

市場動向 ー首都圏の新築戸建・中古マンション価格(7月)ー**新築戸建の成約価格、前年同月比3か月連続上昇。
前月比も再び上昇。**

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7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6年2か月ぶりに4,600万円を超える。

7月の首都圏の新築戸建平均成約価格は1戸あたり3,361万円で、前年同月比2.4%上昇し3か月連続のプラス、前月比は0.2%上昇し再びプラスとなりました。これは、価格の高い東京23区および成約の3割弱を占める神奈川県の上昇等によるもので、東京23区の平均価格は6年2か月ぶりに4,600万円を超えました。また23区では5,000万円以上の物件の成約が好調で、前月比は4か月連続で上昇しています。

■中古マンション成約価格は前年同月比1年7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2,458万円で、前年同月比5.3%上昇し1年7か月連続のプラス、前月比も4.1%上昇し再びプラスとなりました。ただし、すべてのエリアで成約価格の平均が登録価格の平均を下回り、需給のズレが顕著となっています。

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	4,606万円	2.4%	0.8%
東京都下	3,449万円	▲2.1%	▲5.2%
神奈川県	3,400万円	3.7%	0.9%
埼玉県	2,796万円	1.6%	▲2.3%
千葉県	2,675万円	2.0%	0.8%
首都圏	3,361万円	2.4%	0.2%

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	3,172万円	6.6%	8.5%
東京都下	2,126万円	▲16.2%	▲3.7%
神奈川県	2,088万円	1.1%	▲3.4%
埼玉県	1,694万円	2.9%	20.3%
千葉県	1,590万円	23.4%	1.7%
首都圏	2,458万円	5.3%	4.1%

※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。

※7月期の調査対象物件数は、新築戸建＝登録9,695件、成約1,948件、中古マンション＝登録912件、成約638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3,327万円、前年同月比1.0%上昇し再びプラス。

成約価格は同3,361万円、同2.4%上昇し3か月連続のプラス。23区の平均価格は6年2か月ぶりに4,600万円を超える。

15年7月の首都圏の新築戸建登録価格の平均は1戸あたり3,327万円で、前年同月比1.0%上昇し再びプラス、前月比は0.6%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3,361万円で、前年同月比2.4%上昇し、3か月連続のプラスとなりました。これは価格の高い東京23区および成約の3割弱を占める神奈川県の上昇等によるものです。23区では引続き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2か月連続で3割を超え、平均価格は4,606万円と、09年5月以来6年2か月ぶりに4,600万円を超えました。

また、前月比の首都圏平均は0.2%上昇し再びプラス、23区では同0.8%上昇し4か月連続のプラスとなっています。

なお、成約価格の平均は2か月連続で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	4,515万円	4.4%	4,606万円	2.4%	91万円	2.0%
東京都下	3,595万円	0.9%	3,449万円	▲2.1%	▲146万円	▲4.1%
神奈川県	3,471万円	2.6%	3,400万円	3.7%	▲71万円	▲2.0%
埼玉県	3,008万円	3.6%	2,796万円	1.6%	▲212万円	▲7.0%
千葉県	2,771万円	0.4%	2,675万円	2.0%	▲96万円	▲3.5%
首都圏	3,327万円	1.0%	3,361万円	2.4%	34万円	1.0%

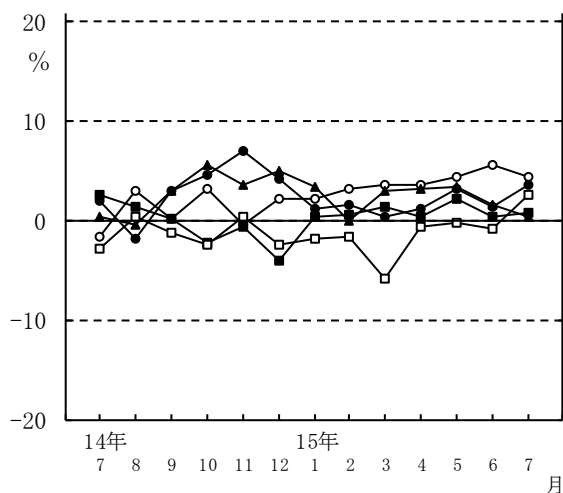
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

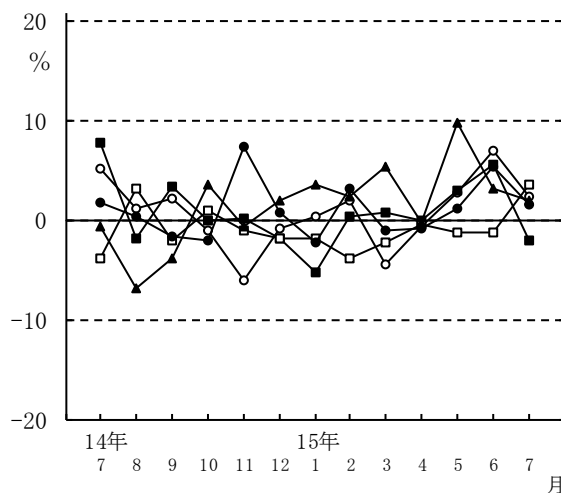
(単位：%、ポイント)

	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	— (—)	3.2 (▲1.7)	42.9 (4.5)	21.4 (▲8.4)	32.5 (5.6)
東京都下	6.8 (5.1)	25.6 (1.5)	42.9 (▲9.7)	20.7 (3.6)	4.0 (▲0.5)
神奈川県	4.2 (▲1.8)	34.4 (▲1.6)	38.5 (▲2.3)	19.0 (4.2)	3.9 (1.5)
埼玉県	9.9 (▲1.7)	59.2 (0.5)	27.4 (0.2)	3.1 (0.9)	0.4 (0.1)
千葉県	19.2 (1.3)	55.2 (▲3.9)	21.2 (3.3)	4.0 (▲1.1)	0.4 (0.4)
首都圏	7.3 (0.3)	36.7 (▲0.7)	34.9 (▲2.6)	13.8 (0.4)	7.3 (2.6)

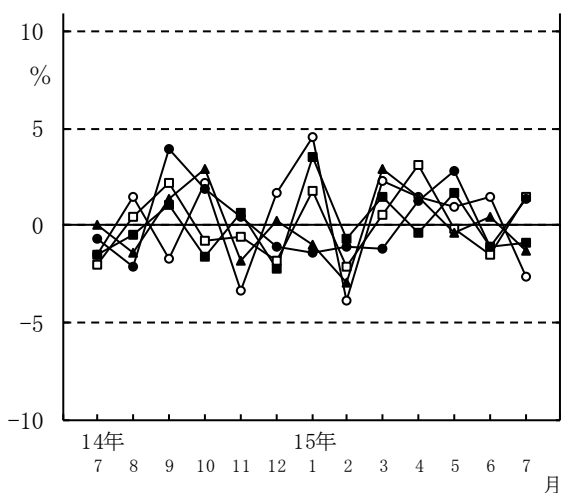
<グラフ1> 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



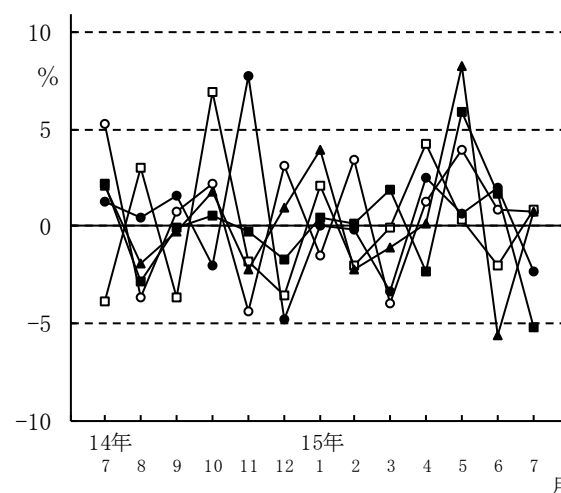
<グラフ2> 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



<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

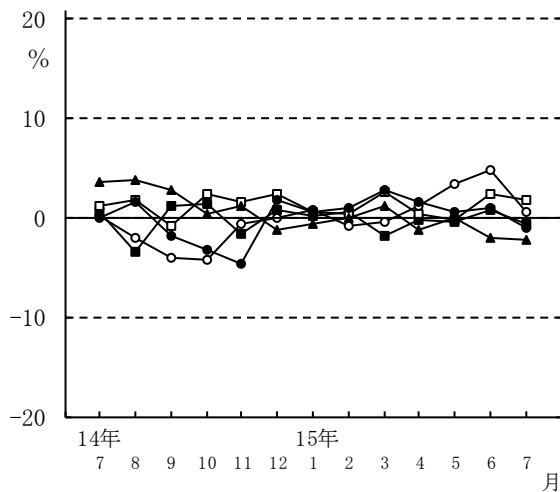
(単位：万円、%)

	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
	2月	3月	4月	5月	6月	7月
価格	3,266	3,225	3,238	3,360	3,355	3,361
前月比	▲ 0.5	▲ 1.3	0.4	3.8	▲ 0.1	0.2
登録比	0.1	▲ 1.3	▲ 3.0	▲ 0.5	0.3	1.0

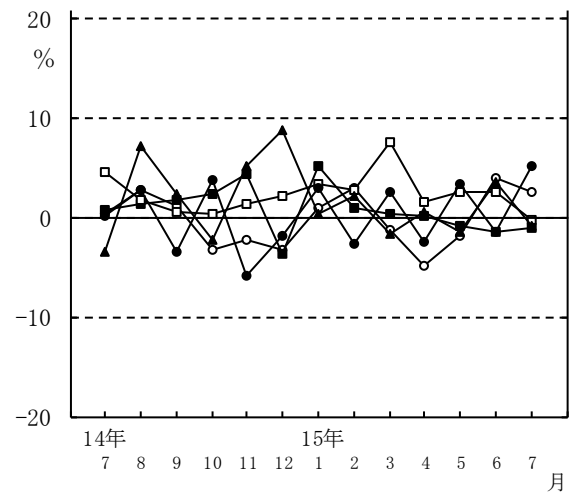
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比（単位：㎡、％）

	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	86.97	0.6	94.09	0.8	86.01	2.6	▲ 1.1	92.39	0.6	▲ 1.8
東京都下	119.68	▲ 0.7	93.84	▲ 0.1	119.14	▲ 1.1	▲ 0.5	94.76	1.0	1.0
神奈川県	115.82	1.9	97.93	0.9	111.71	▲ 0.2	▲ 3.5	97.67	0.6	▲ 0.3
埼玉県	124.63	▲ 1.0	100.19	1.6	134.72	5.2	8.1	100.78	0.7	0.6
千葉県	134.34	▲ 2.2	100.31	1.5	133.66	▲ 0.9	▲ 0.5	100.01	1.7	▲ 0.3
首都圏	119.67	0.7	97.97	1.2	117.33	1.4	▲ 2.0	97.41	0.8	▲ 0.6

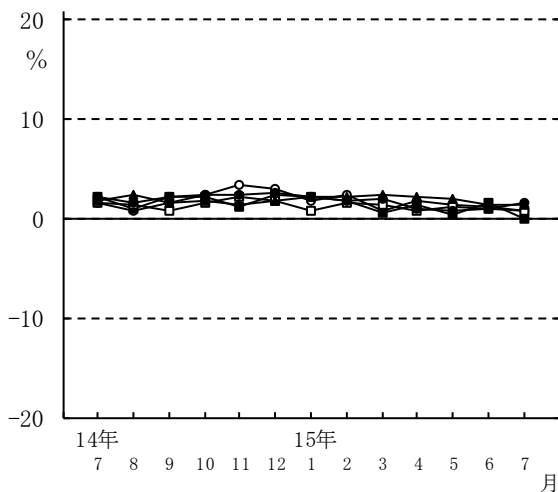
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
(登録物件)



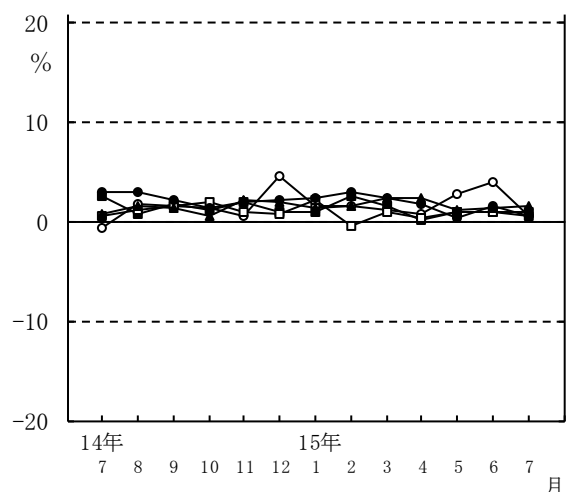
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
(成約物件)



〈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2,487万円、前年同月比10.4%上昇し5か月連続のプラス。
成約価格は同2,458万円、同5.3%上昇し1年7か月連続のプラス。
すべてのエリアで成約価格が登録価格を下回る。

15年7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2,487万円で、前年同月比10.4%上昇し5か月連続のプラス、前月比は0.8%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2,458万円で、前年同月比5.3%上昇し1年7か月連続のプラスとなりました。これは、成約の44%を占め価格水準も高い東京23区の上昇が主因で、23区では4,000万円以上の物件の割合が再び20%を上回り、平均価格は14年9月以来10か月ぶりに3,100万円台に。ただし、すべてのエリアで成約価格の平均が登録価格の平均を下回っており、中でも23区は乖離率が18.5%と大きく、需給のズレが顕著となっています。

なお、前月比は4.1%上昇し再びプラスに。(6ページご参照)

また、1㎡あたり成約価格は前年同月比8.8%上昇し、8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)

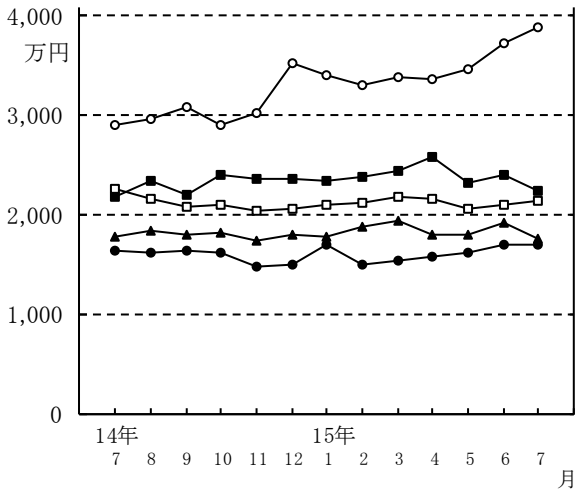
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	3,894万円	33.8%	3,172万円	6.6%	▲722万円	▲18.5%
東京都下	2,231万円	1.9%	2,126万円	▲16.2%	▲105万円	▲4.7%
神奈川県	2,131万円	▲5.9%	2,088万円	1.1%	▲43万円	▲2.0%
埼玉県	1,704万円	4.6%	1,694万円	2.9%	▲10万円	▲0.6%
千葉県	1,752万円	▲1.8%	1,590万円	23.4%	▲162万円	▲9.2%
首都圏	2,487万円	10.4%	2,458万円	5.3%	▲29万円	▲1.2%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

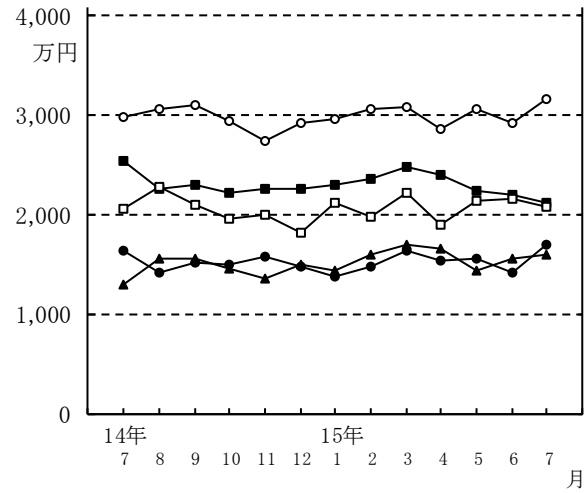
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位：%、ポイント)

	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	10.1 (2.6)	22.0 (4.7)	26.5 (▲9.5)	20.9 (0.3)	20.5 (1.9)
東京都下	22.0 (8.0)	29.4 (13.4)	26.5 (▲5.5)	16.2 (▲13.8)	5.9 (▲2.1)
神奈川県	18.0 (0.2)	33.8 (▲1.7)	33.8 (3.1)	8.6 (▲3.5)	5.8 (1.9)
埼玉県	25.4 (▲5.6)	42.9 (11.9)	23.8 (▲7.2)	6.3 (▲0.6)	1.6 (1.6)
千葉県	36.2 (▲4.5)	32.5 (▲9.5)	25.0 (8.9)	3.8 (3.8)	2.5 (1.3)
首都圏	18.1 (0.7)	29.0 (2.0)	27.7 (▲3.7)	13.9 (▲0.9)	11.3 (1.9)

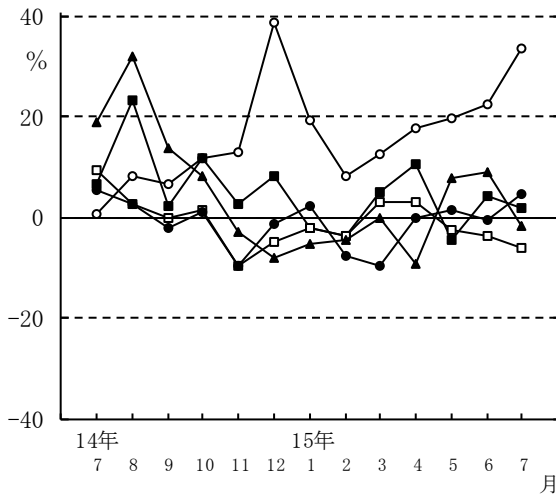
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移
(1戸あたり)



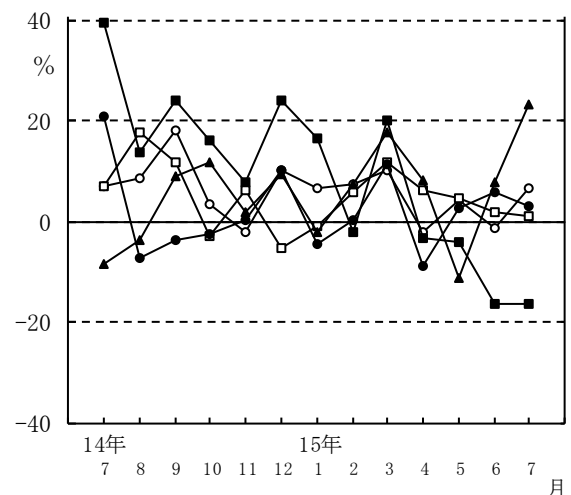
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移
(1戸あたり)



〈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、%)

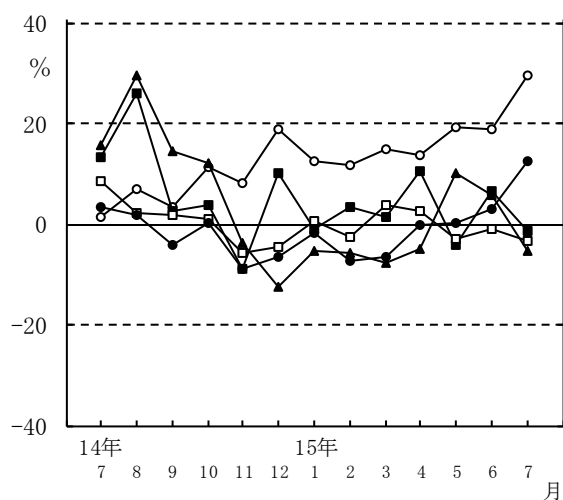
	14年8月	9月	10月	11月	12月	15年1月
価格	2,446	2,359	2,266	2,187	2,245	2,378
前月比	4.8	▲ 3.6	▲ 3.9	▲ 3.5	2.7	5.9
登録比	9.4	6.0	2.1	2.6	▲ 0.7	2.6
	2月	3月	4月	5月	6月	7月
価格	2,378	2,465	2,312	2,374	2,361	2,458
前月比	0.0	3.7	▲ 6.2	2.7	▲ 0.5	4.1
登録比	4.0	5.3	▲ 0.3	0.9	▲ 4.3	▲ 1.2

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)

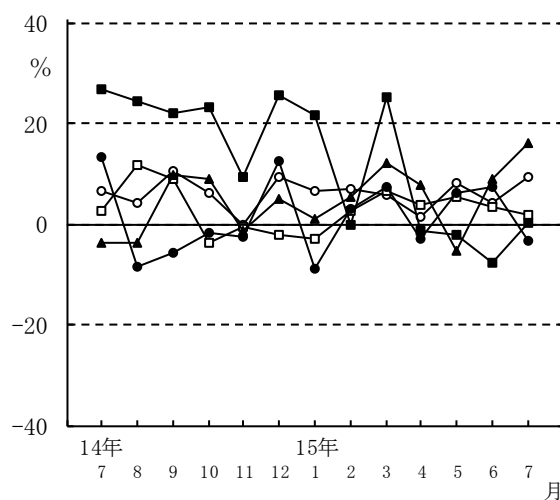
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	66.04 万円	29.8%	59.13 万円	9.6%	▲ 6.91 万円	▲ 10.5%
東京都下	33.30 万円	▲ 1.3%	36.18 万円	0.2%	2.88 万円	8.6%
神奈川県	32.14 万円	▲ 3.4%	31.63 万円	1.7%	▲ 0.51 万円	▲ 1.6%
埼玉県	25.30 万円	12.6%	23.27 万円	▲ 3.2%	▲ 2.03 万円	▲ 8.0%
千葉県	24.11 万円	▲ 5.2%	22.72 万円	16.1%	▲ 1.39 万円	▲ 5.8%
首都圏	39.04 万円	11.9%	42.05 万円	8.8%	3.01 万円	7.7%

※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	58.25 ㎡	▲ 0.3%	52.27 ㎡	▲ 5.5%	▲ 10.3%	26.8 年	0.0 年
東京都下	67.45 ㎡	1.7%	58.55 ㎡	▲ 15.7%	▲ 13.2%	25.9 年	4.2 年
神奈川県	65.51 ㎡	▲ 3.3%	65.53 ㎡	0.6%	0.0%	24.6 年	0.7 年
埼玉県	68.51 ㎡	▲ 5.6%	74.20 ㎡	8.8%	8.3%	23.5 年	0.7 年
千葉県	72.61 ㎡	3.0%	66.94 ㎡	0.2%	▲ 7.8%	28.2 年	3.0 年
首都圏	65.07 ㎡	▲ 2.1%	60.08 ㎡	▲ 3.1%	▲ 7.7%	26.0 年	1.1 年