

市場動向 ー首都圏の新築戸建・中古マンション価格(2月)ー**新築戸建の成約価格、前年同月比4か月連続上昇。
全エリアで上昇。前月比は再び下落。**

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、2016年2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区は前年同月比・前月比ともに4か月連続上昇。

2月の首都圏の新築戸建平均成約価格は1戸あたり3,325万円で、前年同月比1.8%上昇し4か月連続のプラスとなりました。全エリアでの上昇は6か月ぶりのことです。東京23区が前年同月比・前月比ともに4か月連続上昇。また、千葉県は前年同月比10か月連続、神奈川県は同8か月連続で上昇していますが、前月比は千葉県で2.8%下落したほか、成約の24%を占める埼玉県も下落、首都圏平均では再び下落となりました。

■中古マンション成約価格は前年同月比2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2,524万円で、前年同月比6.1%上昇し2か月連続のプラスとなりました。これは、成約の4割超を占める東京23区で4,000万円以上の物件の成約が堅調だったこと等によるもので、前月比は23区・首都圏ともに3か月連続の上昇となっています。

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	4,688万円	4.6%	0.3%
東京都下	3,497万円	3.0%	3.9%
神奈川県	3,440万円	4.5%	1.1%
埼玉県	2,929万円	4.0%	▲0.7%
千葉県	2,689万円	2.6%	▲2.8%
首都圏	3,325万円	1.8%	▲1.0%

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	3,293万円	7.1%	3.1%
東京都下	2,265万円	▲4.2%	▲1.7%
神奈川県	1,962万円	▲0.6%	▲12.8%
埼玉県	1,820万円	23.3%	20.7%
千葉県	1,821万円	14.1%	16.2%
首都圏	2,524万円	6.1%	5.1%

※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。

※2月期の調査対象物件数は、新築戸建=登録9,216件、成約2,177件、中古マンション=登録1,112件、成約731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3,376万円、

前年同月比3.5%上昇し4か月連続のプラス。

成約価格は同3,325万円、同1.8%上昇し4か月連続のプラス。

6か月ぶりに全エリアで上昇。前月比は再び下落。

16年2月の首都圏の新築戸建登録価格の平均は1戸あたり3,376万円で、前年同月比3.5%上昇し4か月連続のプラス、前月比は1.0%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3,325万円で、前年同月比1.8%上昇し、4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さらに上昇し4割に迫ったほか、神奈川県で価格水準の高い横浜市(平均3,930万円)の成約が堅調に推移したこと等によるものです。なお、神奈川県の成約価格は同8か月連続、千葉県では同10か月連続上昇、また東京23区では、前年同月比・前月比ともに4か月連続で上昇しています。

一方、前月比は千葉県で2.8%下落したほか、成約の24%を占める埼玉県も下落、首都圏平均では再び下落となりました。(1・3ページご参照)

また成約価格の首都圏平均は、2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	4,864万円	11.7%	4,688万円	4.6%	▲176万円	▲3.6%
東京都下	3,639万円	2.0%	3,497万円	3.0%	▲142万円	▲3.9%
神奈川県	3,417万円	1.9%	3,440万円	4.5%	23万円	0.7%
埼玉県	3,041万円	4.4%	2,929万円	4.0%	▲112万円	▲3.7%
千葉県	2,792万円	3.9%	2,689万円	2.6%	▲103万円	▲3.7%
首都圏	3,376万円	3.5%	3,325万円	1.8%	▲51万円	▲1.5%

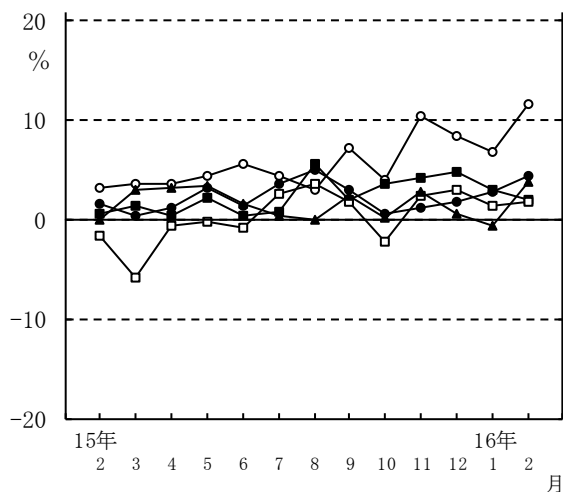
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

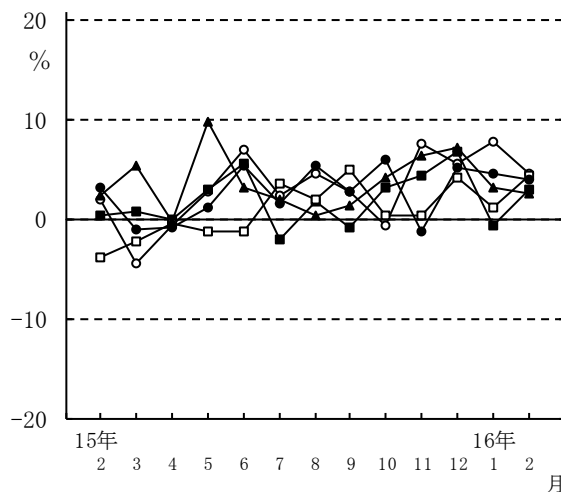
(単位: %、ポイント)

	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	— (—)	3.3 (▲ 4.6)	30.5 (▲ 0.7)	29.1 (▲ 3.0)	37.1 (8.3)
東京都下	1.9 (▲ 2.0)	27.6 (▲ 1.4)	48.3 (2.8)	17.9 (▲ 1.8)	4.3 (2.4)
神奈川県	3.9 (▲ 2.4)	32.3 (▲ 3.2)	40.2 (▲ 0.2)	18.7 (4.6)	4.9 (1.2)
埼玉県	8.8 (▲ 3.2)	53.7 (▲ 0.5)	28.3 (▲ 0.7)	9.0 (5.1)	0.2 (▲ 0.7)
千葉県	16.9 (▲ 9.7)	54.8 (11.8)	24.7 (▲ 1.1)	2.5 (▲ 1.3)	1.1 (0.3)
首都圏	6.5 (▲ 2.8)	37.4 (1.5)	35.4 (0.1)	14.6 (0.9)	6.1 (0.3)

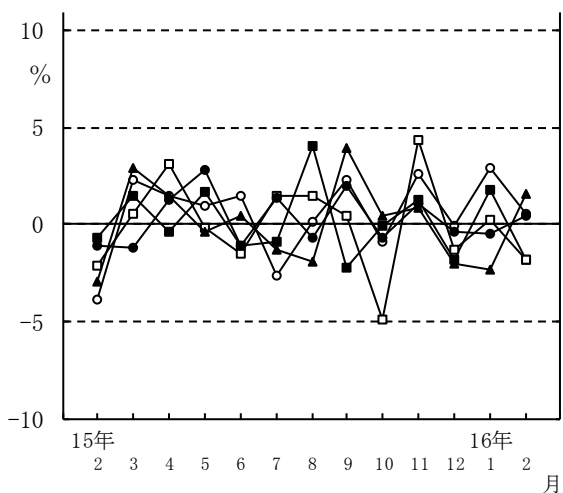
<グラフ1> 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



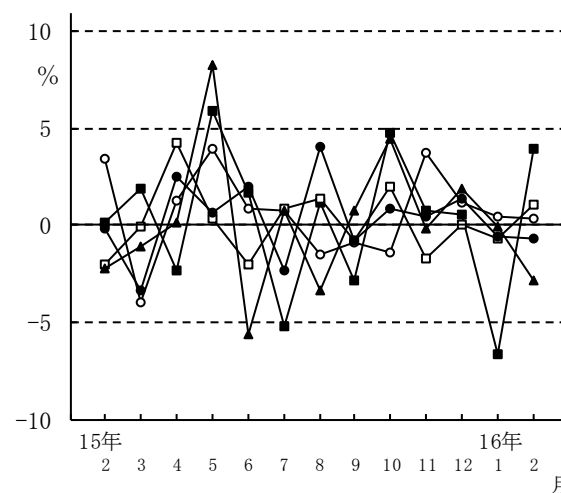
<グラフ2> 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



<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

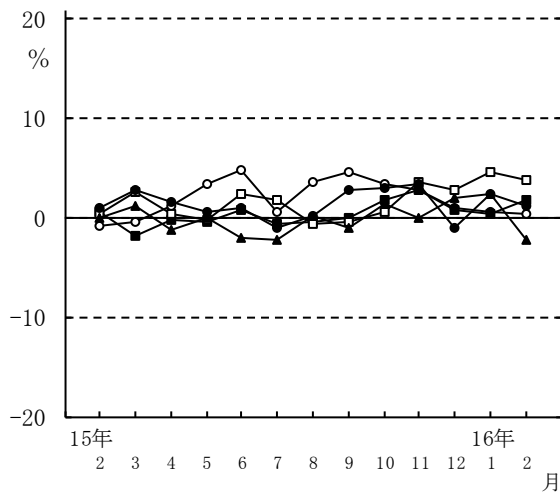
(単位：万円、%)

	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
	9月	10月	11月	12月	16年1月	2月
価格	3,279	3,322	3,365	3,358	3,359	3,325
前月比	▲ 2.6	1.3	1.3	▲ 0.2	0.0	▲ 1.0
登録比	▲ 3.2	0.0	▲ 2.1	0.1	▲ 1.5	▲ 1.5

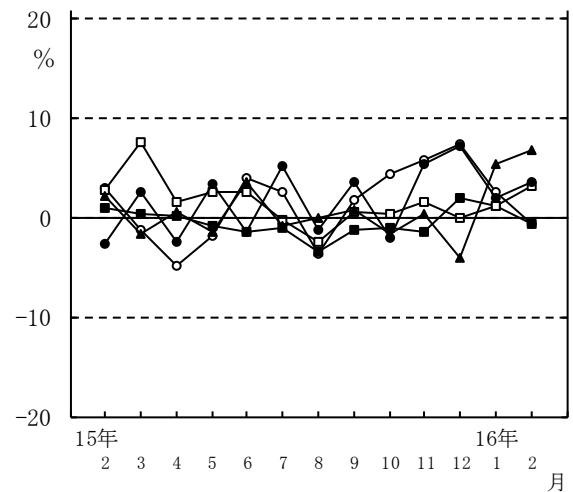
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比（単位：㎡、％）

	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	87.74	0.5	93.30	▲ 0.1	84.82	▲ 0.7	▲ 3.3	94.17	0.1	0.9
東京都下	121.97	1.8	94.90	1.4	118.27	▲ 0.7	▲ 3.0	93.53	▲ 0.3	▲ 1.4
神奈川県	119.09	3.9	98.20	1.0	116.82	3.3	▲ 1.9	98.76	2.2	0.6
埼玉県	125.95	1.3	100.61	1.2	127.87	3.7	1.5	101.12	0.1	0.5
千葉県	132.01	▲ 2.2	100.52	0.2	144.39	6.8	9.4	100.73	1.5	0.2
首都圏	120.82	1.8	98.26	0.9	121.19	4.4	0.3	98.20	1.1	▲ 0.1

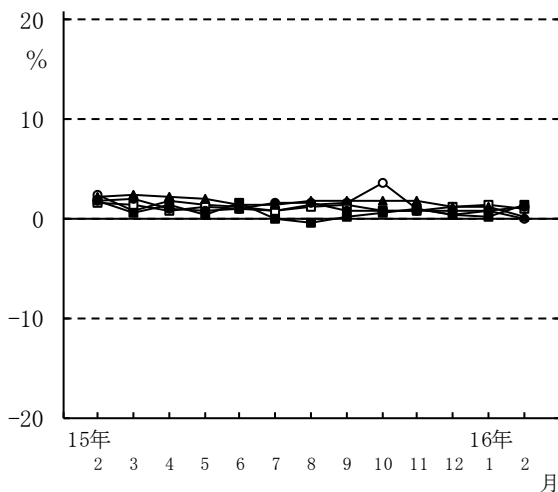
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移（登録物件）



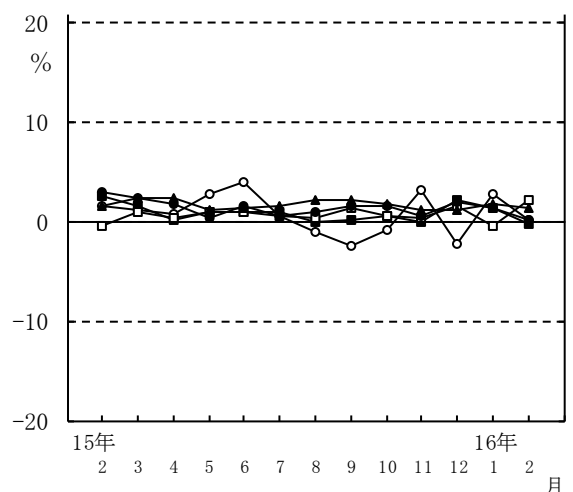
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移（成約物件）



〈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2,723万円、前年同月比19.1%上昇し12か月連続のプラス。
成約価格は同2,524万円、同6.1%上昇し2か月連続のプラス。
東京23区は同4か月連続上昇、前月比は3か月連続上昇。

16年2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2,723万円で、前年同月比19.1%上昇し12か月連続のプラス、前月比は4.2%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2,524万円で、前年同月比6.1%上昇し、2か月連続のプラスとなりました。これは、成約の4割を占める東京23区で4,000万円以上の物件の成約が堅調だったこと等によるものです。一方、神奈川県では、横浜市が成約増・価格上昇となったものの、川崎市・県下が成約減・価格下落となり、同5か月ぶりに下落に転じました。また前月比は、23区が3か月連続で上昇(1ページご参照)、首都圏平均も3か月連続の上昇となっています。(6ページご参照)

ただし、需給のズレは大きく、成約価格の首都圏平均は9か月連続で登録価格の平均を下回っています。(6ページご参照)

なお、1㎡あたり成約価格は前年同月比9.8%上昇し、3か月ぶりに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)

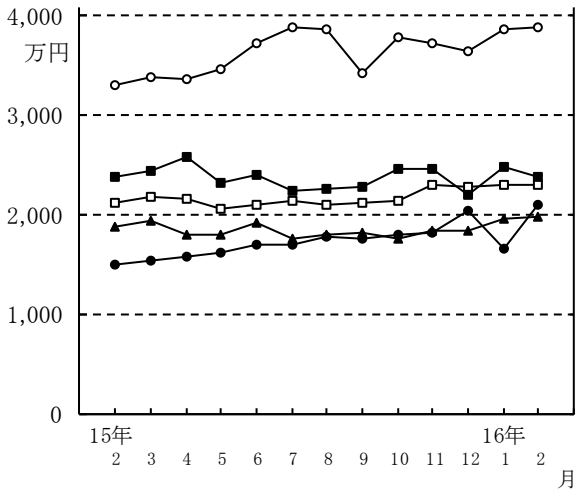
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	3,899万円	18.2%	3,293万円	7.1%	▲606万円	▲15.5%
東京都下	2,380万円	0.1%	2,265万円	▲4.2%	▲115万円	▲4.8%
神奈川県	2,293万円	8.5%	1,962万円	▲0.6%	▲331万円	▲14.4%
埼玉県	2,105万円	41.0%	1,820万円	23.3%	▲285万円	▲13.5%
千葉県	1,978万円	4.8%	1,821万円	14.1%	▲157万円	▲7.9%
首都圏	2,723万円	19.1%	2,524万円	6.1%	▲199万円	▲7.3%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

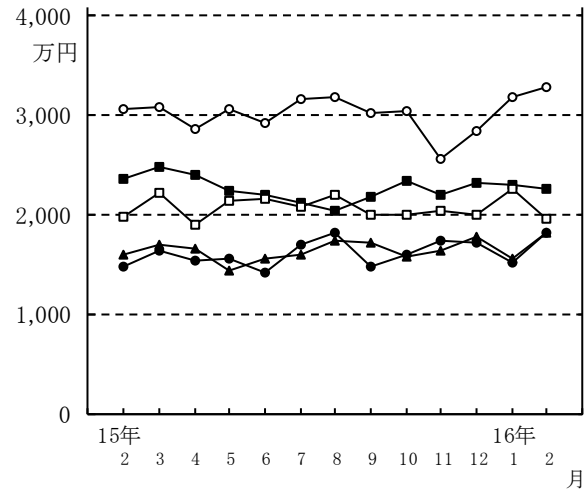
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位: %、ポイント)

	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	6.5 (0.7)	19.5 (▲2.4)	21.1 (▲10.3)	25.0 (4.9)	27.9 (7.1)
東京都下	10.3 (▲0.1)	33.3 (12.6)	30.8 (▲14.0)	20.5 (▲3.6)	5.1 (5.1)
神奈川県	21.0 (▲0.3)	39.5 (4.5)	23.7 (▲6.3)	10.5 (▲0.1)	5.3 (2.2)
埼玉県	21.7 (▲8.8)	43.4 (▲8.0)	21.7 (6.4)	13.2 (11.8)	— (▲1.4)
千葉県	26.4 (▲9.9)	39.1 (6.6)	18.4 (▲5.0)	9.2 (4.0)	6.9 (4.3)
首都圏	14.9 (▲1.6)	30.8 (1.1)	22.1 (▲7.4)	17.5 (3.3)	14.7 (4.6)

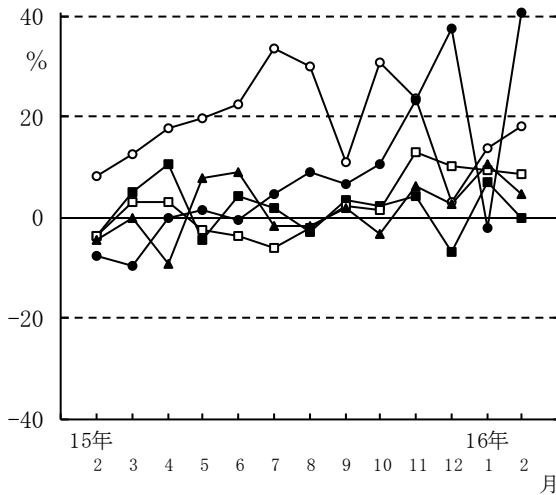
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移
(1戸あたり)



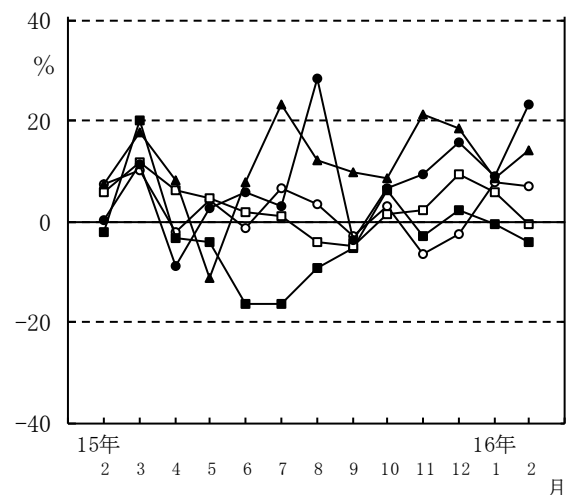
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移
(1戸あたり)



〈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、%)

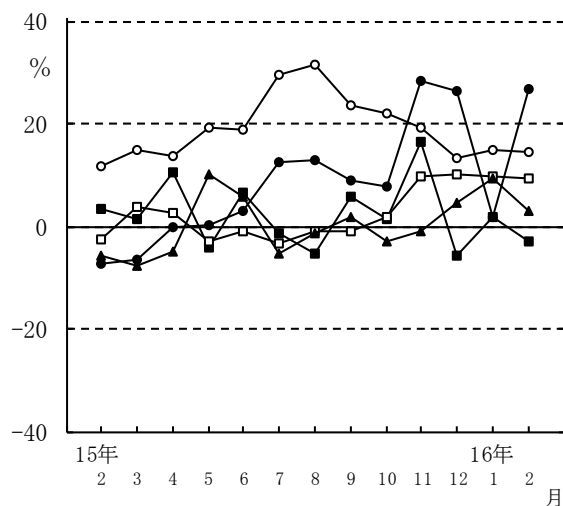
	15年3月	4月	5月	6月	7月	8月
価格	2,465	2,312	2,374	2,361	2,458	2,463
前月比	3.7	▲ 6.2	2.7	▲ 0.5	4.1	0.2
登録比	5.3	▲ 0.3	0.9	▲ 4.3	▲ 1.2	▲ 5.5
	9月	10月	11月	12月	16年1月	2月
価格	2,282	2,299	2,147	2,242	2,401	2,524
前月比	▲ 7.3	0.7	▲ 6.6	4.4	7.1	5.1
登録比	▲ 5.5	▲ 10.7	▲ 17.8	▲ 13.4	▲ 8.1	▲ 7.3

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)

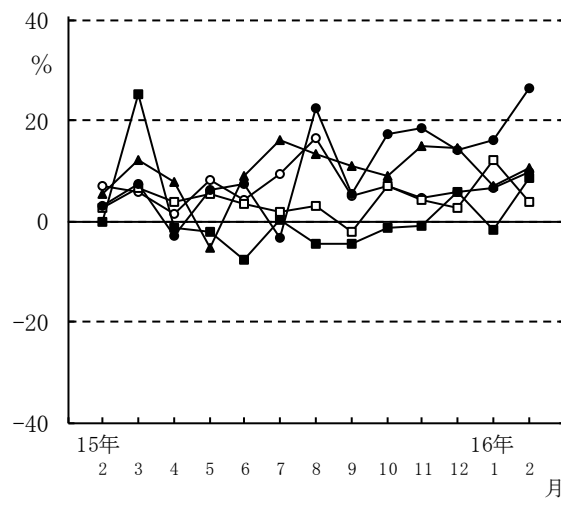
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	65.39 万円	14.7%	62.93 万円	10.0%	▲ 2.46 万円	▲ 3.8%
東京都下	34.23 万円	▲ 2.7%	39.10 万円	8.6%	4.87 万円	14.2%
神奈川県	34.54 万円	9.3%	32.09 万円	4.0%	▲ 2.45 万円	▲ 7.1%
埼玉県	26.75 万円	27.1%	27.88 万円	26.6%	1.13 万円	4.2%
千葉県	26.67 万円	2.9%	24.75 万円	10.8%	▲ 1.92 万円	▲ 7.2%
首都圏	41.85 万円	18.2%	44.52 万円	9.8%	2.67 万円	6.4%

※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	57.95 ㎡	0.3%	52.71 ㎡	▲ 0.4%	▲ 9.0%	27.1 年	▲ 0.3 年
東京都下	72.22 ㎡	5.0%	60.87 ㎡	▲ 8.0%	▲ 15.7%	26.2 年	▲ 0.3 年
神奈川県	65.86 ㎡	▲ 0.5%	60.43 ㎡	▲ 4.7%	▲ 8.2%	26.3 年	2.0 年
埼玉県	78.07 ㎡	10.2%	65.98 ㎡	▲ 0.6%	▲ 15.5%	25.3 年	▲ 0.1 年
千葉県	74.43 ㎡	2.3%	71.70 ㎡	3.7%	▲ 3.7%	27.1 年	1.0 年
首都圏	66.63 ㎡	0.9%	59.13 ㎡	▲ 1.8%	▲ 11.3%	26.6 年	0.4 年