

市場動向 一首都圏の新築戸建・中古マンション価格(8月)ー**新築戸建の成約価格、前年同月比10か月連続上昇。
東京23区の平均価格が再び5,000万円超える。**

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8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。

■神奈川県は同14か月連続、埼玉県は同9か月連続上昇。

8月の首都圏の新築戸建平均成約価格は1戸あたり3,403万円で、前年同月比10か月連続のプラス。2か月連続全エリアで上昇し、前月比は3か月ぶりに上昇しています。東京23区では、平均価格が再び5,000万円を超え前年同月比は10か月連続で上昇、前月比も再び上昇に転じました。また、神奈川県は前年同月比14か月連続、埼玉県は同9か月連続の上昇となりましたが、前月比はともに下落しています。

■中古マンション成約価格は前年同月比5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2,690万円(61.06㎡)で、5か月連続のプラス、4か月ぶりに全エリアでの上昇となりました。これは、4,000万円以上の物件の割合が全エリアで増加したことによるものです。また前月比は、首都圏平均では2か月連続で上昇しましたが、東京23区では再び下落に転じています。

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	5,061万円	11.6%	5.7%
東京都下	3,671万円	5.2%	1.7%
神奈川県	3,491万円	1.3%	▲1.4%
埼玉県	2,965万円	1.9%	▲0.3%
千葉県	2,727万円	5.5%	▲3.2%
首都圏	3,403万円	1.1%	0.3%

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	3,254万円	2.3%	▲2.6%
東京都下	2,549万円	24.5%	6.8%
神奈川県	2,394万円	9.2%	9.9%
埼玉県	1,864万円	2.7%	▲3.6%
千葉県	1,819万円	4.1%	▲5.8%
首都圏	2,690万円	9.2%	1.5%

※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。

※8月期の調査対象物件数は、新築戸建=登録7,314件、成約1,377件、中古マンション=登録771件、成約512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3,447万円、前年同月比3.5%上昇し10か月連続のプラス。成約価格は同3,403万円、同1.1%上昇し10か月連続のプラス。前月比は3か月ぶりに上昇。

16年8月の首都圏の新築戸建登録価格の平均は1戸あたり3,447万円で、前年同月比3.5%上昇し10か月連続のプラス、前月比は0.1%上昇し再びプラスとなりました。

成約価格は1戸あたり3,403万円で、前年同月比1.1%上昇し10か月連続のプラスとなりました。東京23区では5,000万円以上の物件の割合が大幅に増加、平均価格は再び5,000万円を超え、同10か月連続で上昇。また神奈川県は同14か月連続、埼玉県は同9か月連続、千葉県は同3か月連続、東京都下は同2か月連続で上昇し、2か月連続全エリアでの上昇となっています。

なお、前月比は、0.3%上昇し3か月ぶりに上昇、前月下落に転じていた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、8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	5,051万円	11.7%	5,061万円	11.6%	10万円	0.2%
東京都下	3,782万円	1.1%	3,671万円	5.2%	▲111万円	▲2.9%
神奈川県	3,573万円	1.4%	3,491万円	1.3%	▲82万円	▲2.3%
埼玉県	3,076万円	3.0%	2,965万円	1.9%	▲111万円	▲3.6%
千葉県	2,799万円	3.0%	2,727万円	5.5%	▲72万円	▲2.6%
首都圏	3,447万円	3.5%	3,403万円	1.1%	▲44万円	▲1.3%

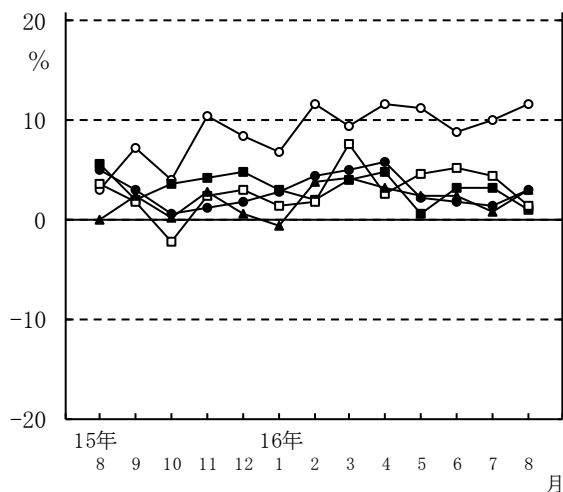
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

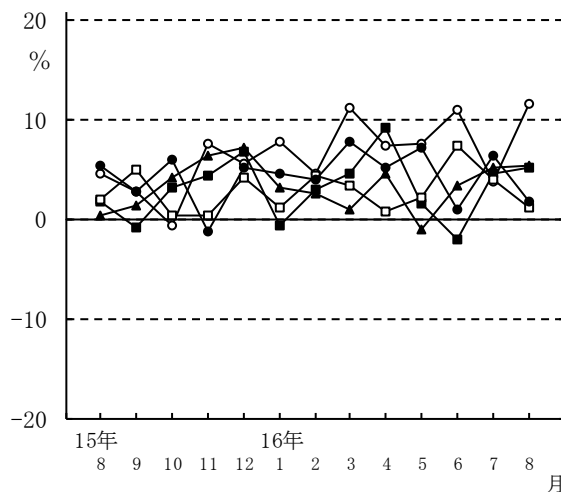
(単位：%、ポイント)

	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	— (—)	3.6 (0.1)	19.4 (▲20.3)	30.2 (2.7)	46.8 (17.5)
東京都下	1.4 (▲1.4)	29.0 (▲1.6)	37.8 (▲1.0)	20.6 (▲3.5)	11.2 (7.5)
神奈川県	2.0 (▲0.3)	32.2 (▲1.9)	42.5 (1.2)	19.0 (2.4)	4.3 (▲1.4)
埼玉県	8.9 (0.4)	51.2 (▲1.5)	30.9 (▲1.3)	8.7 (3.0)	0.3 (▲0.6)
千葉県	12.6 (▲10.6)	60.9 (8.7)	21.4 (▲0.5)	4.6 (1.9)	0.5 (0.5)
首都圏	5.4 (▲1.3)	38.9 (3.0)	32.7 (▲2.9)	15.1 (0.3)	7.9 (0.9)

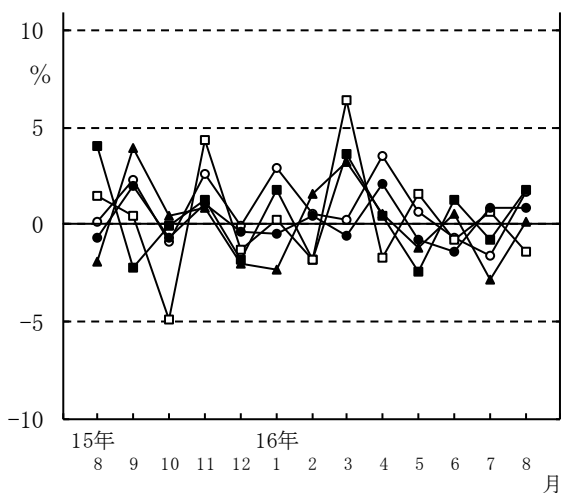
<グラフ1> 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



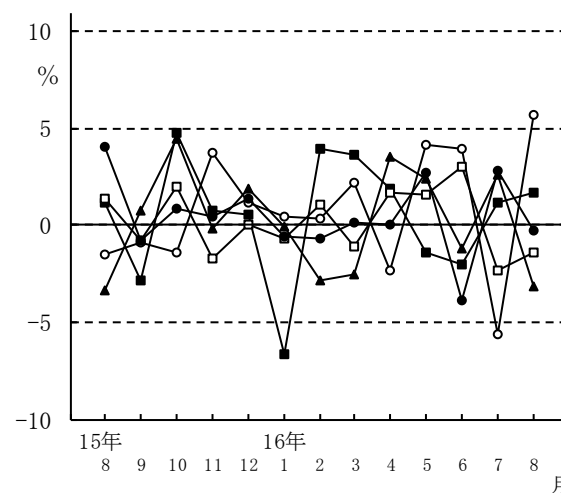
<グラフ2> 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



<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

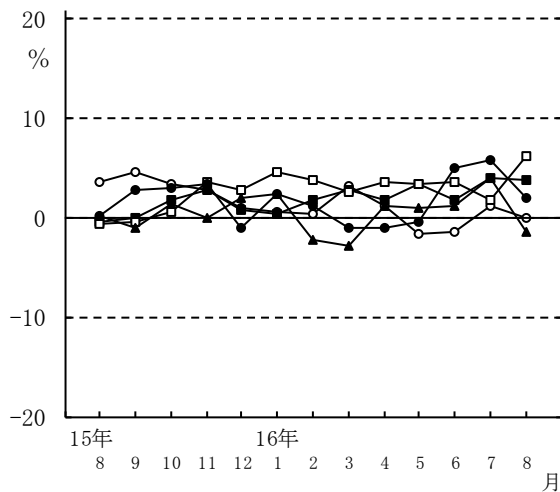
(単位：万円、%)

	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
	3月	4月	5月	6月	7月	8月
価格	3,357	3,422	3,435	3,418	3,394	3,403
前月比	1.0	1.9	0.4	▲ 0.5	▲ 0.7	0.3
登録比	▲ 2.8	▲ 2.2	▲ 0.4	▲ 1.1	▲ 1.4	▲ 1.3

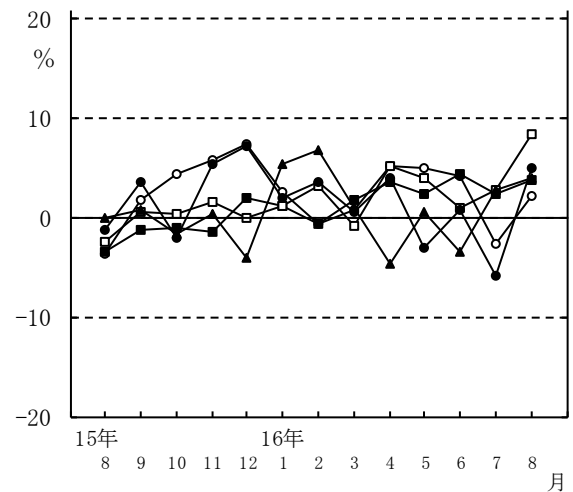
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比（単位：㎡、％）

	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	88.77	▲ 0.1	92.46	▲ 1.8	85.67	2.2	▲ 3.5	95.05	1.8	2.8
東京都下	123.22	3.9	95.79	2.5	120.36	3.8	▲ 2.3	94.84	1.7	▲ 1.0
神奈川県	121.08	6.3	98.12	▲ 0.3	119.51	8.4	▲ 1.3	99.15	1.7	1.0
埼玉県	131.08	2.0	101.49	1.3	133.16	5.1	1.6	101.48	0.8	▲ 0.0
千葉県	136.43	▲ 1.4	101.37	0.7	143.44	4.1	5.1	101.35	1.1	▲ 0.0
首都圏	124.09	2.2	98.92	0.7	124.00	7.7	▲ 0.1	99.09	1.8	0.2

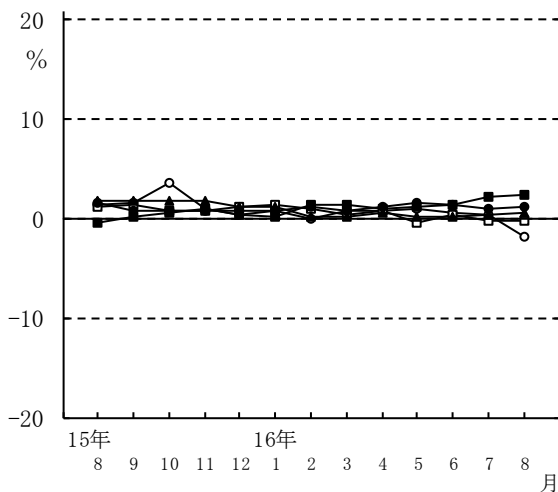
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移（登録物件）



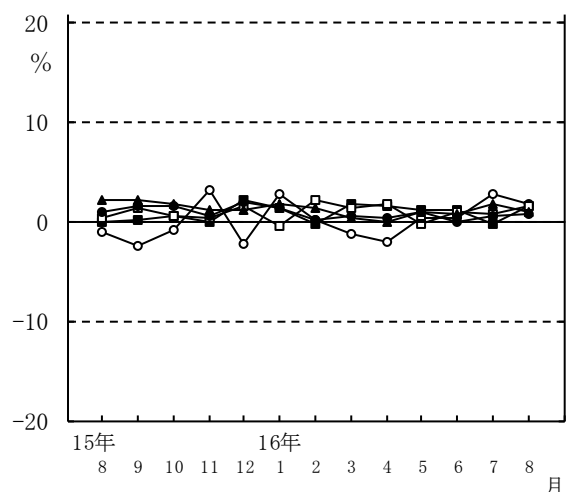
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移（成約物件）



〈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2,611万円、前年同月比0.2%上昇し18か月連続のプラス。
成約価格は同2,690万円、同9.2%上昇し5か月連続のプラス。
東京23区の㎡単価が1年9か月ぶりに下落。

16年8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2,661万円で、前年同月比0.2%上昇し18か月連続のプラス、前月比は5.9%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2,690万円で、前年同月比9.2%上昇し、5か月連続のプラスに。4か月ぶりに全エリアでの上昇となりましたが、これは、4,000万円以上の物件の割合が全エリアで増加したことによるものです。なお東京23区では、投資需要の高まりにより1,000万円台の物件割合が同5か月ぶりに増加しています。

また、首都圏平均の成約価格の前月比は2か月連続で上昇。一方、成約価格は登録価格の平均を14か月ぶりに上回りました。(1・6ページご参照)

なお、1㎡あたり成約価格は前年同月比4.1%上昇し、7か月連続のプラスとなりましたが、23区では1年9か月ぶりに下落に転じています。(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)

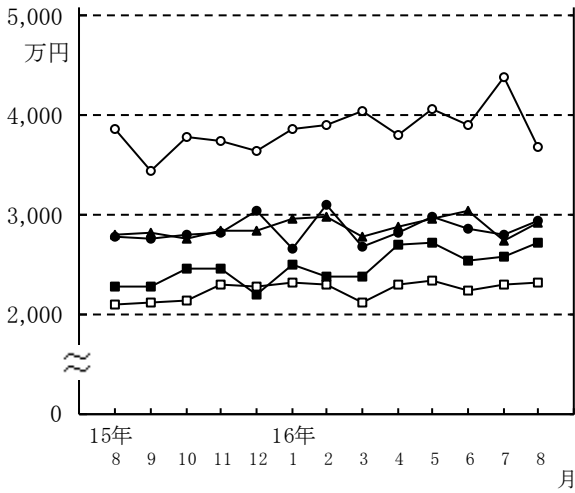
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	3,674万円	▲ 5.1%	3,254万円	2.3%	▲420万円	▲11.4%
東京都下	2,718万円	19.8%	2,549万円	24.5%	▲169万円	▲ 6.2%
神奈川県	2,307万円	9.6%	2,394万円	9.2%	87万円	3.8%
埼玉県	1,932万円	9.2%	1,864万円	2.7%	▲ 68万円	▲ 3.5%
千葉県	1,926万円	6.6%	1,819万円	4.1%	▲107万円	▲ 5.6%
首都圏	2,611万円	0.2%	2,690万円	9.2%	79万円	3.0%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

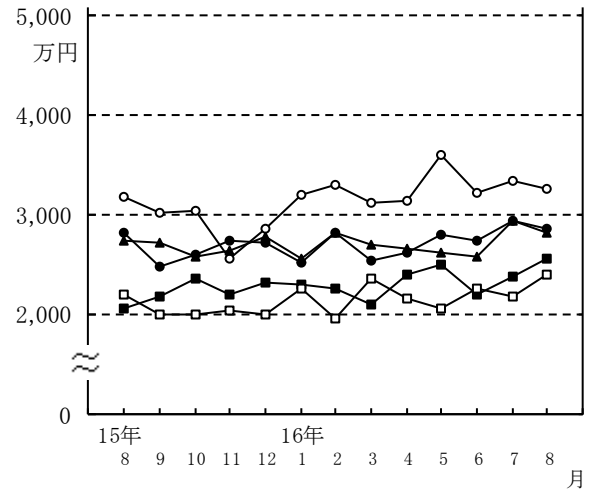
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位：%、ポイント)

	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	4.8 (▲ 1.2)	23.8 (2.8)	27.7 (▲ 1.8)	17.7 (▲ 2.8)	26.0 (3.0)
東京都下	9.1 (▲ 5.5)	36.3 (▲ 1.2)	27.3 (▲ 3.9)	18.2 (1.5)	9.1 (9.1)
神奈川県	10.8 (▲ 2.4)	27.5 (▲ 6.0)	37.5 (4.0)	13.4 (▲ 1.1)	10.8 (5.5)
埼玉県	12.0 (▲13.8)	54.0 (20.1)	28.0 (▲ 2.6)	4.0 (▲ 4.1)	2.0 (0.4)
千葉県	33.3 (9.6)	37.0 (▲ 8.8)	16.7 (▲ 1.9)	3.7 (▲ 1.4)	9.3 (2.5)
首都圏	10.4 (▲ 2.8)	30.3 (▲ 0.2)	28.9 (▲ 0.9)	13.8 (▲ 1.4)	16.6 (5.3)

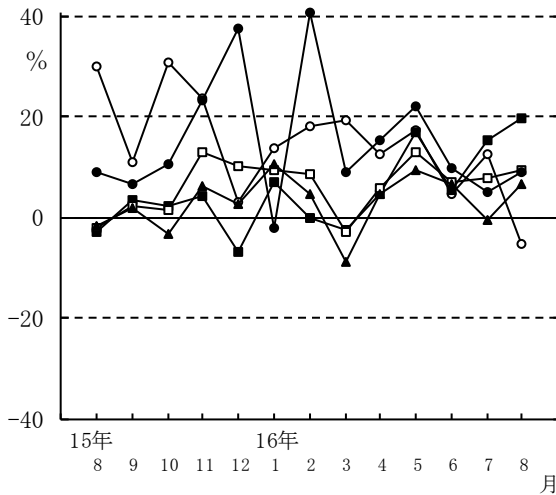
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移
(1戸あたり)



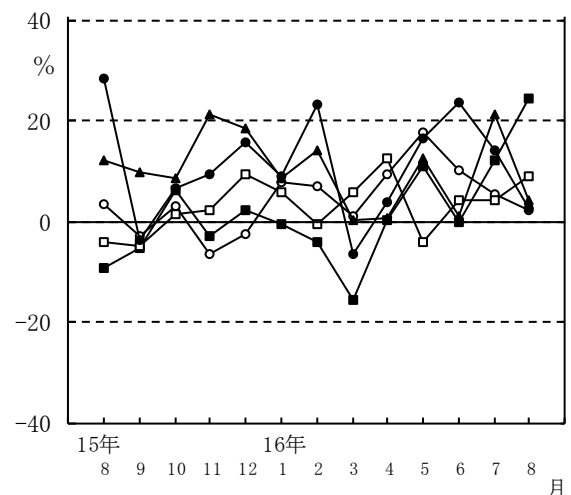
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移
(1戸あたり)



〈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、%)

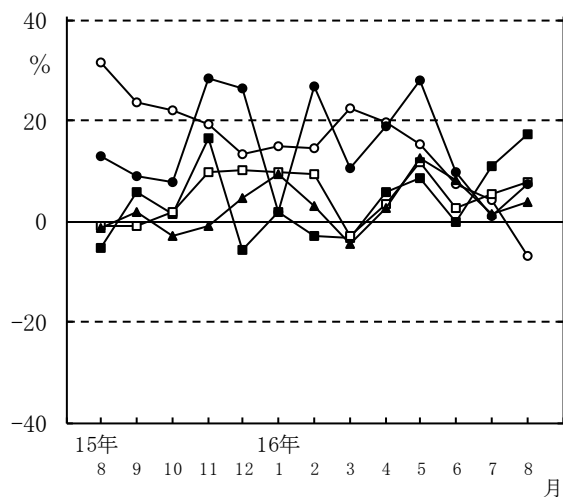
	15年9月	10月	11月	12月	16年1月	2月
価格	2,282	2,299	2,147	2,242	2,401	2,524
前月比	▲ 7.3	0.7	▲ 6.6	4.4	7.1	5.1
登録比	▲ 5.5	▲ 10.7	▲ 17.8	▲ 13.4	▲ 8.1	▲ 7.3
	3月	4月	5月	6月	7月	8月
価格	2,400	2,455	2,733	2,551	2,650	2,690
前月比	▲ 4.9	2.3	11.3	▲ 6.7	3.9	1.5
登録比	▲ 6.6	▲ 6.0	▲ 1.3	▲ 3.5	▲ 4.5	3.0

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)

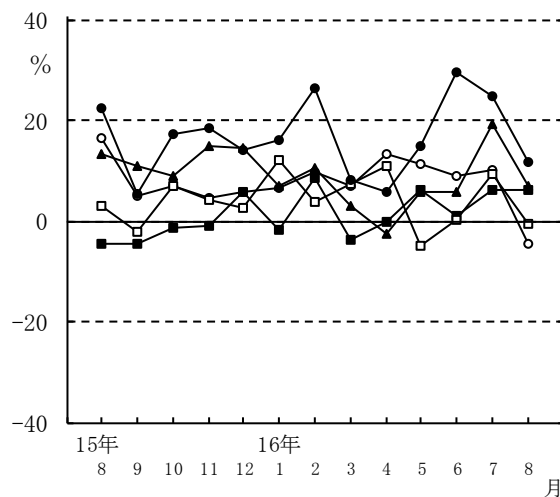
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	60.91 万円	▲ 6.8%	61.02 万円	▲ 4.6%	0.11 万円	0.2%
東京都下	37.85 万円	17.4%	36.75 万円	6.4%	▲ 1.10 万円	▲ 2.9%
神奈川県	34.14 万円	7.9%	34.82 万円	▲ 0.4%	0.68 万円	2.0%
埼玉県	27.49 万円	7.5%	29.26 万円	11.9%	1.77 万円	6.4%
千葉県	26.78 万円	4.0%	25.11 万円	6.9%	▲ 1.67 万円	▲ 6.2%
首都圏	39.87 万円	▲ 2.5%	45.51 万円	4.1%	5.64 万円	14.1%

※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	59.16 ㎡	0.5%	53.16 ㎡	6.1%	▲10.1%	27.0 年	▲1.2 年
東京都下	75.17 ㎡	5.7%	67.92 ㎡	14.2%	▲9.6%	24.0 年	▲4.0 年
神奈川県	66.59 ㎡	0.4%	68.35 ㎡	9.4%	2.6%	22.8 年	▲2.3 年
埼玉県	70.83 ㎡	1.8%	65.76 ㎡	▲3.5%	▲7.2%	21.7 年	▲0.4 年
千葉県	71.34 ㎡	0.8%	68.72 ㎡	▲5.0%	▲3.7%	25.5 年	1.0 年
首都圏	66.33 ㎡	1.4%	61.06 ㎡	3.1%	▲7.9%	25.0 年	▲1.1 年