

**市場動向** — 首都圏の新築戸建・中古マンション価格(5月) —**新築戸建の成約価格、前年同月比3か月ぶりに上昇。  
前月比は全エリアで上昇し2か月連続の上昇。**

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5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1年2か月ぶりに4,500万円を超える。**

5月の首都圏の新築戸建平均成約価格は1戸あたり3,360万円で、前年同月比0.9%上昇し3か月ぶりにプラスとなりました。上昇率が小幅にとどまったのは、価格水準の高い東京23区の成約減および成約の3割強を占める神奈川県の下落によるものです。一方、23区では高額物件の成約は堅調で、平均価格が1年2か月ぶりに4,500万円を超えました。また、前月比は全エリアで上昇し2か月連続の上昇となっています。

**■中古マンション成約価格は前年同月比17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2,374万円で、前年同月比17か月連続のプラスとなりましたが、上昇率は1.5%と引続き小幅にとどまりました。これは、東京23区が4,000万円以上の物件の成約回復で再び上昇に転じたものの、価格上昇により成約数が減少、首都圏全体の上昇率鈍化につながったものです。

**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	4,532万円	2.9%	4.0%
東京都下	3,580万円	3.0%	5.9%
神奈川県	3,440万円	▲1.3%	0.3%
埼玉県	2,806万円	1.2%	0.7%
千葉県	2,809万円	9.8%	8.3%
首都圏	3,360万円	0.9%	3.8%

**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	3,062万円	4.3%	6.5%
東京都下	2,247万円	▲3.9%	▲6.4%
神奈川県	2,142万円	4.7%	12.3%
埼玉県	1,549万円	2.7%	0.1%
千葉県	1,437万円	▲11.4%	▲13.1%
首都圏	2,374万円	1.5%	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。

※5月期の調査対象物件数は、新築戸建＝登録9,010件、成約1,952件、中古マンション＝登録857件、成約626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3,378万円、  
前年同月比1.4%上昇し2か月連続のプラス。**

**成約価格は同3,360万円、同0.9%上昇し3か月ぶりにプラス。**

**23区の平均価格は1年2か月ぶりに4,500万円を超える。**

15年5月の首都圏の新築戸建登録価格の平均は1戸あたり3,378万円で、前年同月比1.4%上昇し2か月連続のプラス、前月比は1.2%上昇し3か月連続のプラスとなりました。

成約価格は1戸あたり3,360万円で、前年同月比0.9%上昇し、3か月ぶりにプラスとなりました。上昇率が小幅にとどまったのは、価格水準の高い東京23区で成約が減少したこと、および成約の3割強を占める神奈川県  
の価格が下落したことによるものです。

一方で23区では高額物件の成約は堅調で、5,000万円以上の物件の割合が前年同月比5.1ポイント上昇し、平均価格は4,532万円と14年3月以来1年2か月ぶりに4,500万円を超えました。

なお、前月比は全エリアで上昇し(1ページご参照)、首都圏平均では2か月連続の上昇、また成約価格は3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	4,566万円	4.5%	<b>4,532万円</b>	2.9%	▲ 34万円	▲ 0.7%
東京都下	3,671万円	2.2%	3,580万円	3.0%	▲ 91万円	▲ 2.5%
神奈川県	3,471万円	▲ 0.2%	3,440万円	<b>▲ 1.3%</b>	▲ 31万円	▲ 0.9%
埼玉県	3,000万円	3.2%	2,806万円	1.2%	▲ 194万円	▲ 6.5%
千葉県	2,795万円	3.4%	2,809万円	9.8%	14万円	0.5%
<b>首都圏</b>	<b>3,378万円</b>	<b>1.4%</b>	<b>3,360万円</b>	<b>0.9%</b>	<b>▲ 18万円</b>	<b>▲ 0.5%</b>

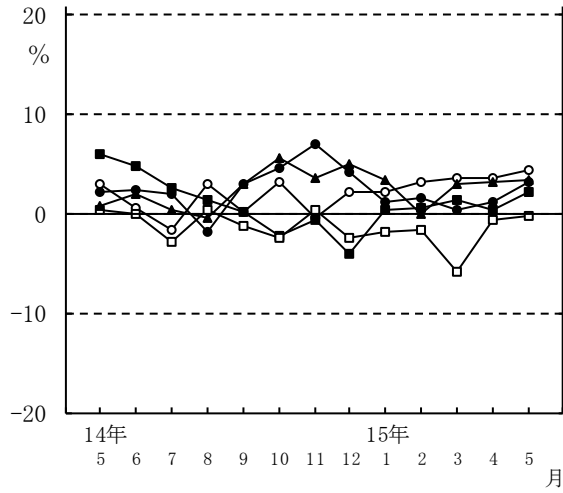
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

### 新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

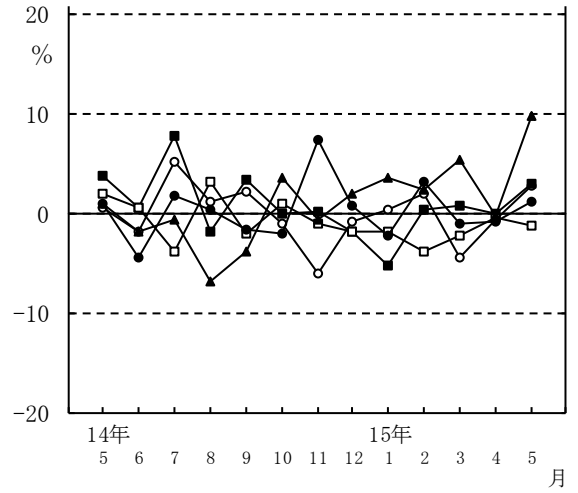
(単位: %、ポイント)

	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	— ( — )	4.6 (▲ 4.1)	41.3 ( 8.5)	24.8 (▲ 9.5)	<b>29.3 ( 5.1)</b>
東京都下	2.6 ( 1.6)	23.2 (▲ 6.4)	47.1 (▲ 2.6)	22.7 ( 5.6)	4.4 ( 1.8)
神奈川県	3.4 ( 0.8)	34.6 ( 5.4)	40.1 (▲ 5.5)	16.1 (▲ 2.4)	5.8 ( 1.7)
埼玉県	11.2 ( 0.3)	58.2 (▲ 0.9)	25.4 ( 0.0)	5.2 ( 0.8)	— (▲ 0.2)
千葉県	14.1 (▲ 4.4)	53.3 (▲ 10.4)	24.3 ( 9.6)	7.5 ( 4.8)	0.8 ( 0.4)
<b>首都圏</b>	<b>6.2 ( 0.1)</b>	<b>37.1 (▲ 0.7)</b>	<b>35.8 ( 0.3)</b>	<b>14.5 (▲ 0.7)</b>	<b>6.4 ( 1.0)</b>

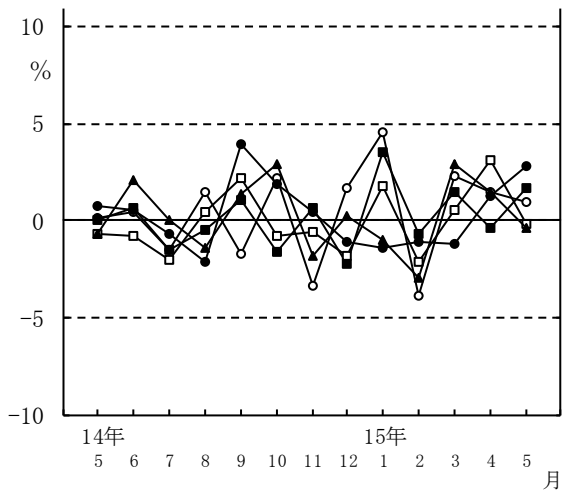
<グラフ1> 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



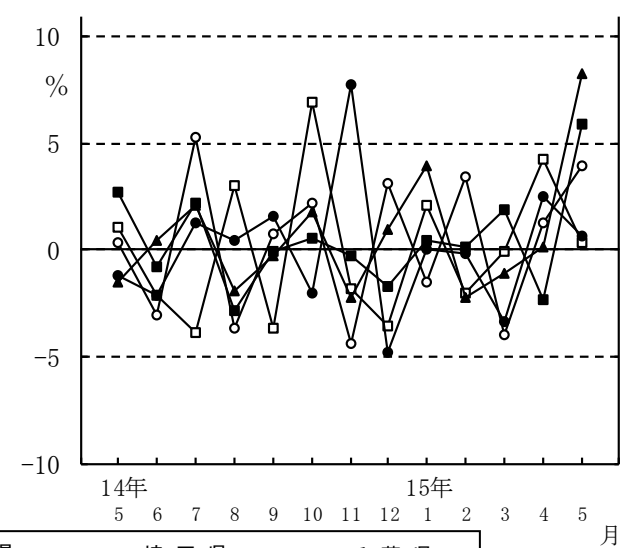
<グラフ2> 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



<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

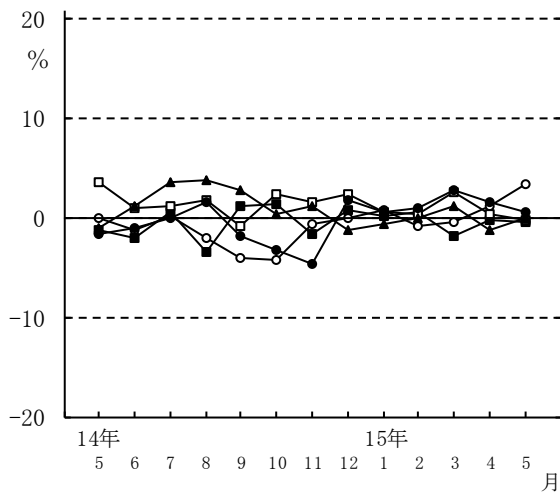
(単位：万円、%)

	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
	12月	15年1月	2月	3月	4月	5月
価格	3,286	3,283	3,266	3,225	3,238	3,360
前月比	▲ 1.2	▲ 0.1	▲ 0.5	▲ 1.3	0.4	3.8
登録比	▲ 0.4	▲ 1.9	0.1	▲ 1.3	▲ 3.0	▲ 0.5

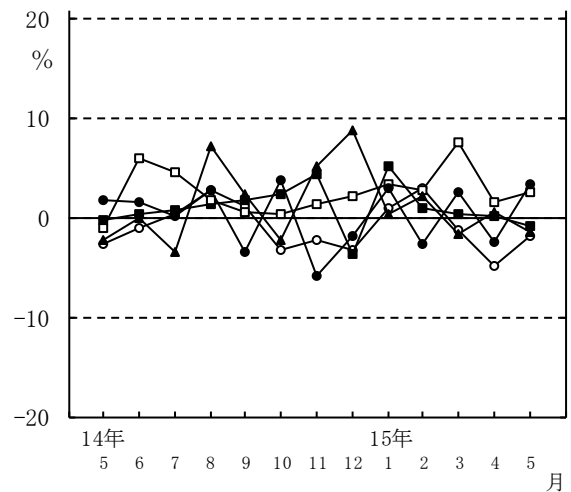
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比（単位：㎡、％）

	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	88.63	3.5	92.53	1.5	82.77	▲ 1.9	▲ 6.6	94.15	2.8	1.8
東京都下	118.98	▲ 0.4	93.73	0.4	117.91	▲ 0.9	▲ 0.9	92.98	1.0	▲ 0.8
神奈川県	114.75	▲ 0.2	98.32	1.2	112.70	2.6	▲ 1.8	98.12	1.0	▲ 0.2
埼玉県	127.87	0.6	99.79	0.8	126.29	3.5	▲ 1.2	99.32	0.5	▲ 0.5
千葉県	135.23	▲ 0.1	100.67	2.1	134.16	▲ 1.4	▲ 0.8	99.67	1.3	▲ 1.0
首都圏	120.02	1.1	97.64	1.2	116.10	1.9	▲ 3.3	97.22	1.2	▲ 0.4

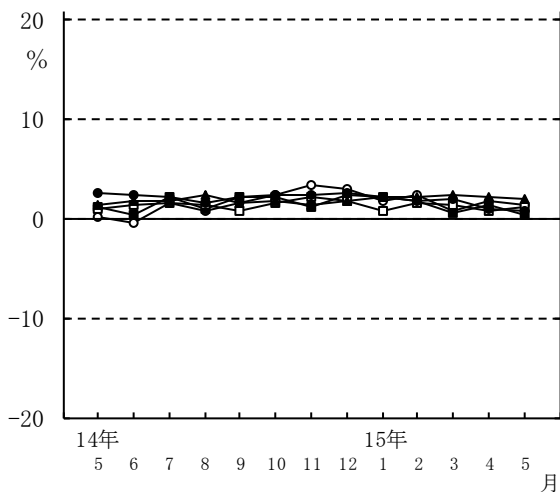
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移  
（登録物件）



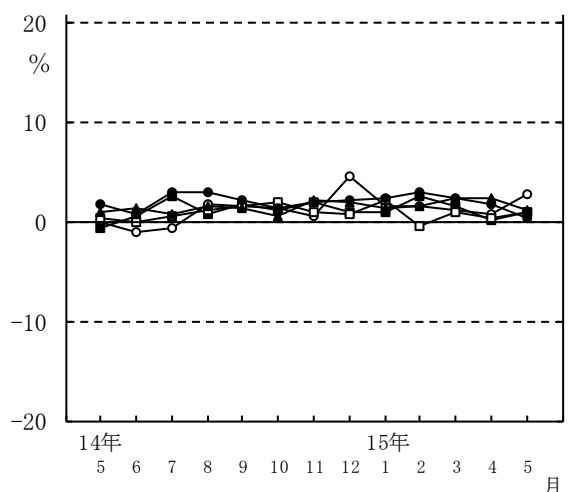
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移  
（成約物件）



〈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2,353万円、前年同月比8.8%上昇し3か月連続のプラス。  
成約価格は同2,374万円、同1.5%上昇し17か月連続のプラス。  
東京23区は同再び上昇となったが需給の乖離が目立つ。

15年5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2,353万円で、前年同月比8.8%上昇し3か月プラス、前月比は1.5%上昇し再びプラスとなりました。

成約価格は1戸あたり2,374万円で、前年同月比17か月連続のプラスとなりましたが、上昇率は1.5%と引続き小幅にとどまりました。これは、東京23区が4,000万円以上の物件の成約回復で同再び上昇に転じたものの、価格上昇により成約数が減少、首都圏全体の上昇率鈍化につながったものです。また23区では、昨年11月から登録価格と成約価格の乖離が目立っており、需給のズレが顕在化しています。

なお、首都圏平均の前月比は再び上昇、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4.3%上昇し、6か月連続のプラスとなっています。

### 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)

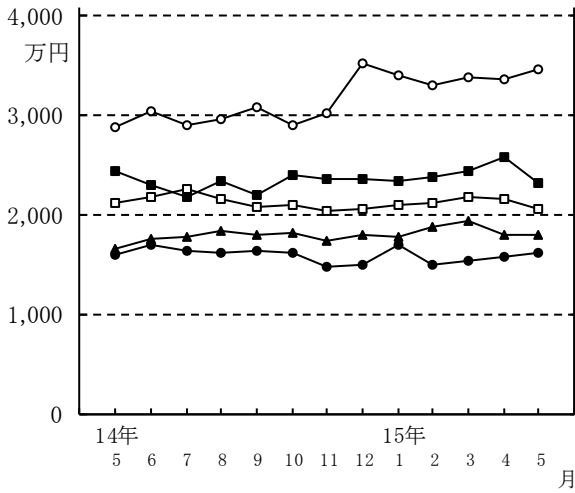
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	3,468万円	19.9%	3,062万円	4.3%	▲406万円	▲11.7%
東京都下	2,330万円	▲4.3%	2,247万円	▲3.9%	▲83万円	▲3.6%
神奈川県	2,065万円	▲2.5%	2,142万円	4.7%	77万円	3.7%
埼玉県	1,619万円	1.3%	1,549万円	2.7%	▲70万円	▲4.3%
千葉県	1,794万円	7.9%	1,437万円	▲11.4%	▲357万円	▲19.9%
首都圏	<b>2,353万円</b>	<b>8.8%</b>	<b>2,374万円</b>	<b>1.5%</b>	<b>21万円</b>	<b>0.9%</b>

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

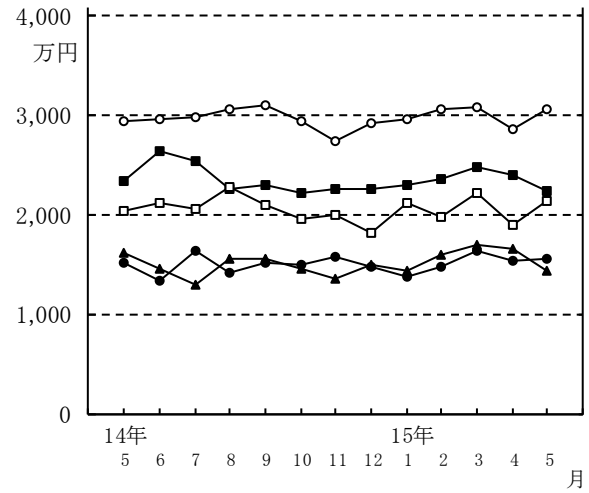
### 中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位：%、ポイント)

	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	7.5 (▲3.2)	25.9 (7.9)	27.9 (▲2.9)	15.4 (▲6.4)	<b>23.3 (4.6)</b>
東京都下	9.1 (▲4.2)	36.4 (9.7)	40.0 (2.2)	10.9 (▲2.4)	3.6 (▲5.3)
神奈川県	17.7 (3.4)	36.0 (0.6)	28.0 (▲8.0)	11.6 (▲0.8)	6.7 (4.8)
埼玉県	34.7 (▲1.9)	41.3 (4.7)	18.7 (▲0.8)	4.0 (▲0.9)	1.3 (▲1.1)
千葉県	37.1 (7.1)	40.3 (2.8)	16.1 (▲8.9)	6.5 (1.5)	— (▲2.5)
首都圏	16.9 (▲0.5)	33.1 (5.6)	26.7 (▲3.7)	11.6 (▲3.2)	11.7 (1.8)

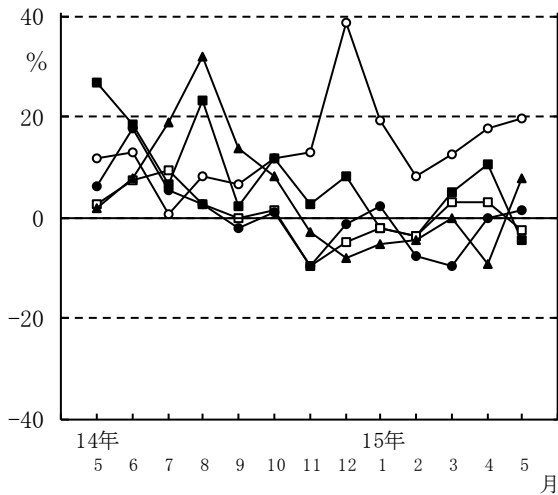
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移  
(1戸あたり)



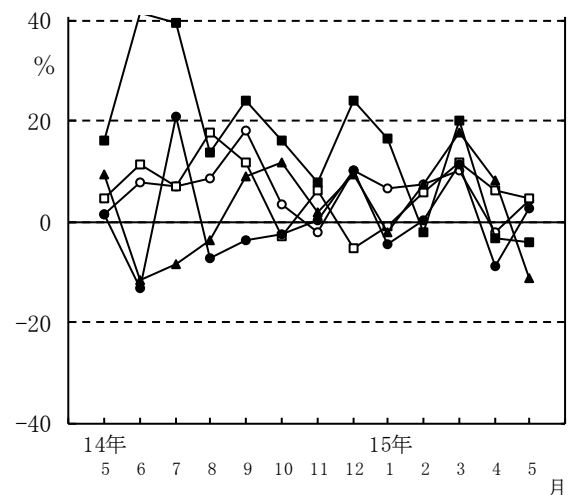
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移  
(1戸あたり)



〈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、%)

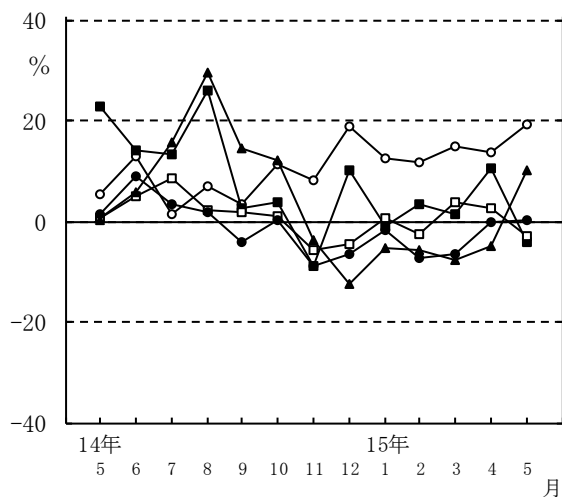
	14年6月	7月	8月	9月	10月	11月
価格	2,325	2,335	2,446	2,359	2,266	2,187
前月比	▲ 0.6	0.4	4.8	▲ 3.6	▲ 3.9	▲ 3.5
登録比	2.0	3.7	9.4	6.0	2.1	2.6
	12月	15年1月	2月	3月	4月	5月
価格	2,245	2,378	2,378	2,465	2,312	2,374
前月比	2.7	5.9	0.0	3.7	▲ 6.2	2.7
登録比	▲ 0.7	2.6	4.0	5.3	▲ 0.3	0.9

### 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)

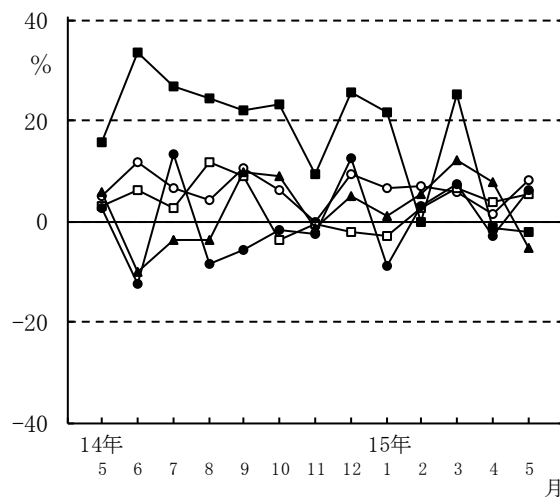
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	59.33 万円	19.2%	59.30 万円	8.4%	▲ 0.03 万円	▲ 0.1%
東京都下	33.90 万円	▲ 3.9%	35.07 万円	▲ 2.0%	1.17 万円	3.5%
神奈川県	30.97 万円	▲ 3.0%	33.20 万円	5.6%	2.23 万円	7.2%
埼玉県	22.42 万円	0.5%	23.48 万円	6.1%	1.06 万円	4.7%
千葉県	25.66 万円	10.1%	20.85 万円	▲ 5.1%	▲ 4.81 万円	▲ 18.7%
首都圏	<b>36.63 万円</b>	<b>9.8%</b>	<b>41.38 万円</b>	<b>4.3%</b>	<b>4.75 万円</b>	<b>13.0%</b>

※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	60.04 ㎡	2.5%	51.08 ㎡	▲ 4.4%	▲ 14.9%	27.0 年	2.9 年
東京都下	68.59 ㎡	▲ 0.1%	66.00 ㎡	0.1%	▲ 3.8%	28.6 年	7.5 年
神奈川県	65.61 ㎡	▲ 0.6%	63.73 ㎡	▲ 1.5%	▲ 2.9%	25.4 年	1.4 年
埼玉県	72.62 ㎡	0.9%	65.17 ㎡	▲ 2.2%	▲ 10.3%	24.4 年	0.5 年
千葉県	68.64 ㎡	▲ 2.8%	66.83 ㎡	▲ 6.3%	▲ 2.6%	27.1 年	4.6 年
首都圏	<b>65.88 ㎡</b>	<b>▲ 0.7%</b>	<b>59.35 ㎡</b>	<b>▲ 2.5%</b>	<b>▲ 9.9%</b>	<b>26.4 年</b>	<b>2.7 年</b>