

市場動向 ー首都圏の新築戸建・中古マンション価格(3月)ー**新築戸建の成約価格、前年同月比5か月連続上昇。
2か月連続全エリアで上昇。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、2016年3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5か月連続上昇。

3月の首都圏の新築戸建平均成約価格は1戸あたり3,357万円で、前年同月比4.1%上昇し5か月連続のプラス、2か月連続全エリアでの上昇となりました。東京23区が前年同月比・前月比ともに5か月連続上昇、千葉県は前年同月比11か月連続、神奈川県は同9か月連続で上昇しています。また、前月比の首都圏平均は再び上昇。一方、登録価格比は3か月連続のマイナスとなっています。(3ページご参照)

■中古マンション成約価格は前年同月比3か月ぶりにマイナス。

中古マンションの1戸あたり平均成約価格は2,400万円(60.66㎡)で、前年同月比2.6%下落し3か月ぶりにマイナスとなりました。これは、価格水準の高い東京23区で需給のミスマッチが顕著となり成約が大幅に減少したこと等によるもので、前月比は23区・首都圏ともに4か月ぶりに下落しています。

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	4,789万円	11.3%	2.2%
東京都下	3,622万円	4.7%	3.6%
神奈川県	3,403万円	3.5%	▲1.1%
埼玉県	2,932万円	7.9%	0.1%
千葉県	2,621万円	1.1%	▲2.5%
首都圏	3,357万円	4.1%	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	3,124万円	1.1%	▲5.1%
東京都下	2,095万円	▲15.7%	▲7.5%
神奈川県	2,348万円	6.0%	19.7%
埼玉県	1,540万円	▲6.3%	▲15.4%
千葉県	1,697万円	0.2%	▲6.8%
首都圏	2,400万円	▲2.6%	▲4.9%

※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。

※3月期の調査対象物件数は、新築戸建=登録7,939件、成約2,278件、中古マンション=登録1,027件、成約705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3,453万円、前年同月比5.7%上昇し5か月連続のプラス。成約価格は同3,357万円、同4.1%上昇し5か月連続のプラス。2か月連続全エリアで上昇。登録価格比は3か月連続のマイナス。

16年3月の首都圏の新築戸建登録価格の平均は1戸あたり3,453万円で、前年同月比5.7%上昇し5か月連続のプラス、前月比は2.3%上昇し再びプラスとなりました。

成約価格は1戸あたり3,357万円で、前年同月比4.1%上昇し5か月連続のプラス、2か月連続全エリアでの上昇となりました。東京23区で5,000万円以上の物件の成約が好調だったほか、成約数トップの埼玉県で3,000万円台の成約が大幅に増加したこと等によるものです。なお、東京23区では前年同月比・前月比ともに5か月連続上昇、千葉県は前年同月比11か月連続、神奈川県は同9か月連続上昇しています。

また前月比については、神奈川県・千葉県で下落したものの、首都圏平均では再び上昇となりました。(1・3ページご参照)

一方、成約価格の首都圏平均は、3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	4,876万円	9.5%	4,789万円	11.3%	▲87万円	▲1.8%
東京都下	3,769万円	4.0%	3,622万円	4.7%	▲147万円	▲3.9%
神奈川県	3,634万円	7.7%	3,403万円	3.5%	▲231万円	▲6.4%
埼玉県	3,024万円	5.0%	2,932万円	7.9%	▲92万円	▲3.0%
千葉県	2,882万円	4.2%	2,621万円	1.1%	▲261万円	▲9.1%
首都圏	3,453万円	5.7%	3,357万円	4.1%	▲96万円	▲2.8%

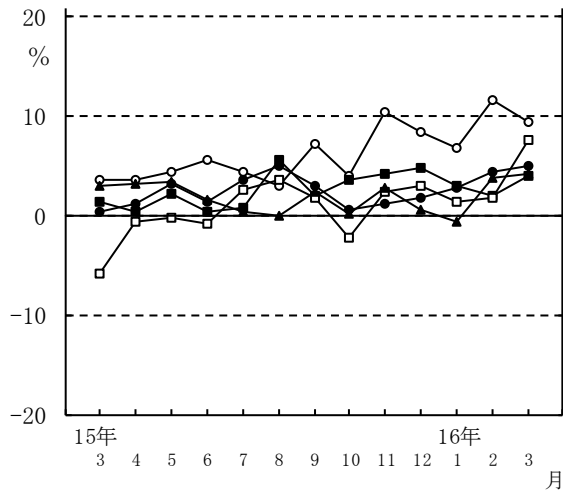
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

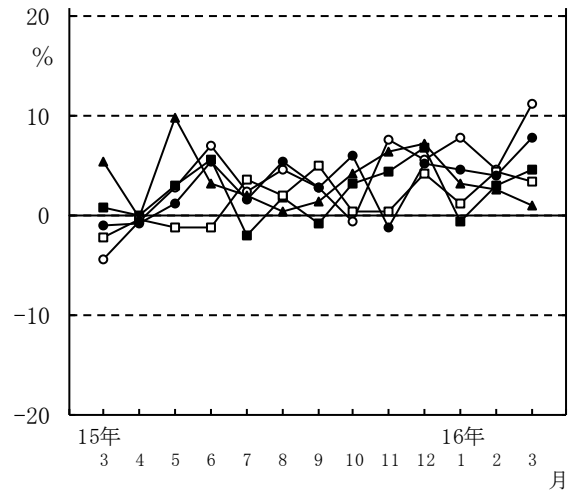
(単位：%、ポイント)

	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	— (—)	1.8 (▲10.6)	30.5 (▲6.8)	29.4 (3.4)	38.3 (14.0)
東京都下	3.4 (▲0.3)	24.7 (▲8.0)	42.8 (3.8)	22.7 (1.8)	6.4 (2.7)
神奈川県	6.2 (▲0.7)	30.1 (▲7.4)	40.4 (2.0)	19.5 (6.7)	3.8 (▲0.6)
埼玉県	6.0 (▲9.9)	52.1 (▲3.3)	35.9 (10.7)	5.7 (2.5)	0.3 (0.0)
千葉県	14.0 (▲8.6)	66.8 (14.5)	17.0 (▲4.8)	2.2 (▲0.8)	— (▲0.3)
首都圏	6.2 (▲3.5)	37.6 (▲1.9)	34.5 (1.7)	14.7 (2.2)	7.0 (1.5)

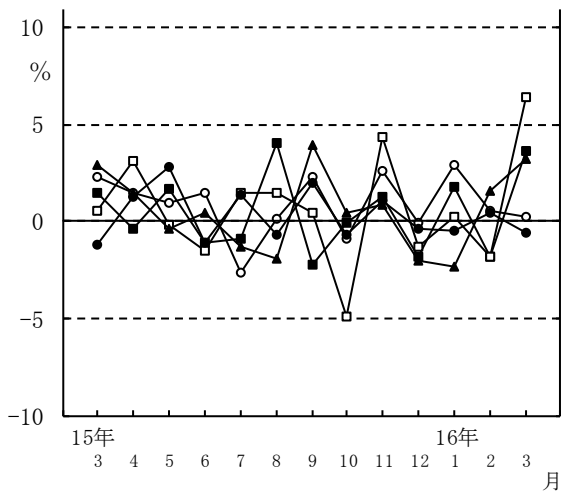
〈グラフ1〉 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



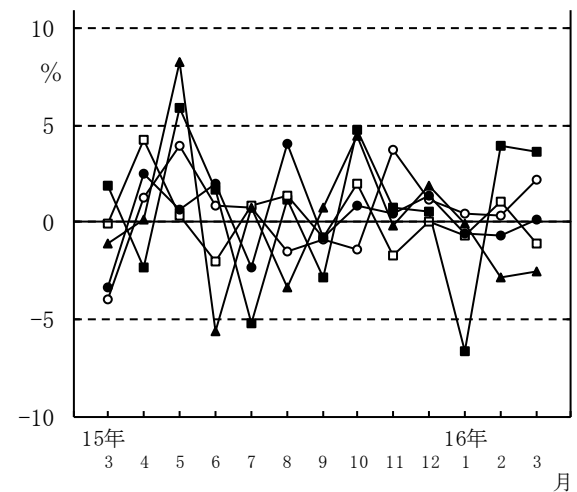
〈グラフ2〉 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



〈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

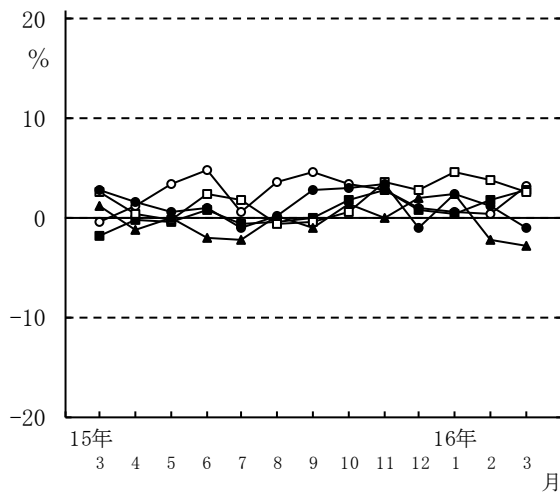
(単位：万円、%)

	15年4月	5月	6月	7月	8月	9月
価格	3,238	3,360	3,355	3,361	3,365	3,279
前月比	0.4	3.8	▲ 0.1	0.2	0.1	▲ 2.6
登録比	▲ 3.0	▲ 0.5	0.3	1.0	1.0	▲ 3.2
	10月	11月	12月	16年1月	2月	3月
価格	3,322	3,365	3,358	3,359	3,325	3,357
前月比	1.3	1.3	▲ 0.2	0.0	▲ 1.0	1.0
登録比	0.0	▲ 2.1	0.1	▲ 1.5	▲ 1.5	▲ 2.8

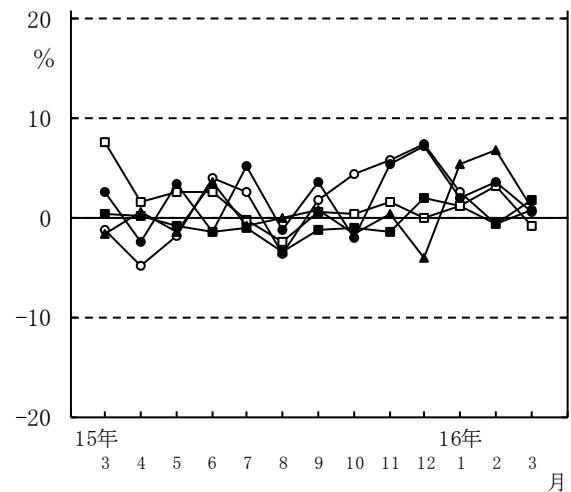
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比（単位：㎡、％）

	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	89.05	3.2	93.15	0.9	85.79	0.8	▲ 3.7	92.52	▲ 1.2	▲ 0.7
東京都下	122.77	2.8	94.89	1.4	119.85	1.9	▲ 2.4	94.71	1.9	▲ 0.2
神奈川県	118.50	2.7	98.36	0.5	117.04	▲ 0.8	▲ 1.2	98.90	1.4	0.5
埼玉県	129.32	▲ 1.0	100.80	0.9	126.96	0.6	▲ 1.8	100.78	0.6	▲ 0.0
千葉県	132.72	▲ 2.9	100.46	0.2	137.13	1.0	3.3	100.92	0.4	0.5
首都圏	122.25	0.5	98.36	0.8	119.61	1.5	▲ 2.2	98.23	1.1	▲ 0.1

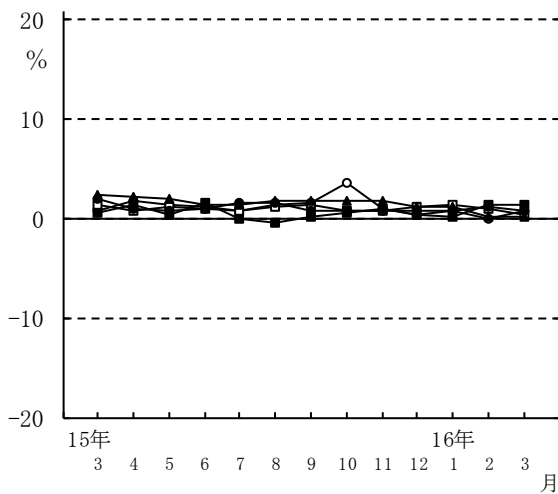
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
（登録物件）



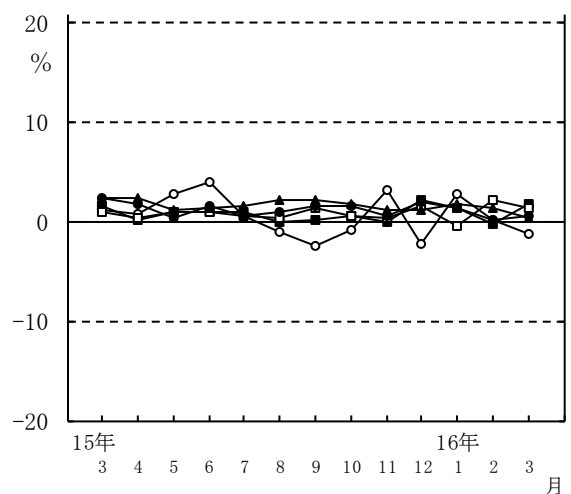
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
（成約物件）



〈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2,569万円、前年同月比9.7%上昇し13か月連続のプラス。
成約価格は同2,400万円、同2.6%下落し3か月ぶりにマイナス。
前月比は4か月ぶりに下落。東京23区で需給のミスマッチ顕著。

16年3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2,569万円で、前年同月比9.7%上昇し13か月連続のプラス、前月比は5.7%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2,400万円で、前年同月比2.6%下落し、3か月ぶりにマイナスとなりました。これは、価格水準の高い東京23区で需給のミスマッチが顕著となり成約が大幅に減少したこと等によるものです。それでも、23区では4,000万円以上の物件の割合が上昇していることから平均価格は同3か月連続で上昇。また前月、同5か月ぶりに下落に転じた神奈川県では、横浜市の成約増・価格上昇により、同再び上昇となりました。

一方、前月比は、23区が4か月ぶりに下落(1ページご参照)、首都圏平均も4か月ぶりに下落。また成約価格の首都圏平均は10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2.2%上昇し、2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)

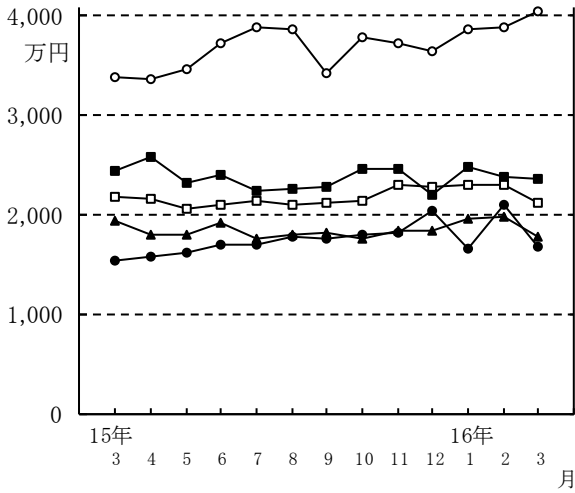
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	4,041万円	19.5%	3,124万円	1.1%	▲917万円	▲22.7%
東京都下	2,371万円	▲2.6%	2,095万円	▲15.7%	▲276万円	▲11.6%
神奈川県	2,120万円	▲2.8%	2,348万円	6.0%	228万円	10.8%
埼玉県	1,679万円	9.1%	1,540万円	▲6.3%	▲139万円	▲8.3%
千葉県	1,771万円	▲8.7%	1,697万円	0.2%	▲74万円	▲4.2%
首都圏	2,569万円	9.7%	2,400万円	▲2.6%	▲169万円	▲6.6%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

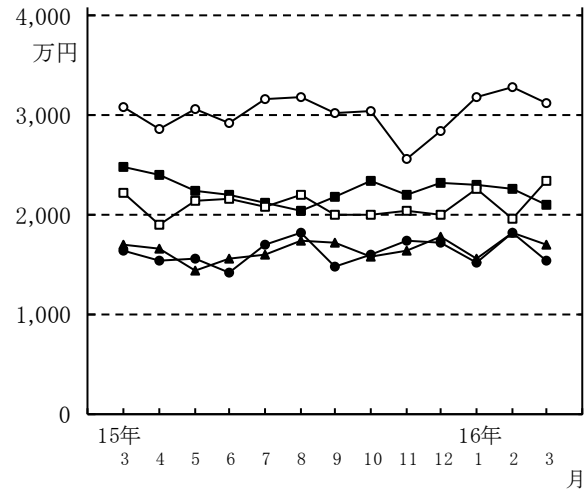
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位：%、ポイント)

	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	4.3 (▲3.3)	22.9 (1.7)	27.3 (▲2.2)	20.6 (0.8)	24.9 (3.0)
東京都下	23.2 (13.7)	19.6 (▲4.2)	41.1 (3.0)	14.3 (▲4.8)	1.8 (▲7.7)
神奈川県	9.4 (▲6.2)	33.5 (▲2.3)	33.5 (4.4)	14.8 (3.1)	8.8 (1.0)
埼玉県	23.9 (▲9.4)	54.1 (14.6)	16.5 (1.7)	5.5 (▲5.6)	— (▲1.3)
千葉県	33.7 (▲1.5)	40.4 (4.2)	13.5 (0.3)	7.9 (▲0.9)	4.5 (▲2.1)
首都圏	14.1 (▲2.3)	32.6 (3.4)	26.6 (0.2)	14.5 (▲0.7)	12.2 (▲0.6)

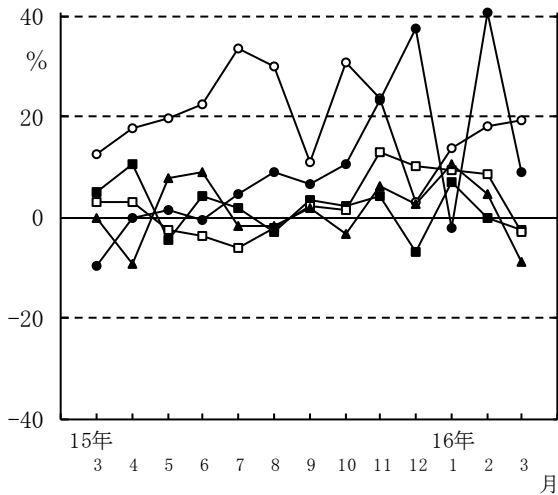
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移
(1戸あたり)



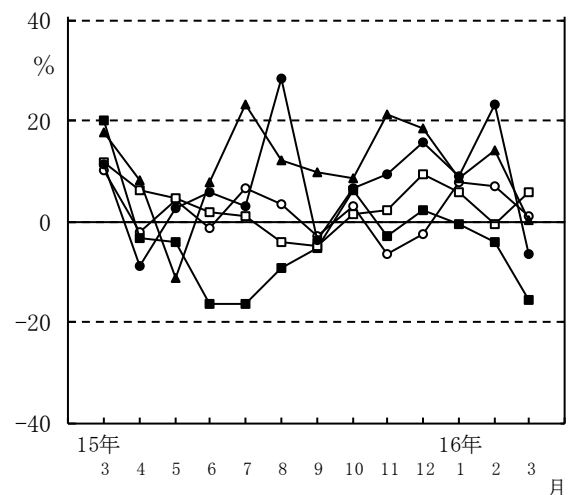
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移
(1戸あたり)



〈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、%)

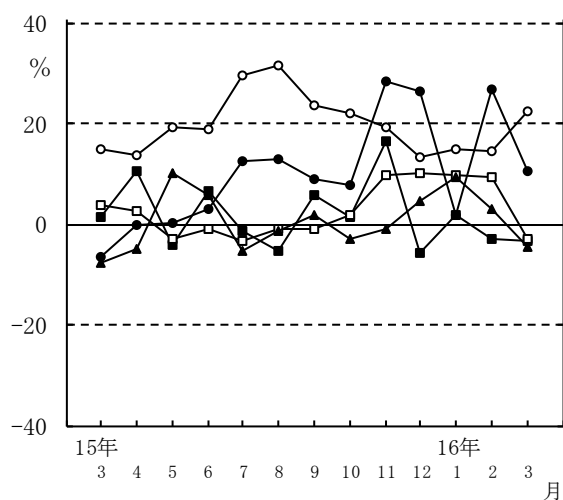
	15年4月	5月	6月	7月	8月	9月
価格	2,312	2,374	2,361	2,458	2,463	2,282
前月比	▲ 6.2	2.7	▲ 0.5	4.1	0.2	▲ 7.3
登録比	▲ 0.3	0.9	▲ 4.3	▲ 1.2	▲ 5.5	▲ 5.5
	10月	11月	12月	16年1月	2月	3月
価格	2,299	2,147	2,242	2,401	2,524	2,400
前月比	0.7	▲ 6.6	4.4	7.1	5.1	▲ 4.9
登録比	▲ 10.7	▲ 17.8	▲ 13.4	▲ 8.1	▲ 7.3	▲ 6.6

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)

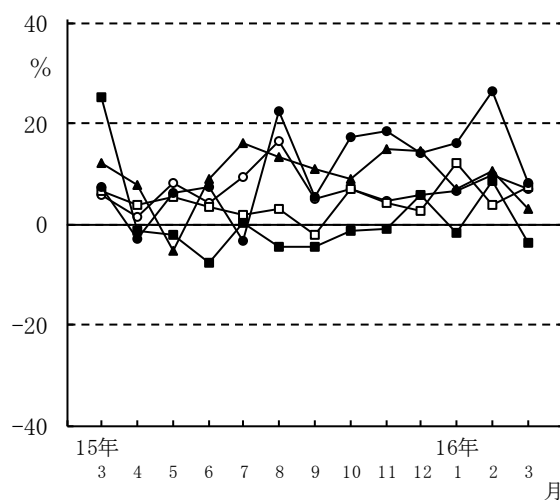
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	69.49 万円	22.4%	59.79 万円	6.9%	▲ 9.70 万円	▲14.0%
東京都下	33.53 万円	▲ 3.1%	36.27 万円	▲ 3.8%	2.74 万円	8.2%
神奈川県	31.90 万円	▲ 2.8%	35.91 万円	7.3%	4.01 万円	12.6%
埼玉県	24.01 万円	10.8%	25.03 万円	8.2%	1.02 万円	4.2%
千葉県	23.61 万円	▲ 4.5%	23.16 万円	3.1%	▲ 0.45 万円	▲ 1.9%
首都圏	40.29 万円	12.8%	41.34 万円	2.2%	1.05 万円	2.6%

※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	57.67 ㎡	▲ 1.4%	52.53 ㎡	▲ 3.1%	▲ 8.9%	26.6 年	▲ 0.1 年
東京都下	72.68 ㎡	3.2%	59.26 ㎡	▲11.0%	▲18.5%	24.9 年	▲ 0.5 年
神奈川県	65.73 ㎡	▲ 0.9%	65.64 ㎡	0.3%	▲ 0.1%	24.7 年	1.4 年
埼玉県	70.57 ㎡	▲ 1.8%	63.36 ㎡	▲ 8.9%	▲10.2%	26.6 年	1.6 年
千葉県	73.99 ㎡	▲ 3.2%	71.14 ㎡	1.8%	▲ 3.9%	26.9 年	2.4 年
首都圏	65.93 ㎡	▲ 1.3%	60.66 ㎡	▲ 2.1%	▲ 8.0%	26.0 年	0.8 年