

市場動向 ー首都圏の新築戸建・中古マンション価格(12月)ー**新築戸建の成約価格、前年同月比2か月連続上昇。
全エリアで上昇。前月比は3か月ぶりに下落。**

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12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。

■23区は5か月ぶりの4,600万円台。前月比は2か月連続上昇。

12月の首都圏の新築戸建平均成約価格は1戸あたり3,358万円で、前年同月比2.2%上昇し2か月連続のプラスとなりました。全エリアで上昇しましたが、前月比は3か月ぶりに下落しています。また東京23区の平均価格は5か月ぶりに4,600万円台となり、前年同月比・前月比ともに2か月連続で上昇しました。なお、千葉県は前年同月比8か月連続上昇、神奈川県は同6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2か月連続のマイナス。

中古マンションの1戸あたり平均成約価格は2,242万円で、前年同月比0.1%下落し2か月連続のマイナスに。これは、成約の3分の1を占め価格水準の高い東京23区の下落によるものです。23区では登録価格に先行して上昇していた成約価格が15年春より下落基調に転じた結果、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	4,652万円	5.7%	1.2%
東京都下	3,607万円	6.8%	0.6%
神奈川県	3,428万円	4.2%	▲ 0.0%
埼玉県	2,968万円	5.2%	1.4%
千葉県	2,769万円	7.3%	1.9%
首都圏	3,358万円	2.2%	▲ 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	2,851万円	▲ 2.4%	11.3%
東京都下	2,315万円	2.4%	5.4%
神奈川県	1,994万円	9.6%	▲ 2.0%
埼玉県	1,711万円	15.6%	▲ 1.4%
千葉県	1,772万円	18.7%	8.1%
首都圏	2,242万円	▲ 0.1%	4.4%

※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。

※12月期の調査対象物件数は、新築戸建＝登録7,721件、成約1,621件、中古マンション＝登録781件、成約536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3,356万円、前年同月比1.8%上昇し2か月連続のプラス。
成約価格は同3,358万円、同2.2%上昇し2か月連続のプラス。
全エリアで上昇も、各エリアの平均価格はすべて成約が登録を下回る。**

15年12月の首都圏の新築戸建登録価格の平均は1戸あたり3,356万円で、前年同月比1.8%上昇し2か月連続のプラス、前月比は2.4%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3,358万円で、前年同月比2.2%上昇し、2か月連続のプラスとなりました。全エリアで上昇しましたが、前月比は3か月ぶりに下落しています(3ページご参照)。エリア別では、東京23区が城南など高額物件の多いエリアで平均敷地面積が拡大し、平均価格は5か月ぶりに4,600万円台となり、前年同月比・前月比ともに2か月連続で上昇。千葉県は平均価格の高い市川市・船橋市等の成約が引続き堅調で前年同月比8か月連続上昇、神奈川県は横浜市の成約が好調となり同6か月連続上昇。また東京都下は同3か月連続上昇、埼玉県は同再び上昇に転じています。

なお、登録価格と成約価格の平均を比べますと、全エリアで成約が登録を下回りましたが、首都圏平均では成約が登録を再び上回っています。(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	4,699万円	8.5%	4,652万円	5.7%	▲47万円	▲1.0%
東京都下	3,637万円	4.8%	3,607万円	6.8%	▲30万円	▲0.8%
神奈川県	3,470万円	3.1%	3,428万円	4.2%	▲42万円	▲1.2%
埼玉県	3,045万円	1.9%	2,968万円	5.2%	▲77万円	▲2.5%
千葉県	2,812万円	0.7%	2,769万円	7.3%	▲43万円	▲1.5%
首都圏	3,356万円	1.8%	3,358万円	2.2%	2万円	0.1%

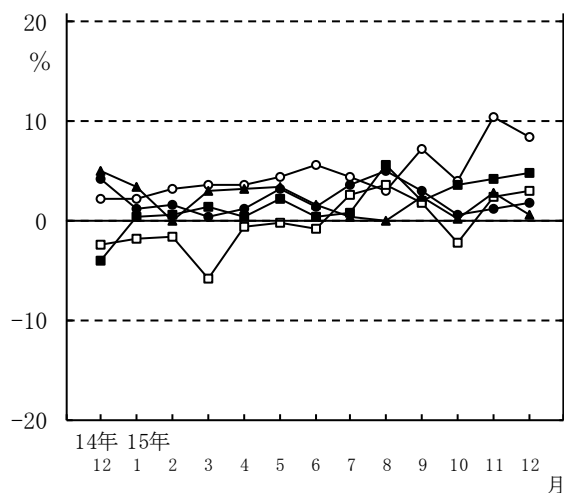
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

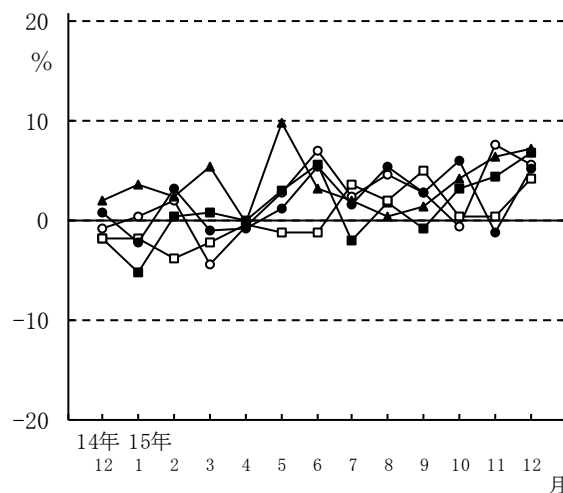
(単位：%、ポイント)

	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	— (—)	4.5 (▲ 8.1)	40.2 (5.4)	24.6 (▲ 1.0)	30.7 (3.7)
東京都下	2.7 (▲ 2.3)	24.5 (▲ 8.2)	42.5 (0.4)	23.4 (7.0)	6.9 (3.1)
神奈川県	4.6 (▲ 2.5)	31.0 (▲ 5.7)	39.4 (1.9)	21.9 (7.6)	3.1 (▲ 1.3)
埼玉県	7.7 (▲ 4.3)	52.3 (▲ 1.3)	32.4 (3.2)	7.4 (3.3)	0.2 (▲ 0.9)
千葉県	11.4 (▲ 14.4)	59.4 (6.1)	23.1 (7.4)	5.7 (0.5)	0.4 (0.4)
首都圏	5.7 (▲ 3.5)	37.6 (▲ 0.4)	35.5 (2.3)	15.7 (2.7)	5.5 (▲ 1.1)

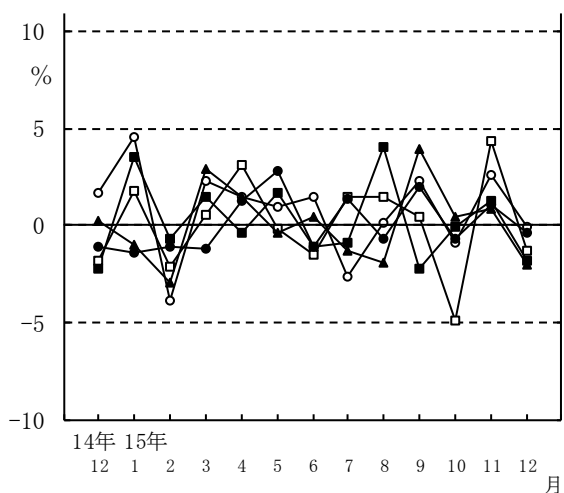
<グラフ1> 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



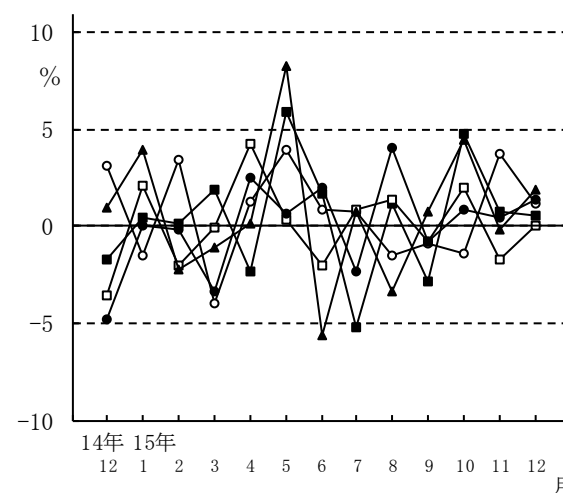
<グラフ2> 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



<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

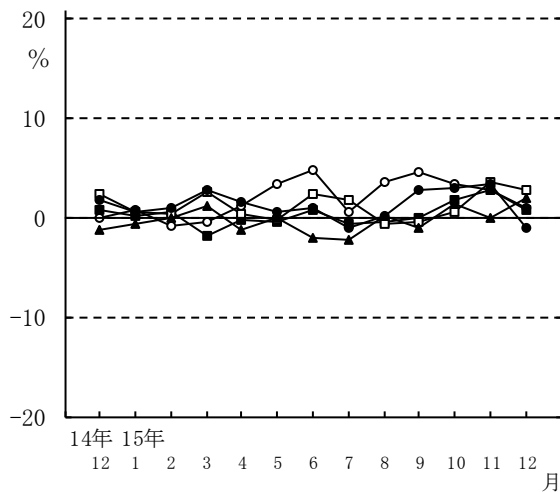
(単位：万円、%)

	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
	7月	8月	9月	10月	11月	12月
価格	3,361	3,365	3,279	3,322	3,365	3,358
前月比	0.2	0.1	▲ 2.6	1.3	1.3	▲ 0.2
登録比	1.0	1.0	▲ 3.2	0.0	▲ 2.1	0.1

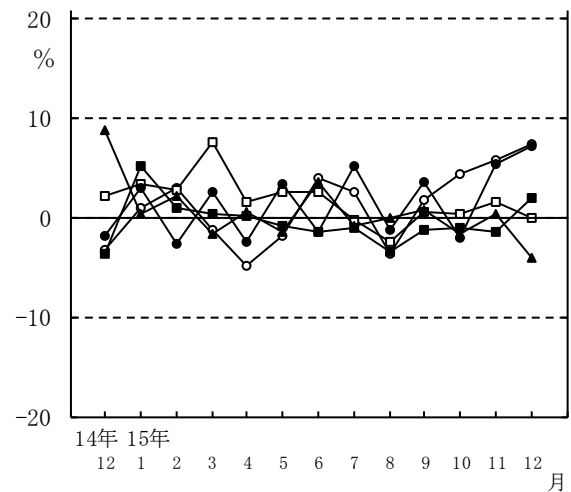
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比（単位：㎡、％）

	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	87.26	1.1	93.90	0.4	89.41	7.5	2.5	93.64	▲ 2.2	▲ 0.3
東京都下	121.74	0.9	94.20	0.4	121.81	2.1	0.1	94.66	2.3	0.5
神奈川県	119.75	2.8	98.55	1.3	115.13	0.0	▲ 3.9	98.74	1.6	0.2
埼玉県	125.44	▲ 1.0	101.06	0.9	131.17	7.2	4.6	101.56	2.0	0.5
千葉県	134.51	2.0	100.63	1.3	136.18	▲ 4.0	1.2	100.83	1.2	0.2
首都圏	121.56	2.1	98.55	1.2	121.27	4.5	▲ 0.2	98.68	1.8	0.1

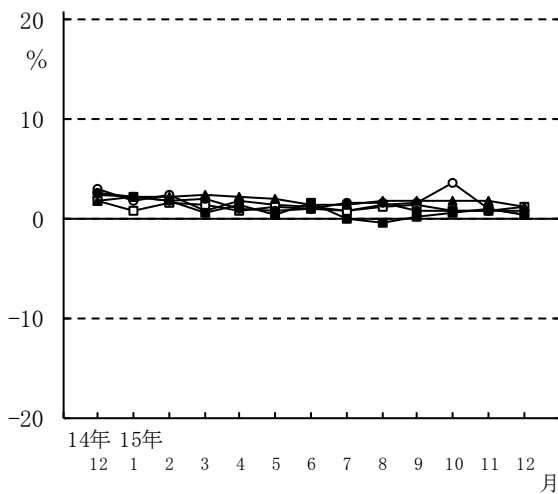
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
（登録物件）



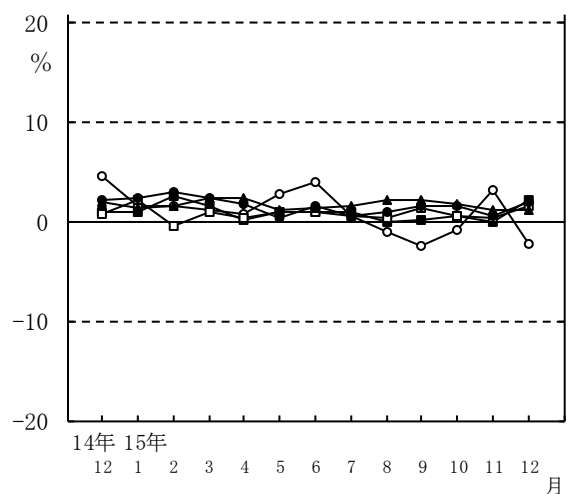
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
（成約物件）



〈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2,590万円、前年同月比14.6%上昇し10か月連続のプラス。
成約価格は同2,242万円、同0.1%下落し2か月連続のマイナス。
下落したのは需給のズレが顕著となっている23区のみ。

15年12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2,590万円で、前年同月比14.6%上昇し10か月連続のプラス、前月比は0.9%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2,242万円で、前年同月比0.1%下落し、2か月連続のマイナスとなりました。これは、成約の3分の1を占め価格水準の高い東京23区の下落によるものです。23区の成約価格は、登録価格に先行して13年4月から2年連続上昇基調にありましたが、その後下落基調に転じています。一方、登録価格は14年3月からこの12月まで1年10か月連続で上昇、その結果、需給のズレが顕著となっています。

また需給のズレは他のエリアでも目立っており、成約価格の首都圏平均は7か月連続で登録価格の平均を下回りました。一方、前月比は再び上昇しています。(6ページご参照)

なお、1㎡あたり成約価格は前年同月比0.7%下落し13か月ぶりにマイナスに。また、平均面積は同9か月ぶりに拡大に転じましたが、23区では同9か月連続で縮小しています。(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)

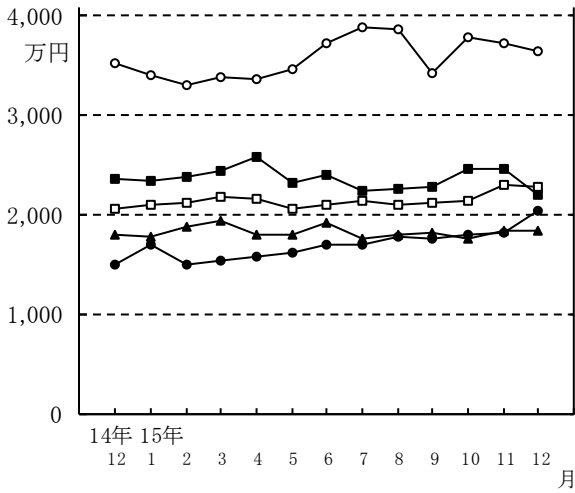
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	3,641万円	3.1%	2,851万円	▲2.4%	▲790万円	▲21.7%
東京都下	2,195万円	▲6.9%	2,315万円	2.4%	120万円	5.5%
神奈川県	2,274万円	10.2%	1,994万円	9.6%	▲280万円	▲12.3%
埼玉県	2,050万円	37.7%	1,711万円	15.6%	▲339万円	▲16.5%
千葉県	1,836万円	2.5%	1,772万円	18.7%	▲64万円	▲3.5%
首都圏	2,590万円	14.6%	2,242万円	▲0.1%	▲348万円	▲13.4%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

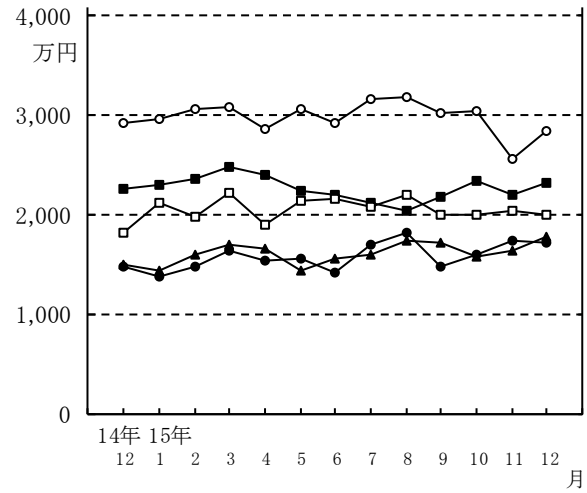
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位: %、ポイント)

	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	8.5 (1.1)	22.2 (0.1)	32.4 (4.1)	23.3 (0.4)	13.6 (▲5.7)
東京都下	14.3 (▲3.3)	30.9 (4.4)	26.2 (▲3.2)	23.8 (6.2)	4.8 (▲4.1)
神奈川県	26.3 (6.9)	34.7 (▲9.0)	21.0 (▲7.1)	12.6 (5.7)	5.4 (3.5)
埼玉県	28.8 (▲1.2)	39.7 (▲6.0)	19.2 (▲0.8)	10.9 (6.6)	1.4 (1.4)
千葉県	26.6 (▲9.6)	40.6 (2.7)	17.2 (▲3.5)	9.4 (5.9)	6.2 (4.5)
首都圏	19.7 (2.6)	31.6 (▲1.4)	24.5 (▲2.0)	16.5 (2.7)	7.7 (▲1.9)

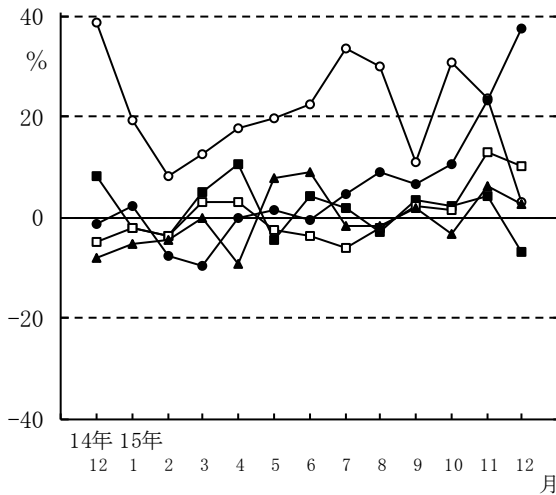
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移
(1戸あたり)



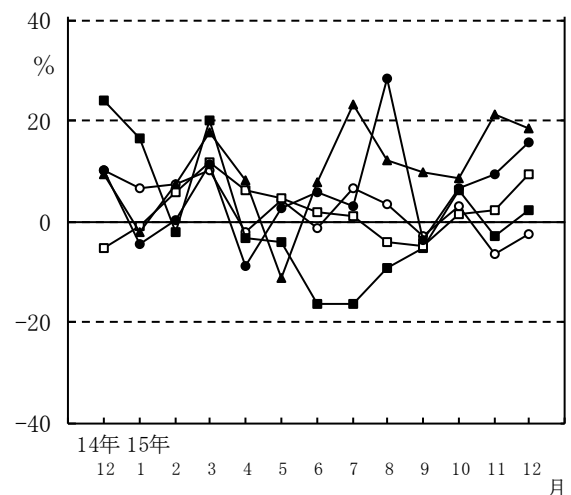
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移
(1戸あたり)



〈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、%)

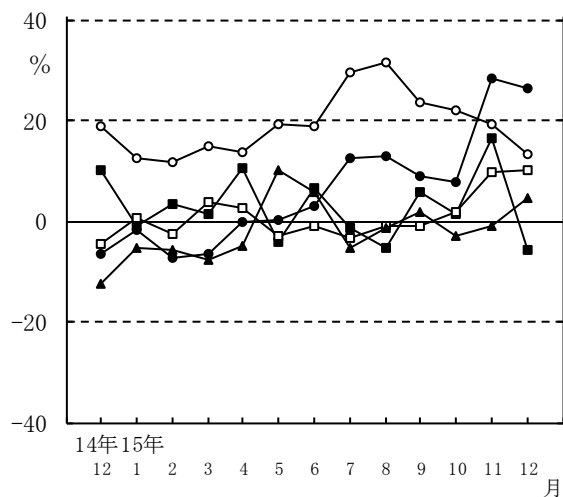
	15年1月	2月	3月	4月	5月	6月
価格	2,378	2,378	2,465	2,312	2,374	2,361
前月比	5.9	0.0	3.7	▲ 6.2	2.7	▲ 0.5
登録比	2.6	4.0	5.3	▲ 0.3	0.9	▲ 4.3
	7月	8月	9月	10月	11月	12月
価格	2,458	2,463	2,282	2,299	2,147	2,242
前月比	4.1	0.2	▲ 7.3	0.7	▲ 6.6	4.4
登録比	▲ 1.2	▲ 5.5	▲ 5.5	▲ 10.7	▲ 17.8	▲ 13.4

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)

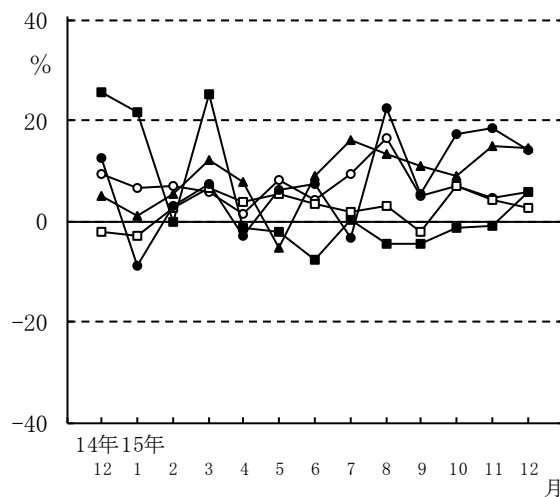
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	63.67 万円	13.4%	59.66 万円	6.0%	▲ 4.01 万円	▲ 6.3%
東京都下	31.67 万円	▲ 5.8%	37.39 万円	5.9%	5.72 万円	18.1%
神奈川県	34.30 万円	10.4%	30.85 万円	2.8%	▲ 3.45 万円	▲ 10.1%
埼玉県	25.48 万円	26.6%	25.75 万円	14.1%	0.27 万円	1.1%
千葉県	25.68 万円	4.5%	23.72 万円	14.6%	▲ 1.96 万円	▲ 7.6%
首都圏	40.47 万円	19.7%	39.50 万円	▲ 0.7%	▲ 0.97 万円	▲ 2.4%

※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	57.94 ㎡	▲ 4.2%	48.82 ㎡	▲ 5.1%	▲ 15.7%	25.9 年	▲ 2.2 年
東京都下	69.31 ㎡	▲ 3.4%	61.09 ㎡	▲ 3.5%	▲ 11.9%	24.7 年	▲ 3.8 年
神奈川県	66.38 ㎡	0.5%	63.34 ㎡	3.4%	▲ 4.6%	27.1 年	2.2 年
埼玉県	78.28 ㎡	6.7%	64.32 ㎡	▲ 1.4%	▲ 17.8%	24.1 年	0.1 年
千葉県	71.68 ㎡	▲ 1.3%	72.79 ㎡	2.7%	1.5%	23.5 年	▲ 1.5 年
首都圏	66.46 ㎡	▲ 1.6%	59.56 ㎡	1.6%	▲ 10.4%	25.6 年	▲ 0.8 年