

市場動向 ー首都圏の新築戸建・中古マンション価格(10月)ー**新築戸建の成約価格、前年同月比3か月ぶりに上昇。
成約の3割を占める神奈川県の上昇で。**

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10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区は城東エリアの成約増で同4か月ぶりに下落。

10月の首都圏の新築戸建平均成約価格は1戸あたり3,354万円で、前年同月比は3か月ぶりにプラスとなりました。これは、成約の3割を占める神奈川県の上昇(1.0%)、および千葉県の上昇(3.7%)によるものです。一方、東京23区では、比較的低額物件の多い城東エリアの成約増により平均価格が同4か月ぶりに下落(▲1.1%)、首都圏全体の上昇率は0.1%の小幅にとどまっています。

■中古マンション成約価格は前年同月比10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2,266万円で、前年同月比は10か月連続のプラスとなりました。引続き、成約が多く価格水準の高い東京23区の上昇によるものですが、上昇率は3.0%と4か月ぶりに一ケタとなり、23区の上昇率も5月(1.6%)以来の低水準に。また前月比は全エリアで下落しました。

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	4,464万円	▲1.1%	2.2%
東京都下	3,443万円	▲0.0%	0.6%
神奈川県	3,475万円	1.0%	6.9%
埼玉県	2,750万円	▲2.0%	▲2.0%
千葉県	2,612万円	3.7%	1.8%
首都圏	3,354万円	0.1%	3.9%

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	2,948万円	3.5%	▲5.3%
東京都下	2,214万円	16.2%	▲3.8%
神奈川県	1,965万円	▲2.8%	▲6.3%
埼玉県	1,506万円	▲2.5%	▲1.2%
千葉県	1,452万円	12.0%	▲6.6%
首都圏	2,266万円	3.0%	▲3.9%

※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。

※10月期の調査対象物件数は、新築戸建=登録11,327件、成約2,218件、中古マンション=登録1,250件、成約692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3,366万円、

前年同月比2.4%上昇し3か月連続のプラス。

成約価格は同3,354万円、同0.1%上昇し3か月ぶりにプラス。

東京23区は城東エリアの成約増で同4か月ぶりに下落。

14年10月の首都圏の新築戸建登録価格の平均は1戸あたり3,366万円で、前年同月比2.4%上昇し3か月連続のプラス、前月比は0.1%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3,354万円で、前年同月比は3か月ぶりにプラスとなりました。これは、成約の3割を占める神奈川県で平均価格を上回る4,000万円以上の物件の成約が伸び同1.0%上昇したこと、また千葉県で3,000万円以上の物件の成約が堅調で同3.7%上昇したことによるものです。一方、東京23区では、比較的低額物件の多い城東エリアの成約増により平均価格が同▲1.1%と4か月ぶりに下落、首都圏全体の上昇率は0.1%の小幅にとどまりました。

なお、首都圏平均の前月比は3か月ぶりに上昇、また成約価格は9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続いています。

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	4,409万円	3.2%	4,464万円	▲ 1.1%	55万円	1.2%
東京都下	3,525万円	▲ 2.3%	3,443万円	▲ 0.0%	▲ 82万円	▲ 2.3%
神奈川県	3,446万円	▲ 2.4%	3,475万円	1.0%	29万円	0.8%
埼玉県	3,008万円	4.7%	2,750万円	▲ 2.0%	▲ 258万円	▲ 8.6%
千葉県	2,839万円	5.7%	2,612万円	3.7%	▲ 227万円	▲ 8.0%
首都圏	3,366万円	2.4%	3,354万円	0.1%	▲ 12万円	▲ 0.4%

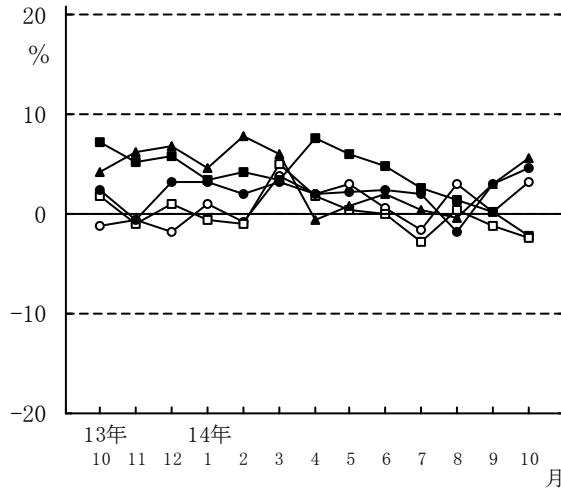
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

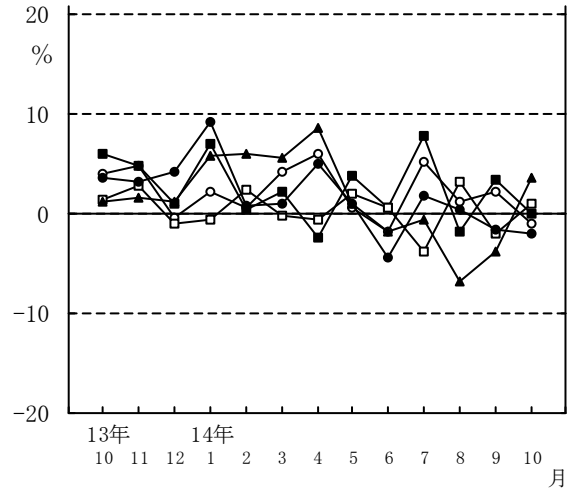
(単位: %、ポイント)

	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	— (—)	8.4 (0.1)	36.0 (2.4)	27.9 (▲ 0.8)	27.7 (▲ 1.7)
東京都下	6.1 (2.2)	26.4 (▲ 2.5)	43.6 (0.3)	21.0 (▲ 0.6)	2.9 (0.6)
神奈川県	4.3 (0.1)	28.9 (▲ 0.2)	44.9 (▲ 2.4)	16.8 (2.1)	5.1 (0.4)
埼玉県	14.8 (5.7)	55.7 (▲ 3.3)	25.2 (▲ 2.3)	4.1 (0.4)	0.2 (▲ 0.5)
千葉県	20.6 (▲ 1.8)	54.9 (▲ 1.2)	20.9 (1.6)	3.3 (1.1)	0.3 (0.3)
首都圏	8.4 (1.7)	34.4 (▲ 1.4)	35.8 (▲ 1.0)	14.9 (0.7)	6.5 (0.0)

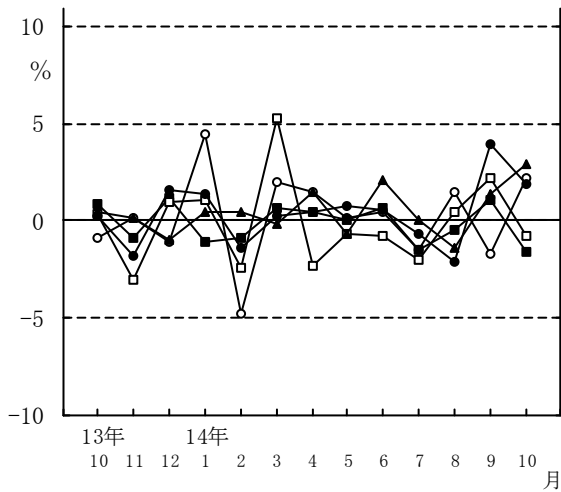
〈グラフ1〉 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



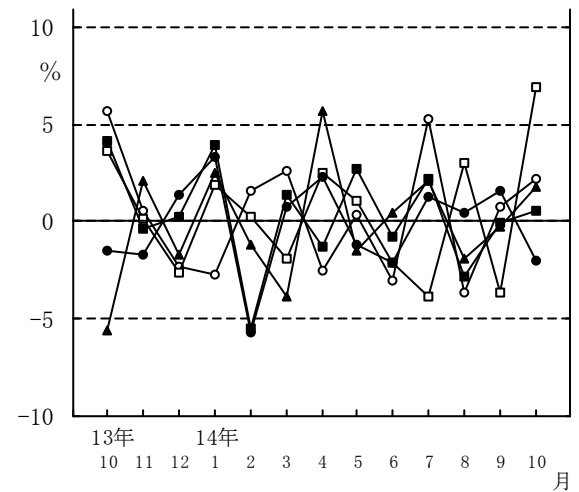
〈グラフ2〉 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



〈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

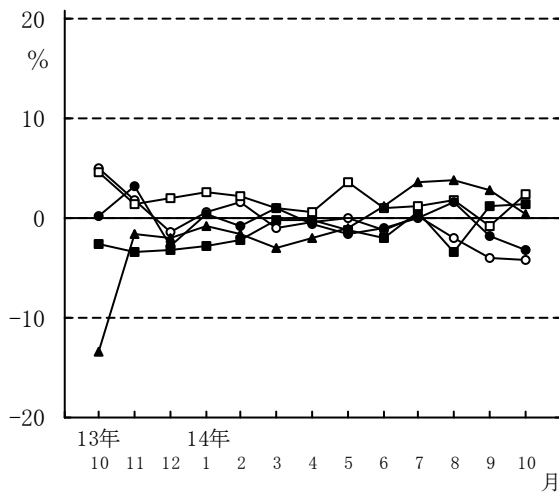
(単位：万円、%)

	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
	5月	6月	7月	8月	9月	10月
価格	3,329	3,255	3,282	3,268	3,228	3,354
前月比	1.9	▲ 2.2	0.8	▲ 0.4	▲ 1.2	3.9
登録比	▲ 0.1	▲ 3.0	▲ 0.4	▲ 0.1	▲ 4.0	▲ 0.4

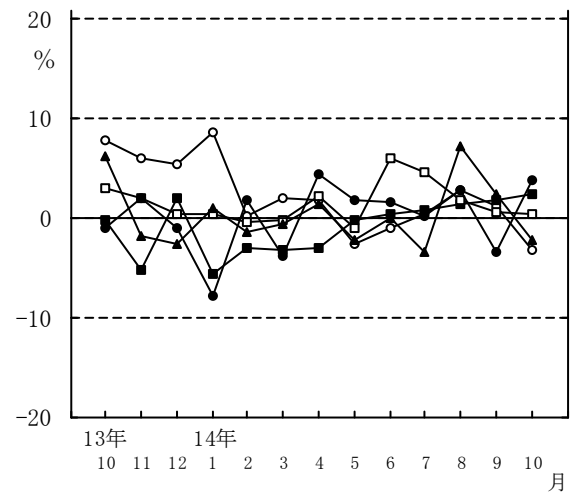
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比（単位：㎡、％）

	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	85.22	▲ 4.3	92.92	2.4	82.69	▲ 3.2	▲ 3.0	94.38	1.4	1.6
東京都下	119.53	1.5	93.77	2.3	121.62	2.5	1.7	93.51	1.3	▲ 0.3
神奈川県	116.17	2.4	97.57	1.7	111.87	0.4	▲ 3.7	97.95	2.1	0.4
埼玉県	123.45	▲ 3.2	99.59	2.5	128.52	3.9	4.1	98.81	1.4	▲ 0.8
千葉県	135.14	0.3	99.09	1.9	137.39	▲ 2.2	1.7	98.81	0.6	▲ 0.3
首都圏	117.88	▲ 1.0	97.10	2.0	116.24	1.0	▲ 1.4	96.80	1.5	▲ 0.3

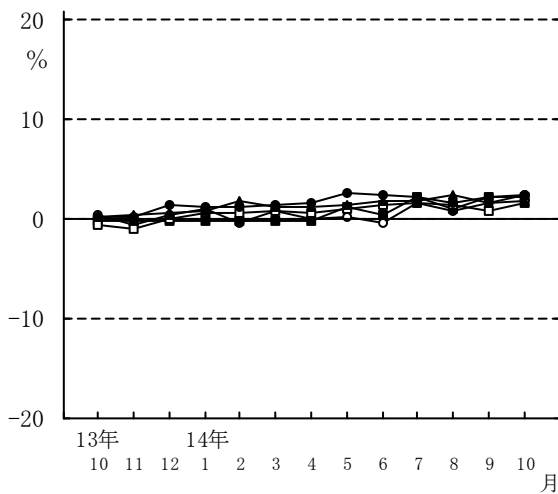
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移（登録物件）



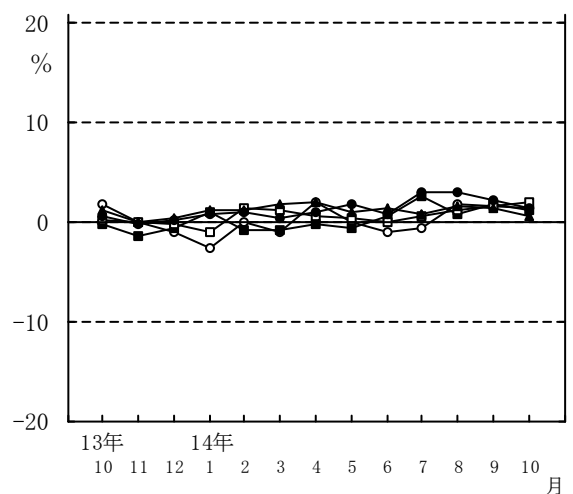
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移（成約物件）



〈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2,219万円、前年同月比4.0%上昇し10か月連続のプラス。
成約価格は同2,266万円、同3.0%上昇し10か月連続のプラス、東京23区では同19か月連続上昇も、上昇率はともに低水準。

14年10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2,219万円で、前年同月比4.0%上昇し10か月連続のプラス、前月比は0.3%下落し4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2,266万円で、前年同月比は10か月連続のプラスとなりました。引続き、成約が多く価格水準の高い東京23区の上昇によるものですが、上昇率は3.0%と4か月ぶりに一ケタに。また、23区では同19か月連続上昇も、上昇率は5月(1.6%)以来の低水準となり、4,000万円以上の物件の割合が3か月ぶりに20%を割り込むなど、ユーザーの様子見姿勢もうかがえる結果となりました。

なお、前月比は全エリアで下落し(1ページご参照)、首都圏平均は2か月連続のマイナス、登録価格比は7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5.1%上昇し、19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)

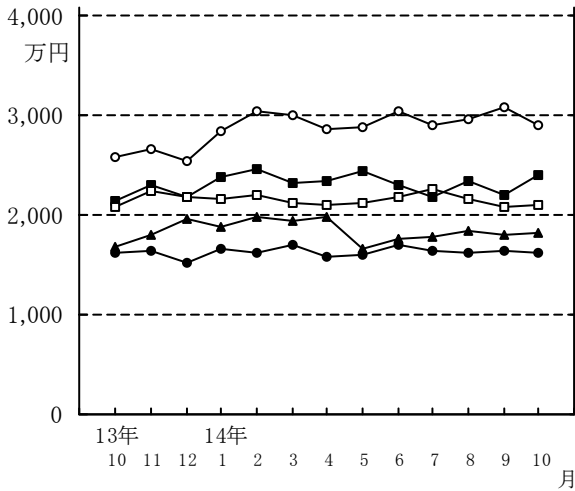
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	2,898万円	11.8%	2,948万円	3.5%	50万円	1.7%
東京都下	2,395万円	11.8%	2,214万円	16.2%	▲181万円	▲7.6%
神奈川県	2,108万円	1.6%	1,965万円	▲2.8%	▲143万円	▲6.8%
埼玉県	1,625万円	1.0%	1,506万円	▲2.5%	▲119万円	▲7.3%
千葉県	1,815万円	8.3%	1,452万円	12.0%	▲363万円	▲20.0%
首都圏	2,219万円	4.0%	2,266万円	3.0%	47万円	2.1%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

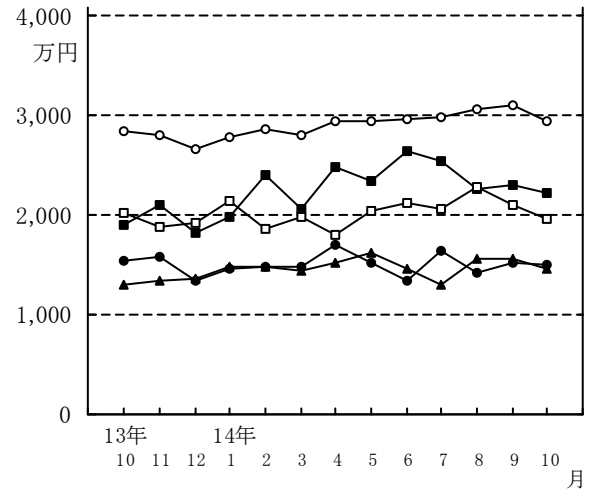
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位: %、ポイント)

	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	7.8 (▲ 3.4)	22.4 (▲ 5.4)	32.6 (3.5)	20.2 (4.6)	17.0 (0.7)
東京都下	14.0 (▲ 7.4)	34.0 (▲ 1.7)	28.0 (▲ 4.9)	20.0 (11.4)	4.0 (2.6)
神奈川県	20.1 (1.5)	42.8 (9.2)	21.4 (▲ 8.3)	9.4 (▲ 7.4)	6.3 (5.0)
埼玉県	35.3 (5.1)	41.2 (▲ 3.1)	16.4 (▲ 1.5)	5.9 (▲ 0.7)	1.2 (0.2)
千葉県	35.8 (▲ 9.2)	44.2 (3.0)	15.8 (8.3)	2.1 (▲ 4.2)	2.1 (2.1)
首都圏	18.6 (▲ 1.5)	33.5 (▲ 0.2)	25.2 (▲ 0.7)	13.3 (0.1)	9.4 (2.3)

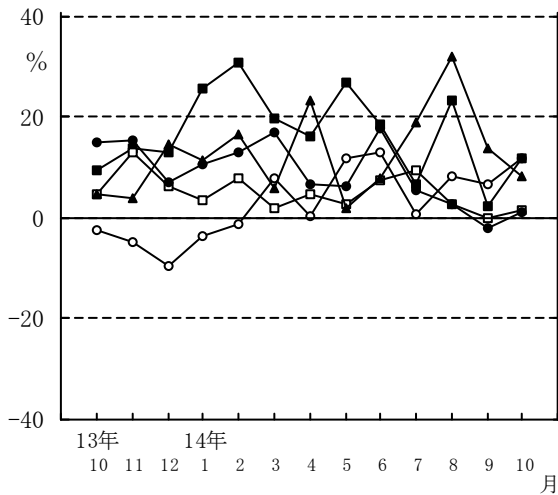
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移
(1戸あたり)



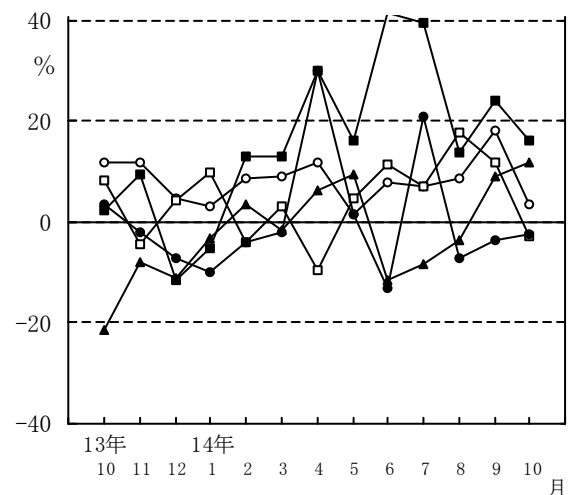
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移
(1戸あたり)



〈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、%)

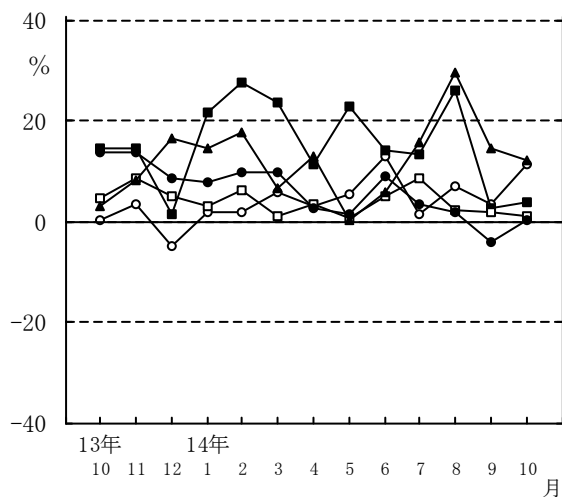
	13年11月	12月	14年1月	2月	3月	4月
価格	2,179	2,041	2,170	2,244	2,186	2,273
前月比	▲ 1.0	▲ 6.3	6.3	3.4	▲ 2.6	4.0
登録比	▲ 1.8	▲ 3.7	▲ 4.2	▲ 2.7	▲ 4.2	2.5
	5月	6月	7月	8月	9月	10月
価格	2,339	2,325	2,335	2,446	2,359	2,266
前月比	2.9	▲ 0.6	0.4	4.8	▲ 3.6	▲ 3.9
登録比	8.2	2.0	3.7	9.4	6.0	2.1

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)

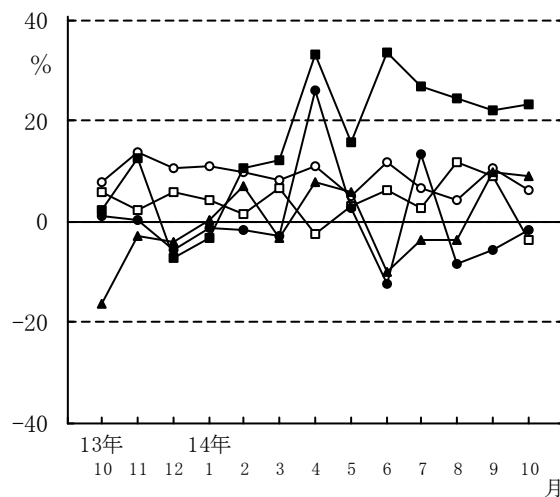
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	52.84 万円	11.4%	54.44 万円	6.1%	1.60 万円	3.0%
東京都下	35.00 万円	4.0%	35.80 万円	23.3%	0.80 万円	2.3%
神奈川県	31.76 万円	1.2%	29.92 万円	▲ 3.5%	▲ 1.84 万円	▲ 5.8%
埼玉県	23.14 万円	0.2%	22.32 万円	▲ 1.8%	▲ 0.82 万円	▲ 3.5%
千葉県	25.80 万円	12.3%	20.49 万円	9.2%	▲ 5.31 万円	▲ 20.6%
首都圏	35.23 万円	1.8%	38.37 万円	5.1%	3.14 万円	8.9%

※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	55.91 ㎡	1.3%	53.78 ㎡	▲ 0.6%	▲ 3.8%	27.1 年	0.2 年
東京都下	68.21 ㎡	4.4%	61.83 ㎡	▲ 3.9%	▲ 9.4%	25.9 年	2.4 年
神奈川県	66.39 ㎡	1.2%	64.44 ㎡	▲ 0.2%	▲ 2.9%	25.0 年	2.8 年
埼玉県	70.85 ㎡	1.9%	67.07 ㎡	▲ 1.4%	▲ 5.3%	24.0 年	2.7 年
千葉県	70.58 ㎡	▲ 2.8%	71.27 ㎡	4.6%	1.0%	25.0 年	▲ 0.9 年
首都圏	65.12 ㎡	2.5%	61.06 ㎡	▲ 0.3%	▲ 6.2%	25.8 年	1.4 年