

市場動向 一首都圏の新築戸建・中古マンション価格(6月)ー**新築戸建の成約価格、前年同月比2か月連続上昇。
23区では5千万円以上の物件が3割を超える。**

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6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。

■前月比は成約の3割弱を占める神奈川県の下落等で3か月ぶりに下落。

6月の首都圏の新築戸建平均成約価格は1戸あたり3,355万円で、前年同月比3.1%上昇し2か月連続のプラスとなりました。東京23区で5,000万円以上の物件の割合が3割を超え同7.0%の大幅上昇となったことなどが要因です。一方前月比は、成約の3割弱を占める神奈川県で低価格物件の多い郊外エリアの取引が活発化、また千葉県が前月の大幅上昇の反動で下落したことにより、3か月ぶりに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18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2,361万円で、前年同月比1.5%上昇し18か月連続のプラスとなりました。価格水準の高い東京23区と都下が下落したにもかかわらず平均価格が上昇したのは、同エリアの成約が増加したことによるものです。一方、前月比は再びマイナスとなっています。

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	4,571万円	7.0%	0.9%
東京都下	3,640万円	5.6%	1.7%
神奈川県	3,370万円	▲1.2%	▲2.0%
埼玉県	2,862万円	5.4%	2.0%
千葉県	2,653万円	3.3%	▲5.6%
首都圏	3,355万円	3.1%	▲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	2,923万円	▲1.1%	▲4.5%
東京都下	2,208万円	▲16.5%	▲1.7%
神奈川県	2,161万円	1.9%	0.9%
埼玉県	1,408万円	6.0%	▲9.1%
千葉県	1,563万円	7.9%	8.8%
首都圏	2,361万円	1.5%	▲0.5%

※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。

※6月期の調査対象物件数は、新築戸建=登録9,509件、成約2,009件、中古マンション=登録918件、成約682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0.3%下落し3か月ぶりにマイナス。成約価格は同3,355万円、同3.1%上昇し3か月連続のプラス。23区では5千万円以上の物件が3割を超える。

15年6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0.3%下落し3か月ぶりにマイナス、前月比は0.9%下落し4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3,355万円で、前年同月比3.1%上昇し、2か月連続のプラスとなりました。これは東京23区で高価格帯の物件の成約が増加し7.0%の大幅上昇となったことなどが要因です。23区では城南など高額物件の多いエリアの成約が堅調で、5,000万円以上の物件の割合が前年同月比7.7ポイント上昇し、14年3月以来1年3か月ぶりに3割を超えました。

一方前月比は、成約の3割弱を占める神奈川県で低価格物件の多い郊外エリアの取引が活発化、また千葉県が前月の大幅上昇の反動で下落したことにより、3か月ぶりにマイナスとなっています。

なお、成約価格の平均は4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	4,636万円	5.7%	4,571万円	7.0%	▲65万円	▲1.4%
東京都下	3,629万円	0.3%	3,640万円	5.6%	11万円	0.3%
神奈川県	3,419万円	▲0.9%	3,370万円	▲1.2%	▲49万円	▲1.4%
埼玉県	2,967万円	1.5%	2,862万円	5.4%	▲105万円	▲3.5%
千葉県	2,808万円	1.7%	2,653万円	3.3%	▲155万円	▲5.5%
首都圏	3,346万円	▲0.3%	3,355万円	3.1%	9万円	0.3%

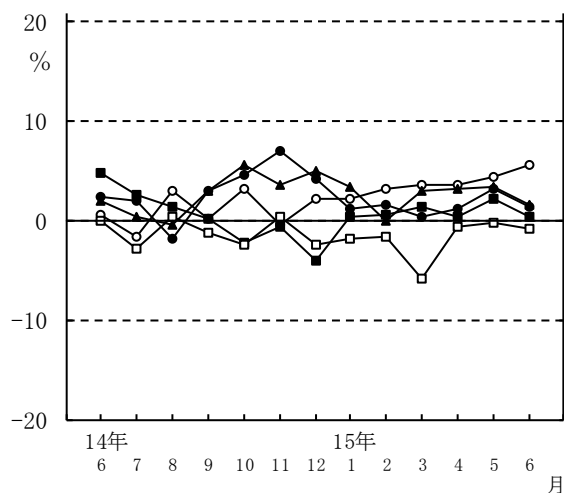
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

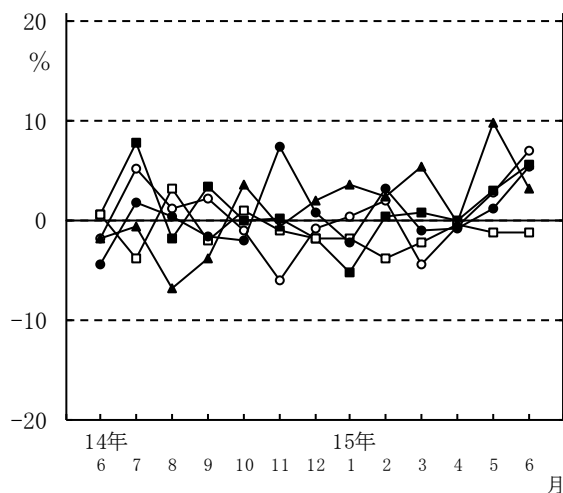
(単位：%、ポイント)

	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	— (—)	6.9 (▲0.3)	35.1 (▲8.5)	27.8 (1.1)	30.2 (7.7)
東京都下	2.6 (0.4)	23.6 (▲1.9)	45.9 (▲5.3)	21.3 (1.6)	6.6 (5.2)
神奈川県	5.1 (1.5)	30.7 (▲0.6)	44.2 (▲1.1)	16.3 (▲0.7)	3.7 (0.9)
埼玉県	4.8 (▲6.5)	61.4 (▲1.7)	29.5 (6.0)	4.1 (2.0)	0.2 (0.2)
千葉県	13.4 (▲10.3)	63.4 (7.1)	20.3 (4.8)	2.9 (▲1.6)	— (—)
首都圏	5.0 (▲2.3)	38.2 (0.5)	36.5 (▲0.7)	14.0 (0.3)	6.3 (2.2)

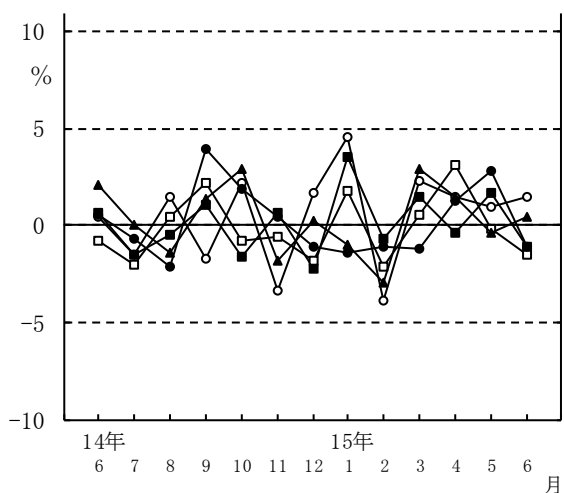
<グラフ1> 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



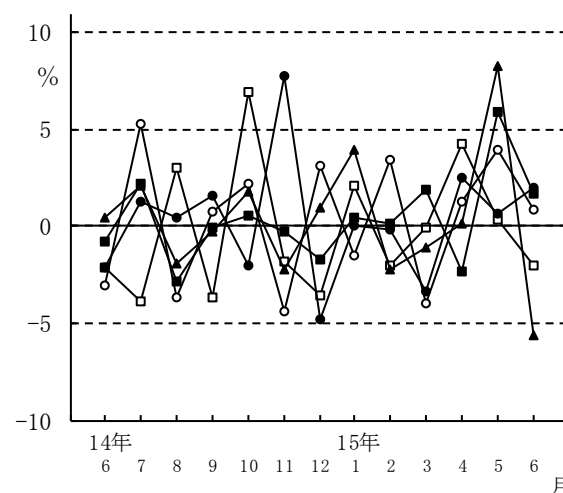
<グラフ2> 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



<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

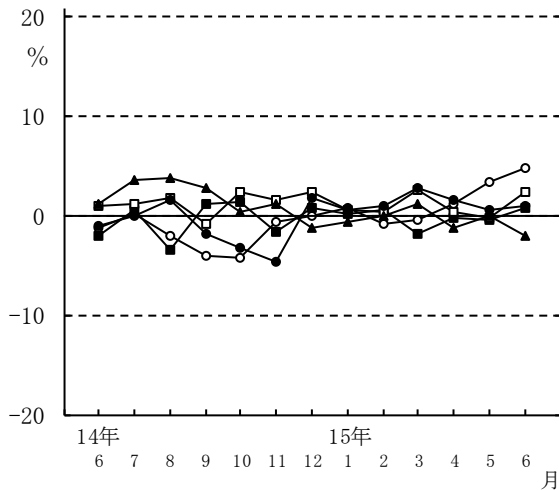
(単位：万円、%)

	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
	15年1月	2月	3月	4月	5月	6月
価格	3,283	3,266	3,225	3,238	3,360	3,355
前月比	▲ 0.1	▲ 0.5	▲ 1.3	0.4	3.8	▲ 0.1
登録比	▲ 1.9	0.1	▲ 1.3	▲ 3.0	▲ 0.5	0.3

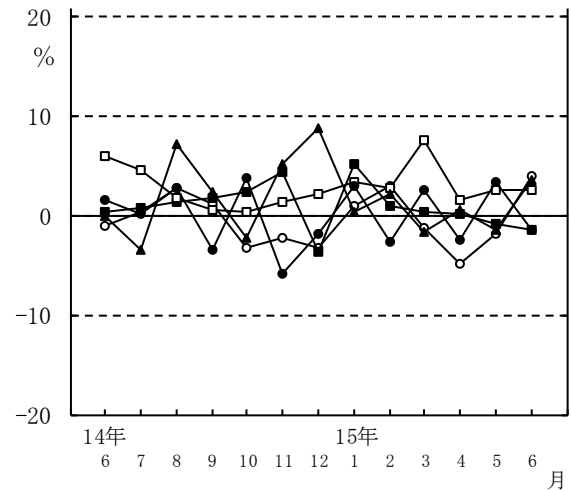
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比（単位：㎡、％）

	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	88.89	4.9	92.66	1.2	86.18	4.1	▲ 3.0	94.23	4.0	1.7
東京都下	119.49	0.8	94.18	1.6	118.96	▲ 1.4	▲ 0.4	93.60	1.0	▲ 0.6
神奈川県	116.50	2.5	98.05	1.1	113.69	2.6	▲ 2.4	97.74	1.1	▲ 0.3
埼玉県	125.97	1.1	99.95	1.1	125.28	▲ 1.5	▲ 0.5	100.42	1.7	0.5
千葉県	134.06	▲ 2.0	100.25	1.5	141.23	3.6	5.3	100.17	1.4	▲ 0.1
首都圏	119.99	2.3	97.76	1.6	118.00	1.4	▲ 1.7	97.41	1.6	▲ 0.4

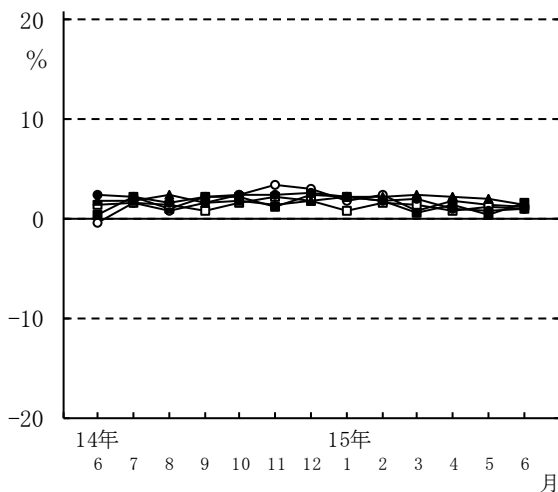
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
（登録物件）



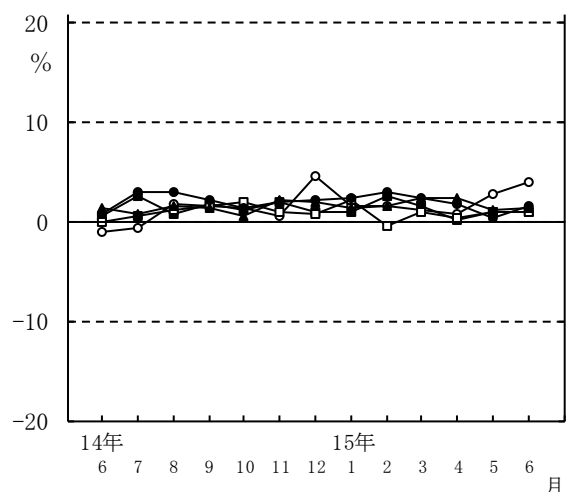
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
（成約物件）



〈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2,467万円、前年同月比8.2%上昇し4か月連続のプラス。
成約価格は同2,361万円、同1.5%上昇し18か月連続のプラス。
東京23区の需給の乖離が顕著に。

15年6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2,467万円で、前年同月比8.2%上昇し4か月プラス、前月比は4.8%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2,361万円で、前年同月比1.5%上昇し18か月連続のプラスとなりました。価格水準の高い東京23区と都下が下落したにも関わらず平均価格が上昇したのは、同エリアの成約が増加したことによるものです。ただし上昇率は1.5%と、3か月連続で1%台の小幅にとどまっており、前月比は再び下落しました。(6ページご参照)

また、5エリア中4エリアで成約価格が登録価格の平均を大きく下回り、特に23区の乖離が顕著となっています。

なお、1㎡あたり成約価格は前年同月比6.5%上昇し、7か月連続の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)

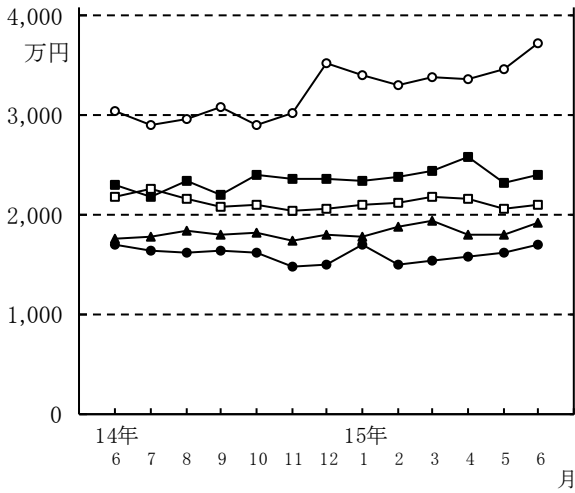
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	3,725万円	22.4%	2,923万円	▲ 1.1%	▲802万円	▲21.5%
東京都下	2,395万円	4.4%	2,208万円	▲16.5%	▲187万円	▲7.8%
神奈川県	2,100万円	▲3.5%	2,161万円	1.9%	61万円	2.9%
埼玉県	1,696万円	▲0.5%	1,408万円	6.0%	▲288万円	▲17.0%
千葉県	1,911万円	9.0%	1,563万円	7.9%	▲348万円	▲18.2%
首都圏	2,467万円	8.2%	2,361万円	1.5%	▲106万円	▲4.3%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

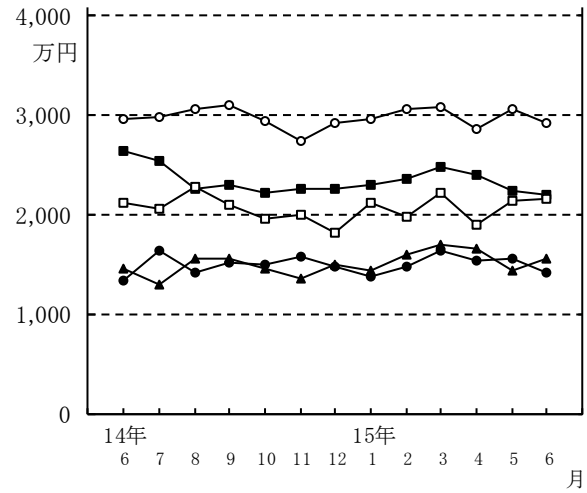
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位：%、ポイント)

	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	9.7 (0.2)	23.8 (2.0)	27.5 (0.7)	20.2 (▲ 3.7)	18.8 (0.8)
東京都下	11.9 (2.1)	35.6 (10.2)	27.1 (▲ 0.4)	20.3 (▲ 7.2)	5.1 (▲ 4.7)
神奈川県	18.7 (7.7)	35.5 (▲ 7.2)	23.9 (▲ 7.2)	12.2 (3.1)	9.7 (3.6)
埼玉県	43.1 (5.0)	35.3 (▲11.1)	19.6 (6.5)	2.0 (▲ 0.4)	— (—)
千葉県	37.4 (▲ 2.6)	35.3 (▲ 1.4)	19.2 (1.4)	7.1 (3.8)	1.0 (▲ 1.2)
首都圏	18.7 (1.2)	30.2 (▲ 2.0)	24.8 (▲ 0.2)	15.0 (▲ 0.2)	11.3 (1.2)

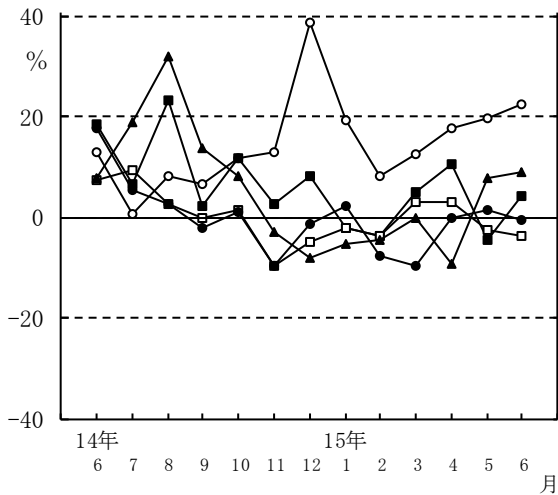
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移
(1戸あたり)



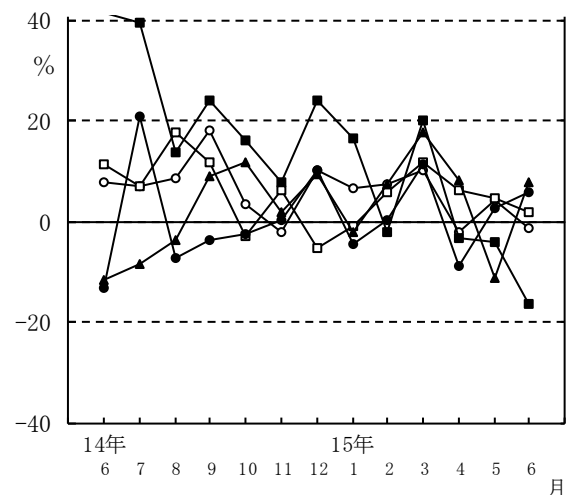
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移
(1戸あたり)



〈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、%)

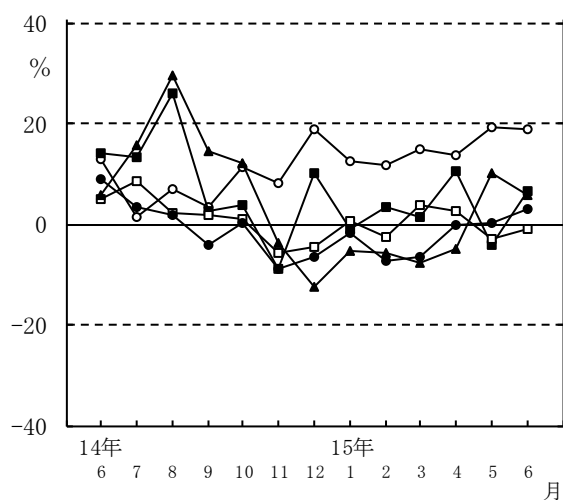
	14年7月	8月	9月	10月	11月	12月
価格	2,335	2,446	2,359	2,266	2,187	2,245
前月比	0.4	4.8	▲ 3.6	▲ 3.9	▲ 3.5	2.7
登録比	3.7	9.4	6.0	2.1	2.6	▲ 0.7
	15年1月	2月	3月	4月	5月	6月
価格	2,378	2,378	2,465	2,312	2,374	2,361
前月比	5.9	0.0	3.7	▲ 6.2	2.7	▲ 0.5
登録比	2.6	4.0	5.3	▲ 0.3	0.9	▲ 4.3

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)

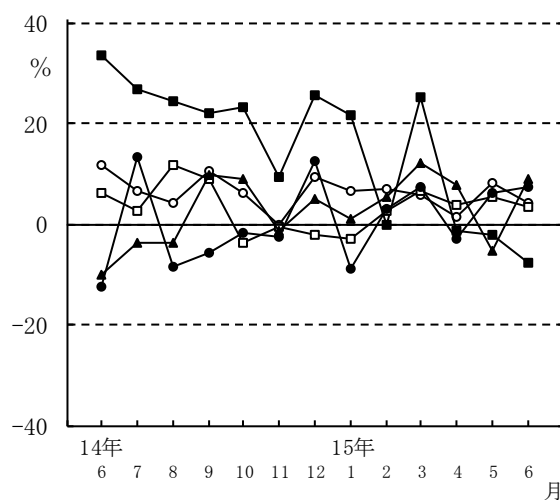
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	62.15 万円	18.9%	58.11 万円	4.2%	▲ 4.04 万円	▲ 6.5%
東京都下	35.61 万円	6.6%	34.58 万円	▲ 7.6%	▲ 1.03 万円	▲ 2.9%
神奈川県	32.24 万円	▲ 0.7%	33.51 万円	3.5%	1.27 万円	3.9%
埼玉県	23.87 万円	3.1%	21.60 万円	7.6%	▲ 2.27 万円	▲ 9.5%
千葉県	25.98 万円	5.9%	22.21 万円	9.1%	▲ 3.77 万円	▲ 14.5%
首都圏	38.33 万円	9.2%	42.07 万円	6.5%	3.74 万円	9.8%

※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	59.21 ㎡	2.8%	50.54 ㎡	▲ 4.8%	▲ 14.6%	27.7 年	1.4 年
東京都下	66.28 ㎡	▲ 6.1%	63.75 ㎡	▲ 10.6%	▲ 3.8%	24.7 年	▲ 3.3 年
神奈川県	64.98 ㎡	▲ 2.8%	63.35 ㎡	▲ 2.1%	▲ 2.5%	23.3 年	0.0 年
埼玉県	71.91 ㎡	▲ 3.2%	65.09 ㎡	▲ 2.4%	▲ 9.5%	24.1 年	0.1 年
千葉県	72.76 ㎡	3.4%	68.44 ㎡	▲ 1.4%	▲ 5.9%	24.9 年	▲ 2.5 年
首都圏	65.48 ㎡	▲ 1.7%	58.52 ㎡	▲ 4.3%	▲ 10.6%	25.7 年	0.2 年