

市場動向 ー首都圏の新築戸建・中古マンション価格(1月)ー**新築戸建の成約価格、前年同月比4か月ぶり下落。
成約の過半数を占める神奈川県・埼玉県の下落で。**

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、2015年1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区の平均価格は同0.4%上昇し4か月ぶりにプラス。

1月の首都圏の新築戸建平均成約価格は1戸あたり3,283万円で、前年同月比0.9%下落し、4か月ぶりにマイナスとなりました。これは、成約の過半数を占める神奈川県・埼玉県(それぞれ32%、21%)が下落したこと等によるものです。一方、東京23区では、成約が増加している城北・城東エリアで敷地面積の拡大等により価格が上昇、平均価格は同4か月ぶりにプラスとなりました。

■中古マンション成約価格は前年同月比13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2,378万円で、前年同月比は13か月連続のプラスとなりました。神奈川県・埼玉県・千葉県が下落したものの、東京23区で比較的価格の高い城西・城北エリアの成約が増え上昇したことが主因です。また、首都圏平均の前月比は2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	4,334万円	0.4%	▲ 1.5%
東京都下	3,391万円	▲ 5.2%	0.4%
神奈川県	3,360万円	▲ 1.8%	2.1%
埼玉県	2,822万円	▲ 2.3%	0.0%
千葉県	2,681万円	3.6%	3.9%
首都圏	3,283万円	▲ 0.9%	▲ 0.1%

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	2,959万円	6.6%	1.3%
東京都下	2,310万円	16.7%	2.2%
神奈川県	2,125万円	▲ 0.9%	16.8%
埼玉県	1,381万円	▲ 4.6%	▲ 6.7%
千葉県	1,444万円	▲ 1.9%	▲ 3.3%
首都圏	2,378万円	9.6%	5.9%

※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。

※1月期の調査対象物件数は、新築戸建＝登録14,527件、成約1,848件、中古マンション＝登録1,124件、成約519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3,346万円、
前年同月比1.1%上昇し6か月連続のプラス。
成約価格は同3,283万円、同0.9%下落し4か月ぶりにマイナス。
東京23区は同0.4%上昇し4か月ぶりにプラス。**

15年1月の首都圏の新築戸建登録価格の平均は1戸あたり3,346万円で、前年同月比1.1%上昇し6か月連続のプラス、前月比は1.5%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3,283万円で、前年同月比0.9%下落し、4か月ぶりにマイナスとなりました。これは、成約の32%を占める神奈川県、21%を占める埼玉県が下落したこと等によるものです。一方、東京23区では、城北エリア・城東エリアで敷地面積の広い物件の成約が増加し、平均価格は同4か月ぶりにプラスとなりました。ただ、5,000万円以上の物件の割合は同5か月連続で低下し、上昇率は0.4%にとどまっています。また、神奈川県では引続き郊外部の物件の成約が増加、平均価格は同3か月連続のマイナスとなりました。

なお、首都圏平均の前月比は3か月連続の下落、また成約価格は2か月連続で登録価格の平均を下回っています。(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	4,528万円	2.3%	4,334万円	0.4%	▲194万円	▲4.3%
東京都下	3,594万円	0.4%	3,391万円	▲5.2%	▲203万円	▲5.6%
神奈川県	3,425万円	▲1.9%	3,360万円	▲1.8%	▲65万円	▲1.9%
埼玉県	2,946万円	1.3%	2,822万円	▲2.3%	▲124万円	▲4.2%
千葉県	2,766万円	3.4%	2,681万円	3.6%	▲85万円	▲3.1%
首都圏	3,346万円	1.1%	3,283万円	▲0.9%	▲63万円	▲1.9%

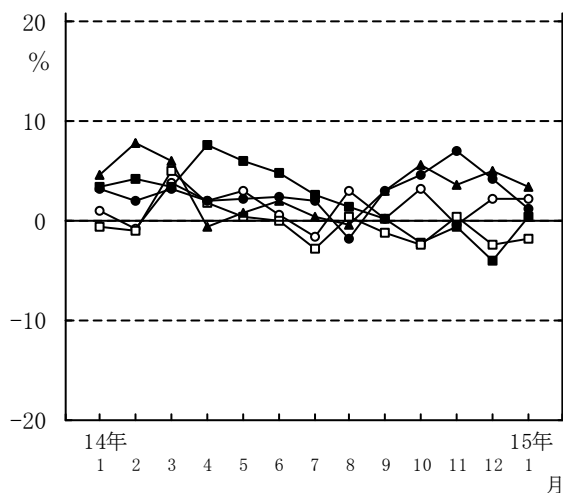
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

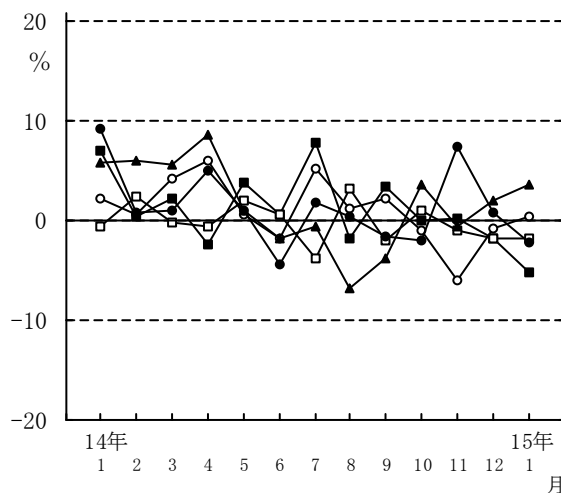
(単位：%、ポイント)

	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	— (▲0.5)	12.2 (0.3)	28.0 (▲9.4)	36.2 (12.5)	23.6 (▲2.9)
東京都下	4.4 (3.4)	33.4 (7.4)	40.2 (▲2.6)	18.4 (▲10.4)	3.6 (2.2)
神奈川県	5.5 (1.9)	35.4 (1.6)	39.0 (▲3.0)	15.5 (▲0.3)	4.6 (▲0.2)
埼玉県	10.6 (0.3)	56.6 (4.0)	27.4 (▲2.8)	5.2 (▲0.8)	0.2 (▲0.7)
千葉県	19.8 (▲1.1)	52.6 (▲7.2)	22.3 (7.7)	4.9 (0.6)	0.4 (0.0)
首都圏	7.8 (0.7)	38.9 (0.8)	32.7 (▲1.7)	15.1 (0.5)	5.5 (▲0.3)

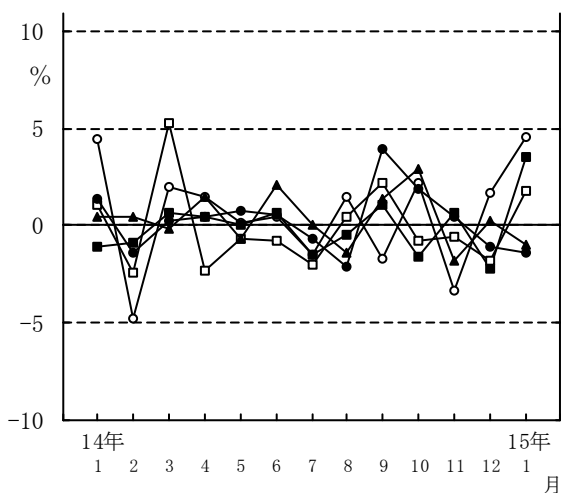
<グラフ1> 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



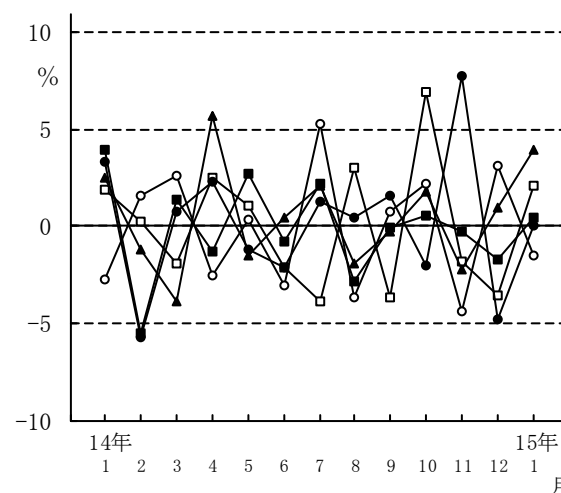
<グラフ2> 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



<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

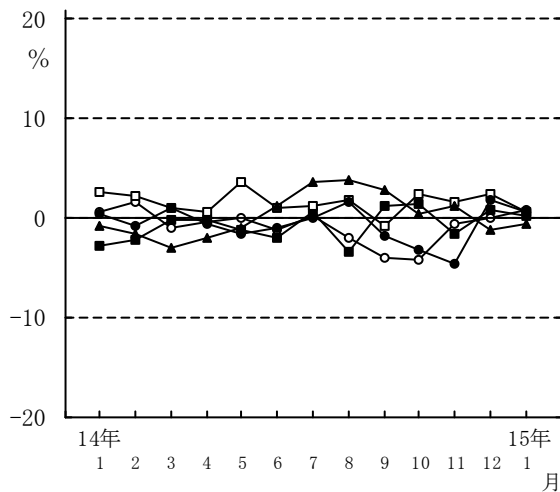
(単位：万円、%)

	14年2月	3月	4月	5月	6月	7月
価格	3,246	3,261	3,266	3,329	3,255	3,282
前月比	▲ 2.0	0.5	0.2	1.9	▲ 2.2	0.8
登録比	▲ 0.1	▲ 1.3	▲ 1.9	▲ 0.1	▲ 3.0	▲ 0.4
	8月	9月	10月	11月	12月	15年1月
価格	3,268	3,228	3,354	3,327	3,286	3,283
前月比	▲ 0.4	▲ 1.2	3.9	▲ 0.8	▲ 1.2	▲ 0.1
登録比	▲ 0.1	▲ 4.0	▲ 0.4	0.1	▲ 0.4	▲ 1.9

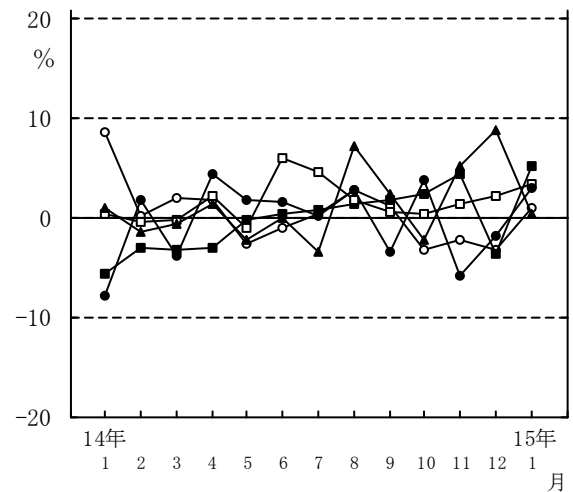
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比 (単位: m²、%)

	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	87.23	0.8	93.18	1.9	84.10	1.0	▲ 3.6	93.11	1.6	▲ 0.1
東京都下	118.83	0.2	93.96	2.2	121.96	5.2	2.6	93.73	1.0	▲ 0.2
神奈川県	113.56	0.7	97.14	0.9	114.24	3.5	0.6	98.31	2.3	1.2
埼玉県	125.23	0.6	99.88	2.3	124.71	3.0	▲ 0.4	100.23	2.4	0.4
千葉県	132.55	▲ 0.6	99.75	2.2	131.33	0.5	▲ 0.9	99.37	1.4	▲ 0.4
首都圏	117.86	0.2	97.24	1.8	116.32	2.9	▲ 1.3	97.32	1.7	0.1

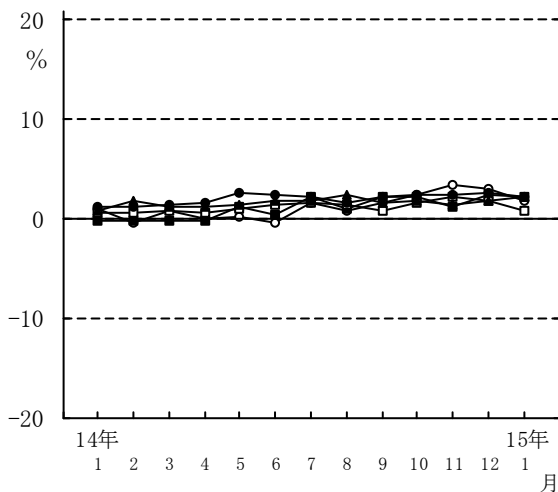
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移 (登録物件)



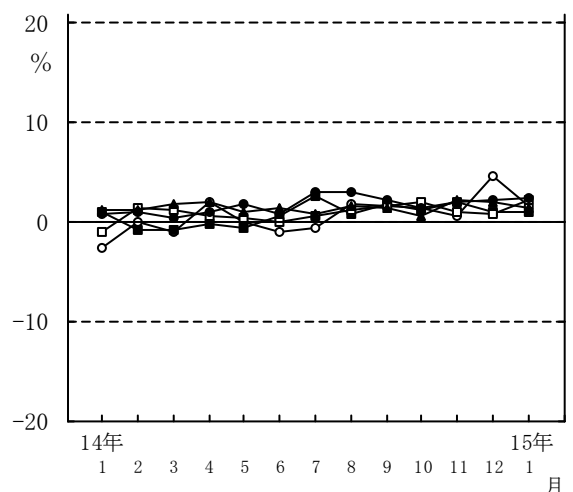
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移 (成約物件)



〈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2,317万円、前年同月比2.3%上昇し2か月連続のプラス。
成約価格は同2,378万円、同9.6%上昇し13か月連続のプラス。
東京23区は同2か月連続上昇も、需給のズレ続く。

15年1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2,317円で、前年同月比2.3%上昇し2か月連続のプラス、前月比は2.5%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2,378円で、前年同月比9.6%上昇し、13か月連続のプラスとなりました。神奈川県・埼玉県・千葉県が下落したものの、東京23区で比較的価格の高い城西・城北エリアの成約が増え上昇したことが主因です。23区では平均価格が同2か月連続で上昇していますが、登録価格と成約価格の乖離は13.0%と前月に引続き高水準で、需給のズレは解消されないままとなっています。

なお、首都圏平均の前月比は2か月連続で上昇、また成約価格は再び登録価格の平均を上回りました。(6ページご参照)

また、1㎡あたり成約価格は前年同月比12.9%上昇し、2か月連続のプラスとなっています。(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)

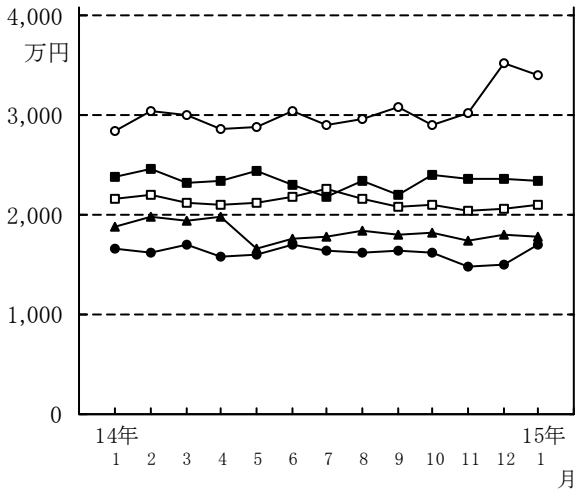
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	3,401万円	19.5%	2,959万円	6.6%	▲442万円	▲13.0%
東京都下	2,332万円	▲1.9%	2,310万円	16.7%	▲22万円	▲0.9%
神奈川県	2,110万円	▲2.0%	2,125万円	▲0.9%	15万円	0.7%
埼玉県	1,690万円	2.1%	1,381万円	▲4.6%	▲309万円	▲18.3%
千葉県	1,775万円	▲5.2%	1,444万円	▲1.9%	▲331万円	▲18.6%
首都圏	2,317万円	2.3%	2,378万円	9.6%	61万円	2.6%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

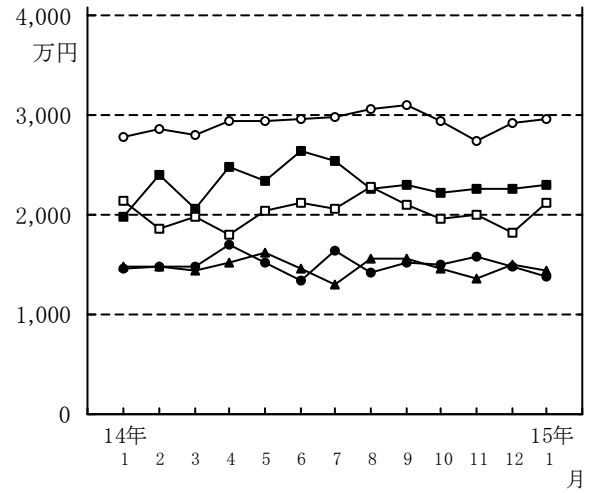
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位: %、ポイント)

	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	5.0 (▲ 5.0)	27.2 (1.4)	29.7 (0.0)	20.9 (0.8)	17.2 (2.8)
東京都下	13.2 (▲ 5.0)	26.3 (▲ 5.6)	31.6 (▲ 9.3)	26.3 (21.8)	2.6 (▲ 1.9)
神奈川県	20.4 (6.7)	37.9 (1.0)	22.3 (▲10.8)	7.8 (▲ 4.1)	11.6 (7.2)
埼玉県	43.6 (11.7)	40.3 (▲ 5.1)	11.3 (▲ 9.3)	3.2 (1.1)	1.6 (1.6)
千葉県	34.6 (▲ 8.2)	46.2 (16.0)	15.4 (▲ 5.2)	3.8 (▲ 1.0)	- (▲ 1.6)
首都圏	16.8 (▲ 2.2)	33.0 (▲ 0.1)	24.5 (▲ 4.5)	14.6 (2.7)	11.1 (4.1)

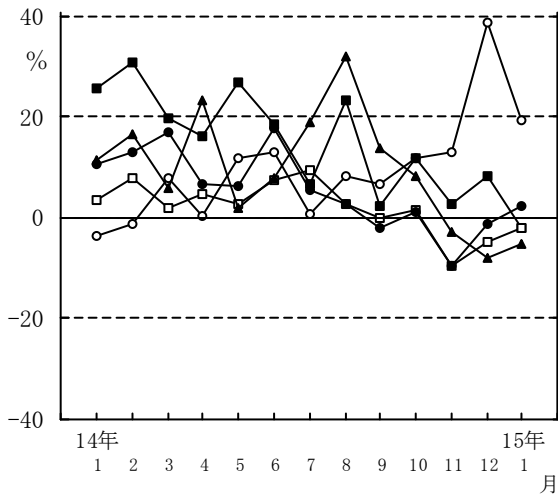
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移
(1戸あたり)



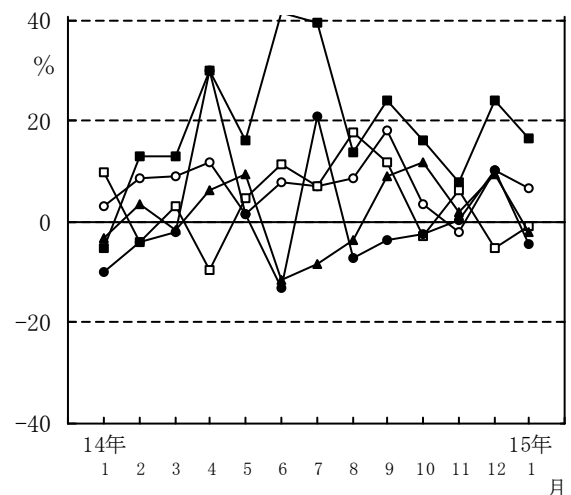
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移
(1戸あたり)



〈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、%)

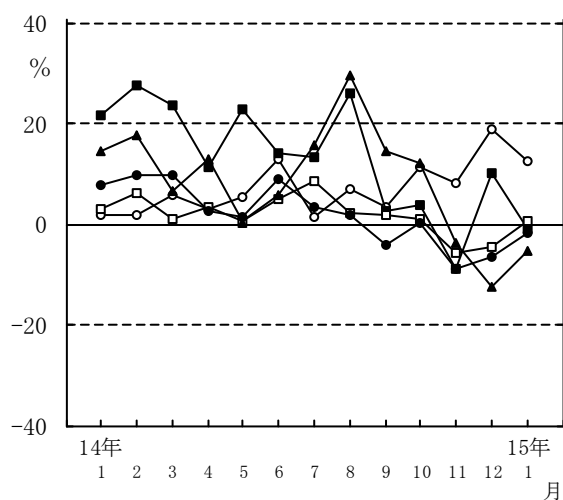
	14年2月	3月	4月	5月	6月	7月
価格	2,244	2,186	2,273	2,339	2,325	2,335
前月比	3.4	▲ 2.6	4.0	2.9	▲ 0.6	0.4
登録比	▲ 2.7	▲ 4.2	2.5	8.2	2.0	3.7
	8月	9月	10月	11月	12月	15年1月
価格	2,446	2,359	2,266	2,187	2,245	2,378
前月比	4.8	▲ 3.6	▲ 3.9	▲ 3.5	2.7	5.9
登録比	9.4	6.0	2.1	2.6	▲ 0.7	2.6

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)

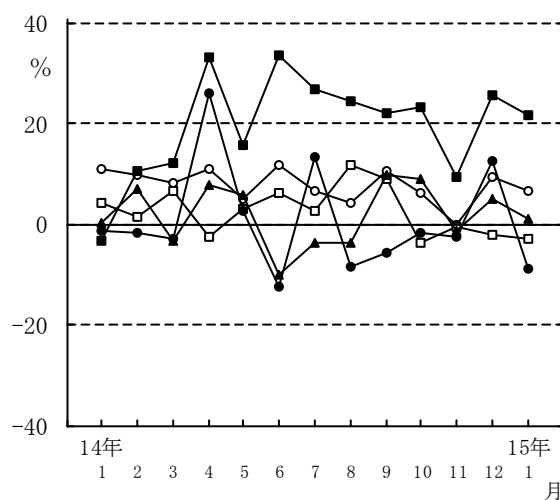
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	56.79 万円	12.8%	55.79 万円	6.7%	▲ 1.00 万円	▲ 1.8%
東京都下	33.84 万円	▲ 0.7%	35.70 万円	21.8%	1.86 万円	5.5%
神奈川県	32.04 万円	0.7%	31.05 万円	▲ 2.7%	▲ 0.99 万円	▲ 3.1%
埼玉県	23.00 万円	▲ 1.8%	20.29 万円	▲ 9.0%	▲ 2.71 万円	▲ 11.8%
千葉県	25.16 万円	▲ 5.2%	20.52 万円	0.9%	▲ 4.64 万円	▲ 18.4%
首都圏	35.47 万円	▲ 0.4%	40.92 万円	12.9%	5.45 万円	15.4%

※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	58.20 ㎡	1.8%	54.09 ㎡	3.0%	▲ 7.1%	27.6 年	0.7 年
東京都下	70.46 ㎡	1.4%	67.58 ㎡	▲ 1.8%	▲ 4.1%	26.7 年	▲ 0.1 年
神奈川県	66.04 ㎡	▲ 1.4%	66.67 ㎡	0.8%	1.0%	23.7 年	1.8 年
埼玉県	73.54 ㎡	2.6%	67.01 ㎡	4.1%	▲ 8.9%	27.1 年	4.6 年
千葉県	71.19 ㎡	0.9%	68.14 ㎡	▲ 2.5%	▲ 4.3%	28.3 年	1.9 年
首都圏	66.72 ㎡	2.0%	60.85 ㎡	▲ 1.1%	▲ 8.8%	26.7 年	2.0 年