

**市場動向** ー首都圏の新築戸建・中古マンション価格(5月)ー**新築戸建の成約価格、前年同月比7か月連続上昇。  
前月比は3か月連続で上昇。**

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5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・埼玉県の平均価格は現算出基準での最高値に。**

5月の首都圏の新築戸建平均成約価格は1戸あたり3,435万円で、前年同月比2.2%上昇し7か月連続のプラス、前月比は0.4%上昇し3か月連続のプラスとなりました。東京23区と埼玉県では現算出基準(09年1月~)での最高値となり、23区が前年同月比7か月連続、埼玉県は同6か月連続上昇。また神奈川県は同11か月連続の上昇となりましたが、千葉県では同13か月ぶりに下落に転じました。

**■中古マンション成約価格は前年同月比2か月連続プラス。**

中古マンションの1戸あたり平均成約価格は2,733万円(61.27㎡)で、前年同月比15.1%上昇し2か月連続のプラスとなりました。これは、東京23区で高額物件の成約が増え、平均価格が3,604万円(同17.7%上昇)と最高値を更新したことが大きく影響しており、前月比も2か月連続で上昇しています。

**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	4,877万円	7.6%	4.2%
東京都下	3,638万円	1.6%	▲ 1.4%
神奈川県	3,515万円	2.2%	1.6%
埼玉県	3,012万円	7.3%	2.7%
千葉県	2,778万円	▲ 1.1%	2.4%
首都圏	3,435万円	2.2%	0.4%

**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	3,604万円	17.7%	14.8%
東京都下	2,497万円	11.1%	3.9%
神奈川県	2,058万円	▲ 3.9%	▲ 4.4%
埼玉県	1,804万円	16.5%	12.2%
千葉県	1,621万円	12.8%	▲ 2.6%
首都圏	2,733万円	15.1%	11.3%

※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。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。

※5月期の調査対象物件数は、新築戸建=登録6,574件、成約1,633件、中古マンション=登録933件、成約674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3,448万円、**

**前年同月比2.1%上昇し7か月連続のプラス。**

**成約価格は同3,435万円、同2.2%上昇し7か月連続のプラス。**

**4エリアで上昇続くも、千葉県は同13か月ぶりに下落。**

16年5月の首都圏の新築戸建登録価格の平均は1戸あたり3,448万円で、前年同月比2.1%上昇し7か月連続のプラス、前月比は1.5%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3,435万円で、前年同月比2.2%上昇し7か月連続のプラスとなりました。エリア別では、東京23区が平均4,877万円と現算出基準での最高値となり前年同月比7か月連続上昇、埼玉県は平均3,012万円と初の3,000万円台となり同6か月連続上昇。また神奈川県は同11か月連続、東京都下は同4か月連続で上昇しましたが、千葉県では同13か月ぶりに下落に転じています。

一方、前月比は、首都圏平均では0.4%上昇し3か月連続の上昇、4月に6か月ぶりに下落に転じた23区も再び上昇となりました。(1・3ページご参照)

また、成約価格の首都圏平均は、5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	5,080万円	11.3%	<b>4,877万円</b>	<b>7.6%</b>	▲203万円	▲4.0%
東京都下	3,696万円	0.7%	3,638万円	1.6%	▲58万円	▲1.6%
神奈川県	3,629万円	4.6%	3,515万円	2.2%	▲114万円	▲3.1%
埼玉県	3,065万円	2.2%	<b>3,012万円</b>	<b>7.3%</b>	▲53万円	▲1.7%
千葉県	2,863万円	2.4%	2,778万円	▲1.1%	▲85万円	▲3.0%
首都圏	<b>3,448万円</b>	<b>2.1%</b>	<b>3,435万円</b>	<b>2.2%</b>	▲13万円	▲0.4%

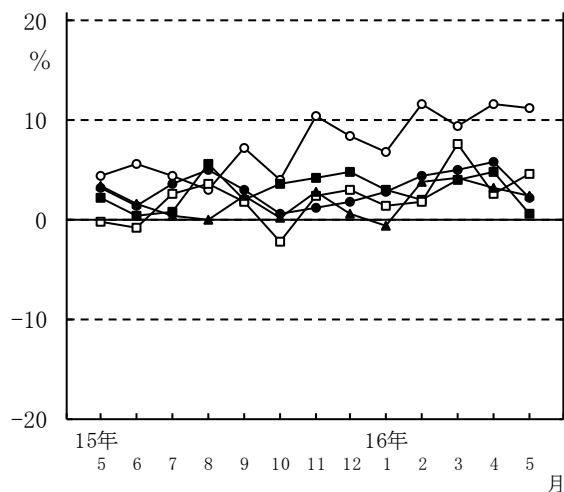
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

### 新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

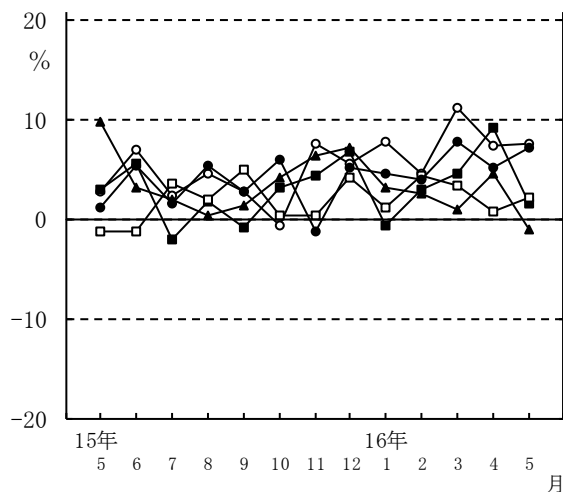
(単位：%、ポイント)

	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	— ( — )	2.4 (▲2.2)	29.5 (▲11.8)	30.7 ( 5.9)	37.4 ( 8.1)
東京都下	1.9 (▲0.7)	24.8 ( 1.6)	44.8 (▲2.3)	21.6 (▲1.1)	6.9 ( 2.5)
神奈川県	5.1 ( 1.7)	25.5 (▲9.1)	42.9 ( 2.8)	21.0 ( 4.9)	5.5 (▲0.3)
埼玉県	6.3 (▲4.9)	51.5 (▲6.7)	35.4 ( 10.0)	5.1 (▲0.1)	1.7 ( 1.7)
千葉県	9.7 (▲4.4)	60.8 ( 7.5)	25.6 ( 1.3)	3.9 (▲3.6)	— (▲0.8)
首都圏	5.0 (▲1.2)	35.1 (▲2.0)	37.3 ( 1.5)	15.4 ( 0.9)	7.2 ( 0.8)

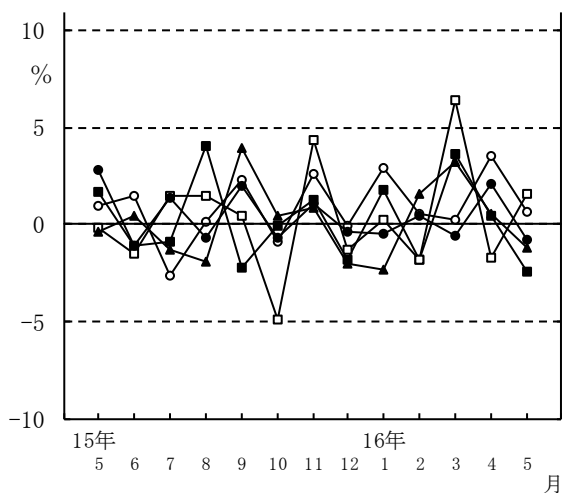
〈グラフ1〉 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



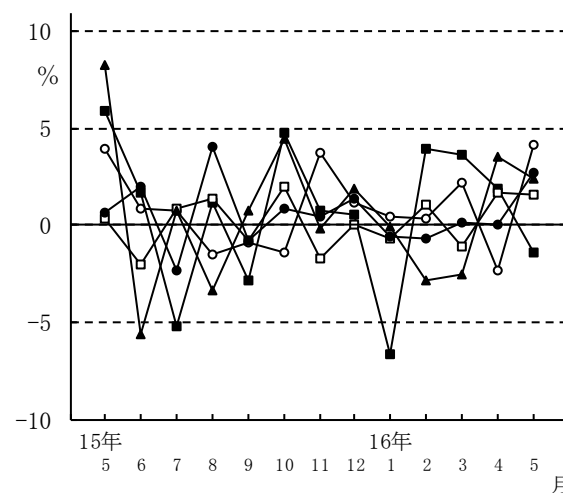
〈グラフ2〉 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



〈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

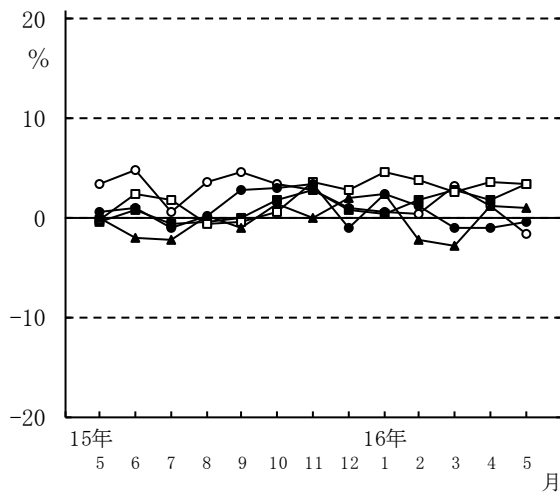
(単位：万円、%)

	15年6月	7月	8月	9月	10月	11月
価格	3,355	3,361	3,365	3,279	3,322	3,365
前月比	▲ 0.1	0.2	0.1	▲ 2.6	1.3	1.3
登録比	0.3	1.0	1.0	▲ 3.2	0.0	▲ 2.1
	12月	16年1月	2月	3月	4月	5月
価格	3,358	3,359	3,325	3,357	3,422	3,435
前月比	▲ 0.2	0.0	▲ 1.0	1.0	1.9	0.4
登録比	0.1	▲ 1.5	▲ 1.5	▲ 2.8	▲ 2.2	▲ 0.4

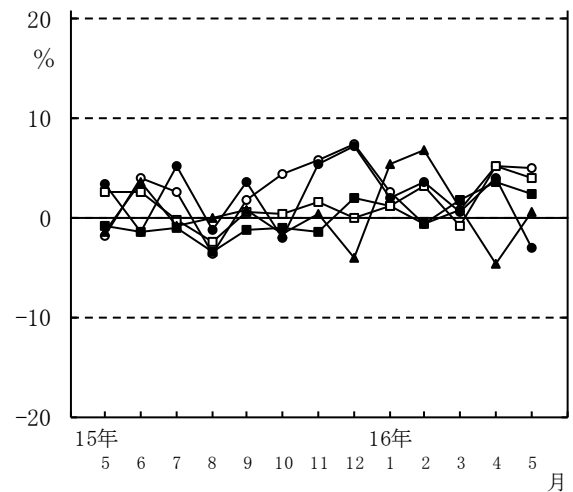
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比（単位：㎡、％）

	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	87.17	▲ 1.6	93.44	1.0	86.93	5.0	▲ 0.3	94.60	0.5	1.2
東京都下	122.99	3.4	94.95	1.3	120.69	2.4	▲ 1.9	94.21	1.3	▲ 0.8
神奈川県	118.62	3.4	97.95	▲ 0.4	117.26	4.0	▲ 1.1	97.88	▲ 0.2	▲ 0.1
埼玉県	127.31	▲ 0.4	101.43	1.6	122.33	▲ 3.1	▲ 3.9	100.36	1.0	▲ 1.1
千葉県	136.53	1.0	100.92	0.2	135.04	0.7	▲ 1.1	100.74	1.1	▲ 0.2
首都圏	122.67	2.2	98.69	1.1	118.93	2.4	▲ 3.0	97.90	0.7	▲ 0.8

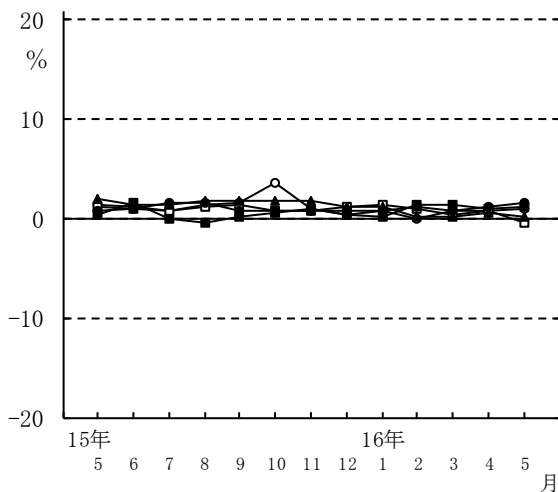
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移  
（登録物件）



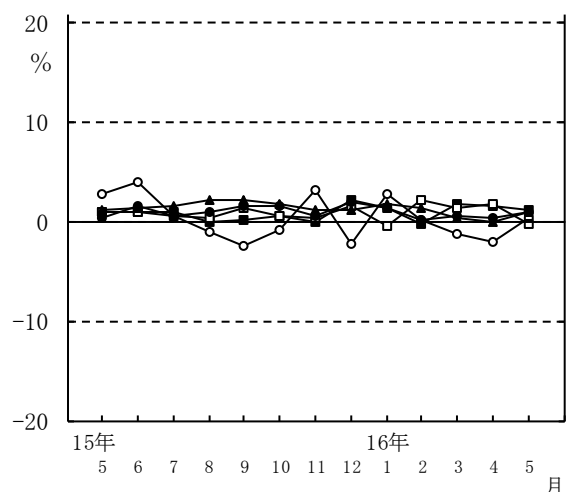
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移  
（成約物件）



〈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2,768万円、前年同月比17.6%上昇し15か月連続のプラス。  
成約価格は同2,733万円、同15.1%上昇し2か月連続のプラス。  
23区で高額物件の成約増え、最高値を更新。

16年5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2,768万円で、前年同月比17.6%上昇し15か月連続のプラス、前月比は6.0%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2,733万円で、前年同月比15.1%上昇し、2か月連続のプラスとなりました。これは、東京23区で高額物件の成約が増え平均価格が3,604万円(同17.7%上昇)と現算出基準(09年1月～)での最高値を更新したことが大きく影響しており、首都圏平均も最高値を更新しています。なお23区では、4,000万円以上の物件の占める割合が初めて30%を超えました。

また、前月比も2か月連続で上昇しましたが、成約価格の首都圏平均は12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12.3%上昇し、4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)

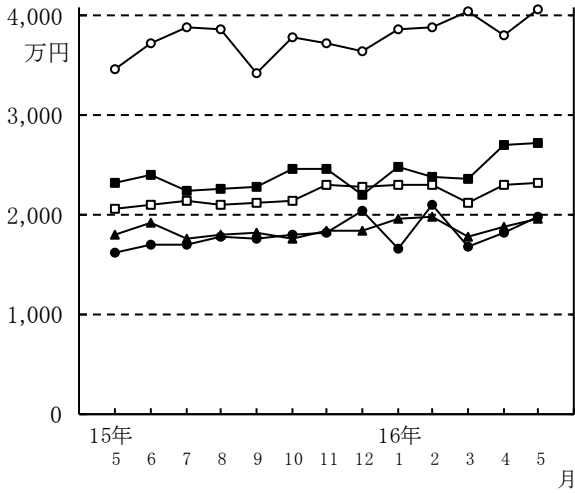
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	4,069万円	17.3%	<b>3,604万円</b>	<b>17.7%</b>	▲465万円	▲11.4%
東京都下	2,721万円	16.8%	2,497万円	11.1%	▲224万円	▲8.2%
神奈川県	2,331万円	12.9%	2,058万円	▲3.9%	▲273万円	▲11.7%
埼玉県	1,977万円	22.1%	1,804万円	16.5%	▲173万円	▲8.8%
千葉県	1,963万円	9.4%	1,621万円	12.8%	▲342万円	▲17.4%
首都圏	<b>2,768万円</b>	<b>17.6%</b>	<b>2,733万円</b>	<b>15.1%</b>	<b>▲35万円</b>	<b>▲1.3%</b>

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

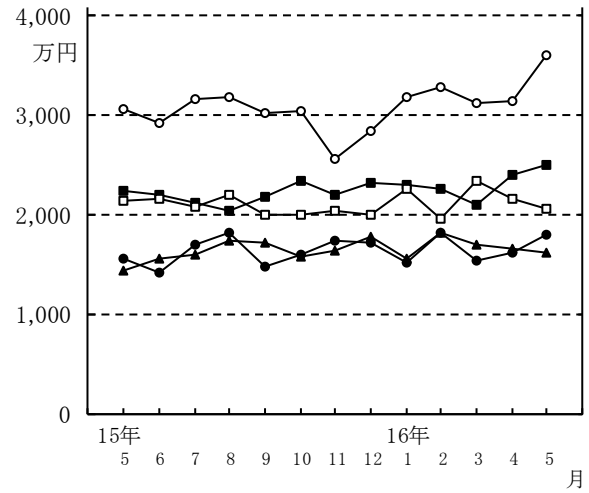
### 中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位: %、ポイント)

	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	5.3 (▲ 2.2)	12.9 (▲13.0)	27.6 (▲ 0.3)	23.6 ( 8.2)	<b>30.6 ( 7.3)</b>
東京都下	11.3 ( 2.2)	30.2 (▲ 6.2)	30.2 (▲ 9.8)	22.6 ( 11.7)	5.7 ( 2.1)
神奈川県	16.4 (▲ 1.3)	34.3 (▲ 1.7)	34.9 ( 6.9)	8.9 (▲ 2.7)	5.5 (▲ 1.2)
埼玉県	20.3 (▲14.4)	46.8 ( 5.5)	22.8 ( 4.1)	7.6 ( 3.6)	2.5 ( 1.2)
千葉県	28.6 (▲ 8.5)	47.1 ( 6.8)	18.6 ( 2.5)	4.3 (▲ 2.2)	1.4 ( 1.4)
首都圏	12.6 (▲ 4.3)	27.0 (▲ 6.1)	27.9 ( 1.2)	16.2 ( 4.6)	16.3 ( 4.6)

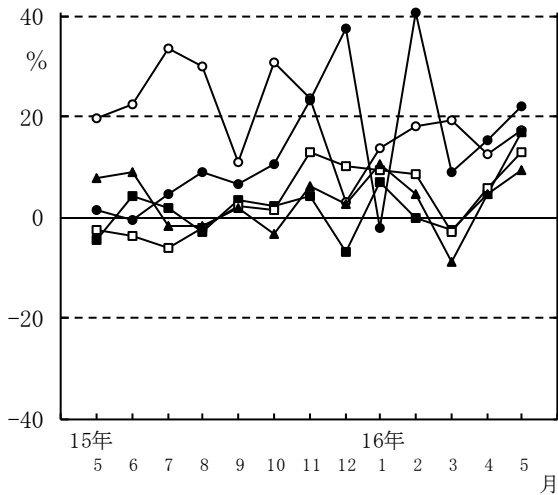
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移  
(1戸あたり)



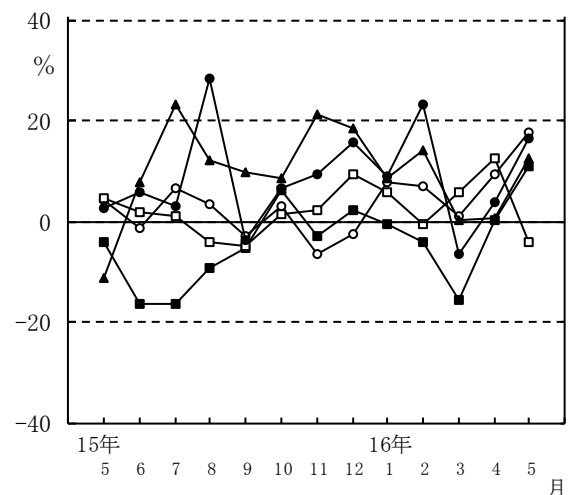
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移  
(1戸あたり)



〈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、%)

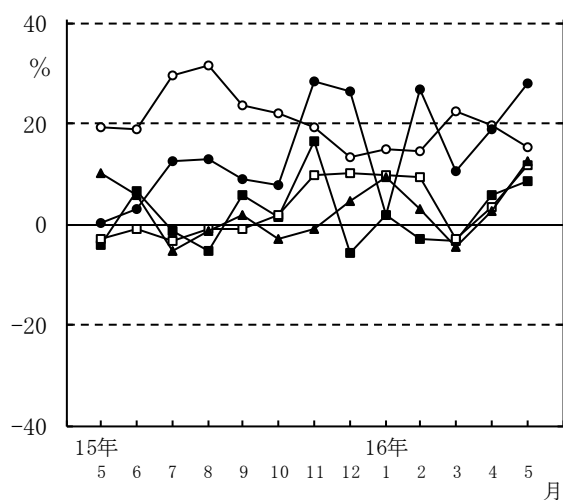
	15年6月	7月	8月	9月	10月	11月
価格	2,361	2,458	2,463	2,282	2,299	2,147
前月比	▲ 0.5	4.1	0.2	▲ 7.3	0.7	▲ 6.6
登録比	▲ 4.3	▲ 1.2	▲ 5.5	▲ 5.5	▲ 10.7	▲ 17.8
	12月	16年1月	2月	3月	4月	5月
価格	2,242	2,401	2,524	2,400	2,455	2,733
前月比	4.4	7.1	5.1	▲ 4.9	2.3	11.3
登録比	▲ 13.4	▲ 8.1	▲ 7.3	▲ 6.6	▲ 6.0	▲ 1.3

### 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)

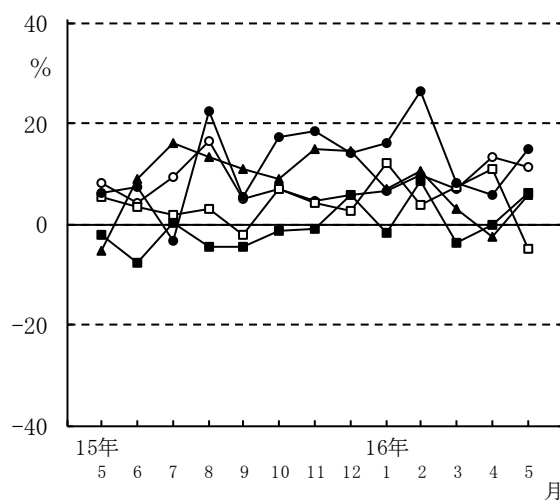
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	68.49 万円	15.4%	66.06 万円	11.4%	▲ 2.43 万円	▲ 3.5%
東京都下	36.79 万円	8.5%	37.22 万円	6.1%	0.43 万円	1.2%
神奈川県	34.64 万円	11.9%	31.58 万円	▲ 4.9%	▲ 3.06 万円	▲ 8.8%
埼玉県	28.67 万円	27.9%	26.97 万円	14.9%	▲ 1.70 万円	▲ 5.9%
千葉県	28.92 万円	12.7%	22.06 万円	5.8%	▲ 6.86 万円	▲ 23.7%
首都圏	42.92 万円	17.2%	46.45 万円	12.3%	3.53 万円	8.2%

※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	58.63 ㎡	▲ 2.3%	54.31 ㎡	6.3%	▲ 7.4%	26.6 年	▲ 0.4 年
東京都下	76.90 ㎡	12.1%	66.70 ㎡	1.1%	▲ 13.3%	23.9 年	▲ 4.7 年
神奈川県	66.71 ㎡	1.7%	65.68 ㎡	3.1%	▲ 1.5%	27.2 年	1.8 年
埼玉県	69.99 ㎡	▲ 3.6%	66.28 ㎡	1.7%	▲ 5.3%	24.8 年	0.4 年
千葉県	69.12 ㎡	0.7%	72.21 ㎡	8.1%	4.5%	27.3 年	0.2 年
首都圏	66.24 ㎡	0.5%	61.27 ㎡	3.2%	▲ 7.5%	26.4 年	0.0 年