7	▲ 1.0	▲ 6.3	6.3	3.4
登録比	▲ 6.0	3.1	▲ 1.8	▲ 3.7	▲ 4.2	▲ 2.7
	3月	4月	5月	6月	7月	8月
価格	2,186	2,273	2,339	2,325	2,335	2,446
前月比	▲ 2.6	4.0	2.9	▲ 0.6	0.4	4.8
登録比	▲ 4.2	2.5	8.2	2.0	3.7	9.4

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)

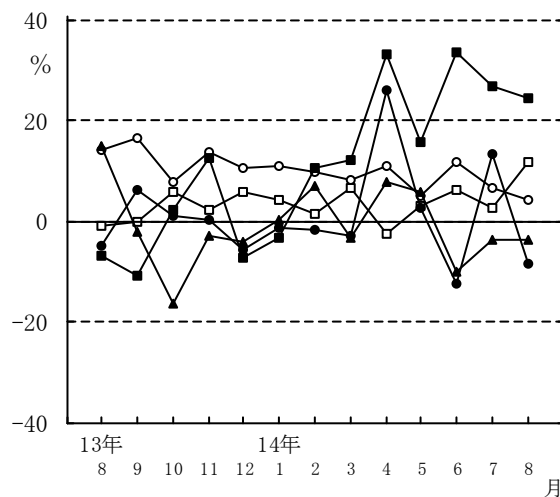
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	49.64 万円	6.9%	54.81 万円	4.2%	5.17 万円	10.4%
東京都下	34.08 万円	26.1%	36.16 万円	24.6%	2.08 万円	6.1%
神奈川県	31.87 万円	2.4%	33.99 万円	11.8%	2.12 万円	6.7%
埼玉県	22.65 万円	1.7%	21.37 万円	▲ 8.6%	▲ 1.28 万円	▲ 5.7%
千葉県	26.09 万円	29.5%	20.75 万円	▲ 3.6%	▲ 5.34 万円	▲ 20.5%
首都圏	34.01 万円	5.9%	40.38 万円	9.5%	6.37 万円	18.7%

※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	59.75 ㎡	1.7%	55.05 ㎡	4.1%	▲ 7.9%	26.7 年	1.5 年
東京都下	70.65 ㎡	▲ 0.3%	63.72 ㎡	▲ 7.5%	▲ 9.8%	17.3 年	▲ 5.0 年
神奈川県	66.76 ㎡	▲ 0.6%	66.35 ㎡	5.4%	▲ 0.6%	23.5 年	1.1 年
埼玉県	72.36 ㎡	1.7%	66.89 ㎡	4.2%	▲ 7.6%	23.5 年	0.2 年
千葉県	70.07 ㎡	2.8%	72.33 ㎡	0.7%	3.2%	25.4 年	3.5 年
首都圏	66.85 ㎡	1.1%	61.91 ㎡	1.9%	▲ 7.4%	24.8 年	1.3 年