

市場動向 ー首都圏の新築戸建・中古マンション価格(8月)ー**新築戸建の成約価格、前年同月比4か月連続上昇。
全エリアでの上昇は、1年3か月ぶり。**

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8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2か月連続上昇も、東京23区では5か月ぶり下落に転じる。

8月の首都圏の新築戸建平均成約価格は1戸あたり3,365万円で、前年同月比3.0%上昇し4か月連続のプラスとなりました。全エリアで上昇していますが、これは14年5月以来1年3か月ぶりのことです。また、前月比は0.1%上昇し2か月連続のプラスとなりましたが、東京23区では5,000万円以上の物件の成約が3か月ぶりに3割を下回り(2ページご参照)、前月比は5か月ぶりに下落に転じています。

■中古マンション成約価格は前年同月比1年8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2,463万円で、前年同月比0.7%上昇し1年8か月連続のプラス、前月比は0.2%上昇し2か月連続のプラスとなりました。また東京23区では、成約価格の平均が登録価格の平均を大きく下回り、需給のズレが顕著となっています。(5ページご参照)

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	4,536万円	4.7%	▲ 1.5%
東京都下	3,490万円	1.9%	1.2%
神奈川県	3,446万円	2.0%	1.4%
埼玉県	2,910万円	5.4%	4.1%
千葉県	2,585万円	0.5%	▲ 3.4%
首都圏	3,365万円	3.0%	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	3,180万円	3.5%	0.3%
東京都下	2,048万円	▲ 9.3%	▲ 3.7%
神奈川県	2,192万円	▲ 3.9%	5.0%
埼玉県	1,815万円	28.5%	7.1%
千葉県	1,747万円	12.2%	9.9%
首都圏	2,463万円	0.7%	0.2%

※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。

※8月期の調査対象物件数は、新築戸建=登録7,586件、成約1,500件、中古マンション=登録800件、成約541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3,332万円、前年同月比1.9%上昇し2か月連続のプラス。
成約価格は同3,365万円、同3.0%上昇し4か月連続のプラス。
前月比は2か月連続上昇も、23区では5か月ぶり下落に転じる。**

15年8月の首都圏の新築戸建登録価格の平均は1戸あたり3,332万円で、前年同月比1.9%上昇し2か月連続のプラス、前月比は0.2%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3,365万円で、前年同月比3.0%上昇し、4か月連続のプラスとなりました。東京23区・埼玉県・千葉県が同4か月連続、神奈川県が同2か月連続、都下が同再び上昇し、全エリアで上昇していますが、これは14年5月以来1年3か月ぶりのことです。

また、前月比は0.1%上昇し2か月連続のプラスに(3ページご参照)。一方、東京23区では5,000万円以上の物件の成約が3か月ぶりに3割を下回り、前月比は5か月ぶりに下落に転じました。

なお、成約価格の平均は3か月連続で登録価格の平均を上回っていますが(3ページご参照)、エリア別に見ますと、23区以外は成約価格の方が低く、需給のズレも目立ちます。

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	4,520万円	3.0%	4,536万円	4.7%	16万円	0.4%
東京都下	3,742万円	5.6%	3,490万円	1.9%	▲252万円	▲6.7%
神奈川県	3,524万円	3.6%	3,446万円	2.0%	▲78万円	▲2.2%
埼玉県	2,986万円	5.1%	2,910万円	5.4%	▲76万円	▲2.5%
千葉県	2,718万円	▲0.1%	2,585万円	0.5%	▲133万円	▲4.9%
首都圏	3,332万円	1.9%	3,365万円	3.0%	33万円	1.0%

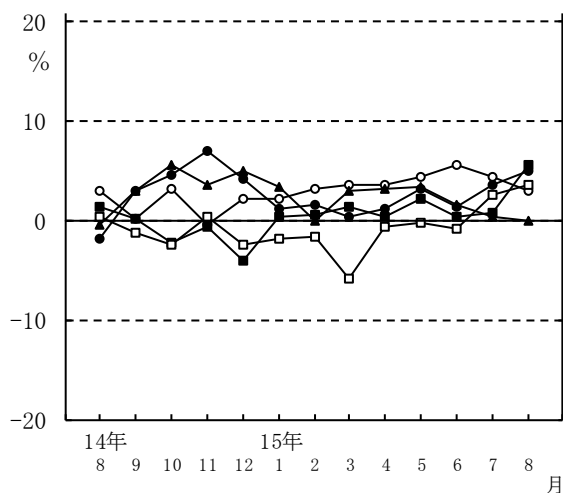
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

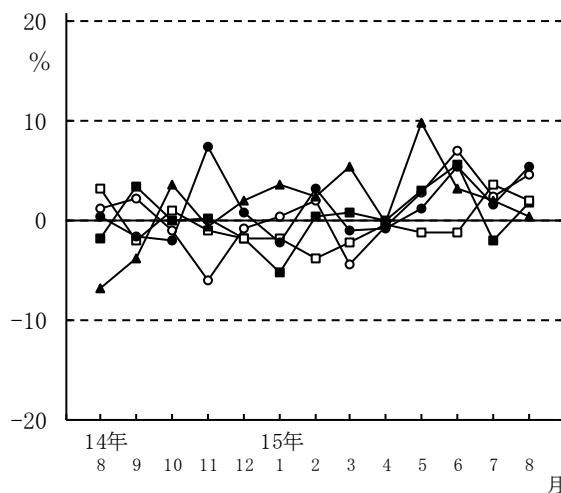
(単位：%、ポイント)

	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	— (—)	3.5 (▲ 8.1)	39.7 (3.4)	27.5 (▲ 0.6)	29.3 (5.3)
東京都下	2.8 (▲ 1.5)	30.6 (2.2)	38.8 (▲ 7.4)	24.1 (6.7)	3.7 (0.0)
神奈川県	2.3 (▲ 3.3)	34.1 (3.6)	41.3 (▲ 5.9)	16.6 (3.9)	5.7 (1.7)
埼玉県	8.5 (▲ 5.1)	52.7 (▲ 3.2)	32.2 (7.3)	5.7 (1.4)	0.9 (▲ 0.4)
千葉県	23.2 (2.4)	52.2 (▲ 8.2)	21.9 (8.1)	2.7 (▲ 1.9)	— (▲ 0.4)
首都圏	6.7 (▲ 1.9)	35.9 (▲ 1.4)	35.6 (▲ 0.2)	14.8 (2.1)	7.0 (1.4)

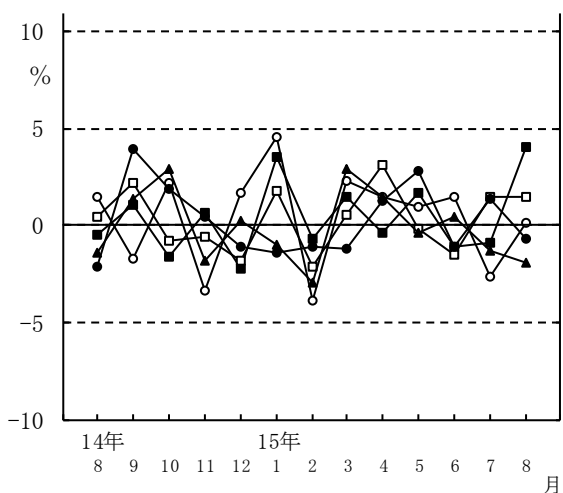
<グラフ1> 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



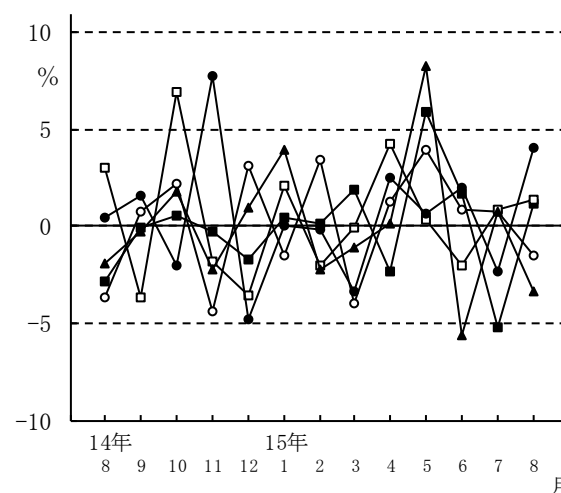
<グラフ2> 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



<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

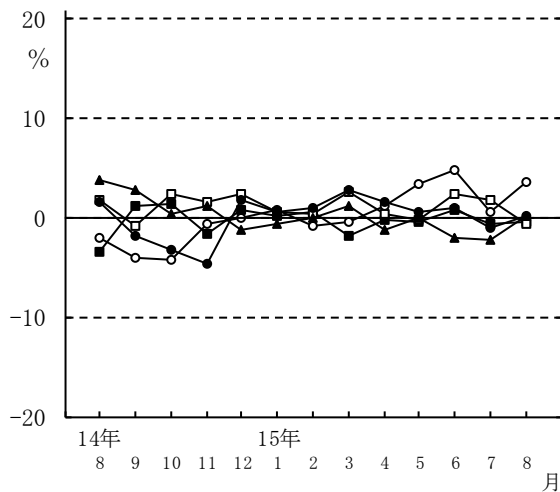
(単位：万円、%)

	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
	3月	4月	5月	6月	7月	8月
価格	3,225	3,238	3,360	3,355	3,361	3,365
前月比	▲ 1.3	0.4	3.8	▲ 0.1	0.2	0.1
登録比	▲ 1.3	▲ 3.0	▲ 0.5	0.3	1.0	1.0

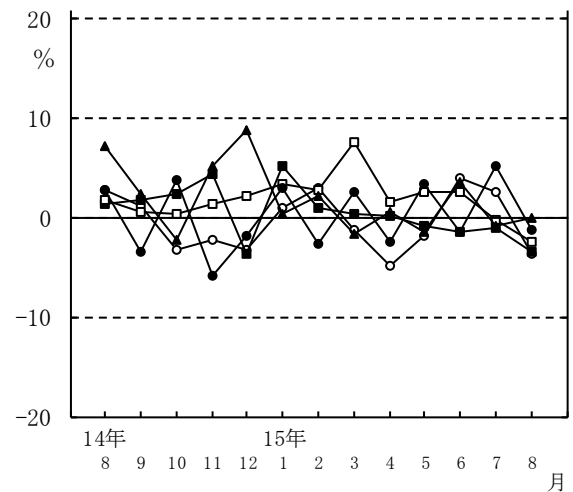
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比（単位：㎡、％）

	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	88.87	3.6	94.16	1.5	83.83	▲ 3.7	▲ 5.7	93.36	▲ 1.1	▲ 0.8
東京都下	118.55	▲ 0.4	93.44	▲ 0.4	115.93	▲ 3.4	▲ 2.2	93.28	▲ 0.1	▲ 0.2
神奈川県	113.89	▲ 0.7	98.38	1.3	110.22	▲ 2.5	▲ 3.2	97.53	0.3	▲ 0.9
埼玉県	128.56	0.2	100.18	1.6	126.72	▲ 1.3	▲ 1.4	100.67	1.0	0.5
千葉県	138.30	0.2	100.68	1.9	137.74	0.0	▲ 0.4	100.24	2.2	▲ 0.4
首都圏	121.39	1.3	98.24	1.6	115.13	▲ 2.2	▲ 5.2	97.34	0.6	▲ 0.9

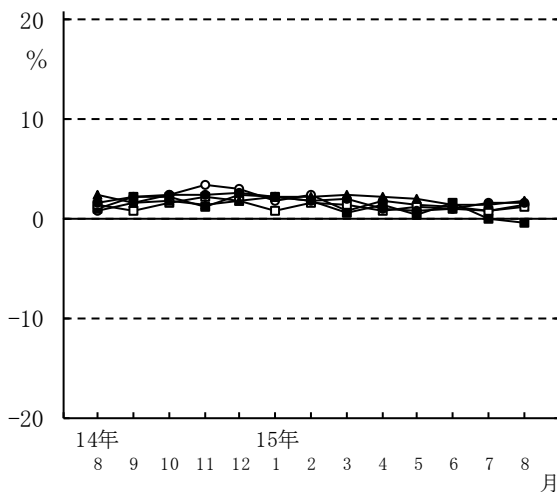
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
（登録物件）



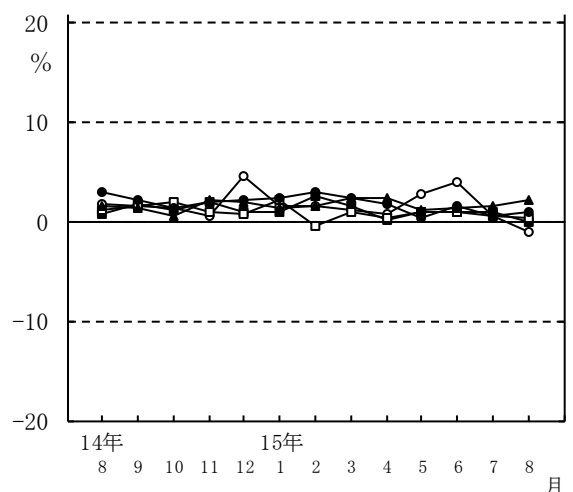
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
（成約物件）



〈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2,607万円、前年同月比16.6%上昇し6か月連続のプラス。
成約価格は同2,463万円、同0.7%上昇し1年8か月連続のプラス。
東京23区では需給のズレが顕著に。

15年8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2,607円で、前年同月比16.6%上昇し6か月連続のプラス、前月比は4.8%上昇し4か月連続のプラスとなりました。

成約価格は1戸あたり2,463円で、前年同月比は1年8か月連続のプラスとなりました。ただし上昇率は0.7%と小さく、14年11月(0.4%)以来9か月ぶりに0%台にとどまっています。これは成約の38%を占める東京23区で上昇となったものの、同29%を占める神奈川県が下落に転じたこと等によるものです。また、成約価格は登録価格の平均を3か月連続で下回り、23区では乖離率が5か月連続でニケタとなるなど需給のズレが顕著となっています。

なお、前月比は0.2%上昇し2か月連続のプラス。(6ページご参照)

また、1㎡あたり成約価格は前年同月比8.2%上昇し、9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)

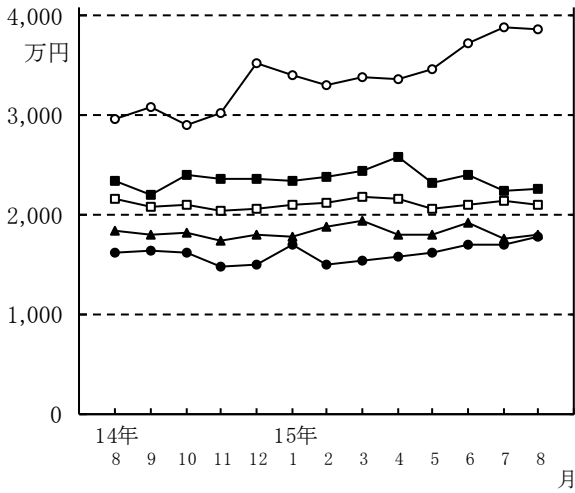
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	3,870万円	30.1%	3,180万円	3.5%	▲690万円	▲17.8%
東京都下	2,269万円	▲3.0%	2,048万円	▲9.3%	▲221万円	▲9.7%
神奈川県	2,105万円	▲2.2%	2,192万円	▲3.9%	87万円	4.1%
埼玉県	1,770万円	8.9%	1,815万円	28.5%	45万円	2.5%
千葉県	1,806万円	▲1.5%	1,747万円	12.2%	▲59万円	▲3.3%
首都圏	2,607万円	16.6%	2,463万円	0.7%	▲144万円	▲5.5%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

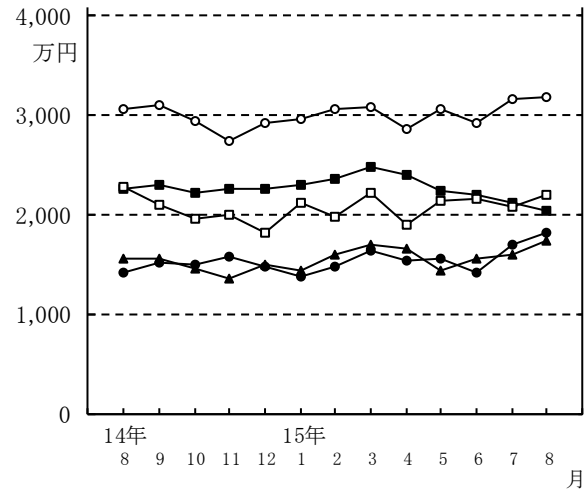
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位: %、ポイント)

	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	6.0 (▲2.0)	21.0 (0.1)	29.5 (1.7)	20.5 (▲0.4)	23.0 (0.6)
東京都下	14.6 (9.1)	37.5 (▲4.2)	31.2 (3.4)	16.7 (▲8.3)	— (—)
神奈川県	13.2 (▲1.3)	33.5 (5.2)	33.5 (▲3.6)	14.5 (3.2)	5.3 (▲3.5)
埼玉県	25.8 (▲3.8)	33.9 (▲14.0)	30.6 (9.5)	8.1 (6.7)	1.6 (1.6)
千葉県	23.7 (▲13.2)	45.8 (▲0.4)	18.6 (4.7)	5.1 (3.6)	6.8 (5.3)
首都圏	13.2 (▲2.1)	30.5 (0.4)	29.8 (1.8)	15.2 (1.1)	11.3 (▲1.2)

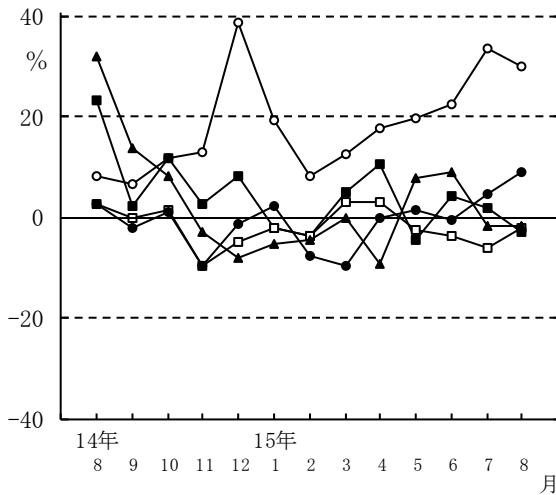
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移
(1戸あたり)



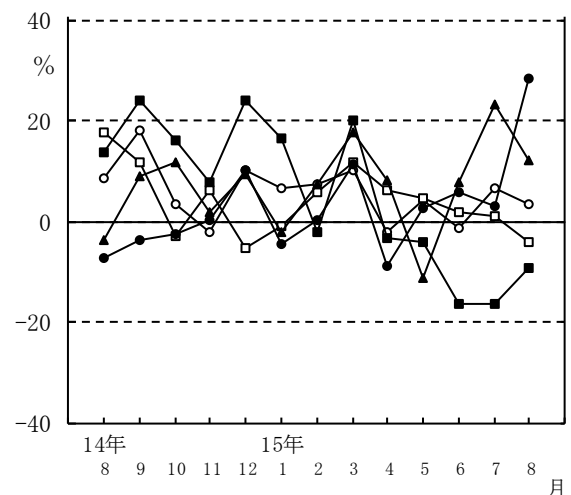
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移
(1戸あたり)



〈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、%)

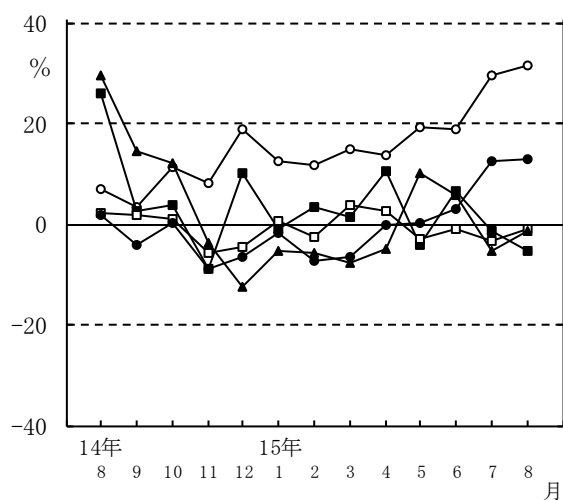
	14年9月	10月	11月	12月	15年1月	2月
価格	2,359	2,266	2,187	2,245	2,378	2,378
前月比	▲ 3.6	▲ 3.9	▲ 3.5	2.7	5.9	0.0
登録比	6.0	2.1	2.6	▲ 0.7	2.6	4.0
	3月	4月	5月	6月	7月	8月
価格	2,465	2,312	2,374	2,361	2,458	2,463
前月比	3.7	▲ 6.2	2.7	▲ 0.5	4.1	0.2
登録比	5.3	▲ 0.3	0.9	▲ 4.3	▲ 1.2	▲ 5.5

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)

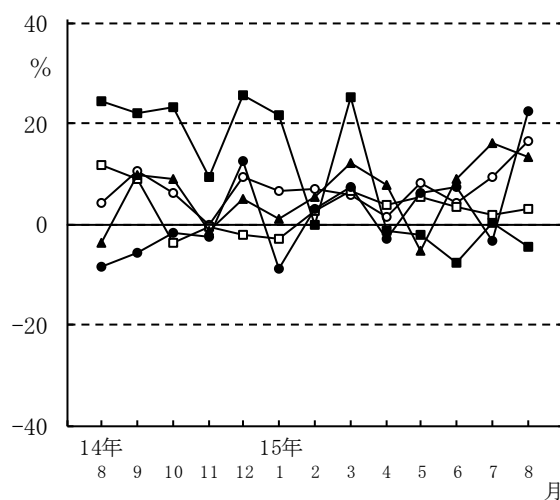
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	65.33 万円	31.6%	63.95 万円	16.7%	▲ 1.38 万円	▲ 2.1%
東京都下	32.23 万円	▲ 5.4%	34.53 万円	▲ 4.5%	2.30 万円	7.1%
神奈川県	31.63 万円	▲ 0.8%	34.97 万円	2.9%	3.34 万円	10.6%
埼玉県	25.58 万円	12.9%	26.15 万円	22.4%	0.57 万円	2.2%
千葉県	25.76 万円	▲ 1.3%	23.50 万円	13.3%	▲ 2.26 万円	▲ 8.8%
首都圏	40.90 万円	20.3%	43.70 万円	8.2%	2.80 万円	6.8%

※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	58.88 ㎡	▲ 1.5%	50.11 ㎡	▲ 9.0%	▲ 14.9%	28.2 年	1.5 年
東京都下	71.10 ㎡	0.6%	59.45 ㎡	▲ 6.7%	▲ 16.4%	28.0 年	10.7 年
神奈川県	66.32 ㎡	▲ 0.7%	62.48 ㎡	▲ 5.8%	▲ 5.8%	25.1 年	1.6 年
埼玉県	69.61 ㎡	▲ 3.8%	68.17 ㎡	1.9%	▲ 2.1%	22.1 年	▲ 1.4 年
千葉県	70.75 ㎡	1.0%	72.31 ㎡	▲ 0.0	2.2%	24.5 年	▲ 0.9 年
首都圏	65.40 ㎡	▲ 2.2%	59.24 ㎡	▲ 4.3%	▲ 9.4%	26.1 年	1.3 年