

市場動向 一首都圏の新築戸建・中古マンション価格(7月)ー**新築戸建の成約価格、前年同月比9か月連続上昇。
前月比は2か月連続の下落。**

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)の全国不動産情報ネットワークにおける、2016年7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9か月連続上昇も前月比は3か月ぶりに下落。

7月の首都圏の新築戸建平均成約価格は1戸あたり3,394万円で、前年同月比9か月連続上昇。3か月ぶりに全エリアでの上昇となりましたが、前月比は2か月連続で下落しています。また最高値を2か月連続で更新していた東京23区は、前年同月比では9か月連続上昇と上昇を維持したものの、前月比は3か月ぶりに下落に転じました。なお、神奈川県は前年同月比13か月連続、埼玉県は同8か月連続の上昇となっています。

■中古マンション成約価格は前年同月比4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2,650万円(59.09㎡)で、前年同月比7.8%上昇し4か月連続のプラスとなりました。引続き東京23区で高額物件の成約が増加していることによるものですが、23区では成約物件の平均価格が登録物件の平均価格を1,000万円超下回り、需給の乖離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	4,786万円	3.9%	▲ 5.6%
東京都下	3,609万円	4.6%	1.2%
神奈川県	3,539万円	4.1%	▲ 2.3%
埼玉県	2,974万円	6.4%	2.8%
千葉県	2,817万円	5.3%	2.6%
首都圏	3,394万円	1.0%	▲ 0.7%

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	3,340万円	5.3%	3.7%
東京都下	2,386万円	12.2%	8.2%
神奈川県	2,179万円	4.4%	▲ 3.2%
埼玉県	1,933万円	14.1%	10.8%
千葉県	1,931万円	21.4%	22.3%
首都圏	2,650万円	7.8%	3.9%

※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。

※7月期の調査対象物件数は、新築戸建=登録8,089件、成約1,714件、中古マンション=登録903件、成約696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3,443万円、

前年同月比3.5%上昇し9か月連続のプラス。

成約価格は同3,394万円、同1.0%上昇し9か月連続のプラス。

前月比は2か月連続下落、東京23区では3か月ぶりに下落。

16年7月の首都圏の新築戸建登録価格の平均は1戸あたり3,443万円で、前年同月比3.5%上昇し9か月連続のプラス、前月比は0.3%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3,394万円で、前年同月比1.0%上昇し9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5,000万円以上の物件の割合上昇が続き同9か月連続で上昇したほか、神奈川県は同13か月連続、埼玉県は同8か月連続、千葉県は同2か月連続、東京都下は同再び上昇し、3か月ぶりに全エリアでの上昇となっています。

一方、前月比は、首都圏平均では0.7%下落し2か月連続の下落、また前月まで2か月連続最高値を更新していた23区では3か月ぶりに下落に転じました。(1・3ページご参照)

なお、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	4,965万円	10.0%	4,786万円	3.9%	▲179万円	▲3.6%
東京都下	3,715万円	3.3%	3,609万円	4.6%	▲106万円	▲2.9%
神奈川県	3,624万円	4.4%	3,539万円	4.1%	▲85万円	▲2.3%
埼玉県	3,049万円	1.4%	2,974万円	6.4%	▲75万円	▲2.5%
千葉県	2,797万円	0.9%	2,817万円	5.3%	20万円	0.7%
首都圏	3,443万円	3.5%	3,394万円	1.0%	▲49万円	▲1.4%

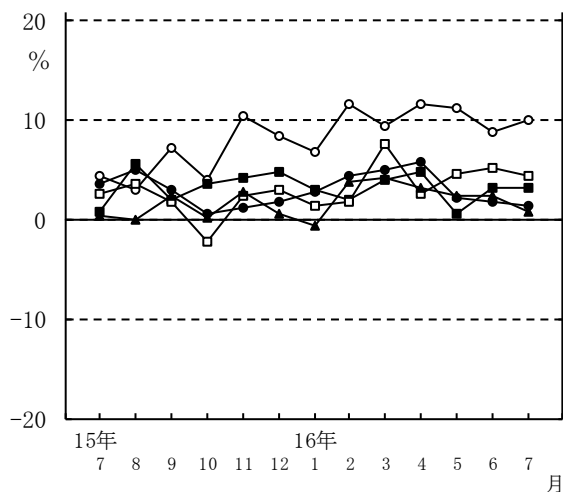
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

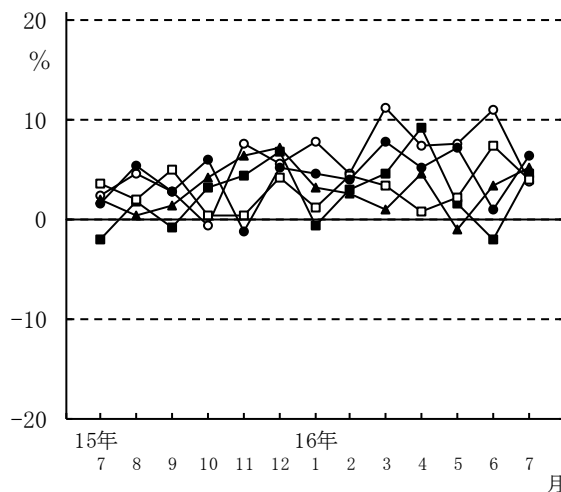
(単位：%、ポイント)

	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	— (—)	2.6 (▲0.6)	31.6 (▲11.3)	27.7 (6.3)	38.1 (5.6)
東京都下	— (▲6.8)	26.4 (0.8)	44.9 (2.0)	24.3 (3.6)	4.4 (0.4)
神奈川県	2.9 (▲1.3)	26.4 (▲8.0)	45.0 (6.5)	20.6 (1.6)	5.1 (1.2)
埼玉県	5.5 (▲4.4)	56.1 (▲3.1)	31.4 (4.0)	5.9 (2.8)	1.1 (0.7)
千葉県	7.4 (▲11.8)	63.1 (7.9)	24.3 (3.1)	5.2 (1.2)	— (▲0.4)
首都圏	3.6 (▲3.7)	38.3 (1.6)	36.7 (1.8)	15.4 (1.6)	6.0 (▲1.3)

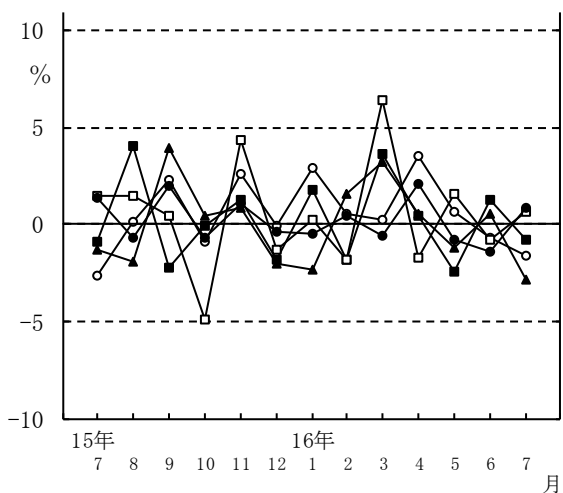
<グラフ1> 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



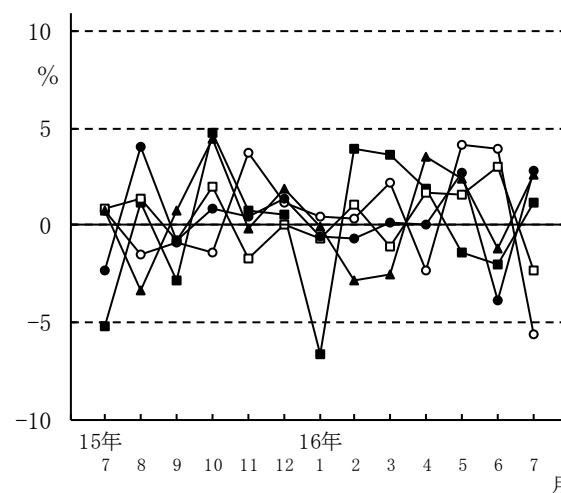
<グラフ2> 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



<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

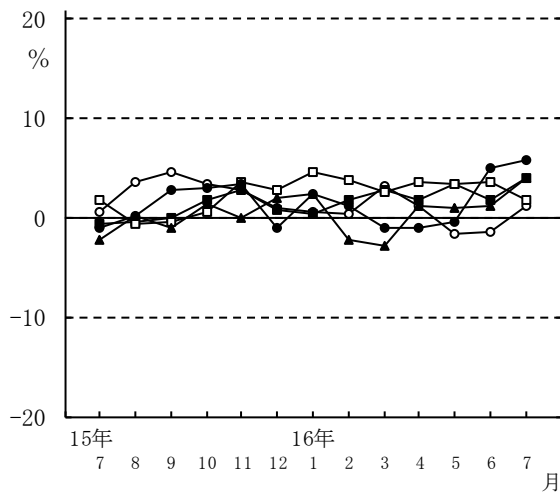
(単位：万円、%)

	15年8月	9月	10月	11月	12月	16年1月
価格	3,365	3,279	3,322	3,365	3,358	3,359
前月比	0.1	▲ 2.6	1.3	1.3	▲ 0.2	0.0
登録比	1.0	▲ 3.2	0.0	▲ 2.1	0.1	▲ 1.5
	2月	3月	4月	5月	6月	7月
価格	3,325	3,357	3,422	3,435	3,418	3,394
前月比	▲ 1.0	1.0	1.9	0.4	▲ 0.5	▲ 0.7
登録比	▲ 1.5	▲ 2.8	▲ 2.2	▲ 0.4	▲ 1.1	▲ 1.4

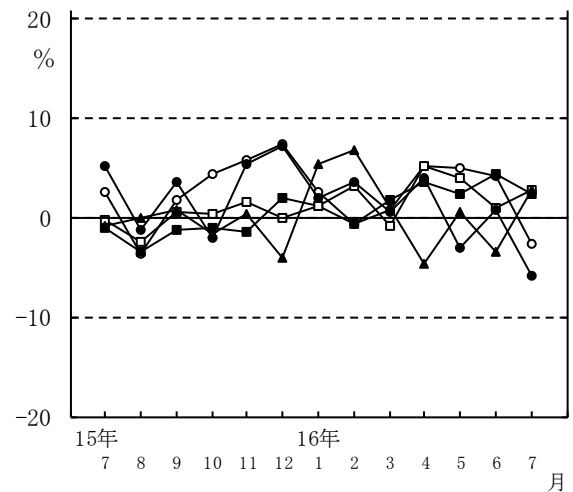
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比（単位：㎡、％）

	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	88.00	1.2	94.35	0.3	83.74	▲ 2.6	▲ 4.8	95.07	2.9	0.8
東京都下	124.60	4.1	95.88	2.2	122.13	2.5	▲ 2.0	94.58	▲ 0.2	▲ 1.4
神奈川県	118.06	1.9	97.75	▲ 0.2	114.87	2.8	▲ 2.7	98.43	0.8	0.7
埼玉県	131.94	5.9	101.28	1.1	126.83	▲ 5.9	▲ 3.9	101.50	0.7	0.2
千葉県	139.77	4.0	100.70	0.4	137.37	2.8	▲ 1.7	101.82	1.8	1.1
首都圏	124.38	3.9	98.78	0.8	120.18	2.4	▲ 3.4	98.84	1.5	0.1

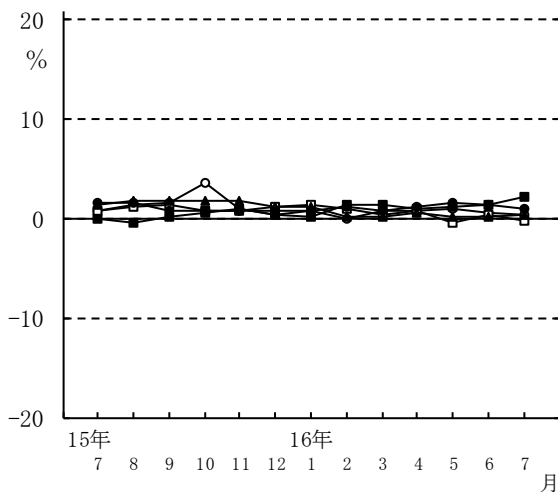
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
（登録物件）



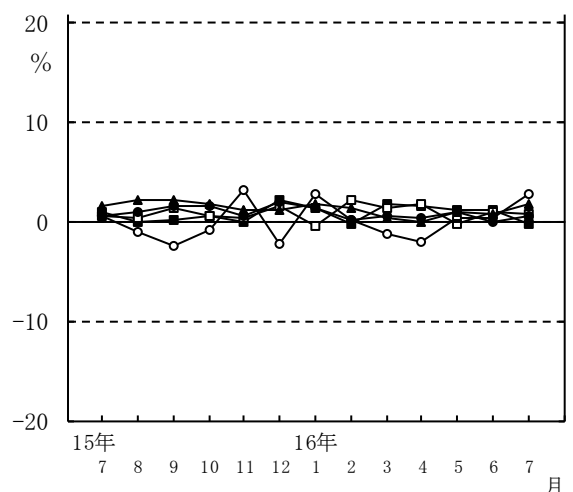
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
（成約物件）



〈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2,774万円、前年同月比11.5%上昇し17か月連続のプラス。
成約価格は同2,650万円、同7.8%上昇し4か月連続のプラス。
東京23区では同7か月連続上昇も、需給の乖離顕著。

16年7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2,774万円で、前年同月比11.5%上昇し17か月連続のプラス、前月比は5.0%上昇し再びプラスとなりました。

成約価格は1戸あたり2,650万円で、前年同月比7.8%上昇し、4か月連続のプラスとなりました。これは、東京23区で4,000万円以上の物件の成約が増加していること等によるもので、23区では同7か月連続で上昇しています。また前月比は、23区・首都圏平均ともに再び上昇となりました。(1・6ページご参照)

23区では、成約物件と登録物件の価格差が1,000万円を超え需給の乖離が顕著となっており、成約価格の平均は登録価格の平均を21か月連続で下回っています。また首都圏平均の成約価格は、14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11.3%上昇し、6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)

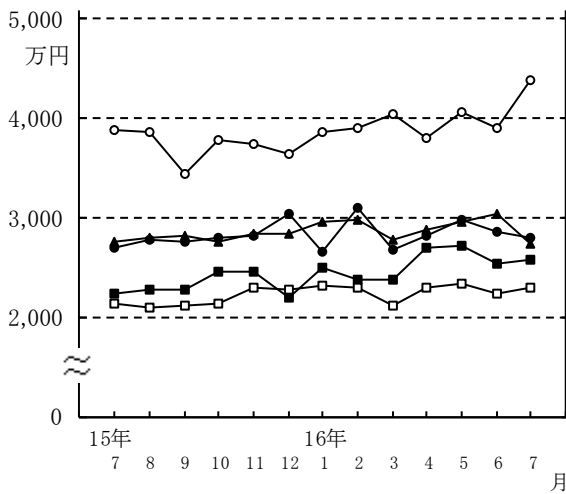
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	4,385万円	12.6%	3,340万円	5.3%	▲1,045万円	▲23.8%
東京都下	2,575万円	15.4%	2,386万円	12.2%	▲189万円	▲7.3%
神奈川県	2,297万円	7.8%	2,179万円	4.4%	▲118万円	▲5.1%
埼玉県	1,789万円	5.0%	1,933万円	14.1%	144万円	8.0%
千葉県	1,741万円	▲0.6%	1,931万円	21.4%	190万円	10.9%
首都圏	2,774万円	11.5%	2,650万円	7.8%	▲124万円	▲4.5%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

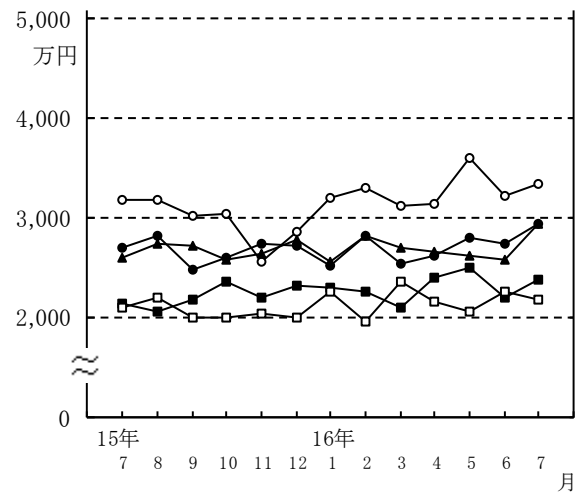
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位: %、ポイント)

	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	3.4 (▲6.7)	16.3 (▲5.7)	24.6 (▲1.9)	27.3 (6.4)	28.4 (7.9)
東京都下	11.5 (▲10.5)	24.6 (▲4.8)	41.0 (14.5)	14.7 (▲1.5)	8.2 (2.3)
神奈川県	21.2 (3.2)	26.7 (▲7.1)	27.3 (▲6.5)	20.6 (12.0)	4.2 (▲1.6)
埼玉県	17.8 (▲7.6)	41.1 (▲1.8)	26.0 (2.2)	12.3 (6.0)	2.8 (1.2)
千葉県	24.3 (▲11.9)	31.1 (▲1.4)	25.7 (0.7)	14.9 (11.1)	4.0 (1.5)
首都圏	12.5 (▲5.6)	24.0 (▲5.0)	27.0 (▲0.7)	21.5 (7.6)	15.0 (3.7)

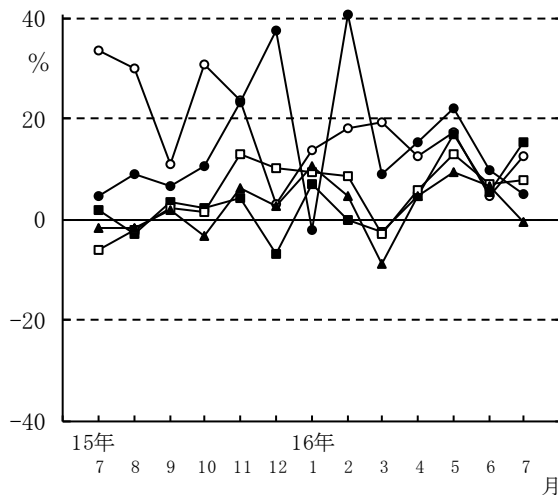
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移
(1戸あたり)



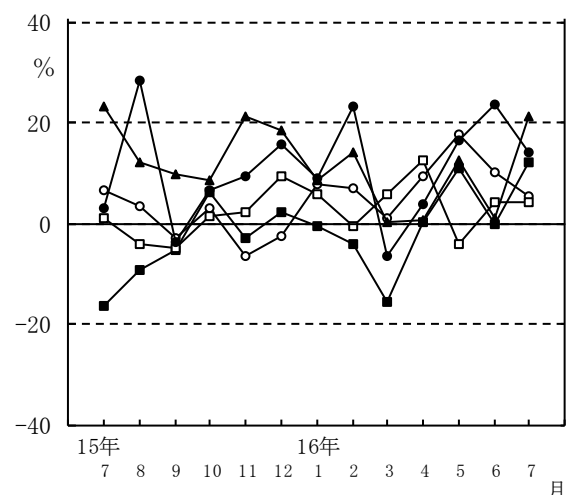
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移
(1戸あたり)



〈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、%)

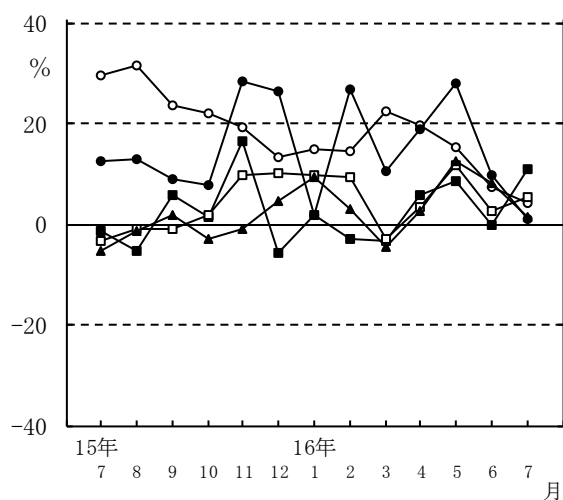
	15年8月	9月	10月	11月	12月	16年1月
価格	2,463	2,282	2,299	2,147	2,242	2,401
前月比	0.2	▲ 7.3	0.7	▲ 6.6	4.4	7.1
登録比	▲ 5.5	▲ 5.5	▲ 10.7	▲ 17.8	▲ 13.4	▲ 8.1
	2月	3月	4月	5月	6月	7月
価格	2,524	2,400	2,455	2,733	2,551	2,650
前月比	5.1	▲ 4.9	2.3	11.3	▲ 6.7	3.9
登録比	▲ 7.3	▲ 6.6	▲ 6.0	▲ 1.3	▲ 3.5	▲ 4.5

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)

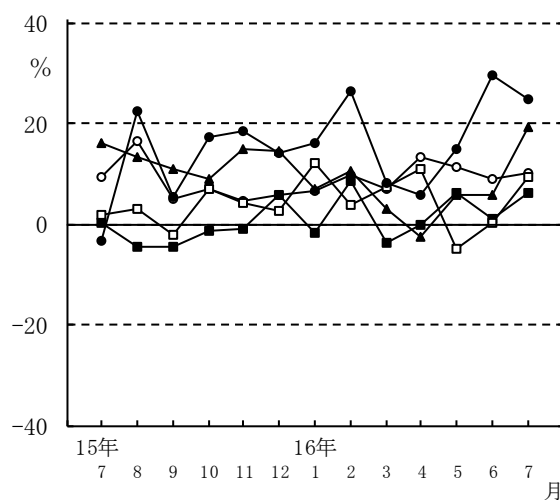
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	68.93 万円	4.4%	65.10 万円	10.1%	▲ 3.83 万円	▲ 5.6%
東京都下	37.04 万円	11.2%	38.41 万円	6.2%	1.37 万円	3.7%
神奈川県	33.90 万円	5.5%	34.56 万円	9.3%	0.66 万円	1.9%
埼玉県	25.58 万円	1.1%	29.10 万円	25.1%	3.52 万円	13.8%
千葉県	24.45 万円	1.4%	27.16 万円	19.5%	2.71 万円	11.1%
首都圏	41.78 万円	7.0%	46.82 万円	11.3%	5.04 万円	12.1%

※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	61.20 ㎡	5.1%	52.31 ㎡	0.1%	▲14.5%	25.9 年	▲0.9 年
東京都下	72.07 ㎡	6.8%	63.36 ㎡	8.2%	▲12.1%	26.3 年	0.4 年
神奈川県	66.78 ㎡	1.9%	62.78 ㎡	▲4.2%	▲6.0%	26.8 年	2.2 年
埼玉県	71.01 ㎡	3.6%	64.74 ㎡	▲12.7%	▲8.8%	23.6 年	0.1 年
千葉県	70.73 ㎡	▲2.6%	68.27 ㎡	2.0%	▲3.5%	23.5 年	▲4.7 年
首都圏	66.76 ㎡	2.6%	59.09 ㎡	▲1.6%	▲11.5%	25.6 年	▲0.4 年