

市場動向 ー首都圏の新築戸建・中古マンション価格(2月)ー

新築戸建の成約価格、前年同月比再び上昇。 神奈川県の下落で、上昇率は0.6%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、2015年2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区は同2.1%上昇し2か月連続のプラス。

2月の首都圏の新築戸建平均成約価格は1戸あたり3,266万円で、前年同月比0.6%上昇し再びプラスとなりました。ただ、成約の約3割を占める神奈川県が同3.9%下落したため、上昇率は小幅にとどまっています。一方、東京23区では、高額物件の多い城南・城北エリアの成約が好調で、平均価格は同2.1%上昇し2か月連続の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14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6.0%上昇し14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、特に東京23区では都心・城南エリアの成約が堅調で、4,000万円以上の物件の割合が2割を超え(5ページご参照)、平均価格は5か月ぶりに3,000万円を上回っています。

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	4,481万円	2.1%	3.4%
東京都下	3,395万円	0.4%	0.1%
神奈川県	3,292万円	▲3.9%	▲2.0%
埼玉県	2,815万円	3.3%	▲0.2%
千葉県	2,622万円	2.5%	▲2.2%
首都圏	3,266万円	0.6%	▲0.5%

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	3,074万円	7.6%	3.9%
東京都下	2,364万円	▲1.9%	2.3%
神奈川県	1,973万円	5.7%	▲7.2%
埼玉県	1,476万円	0.5%	6.9%
千葉県	1,596万円	7.6%	10.5%
首都圏	2,378万円	6.0%	0.0%

※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。

※2月期の調査対象物件数は、新築戸建＝登録13,055件、成約2,464件、中古マンション＝登録933件、成約671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3,263万円、
前年同月比0.4%上昇し7か月連続のプラス。
成約価格は同3,266万円、同0.6%上昇し再びプラス。
東京23区は同2.1%上昇し2か月連続のプラス。**

15年2月の首都圏の新築戸建登録価格の平均は1戸あたり3,263万円で、前年同月比0.4%上昇し7か月連続のプラス、前月比は2.5%下落し再びマイナスとなりました。

成約価格は1戸あたり3,266万円で、前年同月比0.6%上昇し、再びプラスとなりました。ただ、成約の約3割を占める神奈川県が同3.9%下落したため、上昇率は小幅にとどまりました。神奈川県では郊外エリアの成約が増加していることから、平均価格は同4か月連続のマイナスとなっています。一方、東京23区では高額物件の多い城南・城北エリアの成約が好調で、5,000万円以上の物件の割合が同6か月ぶりに増加、平均価格は同2.1%上昇し2か月連続のプラスとなりました。

なお、首都圏平均の前月比は4か月連続の下落、また成約価格は3か月ぶりに登録価格の平均を上回っています。(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	4,353万円	3.3%	4,481万円	2.1%	128万円	2.9%
東京都下	3,569万円	0.6%	3,395万円	0.4%	▲174万円	▲4.9%
神奈川県	3,354万円	▲1.6%	3,292万円	▲3.9%	▲62万円	▲1.8%
埼玉県	2,914万円	1.6%	2,815万円	3.3%	▲99万円	▲3.4%
千葉県	2,686万円	0.0%	2,622万円	2.5%	▲64万円	▲2.4%
首都圏	3,263万円	0.4%	3,266万円	0.6%	3万円	0.1%

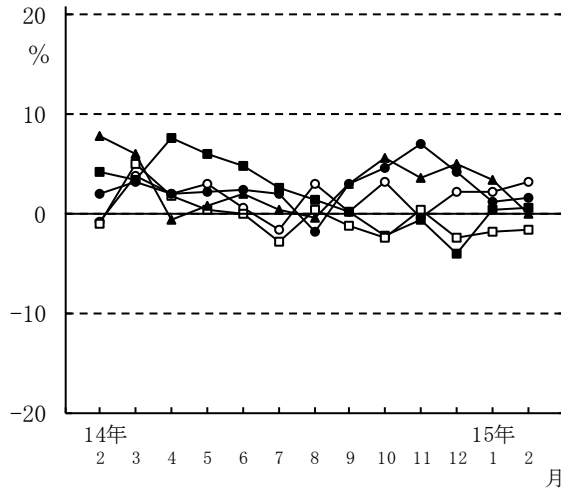
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

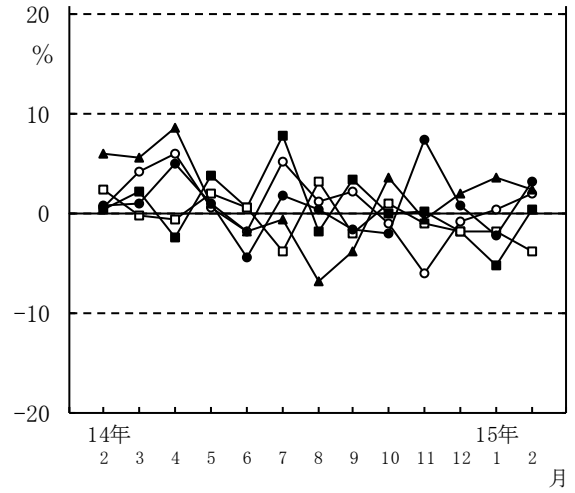
(単位: %、ポイント)

	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	— (—)	7.9 (▲ 3.8)	31.2 (▲ 3.9)	32.1 (3.6)	28.8 (4.1)
東京都下	3.9 (1.7)	29.0 (▲ 1.9)	45.5 (▲ 3.1)	19.7 (3.3)	1.9 (0.0)
神奈川県	6.3 (4.7)	35.5 (4.7)	40.4 (▲10.0)	14.1 (0.3)	3.7 (0.3)
埼玉県	12.0 (▲ 0.5)	54.2 (▲ 5.6)	29.0 (3.6)	3.9 (2.3)	0.9 (0.2)
千葉県	26.6 (6.7)	43.0 (▲19.5)	25.8 (11.9)	3.8 (0.1)	0.8 (0.8)
首都圏	9.3 (2.5)	35.9 (▲ 4.1)	35.3 (▲ 1.4)	13.7 (2.0)	5.8 (1.0)

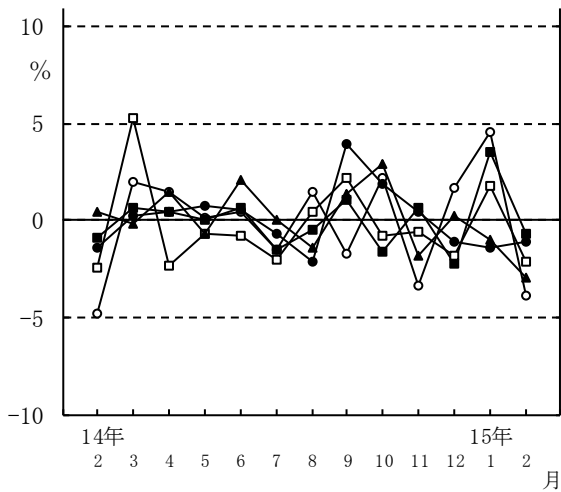
<グラフ1> 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



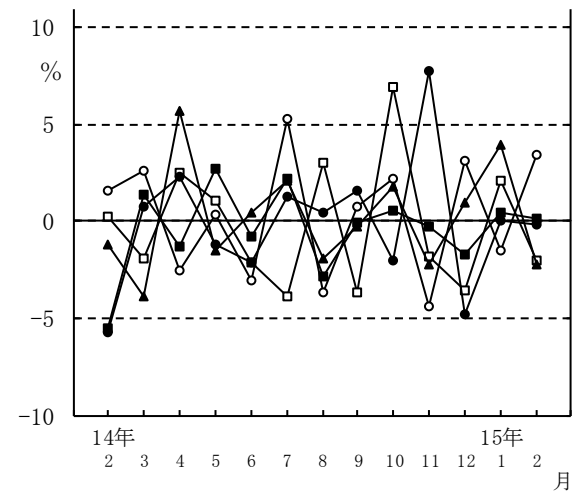
<グラフ2> 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



<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

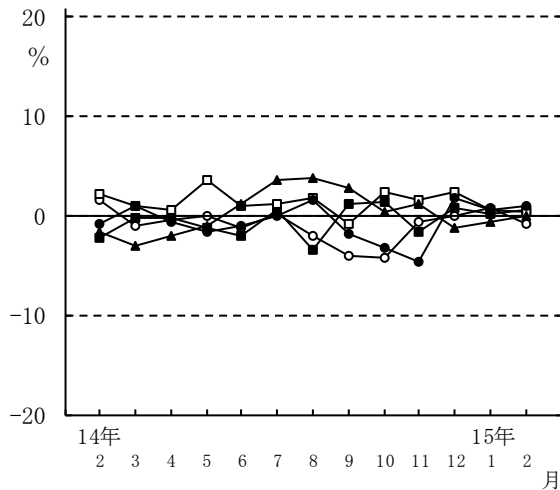
(単位：万円、%)

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

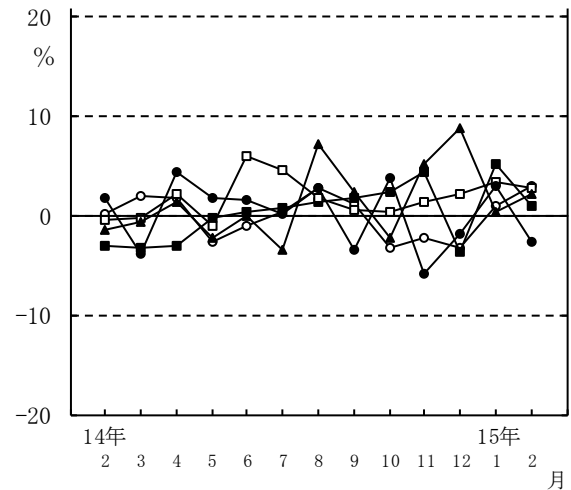
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比（単位：㎡、％）

	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	87.30	▲ 0.8	93.40	2.5	85.38	3.0	▲ 2.2	94.05	1.6	0.7
東京都下	119.76	0.7	93.61	1.8	119.16	1.1	▲ 0.5	93.80	2.6	0.2
神奈川県	114.60	0.3	97.24	1.6	113.11	2.9	▲ 1.3	96.60	▲ 0.4	▲ 0.7
埼玉県	124.34	1.1	99.41	1.8	123.30	▲ 2.7	▲ 0.8	101.06	3.0	1.7
千葉県	135.02	▲ 0.1	100.27	2.2	135.17	2.3	0.1	99.26	1.6	▲ 1.0
首都圏	118.74	0.5	97.34	1.9	116.05	0.8	▲ 2.3	97.14	1.4	▲ 0.2

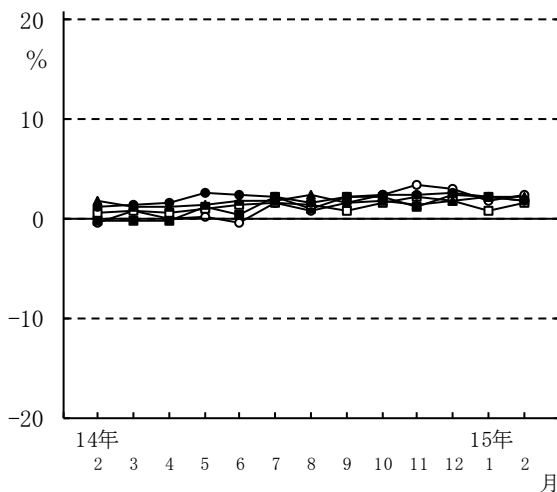
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
(登録物件)



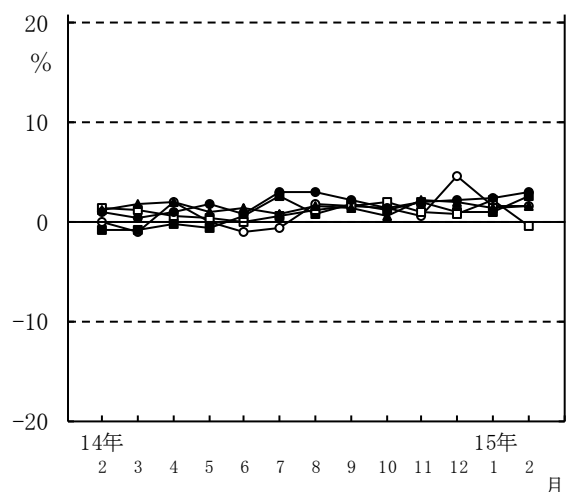
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
(成約物件)



〈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2,287万円、前年同月比0.9%下落し3か月ぶりにマイナス。
成約価格は同2,378万円、同6.0%上昇し14か月連続のプラス。
東京23区では5か月ぶりに3,000万円を超える。

15年2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2,287万円で、前年同月比0.9%下落し3か月ぶりにマイナス、前月比は1.3%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2,378万円で、前年同月比6.0%上昇し、14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、特に東京23区では都心・城南エリアの成約が堅調で、4,000万円以上の物件の割合が5か月ぶりに2割を超え、平均価格は5か月ぶりに3,000万円を上回っています。また神奈川県では、横浜市・川崎市の価格上昇により、同3か月ぶりにプラスに転じました。

なお、首都圏平均の前月比は変動なし、また成約価格は2か月連続で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5.2%上昇し、3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)

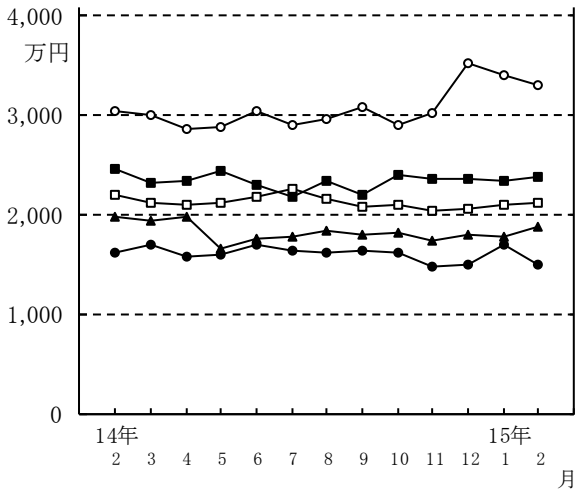
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	3,298万円	8.2%	3,074万円	7.6%	▲224万円	▲6.8%
東京都下	2,378万円	▲3.6%	2,364万円	▲1.9%	▲14万円	▲0.6%
神奈川県	2,114万円	▲3.6%	1,973万円	5.7%	▲141万円	▲6.7%
埼玉県	1,493万円	▲7.6%	1,476万円	0.5%	▲17万円	▲1.1%
千葉県	1,887万円	▲4.6%	1,596万円	7.6%	▲291万円	▲15.4%
首都圏	2,287万円	▲0.9%	2,378万円	6.0%	91万円	4.0%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

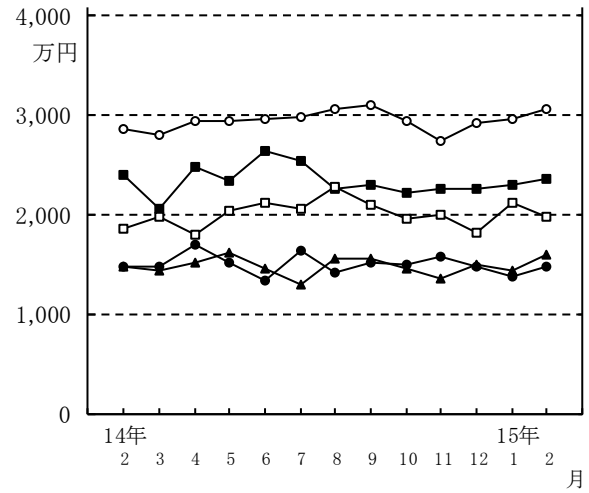
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位: %、ポイント)

	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	5.8 (▲2.5)	21.9 (▲0.8)	31.4 (4.2)	20.1 (▲6.4)	20.8 (5.5)
東京都下	10.4 (5.3)	20.7 (▲21.7)	44.8 (17.7)	24.1 (8.9)	— (▲10.2)
神奈川県	21.3 (0.7)	35.0 (▲4.4)	30.0 (0.9)	10.6 (2.6)	3.1 (0.2)
埼玉県	30.5 (▲4.9)	51.4 (4.6)	15.3 (3.9)	1.4 (▲3.7)	1.4 (0.1)
千葉県	36.3 (▲7.0)	32.5 (5.7)	23.4 (0.7)	5.2 (▲1.0)	2.6 (1.6)
首都圏	16.5 (▲2.2)	29.7 (▲1.8)	29.5 (4.2)	14.2 (▲1.9)	10.1 (1.7)

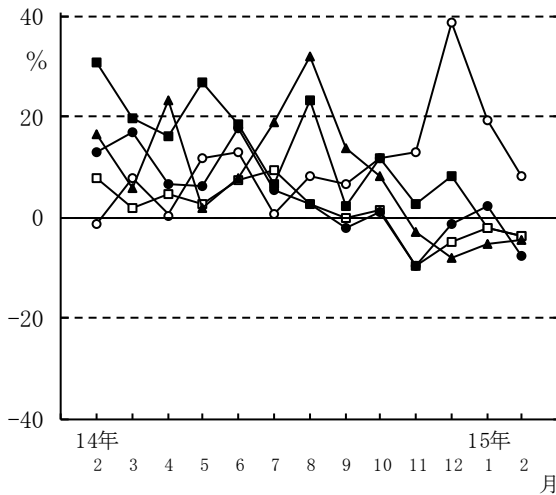
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移
(1戸あたり)



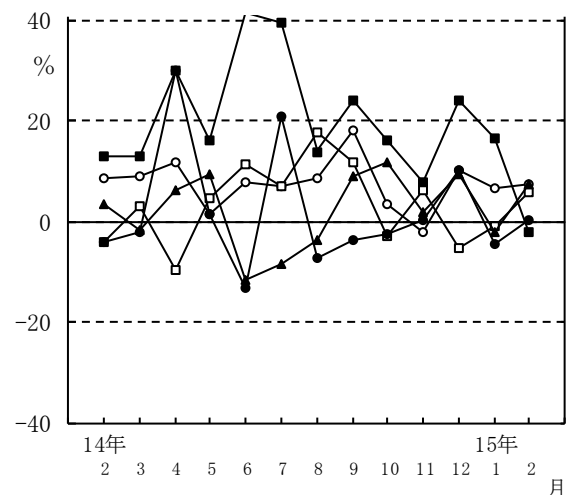
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移
(1戸あたり)



〈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、%)

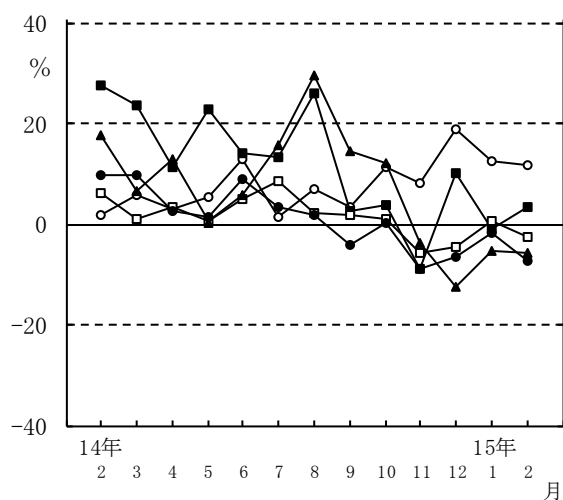
	14年3月	4月	5月	6月	7月	8月
価格	2,186	2,273	2,339	2,325	2,335	2,446
前月比	▲ 2.6	4.0	2.9	▲ 0.6	0.4	4.8
登録比	▲ 4.2	2.5	8.2	2.0	3.7	9.4
	9月	10月	11月	12月	15年1月	2月
価格	2,359	2,266	2,187	2,245	2,378	2,378
前月比	▲ 3.6	▲ 3.9	▲ 3.5	2.7	5.9	0.0
登録比	6.0	2.1	2.6	▲ 0.7	2.6	4.0

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)

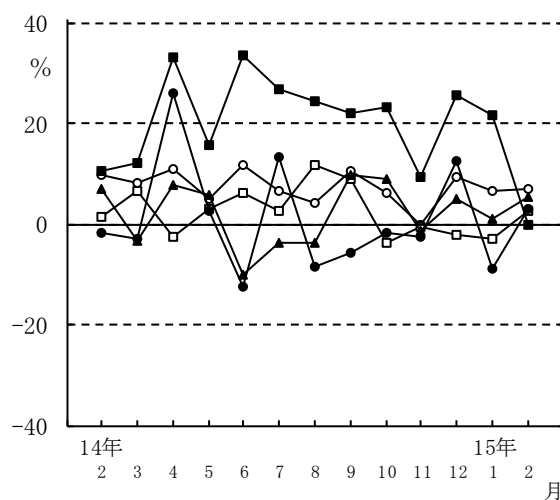
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	57.01 万円	11.9%	57.19 万円	6.9%	0.18 万円	0.3%
東京都下	35.17 万円	3.5%	36.01 万円	0.0%	0.84 万円	2.4%
神奈川県	31.61 万円	▲ 2.6%	30.86 万円	2.7%	▲ 0.75 万円	▲ 2.4%
埼玉県	21.04 万円	▲ 7.4%	22.03 万円	2.9%	0.99 万円	4.7%
千葉県	25.93 万円	▲ 5.6%	22.34 万円	5.5%	▲ 3.59 万円	▲ 13.8%
首都圏	35.42 万円	1.0%	40.56 万円	5.2%	5.14 万円	14.5%

※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	57.75 ㎡	▲ 2.0%	52.91 ㎡	▲ 0.3%	▲ 8.4%	27.4 年	1.8 年
東京都下	68.76 ㎡	▲ 4.8%	66.15 ㎡	▲ 1.6%	▲ 3.8%	26.5 年	3.8 年
神奈川県	66.22 ㎡	▲ 1.0%	63.41 ㎡	3.8%	▲ 4.2%	24.3 年	1.3 年
埼玉県	70.84 ㎡	▲ 1.0%	66.41 ㎡	▲ 3.0%	▲ 6.3%	25.4 年	0.8 年
千葉県	72.76 ㎡	1.0%	69.12 ㎡	▲ 0.6%	▲ 5.0%	26.1 年	0.1 年
首都圏	66.04 ㎡	▲ 1.0%	60.20 ㎡	0.2%	▲ 8.8%	26.2 年	1.5 年