

市場動向 ー首都圏の新築戸建・中古マンション価格(12月)ー

新築戸建の成約価格、前年同月比3か月連続上昇。 価格水準の高い東京23区の成約増等が要因。

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12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。

■23区の平均価格は同0.8%下落し3か月連続のマイナス。

12月の首都圏の新築戸建平均成約価格は1戸あたり3,286万円で、前年同月比1.1%上昇し、3か月連続のプラスとなりました。3エリアで下落したものの、価格水準の高い東京23区で成約が大幅に増加したこと等により上昇となったものです。ただ23区では、比較的価格の安い城東エリアの成約が増加しており、平均価格は同3か月連続のマイナスとなりました。

■中古マンション成約価格は前年同月比12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2,245万円で、前年同月比は12か月連続のプラスとなりました。前月下落に転じた東京23区で、4,000万円以上の物件の成約が好転し平均価格が大きく上昇したため、首都圏平均の上昇率は10.0%と3か月ぶりに二ケタとなっています。

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	4,400万円	▲ 0.8%	3.1%
東京都下	3,376万円	▲ 1.8%	▲ 1.7%
神奈川県	3,291万円	▲ 1.9%	▲ 3.6%
埼玉県	2,821万円	0.9%	▲ 4.8%
千葉県	2,580万円	2.1%	1.0%
首都圏	3,286万円	1.1%	▲ 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	2,920万円	10.1%	6.5%
東京都下	2,260万円	24.0%	▲ 0.2%
神奈川県	1,820万円	▲ 5.4%	▲ 8.6%
埼玉県	1,480万円	10.1%	▲ 6.6%
千葉県	1,493万円	9.4%	10.4%
首都圏	2,245万円	10.0%	2.7%

※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。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。

※12月期の調査対象物件数は、新築戸建＝登録9,750件、成約1,667件、中古マンション＝登録729件、成約586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3,298万円、

前年同月比1.4%上昇し5か月連続のプラス。

成約価格は同3,286万円、同1.1%上昇し3か月連続のプラス。

東京23区は低価格エリアの成約増で3か月連続のマイナス。

14年12月の首都圏の新築戸建登録価格の平均は1戸あたり3,298万円で、前年同月比1.4%上昇し5か月連続のプラス、前月比は0.8%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3,286万円で、前年同月比1.1%上昇し、3か月連続のプラスとなりました。東京23区・都下・神奈川県は3エリアで下落したものの、価格水準の高い23区で成約が大幅に増加したこと等により上昇となったものです。ただ23区では、比較的価格の安い城東エリアの成約が増加、4,000万円以上の物件の成約が低調となっており、平均価格は同3か月連続のマイナスとなりました。また、神奈川県でも低価格志向により郊外部の物件の成約が増加、平均価格は2か月連続のマイナスとなっています。

なお、首都圏平均の前月比は2か月連続の下落、また成約価格は再び登録価格の平均を下回りました(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	4,330万円	2.3%	4,400万円	▲ 0.8%	70万円	1.6%
東京都下	3,471万円	▲ 4.1%	3,376万円	▲ 1.8%	▲ 95万円	▲ 2.7%
神奈川県	3,365万円	▲ 2.5%	3,291万円	▲ 1.9%	▲ 74万円	▲ 2.2%
埼玉県	2,989万円	4.3%	2,821万円	0.9%	▲ 168万円	▲ 5.6%
千葉県	2,793万円	5.0%	2,580万円	2.1%	▲ 213万円	▲ 7.6%
首都圏	3,298万円	1.4%	3,286万円	1.1%	▲ 12万円	▲ 0.4%

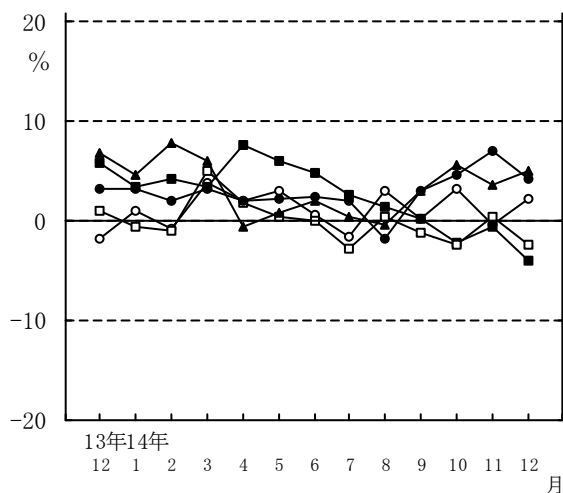
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

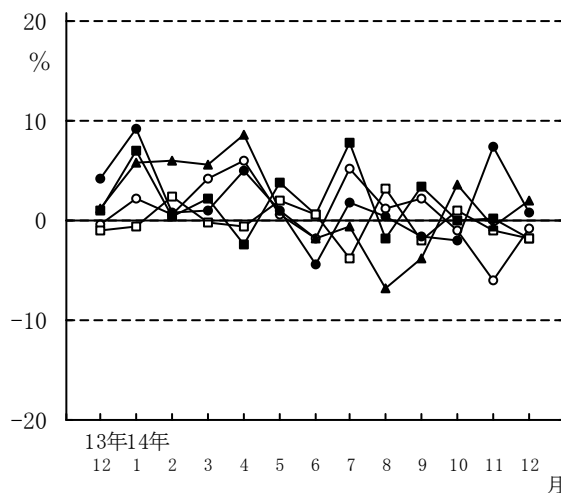
(単位：%、ポイント)

	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	— (—)	12.6 (3.9)	34.8 (1.1)	25.6 (▲ 4.7)	27.0 (▲ 0.3)
東京都下	5.0 (1.0)	32.7 (1.3)	42.1 (3.1)	16.4 (▲ 7.0)	3.8 (1.6)
神奈川県	7.1 (1.4)	36.7 (2.5)	37.5 (▲ 4.4)	14.3 (0.9)	4.4 (▲ 0.4)
埼玉県	12.0 (0.8)	53.6 (▲ 5.2)	29.2 (3.2)	4.1 (0.7)	1.1 (0.5)
千葉県	25.8 (3.8)	53.3 (▲ 7.9)	15.7 (4.0)	5.2 (0.1)	— (—)
首都圏	9.2 (0.9)	38.0 (▲ 2.3)	33.2 (0.8)	13.0 (▲ 0.7)	6.6 (1.3)

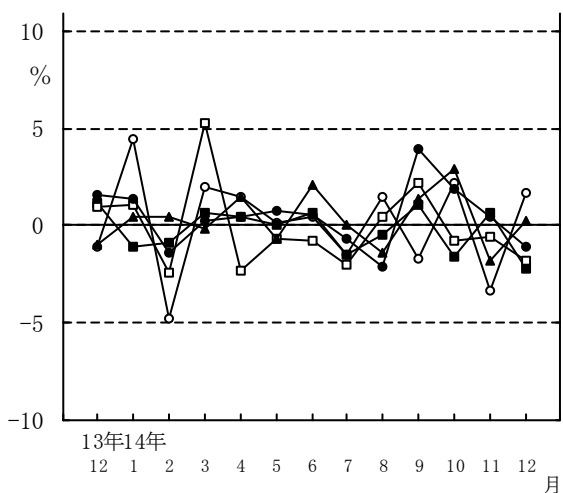
<グラフ1> 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



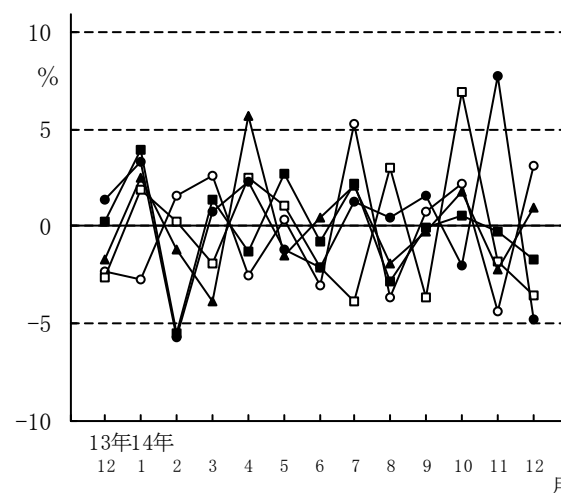
<グラフ2> 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



<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

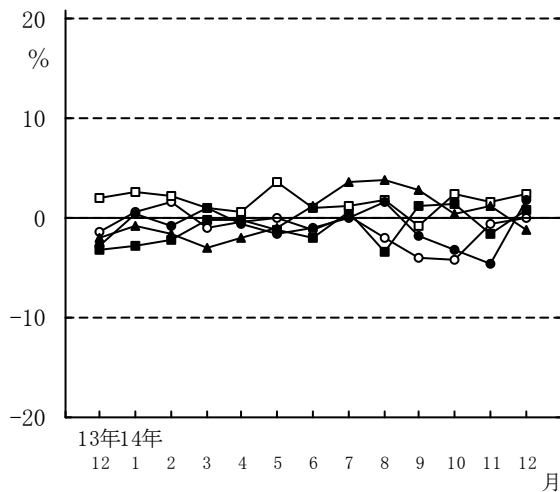
(単位：万円、%)

	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
	7月	8月	9月	10月	11月	12月
価格	3,282	3,268	3,228	3,354	3,327	3,286
前月比	0.8	▲ 0.4	▲ 1.2	3.9	▲ 0.8	▲ 1.2
登録比	▲ 0.4	▲ 0.1	▲ 4.0	▲ 0.4	0.1	▲ 0.4

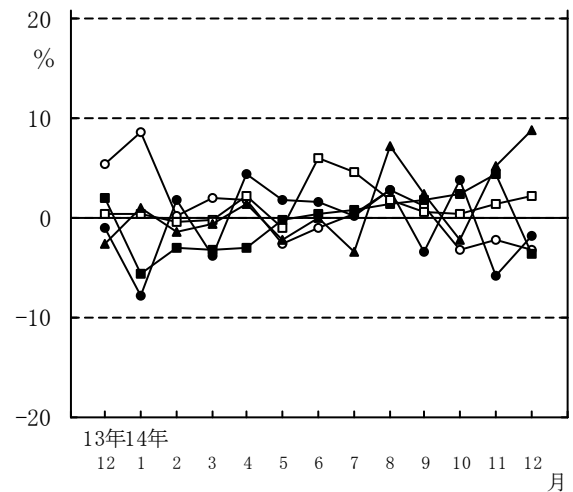
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比 (単位:㎡、%)

	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	86.31	▲ 0.0	93.57	3.0	83.18	▲ 3.3	▲ 3.6	95.72	4.7	2.3
東京都下	120.68	0.9	93.79	2.4	119.32	▲ 3.6	▲ 1.1	92.54	1.0	▲ 1.3
神奈川県	116.44	2.5	97.33	1.8	115.12	2.3	▲ 1.1	97.20	0.8	▲ 0.1
埼玉県	126.70	1.8	100.14	2.6	122.39	▲ 1.8	▲ 3.4	99.58	2.3	▲ 0.6
千葉県	131.92	▲ 1.2	99.30	1.9	141.87	8.9	7.5	99.68	2.0	0.4
首都圏	119.02	0.8	97.38	2.1	116.02	▲ 0.7	▲ 2.5	96.93	1.7	▲ 0.5

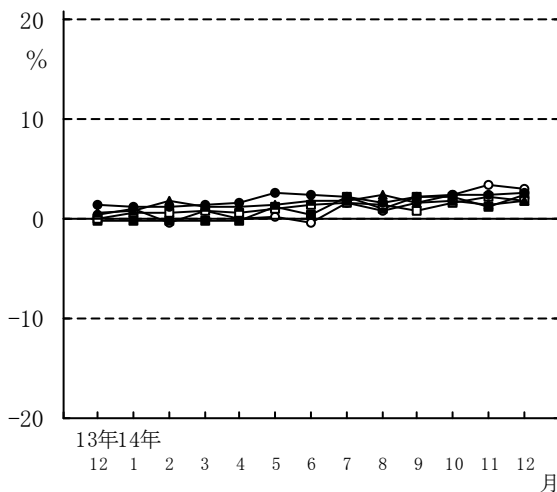
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移 (登録物件)



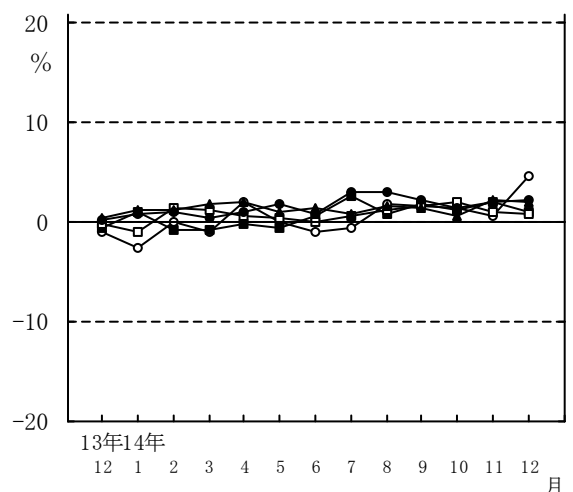
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移 (成約物件)



〈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2,261万円、前年同月比6.7%上昇し再びプラス。

成約価格は同2,245万円、同10.0%上昇し12か月連続のプラス。

東京23区は高価格帯の物件の成約が好転し、再び上昇に転じる。

14年12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2,261万円で、前年同月比6.7%上昇し再びプラス、前月比は6.1%上昇し6か月ぶりにプラスとなりました。

成約価格は1戸あたり2,245万円で、前年同月比10.0%上昇し、12か月連続のプラスとなりました。ニケタの上昇は3か月ぶりですが、これは、東京23区で4,000万円以上の物件の成約が好転したことが主因です。また23区では、登録価格と成約価格の乖離が17.3%と、12年2月(21.9%)以来の大きさとなっており、需給のズレが生じていることが分かります。

なお、首都圏平均の前月比は4か月ぶりに上昇、また成約価格は9か月ぶりに登録価格の平均を下回っています。(6ページご参照)

また、1㎡あたり成約価格は前年同月比12.3%上昇し、再び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)

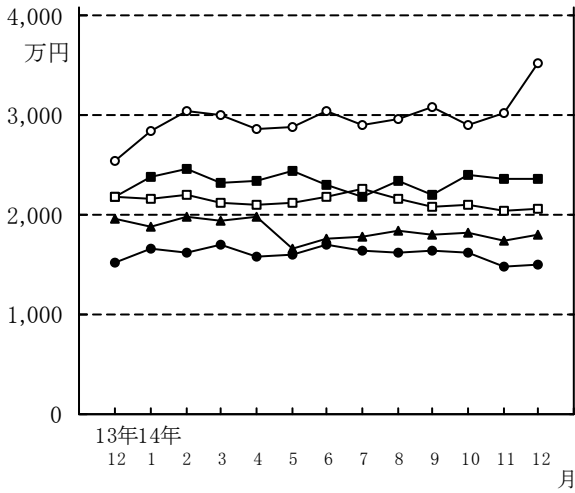
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	3,531万円	39.0%	2,920万円	10.1%	▲611万円	▲17.3%
東京都下	2,358万円	8.1%	2,260万円	24.0%	▲98万円	▲4.2%
神奈川県	2,064万円	▲5.0%	1,820万円	▲5.4%	▲244万円	▲11.8%
埼玉県	1,489万円	▲1.3%	1,480万円	10.1%	▲9万円	▲0.6%
千葉県	1,792万円	▲8.1%	1,493万円	9.4%	▲299万円	▲16.7%
首都圏	2,261万円	6.7%	2,245万円	10.0%	▲16万円	▲0.7%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

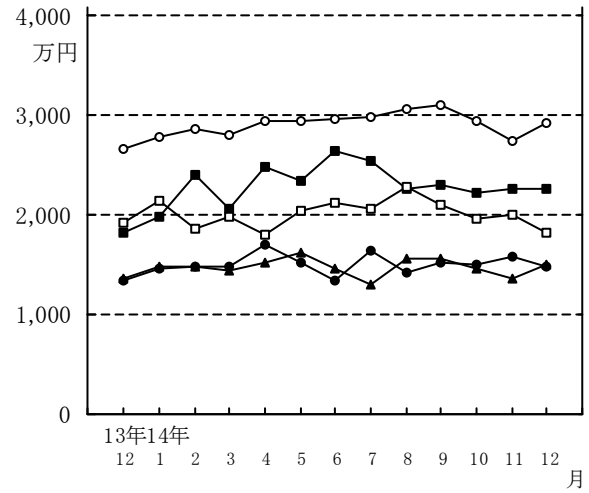
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位：%、ポイント)

	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	7.4 (▲5.6)	22.1 (▲3.5)	28.3 (▲1.2)	22.9 (4.0)	19.3 (6.3)
東京都下	17.6 (▲11.0)	26.5 (1.5)	29.4 (▲6.3)	17.6 (10.5)	8.9 (5.3)
神奈川県	19.4 (▲1.6)	43.7 (5.7)	28.1 (3.5)	6.9 (▲6.4)	1.9 (▲1.2)
埼玉県	30.0 (▲10.9)	45.7 (4.8)	20.0 (4.1)	4.3 (2.0)	— (—)
千葉県	36.2 (▲4.0)	37.9 (0.0)	20.7 (4.6)	3.5 (▲2.3)	1.7 (1.7)
首都圏	17.1 (▲6.6)	33.0 (0.3)	26.5 (1.4)	13.8 (1.3)	9.6 (3.6)

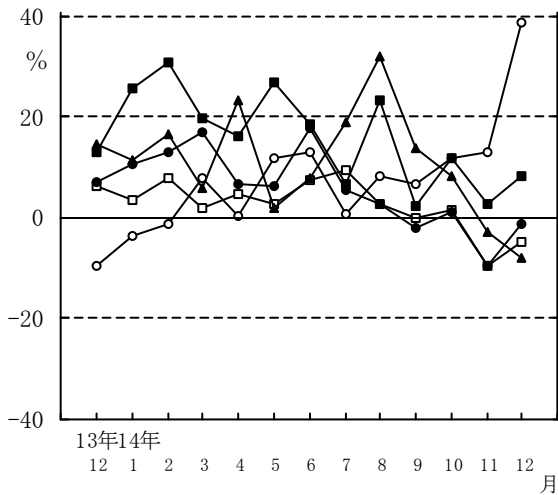
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移
(1戸あたり)



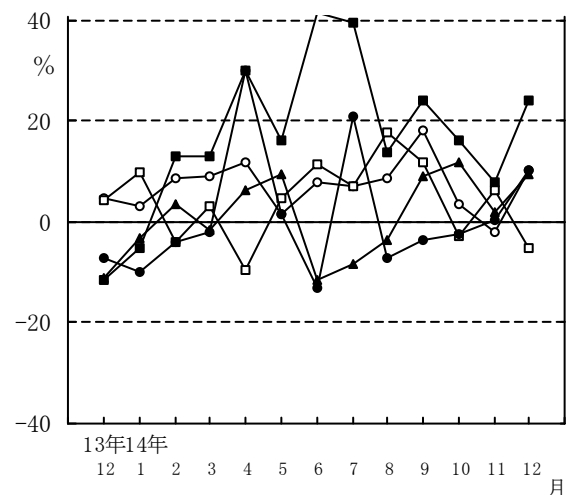
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移
(1戸あたり)



〈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、%)

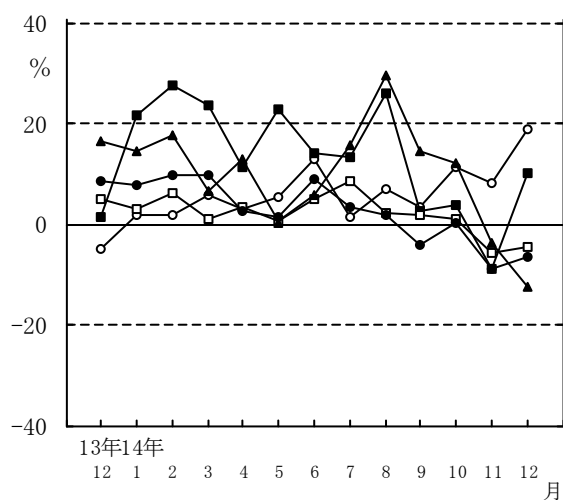
	14年1月	2月	3月	4月	5月	6月
価格	2,170	2,244	2,186	2,273	2,339	2,325
前月比	6.3	3.4	▲ 2.6	4.0	2.9	▲ 0.6
登録比	▲ 4.2	▲ 2.7	▲ 4.2	2.5	8.2	2.0
	7月	8月	9月	10月	11月	12月
価格	2,335	2,446	2,359	2,266	2,187	2,245
前月比	0.4	4.8	▲ 3.6	▲ 3.9	▲ 3.5	2.7
登録比	3.7	9.4	6.0	2.1	2.6	▲ 0.7

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)

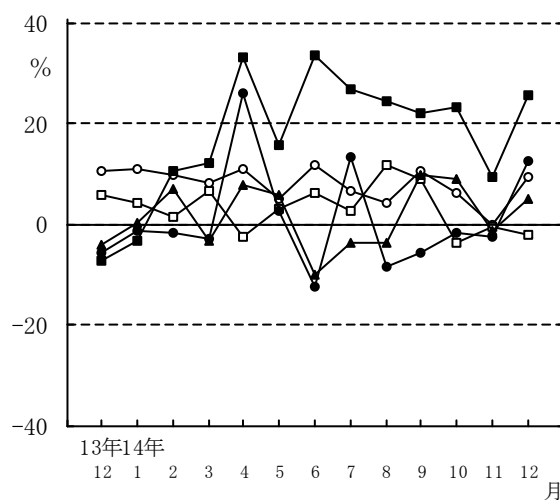
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	56.14 万円	18.8%	56.28 万円	9.4%	0.14 万円	0.2%
東京都下	33.62 万円	10.2%	35.30 万円	25.9%	1.68 万円	5.0%
神奈川県	31.08 万円	▲ 4.4%	30.02 万円	▲ 2.0%	▲ 1.06 万円	▲ 3.4%
埼玉県	20.12 万円	▲ 6.3%	22.57 万円	12.7%	2.45 万円	12.2%
千葉県	24.57 万円	▲ 12.6%	20.70 万円	5.0%	▲ 3.87 万円	▲ 15.8%
首都圏	33.80 万円	▲ 0.8%	39.78 万円	12.3%	5.98 万円	17.7%

※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	60.46 ㎡	11.7%	51.44 ㎡	1.5%	▲ 14.9%	28.1 年	2.0 年
東京都下	71.76 ㎡	▲ 0.8%	63.31 ㎡	▲ 2.8%	▲ 11.8%	28.5 年	5.0 年
神奈川県	66.05 ㎡	▲ 1.2%	61.26 ㎡	▲ 0.7%	▲ 7.3%	24.9 年	0.9 年
埼玉県	73.39 ㎡	3.1%	65.24 ㎡	▲ 2.3%	▲ 11.1%	24.0 年	▲ 0.6 年
千葉県	72.62 ㎡	5.2%	70.89 ㎡	3.5%	▲ 2.4%	25.0 年	0.5 年
首都圏	67.54 ㎡	4.6%	58.63 ㎡	▲ 1.3%	▲ 13.2%	26.4 年	1.5 年