

市場動向 ー首都圏の新築戸建・中古マンション価格(11月)ー**新築戸建の成約価格、前年同月比2か月連続上昇。
上昇幅は引続き低水準にとどまる。**

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11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6.0%下落し同2か月連続のマイナス。

11月の首都圏の新築戸建平均成約価格は1戸あたり3,327万円で、前年同月比1万円上昇し、2か月連続のプラスとなりました。東京23区が6.0%の大幅下落となりましたが、成約が多く比較的価格水準の高い東京都下・神奈川県の新築戸建の成約増、埼玉県の新築戸建の価格上昇により前年を上回ったものです。ただ、上昇幅は2か月連続で低水準(10月は2万円)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11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2,187万円で、前年同月比は11か月連続のプラスとなりました。4エリアで上昇しましたが、成約の4割を占め価格水準も高い東京23区が同1年8か月ぶりに下落、上昇率は0.4%と11か月間で最低となりました。

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	4,267万円	▲ 6.0%	▲ 4.4%
東京都下	3,434万円	0.1%	▲ 0.3%
神奈川県	3,414万円	▲ 1.0%	▲ 1.8%
埼玉県	2,964万円	7.5%	7.8%
千葉県	2,554万円	▲ 0.6%	▲ 2.2%
首都圏	3,327万円	0.0%	▲ 0.8%

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	2,742万円	▲ 2.1%	▲ 7.0%
東京都下	2,264万円	8.0%	2.3%
神奈川県	1,991万円	6.4%	1.3%
埼玉県	1,584万円	0.3%	5.2%
千葉県	1,352万円	1.8%	▲ 6.9%
首都圏	2,187万円	0.4%	▲ 3.5%

※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。

※11月期の調査対象物件数は、新築戸建＝登録10,594件、成約1,769件、中古マンション＝登録1,060件、成約685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3,324万円、前年同月比3.3%上昇し4か月連続のプラス。成約価格は同3,327万円、同1万円上昇し2か月連続のプラス。東京23区は6.0%下落し2か月連続のマイナス。

14年11月の首都圏の新築戸建登録価格の平均は1戸あたり3,324万円で、前年同月比3.3%上昇し4か月連続のプラス、前月比は1.2%下落し3か月ぶりにマイナスとなりました。

成約価格は1戸あたり3,327万円で、前年同月比1万円上昇し(上昇率は0.0%)、2か月連続のプラスとなりました。東京23区では、4,000万円以上の物件の成約が低調で同6.6%と大幅に下落し2か月連続のマイナスとなりましたが、成約が多く比較的価格水準の高い東京都下・神奈川県成約増、埼玉県の価格上昇により前年を上回ったものです。ただ、上昇幅は2か月連続で低水準(10月は2万円)にとどまっています。

なお、首都圏平均の前月比は再び下落、また成約価格は10か月ぶりに登録価格の平均を上回りました(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	4,258万円	▲ 0.5%	4,267万円	▲ 6.0%	9万円	0.2%
東京都下	3,550万円	▲ 0.7%	3,434万円	0.1%	▲ 116万円	▲ 3.3%
神奈川県	3,427万円	0.3%	3,414万円	▲ 1.0%	▲ 13万円	▲ 0.4%
埼玉県	3,023万円	7.1%	2,964万円	7.5%	▲ 59万円	▲ 2.0%
千葉県	2,787万円	3.6%	2,554万円	▲ 0.6%	▲ 233万円	▲ 8.4%
首都圏	3,324万円	3.3%	3,327万円	0.0%	3万円	0.1%

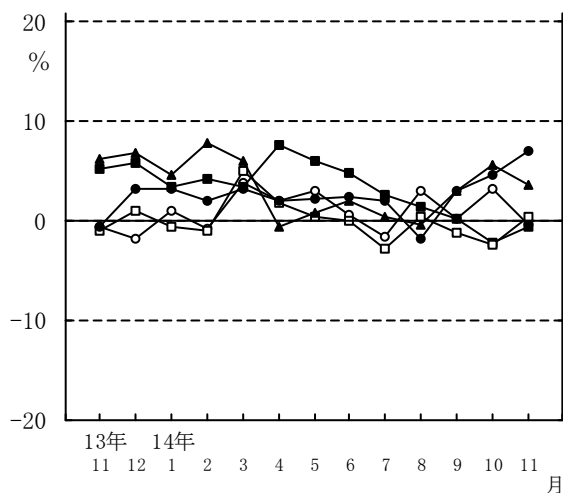
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

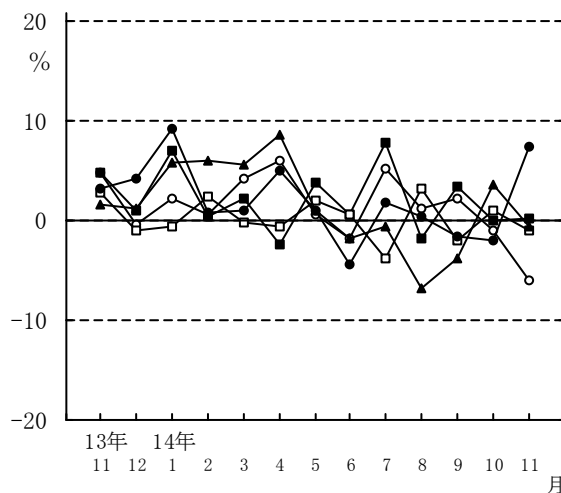
(単位：%、ポイント)

	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	— (—)	11.1 (2.1)	38.7 (9.7)	26.7 (▲ 5.1)	23.5 (▲ 6.7)
東京都下	3.8 (1.8)	30.3 (0.3)	43.5 (▲ 0.8)	19.7 (▲ 2.0)	2.7 (0.7)
神奈川県	4.0 (1.9)	31.4 (0.3)	43.3 (▲ 5.2)	17.3 (2.2)	4.0 (0.8)
埼玉県	8.4 (▲ 0.7)	52.3 (▲ 10.7)	30.6 (5.7)	8.4 (5.4)	0.3 (0.3)
千葉県	20.1 (▲ 0.6)	62.4 (6.8)	14.2 (▲ 7.3)	2.9 (0.7)	0.4 (0.4)
首都圏	6.5 (0.5)	36.8 (▲ 1.6)	36.2 (0.5)	15.3 (1.3)	5.2 (▲ 0.7)

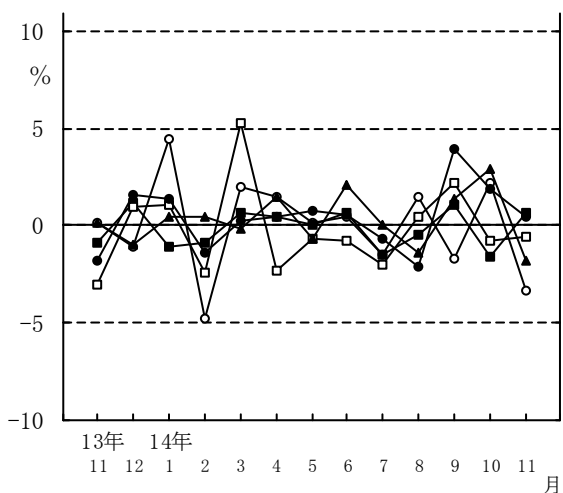
<グラフ1> 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



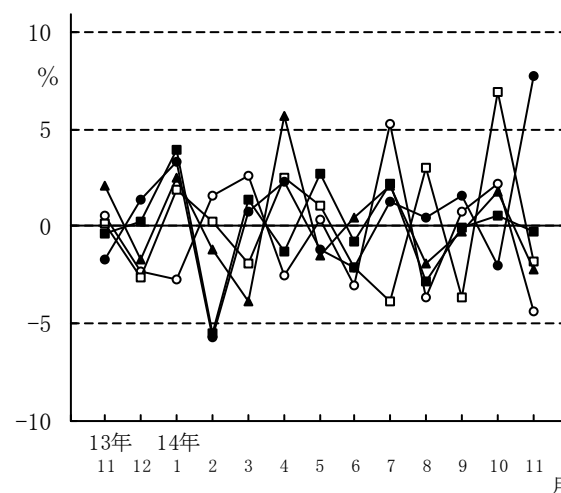
<グラフ2> 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



<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

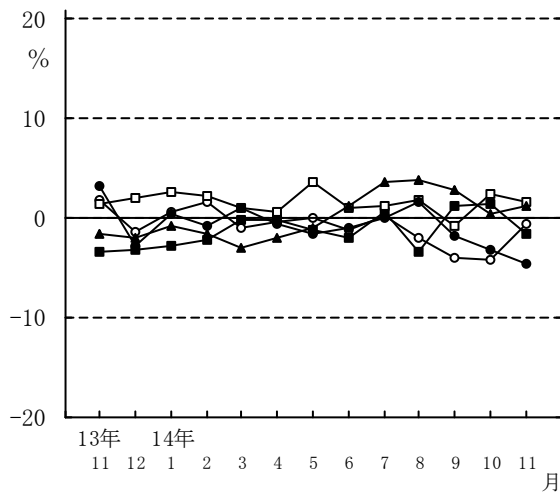
(単位：万円、%)

	13年12月	14年1月	2月	3月	4月	5月
価格	3,250	3,313	3,246	3,261	3,266	3,329
前月比	▲ 2.3	1.9	▲ 2.0	0.5	0.2	1.9
登録比	▲ 0.1	0.1	▲ 0.1	▲ 1.3	▲ 1.9	▲ 0.1
	6月	7月	8月	9月	10月	11月
価格	3,255	3,282	3,268	3,228	3,354	3,327
前月比	▲ 2.2	0.8	▲ 0.4	▲ 1.2	3.9	▲ 0.8
登録比	▲ 3.0	▲ 0.4	▲ 0.1	▲ 4.0	▲ 0.4	0.1

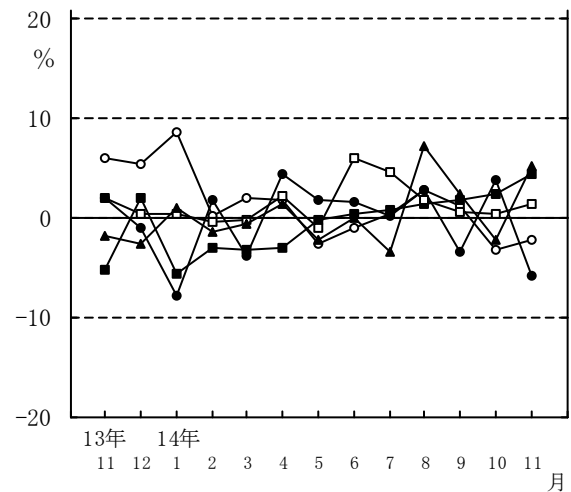
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比（単位：㎡、％）

	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	86.51	▲ 0.7	93.51	3.5	83.25	▲ 2.3	▲ 3.8	93.23	0.6	▲ 0.3
東京都下	118.08	▲ 1.6	93.42	1.3	121.56	4.4	2.9	93.48	2.1	0.1
神奈川県	115.18	1.6	97.64	2.3	112.33	1.4	▲ 2.5	97.59	1.1	▲ 0.1
埼玉県	123.62	▲ 4.7	99.61	2.4	119.38	▲ 5.9	▲ 3.4	99.27	2.1	▲ 0.3
千葉県	134.79	1.2	99.02	1.5	139.05	5.3	3.2	99.67	2.3	0.7
首都圏	118.11	▲ 1.6	97.14	1.8	115.31	0.7	▲ 2.4	96.75	1.4	▲ 0.4

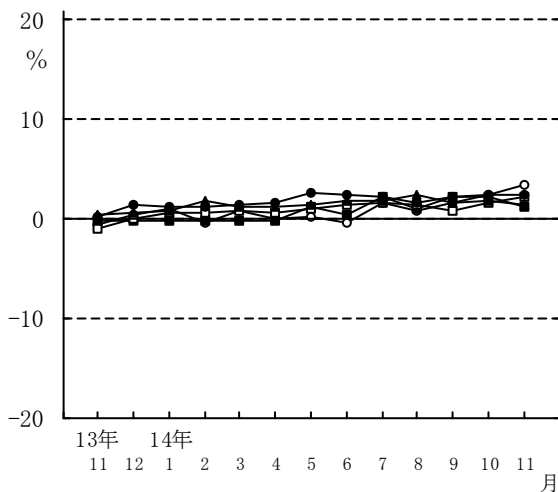
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
（登録物件）



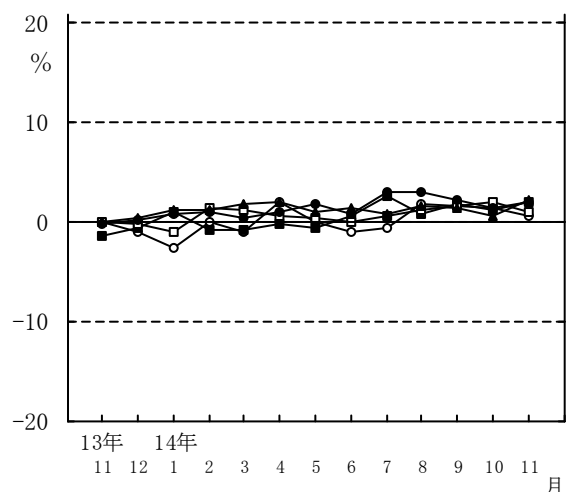
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
（成約物件）



〈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2,132万円、前年同月比4.0%下落し11か月ぶりにマイナス。成約価格は同2,187万円、同0.4%上昇し11か月連続のプラス、東京23区は同1年8か月ぶりに下落。

14年11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2,132万円で、前年同月比4.0%下落し11か月ぶりにマイナス、前月比は3.9%下落し5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2,187万円で、前年同月比は11か月連続のプラスとなりました。4エリアで上昇しましたが、成約の4割を占め価格水準も高い東京23区が同1年8か月ぶりに下落、上昇率は0.4%と11か月間で最低となりました。東京23区では、4,000万円以上の物件の割合が11.8%と、13年4月(10.8%)以来の低水準に落ち込み、アベノミクスで上昇が続いてきた中古マンション市場も一つの転換点となっているようです。

なお、首都圏平均の前月比は3か月連続で下落、また成約価格は8か月連続で登録価格の平均を上回っています。(6ページご参照)

また、1㎡あたり成約価格は前年同月比0.8%下落し、1年8か月ぶりにマイナスとなりました。(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)

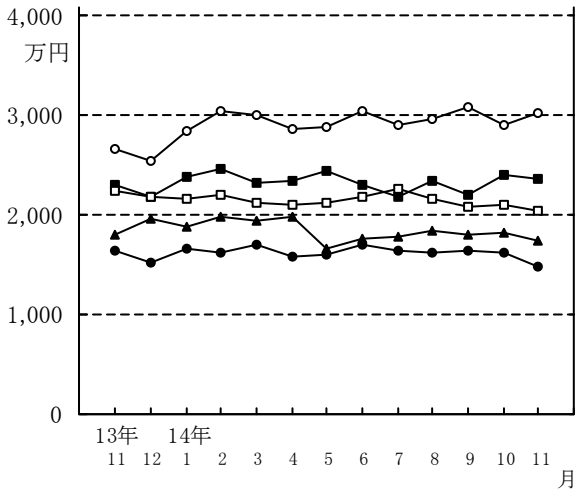
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	3,016万円	12.9%	2,742万円	▲2.1%	▲274万円	▲9.1%
東京都下	2,366万円	2.6%	2,264万円	8.0%	▲102万円	▲4.3%
神奈川県	2,033万円	▲9.6%	1,991万円	6.4%	▲42万円	▲2.1%
埼玉県	1,480万円	▲9.5%	1,584万円	0.3%	104万円	7.0%
千葉県	1,739万円	▲3.0%	1,352万円	1.8%	▲387万円	▲22.3%
首都圏	2,132万円	▲4.0%	2,187万円	0.4%	55万円	2.6%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

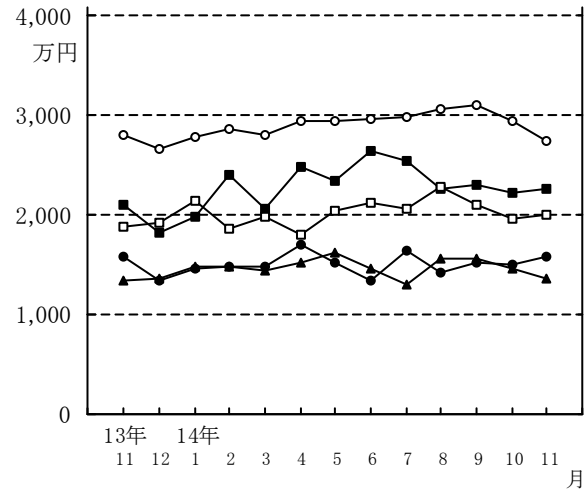
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位: %、ポイント)

	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	12.2 (0.8)	22.9 (▲ 3.0)	28.3 (2.7)	24.8 (3.3)	11.8 (▲ 3.8)
東京都下	14.5 (4.5)	30.4 (▲ 9.6)	30.4 (▲ 8.0)	21.8 (13.5)	2.9 (▲ 0.4)
神奈川県	20.5 (▲ 2.0)	39.1 (▲ 1.0)	23.0 (▲ 1.2)	11.2 (▲ 0.3)	6.2 (4.5)
埼玉県	25.9 (2.1)	50.6 (1.8)	18.5 (▲ 4.1)	3.7 (0.1)	1.3 (0.1)
千葉県	44.0 (▲ 0.4)	39.3 (1.0)	11.9 (0.8)	3.6 (▲ 0.1)	1.2 (▲ 1.3)
首都圏	20.2 (0.7)	33.2 (▲ 1.9)	23.9 (▲ 0.4)	15.8 (2.3)	6.9 (▲ 0.7)

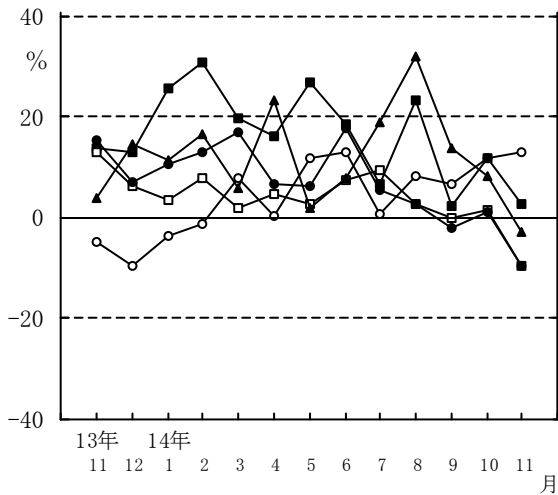
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移
(1戸あたり)



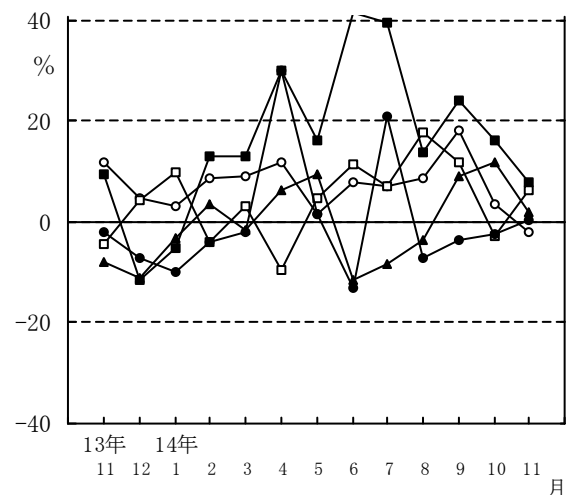
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移
(1戸あたり)



〈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、%)

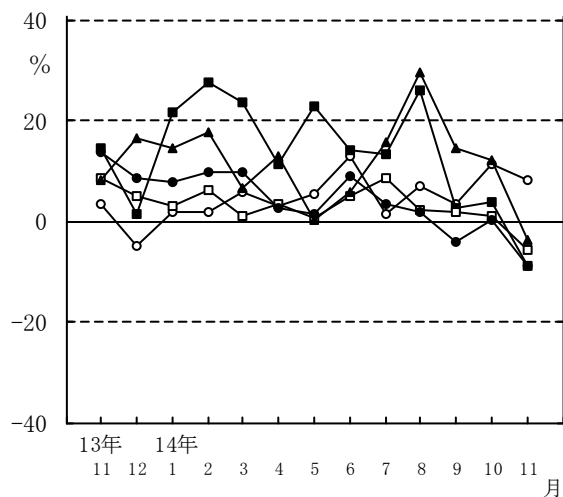
	13年12月	14年1月	2月	3月	4月	5月
価格	2,041	2,170	2,244	2,186	2,273	2,339
前月比	▲ 6.3	6.3	3.4	▲ 2.6	4.0	2.9
登録比	▲ 3.7	▲ 4.2	▲ 2.7	▲ 4.2	2.5	8.2
	6月	7月	8月	9月	10月	11月
価格	2,325	2,335	2,446	2,359	2,266	2,187
前月比	▲ 0.6	0.4	4.8	▲ 3.6	▲ 3.9	▲ 3.5
登録比	2.0	3.7	9.4	6.0	2.1	2.6

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)

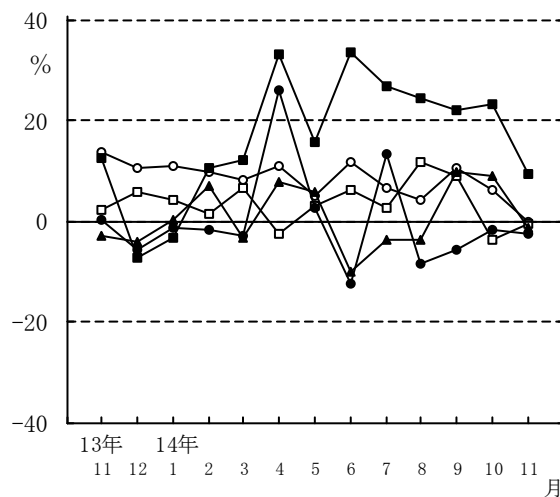
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	53.10 万円	8.2%	52.51 万円	▲ 0.1%	▲ 0.59 万円	▲ 1.1%
東京都下	32.05 万円	▲ 8.9%	35.14 万円	9.4%	3.09 万円	9.6%
神奈川県	31.41 万円	▲ 5.5%	30.63 万円	▲ 0.3%	▲ 0.78 万円	▲ 2.5%
埼玉県	21.33 万円	▲ 8.9%	22.78 万円	▲ 2.6%	1.45 万円	6.8%
千葉県	24.47 万円	▲ 3.5%	19.22 万円	▲ 1.3%	▲ 5.25 万円	▲ 21.5%
首都圏	33.24 万円	▲ 5.8%	37.40 万円	▲ 0.8%	4.16 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	57.12 ㎡	4.2%	52.03 ㎡	▲ 1.6%	▲ 8.9%	26.8 年	1.1 年
東京都下	75.52 ㎡	15.4%	64.44 ㎡	▲ 3.4%	▲ 14.7%	25.2 年	0.6 年
神奈川県	64.59 ㎡	▲ 4.4%	64.13 ㎡	5.5%	▲ 0.7%	23.7 年	0.6 年
埼玉県	69.72 ㎡	▲ 1.5%	70.07 ㎡	7.2%	0.5%	24.5 年	2.7 年
千葉県	70.77 ㎡	▲ 0.3%	67.95 ㎡	1.9%	▲ 4.0%	27.0 年	1.4 年
首都圏	65.86 ㎡	1.7%	60.56 ㎡	2.2%	▲ 8.0%	25.6 年	1.2 年