

市場動向 ー首都圏の新築戸建・中古マンション価格(4月)ー**新築戸建の成約価格、前年同月比6か月連続上昇。
3か月連続全エリアで上昇。前月比は2か月連続上昇。**

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4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区では高価格帯の伸びが鈍化、前月比は6か月ぶりに下落。

4月の首都圏の新築戸建平均成約価格は1戸あたり3,422万円で、前年同月比5.7%上昇し6か月連続のプラスとなり、3か月連続全エリアで上昇。また前月比は2か月連続で上昇しています。エリア別では、千葉県が前年同月比12か月連続、神奈川県は同10か月連続で上昇。一方、東京23区では前年同月比は6か月連続上昇したものの、高価格帯の物件の伸びが鈍化、前月比は6か月ぶりに下落となりました。

■中古マンション成約価格は前年同月比再びプラス。

中古マンションの1戸あたり平均成約価格は2,455万円(59.01㎡)で、前年同月比6.2%上昇し再びプラスとなりました。これは、成約の約4割を占める東京23区および、3割弱を占める神奈川県が大きく上昇したこと等によるもので、13か月ぶりに全エリアでの上昇となっています。また前月比も再び上昇に転じました。

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	4,680万円	7.4%	▲ 2.3%
東京都下	3,690万円	9.2%	1.9%
神奈川県	3,460万円	0.8%	1.7%
埼玉県	2,933万円	5.3%	0.0%
千葉県	2,714万円	4.6%	3.5%
首都圏	3,422万円	5.7%	1.9%

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	3,140万円	9.3%	0.5%
東京都下	2,404万円	0.2%	14.7%
神奈川県	2,153万円	12.8%	▲ 8.3%
埼玉県	1,608万円	3.9%	4.4%
千葉県	1,664万円	0.6%	▲ 1.9%
首都圏	2,455万円	6.2%	2.3%

※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。

※4月期の調査対象物件数は、新築戸建=登録8,128件、成約1,711件、中古マンション=登録895件、成約642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3,499万円、前年同月比4.8%上昇し6か月連続のプラス。成約価格は同3,422万円、同5.7%上昇し6か月連続のプラス。3か月連続全エリアで上昇。23区の前月比は6か月ぶりに下落。

16年4月の首都圏の新築戸建登録価格の平均は1戸あたり3,499万円で、前年同月比4.8%上昇し6か月連続のプラス、前月比は1.3%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3,422万円で、前年同月比5.7%上昇し6か月連続のプラス、また3か月連続全エリアでの上昇となりました。これは、東京23区・東京都下・神奈川県で高価格帯の物件の成約が堅調だったこと等によるものです。なおエリア別では、千葉県が前年同月比12か月連続、神奈川県は同10か月連続、23区は同6か月の上昇となっています。

一方、前月比については、首都圏平均では2か月連続の上昇となりましたが、23区では前月まで5か月連続上昇と価格上昇が急ピッチで進んでいたことから、同6か月ぶりに下落に転じました。(1・3ページご参照)

また、成約価格の首都圏平均は、4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	5,046万円	11.7%	4,680万円	7.4%	▲366万円	▲7.3%
東京都下	3,787万円	4.9%	3,690万円	9.2%	▲97万円	▲2.6%
神奈川県	3,571万円	2.7%	3,460万円	0.8%	▲111万円	▲3.1%
埼玉県	3,089万円	5.9%	2,933万円	5.3%	▲156万円	▲5.1%
千葉県	2,898万円	3.2%	2,714万円	4.6%	▲184万円	▲6.3%
首都圏	3,499万円	4.8%	3,422万円	5.7%	▲77万円	▲2.2%

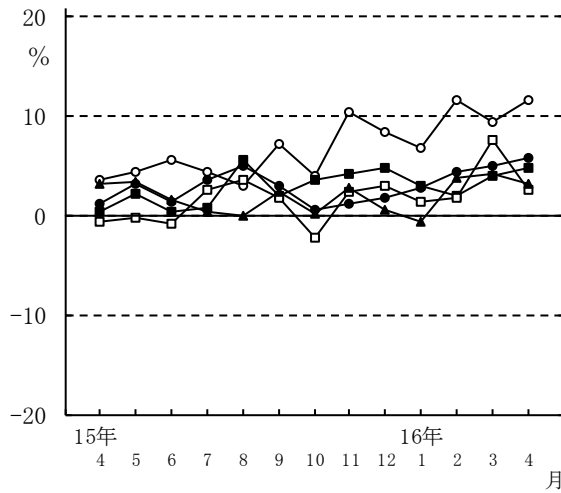
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

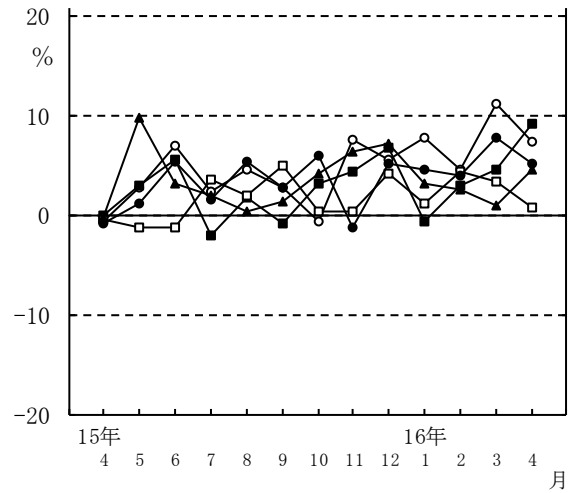
(単位：%、ポイント)

	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	— (—)	2.7 (▲ 5.1)	32.9 (▲10.0)	32.4 (9.3)	32.0 (5.8)
東京都下	0.9 (▲ 3.2)	23.9 (▲ 8.9)	45.2 (3.4)	22.8 (3.5)	7.2 (5.2)
神奈川県	3.6 (▲ 2.1)	28.3 (▲ 0.3)	44.0 (▲ 0.6)	18.7 (2.8)	5.4 (0.2)
埼玉県	5.9 (▲ 3.7)	55.0 (▲ 5.8)	33.9 (8.5)	5.0 (1.3)	0.2 (▲ 0.3)
千葉県	13.8 (▲ 5.5)	61.2 (3.1)	19.0 (▲ 1.9)	6.0 (4.6)	— (▲ 0.3)
首都圏	4.7 (▲ 3.1)	35.6 (▲ 4.7)	36.5 (1.8)	16.0 (4.3)	7.2 (1.7)

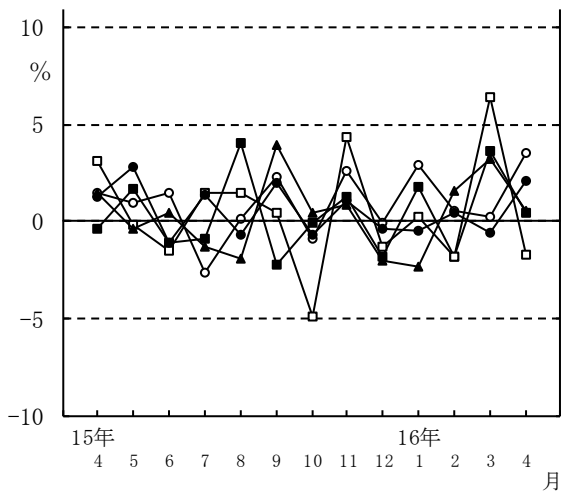
〈グラフ1〉 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



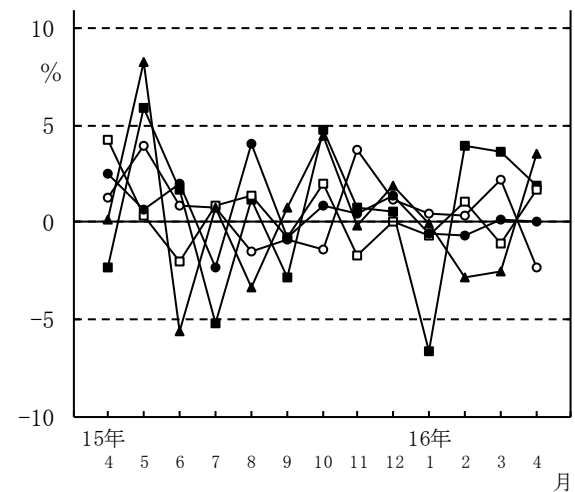
〈グラフ2〉 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



〈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

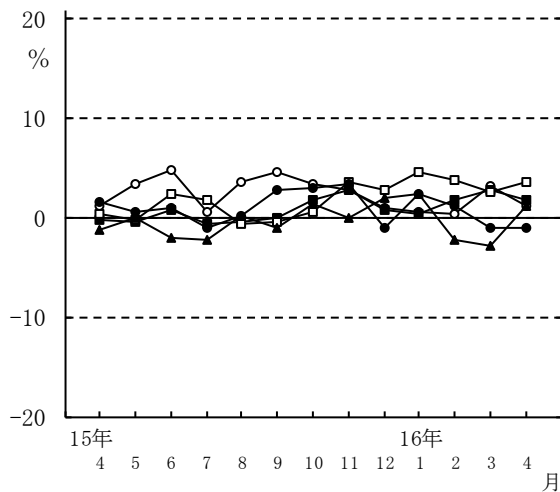
(単位：万円、%)

	15年5月	6月	7月	8月	9月	10月
価格	3,360	3,355	3,361	3,365	3,279	3,322
前月比	3.8	▲ 0.1	0.2	0.1	▲ 2.6	1.3
登録比	▲ 0.5	0.3	1.0	1.0	▲ 3.2	0.0
	11月	12月	16年1月	2月	3月	4月
価格	3,365	3,358	3,359	3,325	3,357	3,422
前月比	1.3	▲ 0.2	0.0	▲ 1.0	1.0	1.9
登録比	▲ 2.1	0.1	▲ 1.5	▲ 1.5	▲ 2.8	▲ 2.2

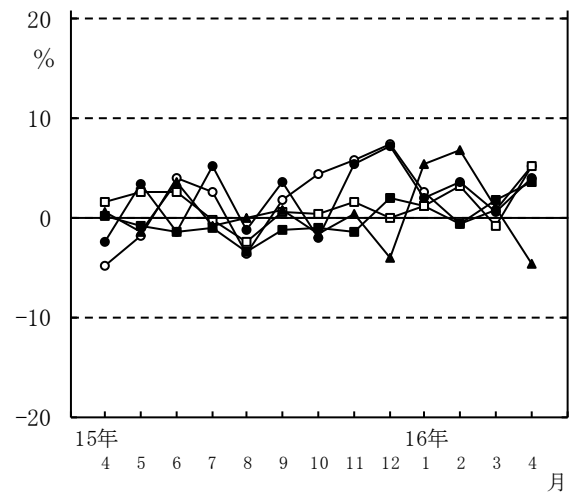
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比（単位：㎡、％）

	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	87.82	1.2	93.79	0.8	86.46	5.3	▲ 1.5	92.41	▲ 2.0	▲ 1.5
東京都下	122.08	1.8	94.67	1.1	123.22	3.6	0.9	94.87	1.7	0.2
神奈川県	117.86	3.6	98.28	0.8	118.56	5.3	0.6	98.97	1.9	0.7
埼玉県	125.89	▲ 1.0	100.66	1.2	129.23	4.0	2.7	100.27	0.5	▲ 0.4
千葉県	135.69	1.2	100.85	0.6	132.11	▲ 4.6	▲ 2.6	100.69	▲ 0.1	▲ 0.2
首都圏	121.39	1.8	98.25	0.9	119.95	2.8	▲ 1.2	97.89	0.5	▲ 0.4

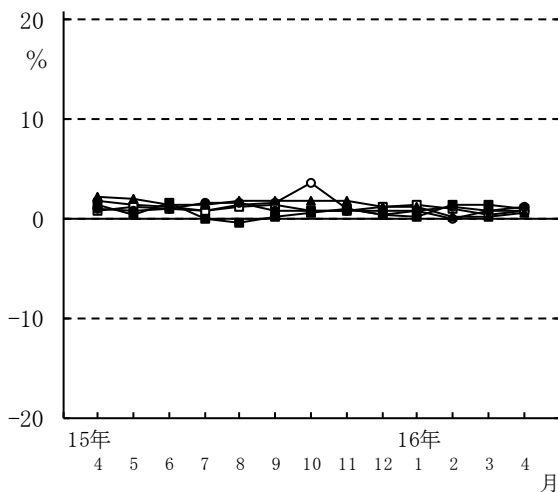
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
（登録物件）



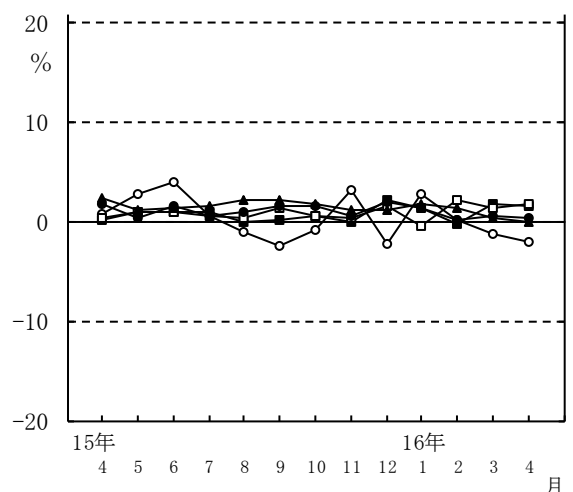
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
（成約物件）



〈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2,612万円、前年同月比12.7%上昇し14か月連続のプラス。成約価格は同2,455万円、同6.2%上昇し再びプラス。23区・神奈川県的大幅上昇で。前月比も再び上昇に転じる。

16年4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2,612万円で、前年同月比12.7%上昇し14か月連続のプラス、前月比は1.7%上昇し再びプラスとなりました。

成約価格は1戸あたり2,455万円で、前年同月比6.2%上昇し、再びプラスとなりました。これは、成約の約4割を占める東京23区および、3割弱を占める神奈川県が大きく上昇したこと等によるもので、13か月ぶりに全エリアでの上昇となりました。なおエリア別では、千葉県が同11か月連続、23区は同4か月連続で上昇しています。

また、前月比も再び上昇に転じましたが、成約価格の首都圏平均は11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)

一方、1㎡あたり成約価格は前年同月比7.7%上昇し、3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)

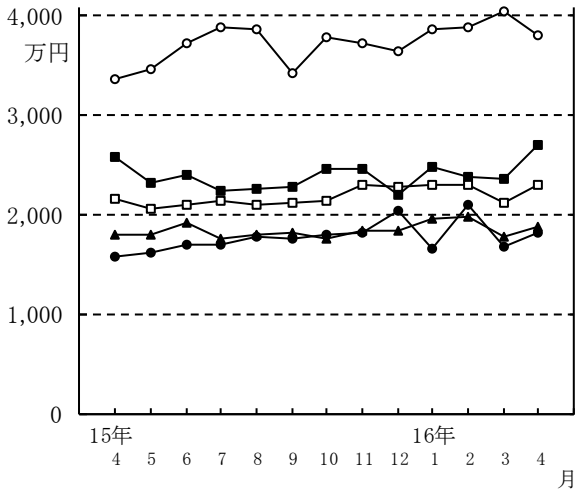
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	3,799万円	12.7%	3,140万円	9.3%	▲659万円	▲17.3%
東京都下	2,707万円	4.7%	2,404万円	0.2%	▲303万円	▲11.2%
神奈川県	2,298万円	5.9%	2,153万円	12.8%	▲145万円	▲6.3%
埼玉県	1,811万円	15.2%	1,608万円	3.9%	▲203万円	▲11.2%
千葉県	1,872万円	4.5%	1,664万円	0.6%	▲208万円	▲11.1%
首都圏	2,612万円	12.7%	2,455万円	6.2%	▲157万円	▲6.0%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

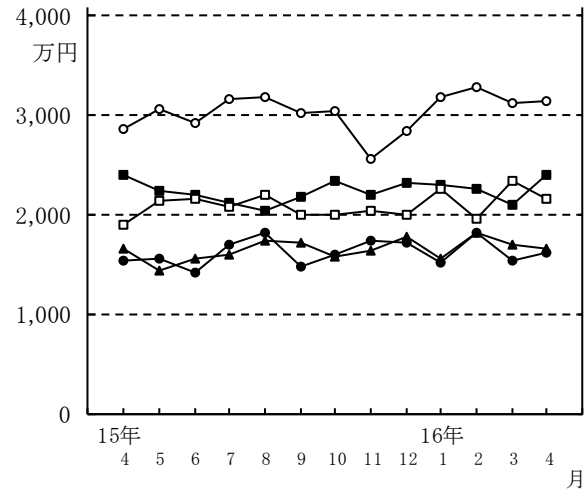
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位: %、ポイント)

	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	5.5 (▲ 3.8)	21.1 (▲ 4.4)	27.7 (▲ 2.3)	21.1 (2.8)	24.6 (7.7)
東京都下	13.2 (0.3)	26.4 (▲ 2.2)	32.1 (▲ 5.0)	24.5 (13.1)	3.8 (▲ 6.2)
神奈川県	21.1 (1.8)	30.4 (▲ 6.2)	25.1 (▲ 6.6)	15.8 (7.7)	7.6 (3.3)
埼玉県	29.3 (▲ 5.3)	46.7 (13.4)	13.3 (▲14.9)	8.0 (4.1)	2.7 (2.7)
千葉県	32.9 (6.4)	37.0 (▲13.0)	21.9 (7.2)	2.7 (▲ 1.7)	5.5 (1.1)
首都圏	16.4 (▲ 0.4)	29.0 (▲ 2.9)	25.0 (▲ 4.4)	16.2 (4.2)	13.4 (3.5)

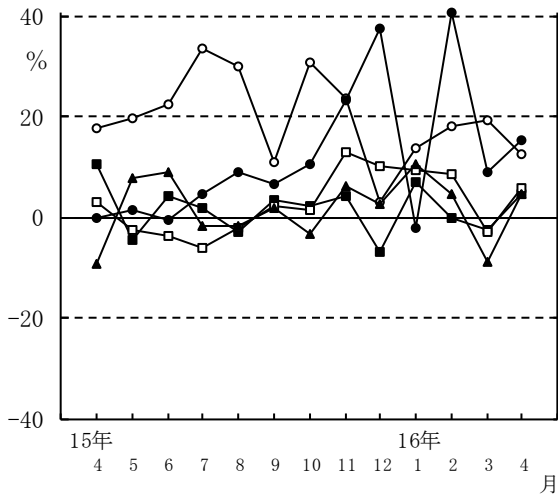
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移
(1戸あたり)



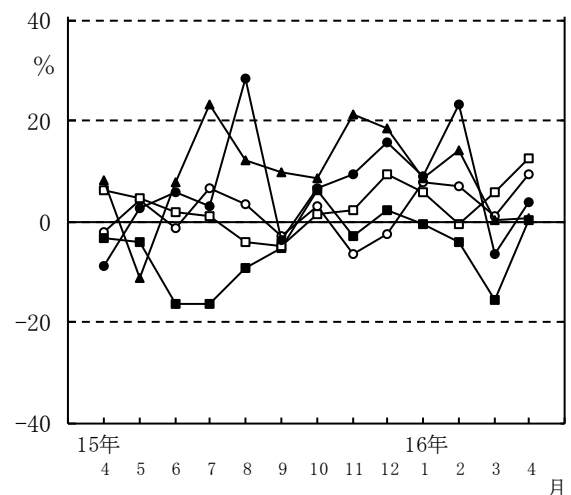
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移
(1戸あたり)



〈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、%)

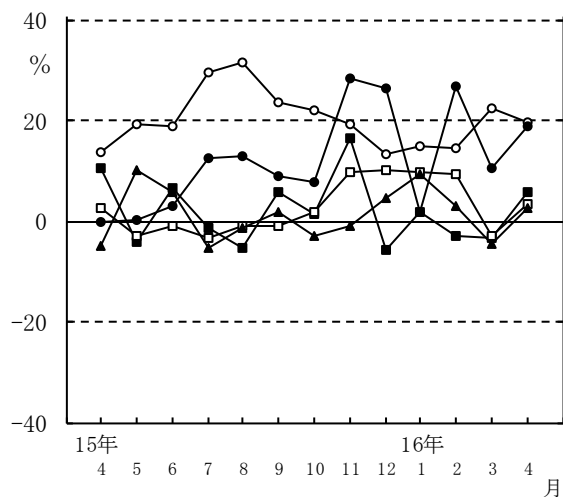
	15年5月	6月	7月	8月	9月	10月
価格	2,374	2,361	2,458	2,463	2,282	2,299
前月比	2.7	▲ 0.5	4.1	0.2	▲ 7.3	0.7
登録比	0.9	▲ 4.3	▲ 1.2	▲ 5.5	▲ 5.5	▲ 10.7
	11月	12月	16年1月	2月	3月	4月
価格	2,147	2,242	2,401	2,524	2,400	2,455
前月比	▲ 6.6	4.4	7.1	5.1	▲ 4.9	2.3
登録比	▲ 17.8	▲ 13.4	▲ 8.1	▲ 7.3	▲ 6.6	▲ 6.0

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)

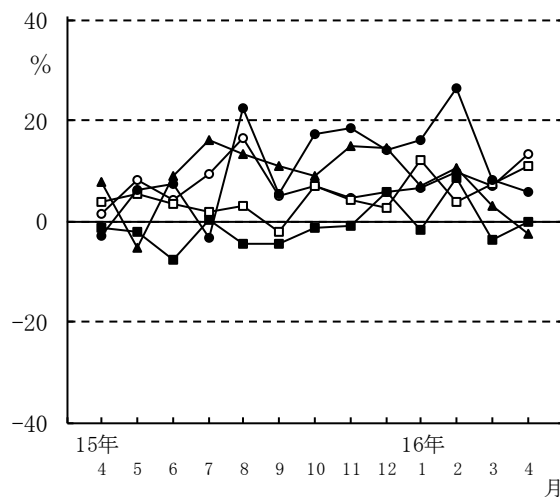
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	68.69 万円	19.9%	62.41 万円	13.3%	▲ 6.28 万円	▲ 9.1%
東京都下	38.91 万円	5.8%	37.04 万円	▲ 0.1%	▲ 1.87 万円	▲ 4.8%
神奈川県	33.93 万円	3.4%	34.05 万円	10.9%	0.12 万円	0.4%
埼玉県	26.43 万円	18.9%	25.49 万円	6.0%	▲ 0.94 万円	▲ 3.6%
千葉県	25.64 万円	2.8%	22.65 万円	▲ 2.3%	▲ 2.99 万円	▲ 11.7%
首都圏	41.72 万円	17.1%	43.52 万円	7.7%	1.80 万円	4.3%

※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	56.30 ㎡	▲ 3.0%	51.16 ㎡	▲ 0.7%	▲ 9.1%	26.9 年	0.0 年
東京都下	73.05 ㎡	3.5%	64.38 ㎡	0.8%	▲ 11.9%	24.6 年	1.2 年
神奈川県	67.00 ㎡	1.5%	63.05 ㎡	3.4%	▲ 5.9%	25.8 年	1.2 年
埼玉県	69.28 ㎡	▲ 2.7%	60.91 ㎡	▲ 5.4%	▲ 12.1%	26.3 年	2.9 年
千葉県	72.67 ㎡	0.7%	71.23 ㎡	3.3%	▲ 2.0%	27.5 年	2.2 年
首都圏	65.46 ㎡	▲ 1.3%	59.01 ㎡	1.1%	▲ 9.9%	26.4 年	1.0 年