

## 市場動向 ー首都圏の新築戸建・中古マンション価格(9月)ー

### 新築戸建の成約価格、前年同月比2か月連続下落。 主因は成約の過半数を占める神奈川県・埼玉県の下落。

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、2014年9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区は高額物件の多いエリアの成約が堅調で同3か月連続上昇。

9月の首都圏の新築戸建平均成約価格は、1戸あたり3,228万円で、前年同月比1.9%下落し、2か月連続のマイナスとなりました。主因は、成約の過半数を占める神奈川県・埼玉県での、郊外エリアの成約増による価格下落です。一方、東京23区では、堅調に推移してきた5,000万円以上の物件の割合が低下したものの、城南・城北など高額物件の多いエリアの成約が好調で、同3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9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2,359万円で、前年同月比13.3%上昇し、9か月連続のプラスとなりました。これは、成約が多く、かつ価格水準の高い東京23区の大幅上昇によるもので、23区の前年同月比は1年6か月連続で上昇、また4,000万円以上の物件の割合は同8か月連続で上昇しています。

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	4,367万円	2.3%	0.8%
東京都下	3,422万円	3.5%	▲ 0.1%
神奈川県	3,252万円	▲ 2.1%	▲ 3.7%
埼玉県	2,806万円	▲ 1.6%	1.6%
千葉県	2,566万円	▲ 3.8%	▲ 0.3%
首都圏	3,228万円	▲ 1.9%	▲ 1.2%

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	3,114万円	18.1%	1.4%
東京都下	2,302万円	24.0%	2.0%
神奈川県	2,098万円	11.8%	▲ 8.0%
埼玉県	1,525万円	▲ 3.5%	8.0%
千葉県	1,554万円	9.1%	▲ 0.2%
首都圏	2,359万円	13.3%	▲ 3.6%

※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。

※9月期の調査対象物件数は、新築戸建＝登録10,000件、成約2,328件、中古マンション＝登録1,027件、成約678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3,364万円、前年同月比2.9%上昇し2か月連続のプラス。成約価格は同3,228万円、同1.9%下落し2か月連続のマイナス。東京23区は高額物件の多いエリアの成約が堅調で同3か月連続上昇。**

14年9月の首都圏の新築戸建登録価格の平均は1戸あたり3,364万円で、前年同月比2.9%上昇し2か月連続のプラス、前月比は2.8%上昇し3か月ぶりにプラスとなりました。

成約価格は1戸あたり3,228万円で、前年同月比1.9%下落し2か月連続のマイナスとなりました。これは、成約の約30%を占める神奈川県、約25%を占める埼玉県で、郊外エリアの成約が増加し平均価格が下落したこと等によるもので、神奈川県では前月比も大きく下落しています。一方、東京23区では、堅調に推移してきた5,000万円以上の物件の割合が低下したものの、城南・城北など高額物件の多いエリアの成約が好調で、同3か月連続で上昇しました。

なお、首都圏平均の前月比は2か月連続の下落、また成約価格は8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顕著となっています。

### 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	4,315万円	0.1%	4,367万円	2.3%	52万円	1.2%
東京都下	3,583万円	0.2%	3,422万円	3.5%	▲161万円	▲4.5%
神奈川県	3,474万円	▲1.3%	3,252万円	▲2.1%	▲222万円	▲6.4%
埼玉県	2,953万円	3.0%	2,806万円	▲1.6%	▲147万円	▲5.0%
千葉県	2,758万円	3.1%	2,566万円	▲3.8%	▲192万円	▲7.0%
<b>首都圏</b>	<b>3,364万円</b>	<b>2.9%</b>	<b>3,228万円</b>	<b>▲1.9%</b>	<b>▲136万円</b>	<b>▲4.0%</b>

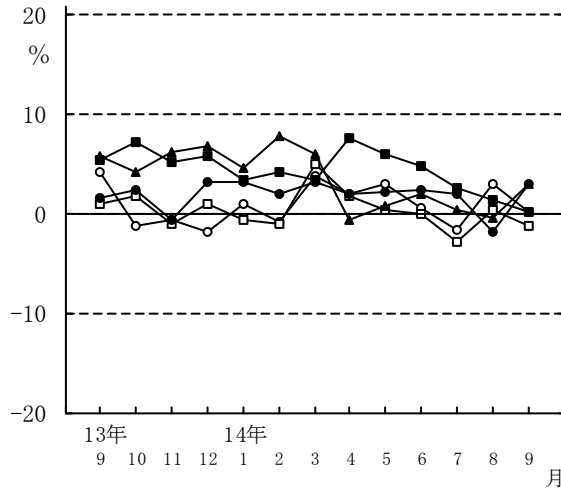
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

### 新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

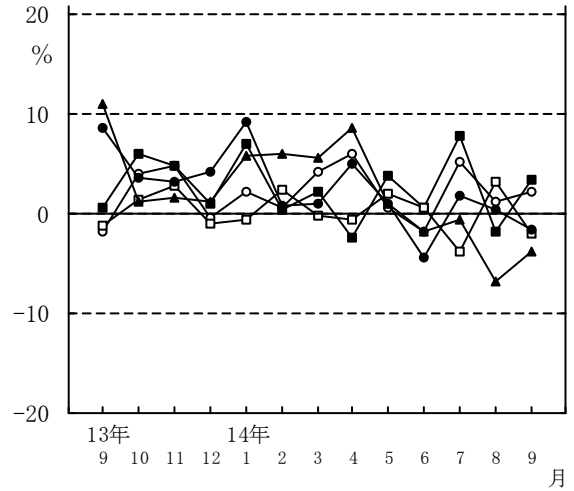
(単位: %、ポイント)

	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	— ( — )	7.1 (▲ 7.1)	40.1 ( 3.1)	29.3 ( 5.3)	<b>23.5 (▲ 1.3)</b>
東京都下	3.0 (▲ 4.3)	30.7 (▲ 2.0)	46.9 ( 6.0)	16.2 ( 0.7)	3.2 (▲ 0.4)
神奈川県	7.0 ( 1.2)	37.0 ( 5.4)	40.1 (▲ 6.1)	13.3 (▲ 0.1)	2.6 (▲ 0.4)
埼玉県	13.6 ( 3.4)	52.3 (▲ 3.3)	28.3 ( 1.0)	5.4 (▲ 1.3)	0.4 ( 0.2)
千葉県	21.1 ( 0.2)	60.1 ( 9.8)	16.0 (▲ 9.9)	2.8 (▲ 0.1)	— ( — )
<b>首都圏</b>	8.7 ( 1.2)	38.8 ( 2.2)	35.4 (▲ 2.2)	12.6 (▲ 0.3)	4.5 (▲ 0.9)

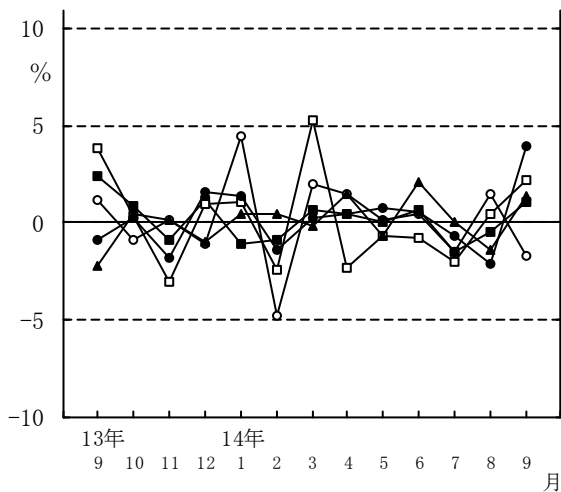
〈グラフ1〉 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



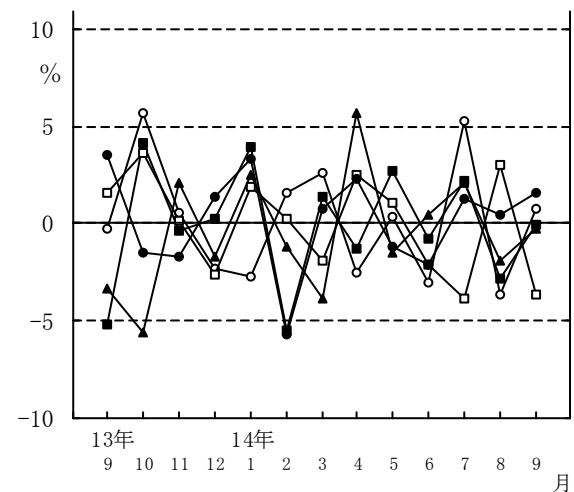
〈グラフ2〉 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



〈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



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

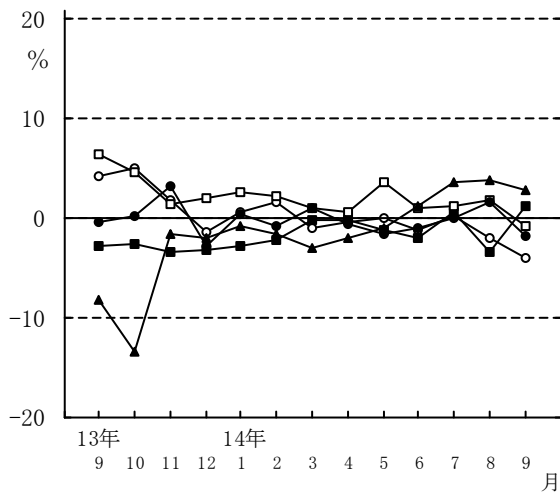
(単位：万円、%)

	13年10月	11月	12月	14年1月	2月	3月
価格	3,352	3,326	3,250	3,313	3,246	3,261
前月比	1.9	▲ 0.8	▲ 2.3	1.9	▲ 2.0	0.5
登録比	2.0	3.3	▲ 0.1	0.1	▲ 0.1	▲ 1.3
	4月	5月	6月	7月	8月	9月
価格	3,266	3,329	3,255	3,282	3,268	3,228
前月比	0.2	1.9	▲ 2.2	0.8	▲ 0.4	▲ 1.2
登録比	▲ 1.9	▲ 0.1	▲ 3.0	▲ 0.4	▲ 0.1	▲ 4.0

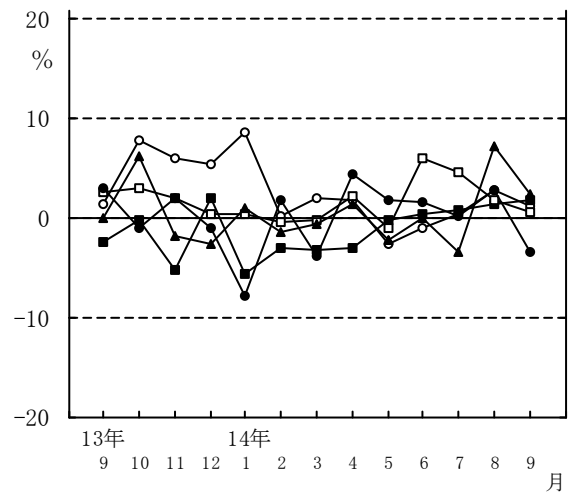
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比（単位：㎡、％）

	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	84.05	▲ 4.1	93.26	1.7	83.44	1.3	▲ 0.7	94.24	1.6	1.1
東京都下	120.41	1.2	93.62	2.2	121.32	1.8	0.8	93.90	1.9	0.3
神奈川県	113.88	▲ 0.9	97.19	0.9	113.04	0.7	▲ 0.7	97.26	1.6	0.1
埼玉県	123.83	▲ 1.9	99.05	2.3	122.93	▲ 3.5	▲ 0.7	99.11	2.3	0.1
千葉県	136.82	2.8	98.96	1.7	136.48	2.5	▲ 0.2	98.90	1.4	▲ 0.1
首都圏	117.27	▲ 1.6	96.73	1.4	116.52	1.7	▲ 0.6	96.86	1.9	0.1

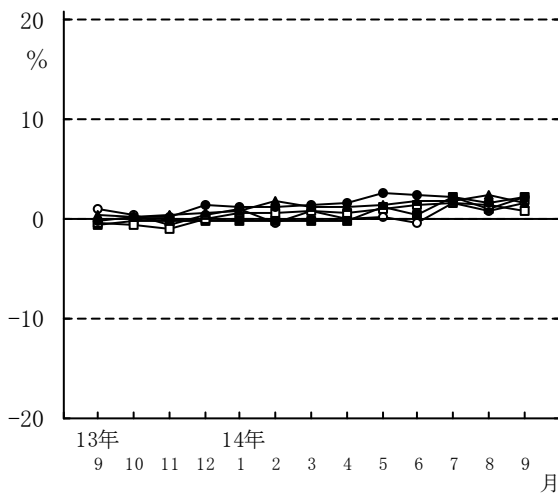
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移  
（登録物件）



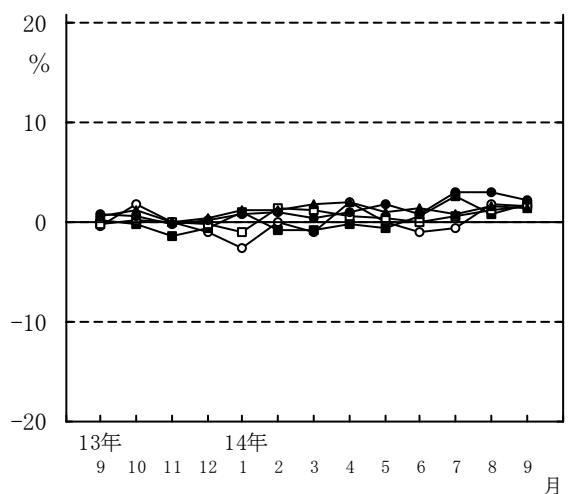
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移  
（成約物件）



〈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2,226万円、前年同月比0.5%上昇し9か月連続のプラス。  
成約価格は同2,359万円、同13.3%上昇し9か月連続のプラス。  
東京23区では同1年6か月連続で上昇。

14年9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2,226万円で、前年同月比0.5%上昇し9か月連続のプラス、前月比は0.4%下落し3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2,359万円で、前年同月比13.3%上昇し、9か月連続のプラスとなりました。これは、成約の40%超を占め、かつ価格水準の高い東京23区の大幅上昇が大きな要因です。23区では、ユーザーの都心志向等により中古マンションへのニーズが旺盛で、成約価格の前年同月比は13年4月以来1年6か月連続で上昇、また4,000万円以上の物件の割合は、同8か月連続で上昇しています。

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6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8.8%上昇し、18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)

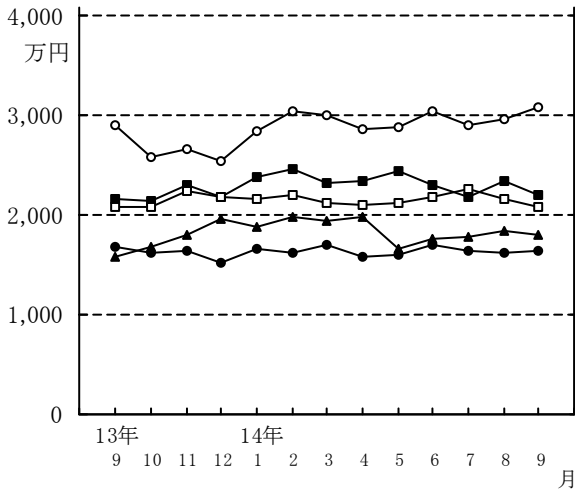
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	3,093万円	6.7%	3,114万円	18.1%	21万円	0.7%
東京都下	2,208万円	2.1%	2,302万円	24.0%	94万円	4.3%
神奈川県	2,077万円	▲0.1%	2,098万円	11.8%	21万円	1.0%
埼玉県	1,643万円	▲2.0%	1,525万円	▲3.5%	▲118万円	▲7.2%
千葉県	1,790万円	13.9%	1,554万円	9.1%	▲236万円	▲13.2%
首都圏	2,226万円	0.5%	2,359万円	13.3%	133万円	6.0%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

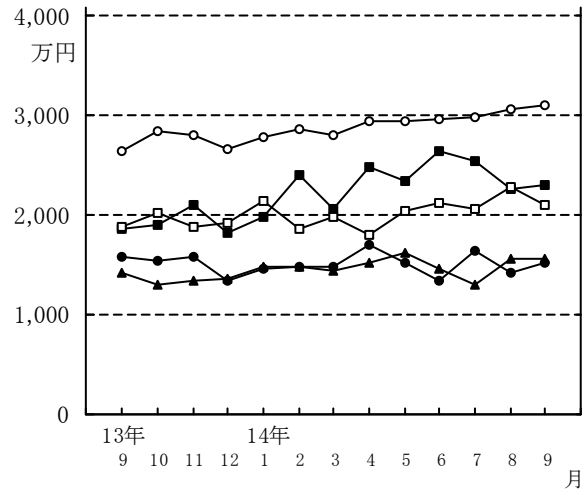
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位: %、ポイント)

	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	7.1 (▲4.5)	22.6 (▲7.7)	23.7 (▲6.2)	22.2 ( 8.6)	24.4 ( 9.8)
東京都下	10.0 (▲12.8)	32.0 ( 2.2)	36.0 (▲2.6)	20.0 ( 11.2)	2.0 ( 2.0)
神奈川県	15.1 (▲5.4)	36.2 (▲2.8)	33.6 ( 3.6)	9.2 ( 1.1)	5.9 ( 3.5)
埼玉県	29.6 ( 3.1)	45.2 (▲0.7)	22.6 ( 0.1)	1.7 (▲3.4)	0.9 ( 0.9)
千葉県	30.3 (▲3.7)	40.8 (▲3.9)	26.3 ( 9.3)	1.3 (▲1.9)	1.3 ( 0.2)
首都圏	15.8 (▲3.8)	32.5 (▲4.0)	27.0 (▲1.0)	13.0 ( 3.7)	11.7 ( 5.1)

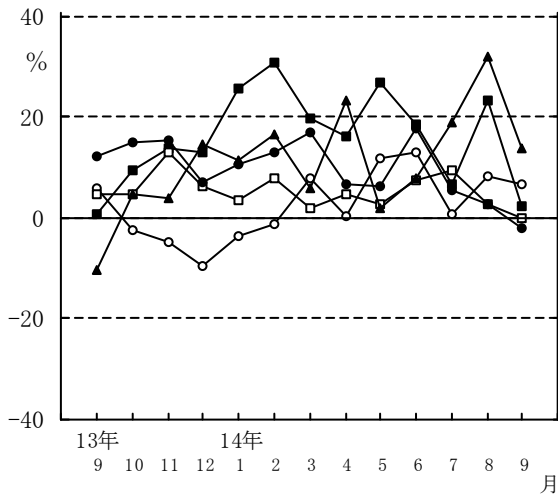
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移  
(1戸あたり)



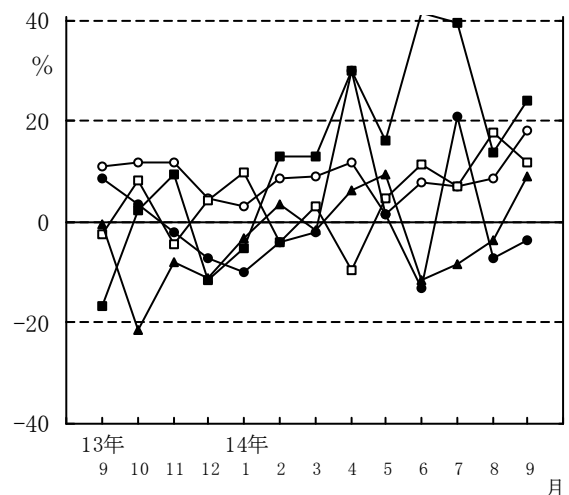
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移  
(1戸あたり)



〈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、%)

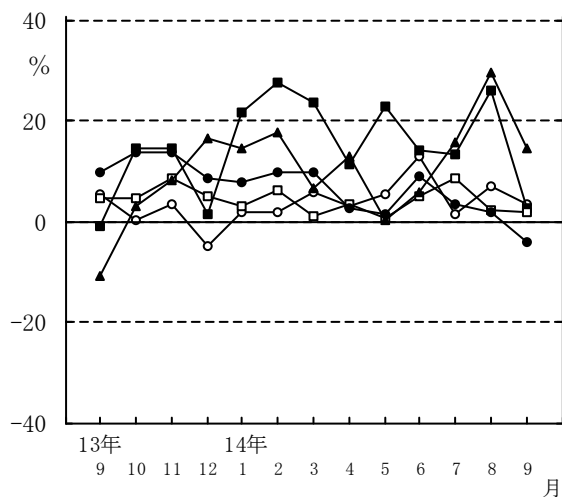
	13年10月	11月	12月	14年1月	2月	3月
価格	2,200	2,179	2,041	2,170	2,244	2,186
前月比	5.7	▲ 1.0	▲ 6.3	6.3	3.4	▲ 2.6
登録比	3.1	▲ 1.8	▲ 3.7	▲ 4.2	▲ 2.7	▲ 4.2
	4月	5月	6月	7月	8月	9月
価格	2,273	2,339	2,325	2,335	2,446	2,359
前月比	4.0	2.9	▲ 0.6	0.4	4.8	▲ 3.6
登録比	2.5	8.2	2.0	3.7	9.4	6.0

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)

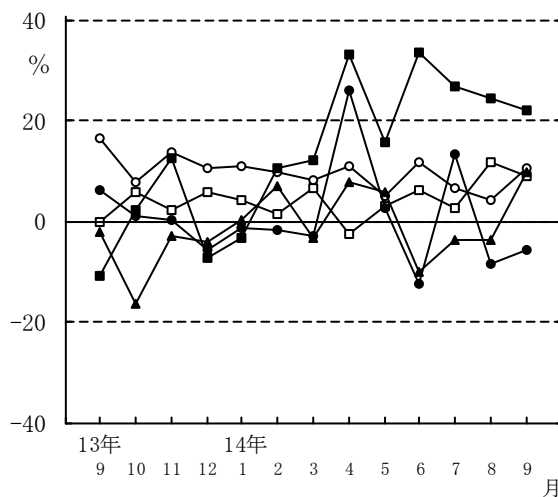
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	51.70 万円	3.5%	56.06 万円	10.5%	4.36 万円	8.4%
東京都下	32.54 万円	2.7%	33.61 万円	22.3%	1.07 万円	3.3%
神奈川県	31.92 万円	1.8%	32.00 万円	8.9%	0.08 万円	0.3%
埼玉県	22.92 万円	▲ 4.1%	21.92 万円	▲ 5.6%	▲ 1.00 万円	▲ 4.4%
千葉県	25.16 万円	14.5%	21.79 万円	9.8%	▲ 3.37 万円	▲ 13.4%
首都圏	<b>34.38 万円</b>	<b>▲ 1.0%</b>	<b>38.87 万円</b>	<b>8.8%</b>	<b>4.49 万円</b>	<b>13.1%</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	59.03 ㎡	2.1%	54.94 ㎡	7.2%	▲ 6.9%	26.9 年	1.5 年
東京都下	67.64 ㎡	▲ 2.5%	68.23 ㎡	2.4%	0.9%	22.8 年	▲ 0.2 年
神奈川県	64.61 ㎡	▲ 1.9%	65.00 ㎡	2.3%	0.6%	23.6 年	0.1 年
埼玉県	72.28 ㎡	3.1%	68.85 ㎡	1.9%	▲ 4.7%	23.8 年	2.4 年
千葉県	71.91 ㎡	▲ 0.9%	68.48 ㎡	▲ 3.1%	▲ 4.8%	25.3 年	0.9 年
首都圏	<b>65.78 ㎡</b>	<b>1.0%</b>	<b>62.27 ㎡</b>	<b>3.2%</b>	<b>▲ 5.3%</b>	<b>25.1 年</b>	<b>1.0 年</b>