

市場動向 一首都圏の新築戸建・中古マンション価格(9月)ー**新築戸建の成約価格、前年同月比11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)の全国不動産情報ネットワークにおける、2016年9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15か月連続、東京23区は同11か月連続、埼玉県は同10か月連続上昇。

9月の首都圏の新築戸建平均成約価格は1戸あたり3,430万円で、前年同月比11か月連続のプラス。3か月連続全エリアで上昇し、前月比は2か月連続で上昇しています。東京23区では、前年同月比は11か月連続で上昇したものの、5,000万円以上の物件が伸び悩み、前月比は再び下落となっています。また、神奈川県は前年同月比15か月連続、埼玉県は同10か月連続で上昇しています。

■中古マンション成約価格は前年同月比6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2,740万円(59.94㎡)で、前年同月比6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。また前月比は、首都圏平均では3か月連続上昇、東京23区も再び上昇となりましたが、その他の4エリアでは下落となっています。

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	4,723万円	5.1%	▲ 6.7%
東京都下	3,621万円	6.7%	▲ 1.4%
神奈川県	3,509万円	2.7%	0.5%
埼玉県	2,977万円	3.1%	0.4%
千葉県	2,727万円	4.7%	0.0%
首都圏	3,430万円	4.6%	0.8%

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	3,505万円	16.0%	7.7%
東京都下	2,436万円	11.8%	▲ 4.4%
神奈川県	2,223万円	11.4%	▲ 7.1%
埼玉県	1,692万円	15.1%	▲ 9.2%
千葉県	1,761万円	3.0%	▲ 3.2%
首都圏	2,740万円	20.1%	1.9%

※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。

※9月期の調査対象物件数は、新築戸建＝登録8,693件、成約1,772件、中古マンション＝登録1,044件、成約608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3,418万円、
前年同月比0.9%上昇し11か月連続のプラス。
成約価格は同3,430万円、同4.6%上昇し11か月連続のプラス。
23区の高価格帯物件は、前月に比べ伸び悩む。**

16年9月の首都圏の新築戸建登録価格の平均は1戸あたり3,418万円で、前年同月比0.9%上昇し11か月連続のプラス、前月比は0.8%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3,430万円で、前年同月比4.6%上昇し11か月連続のプラスとなりました。東京23区では、前年同月比は11か月連続で上昇したものの、5,000万円以上の物件の割合が前月(46.8%、前年同月比17.5ポイント上昇)に比べ伸び悩み、前月比は再び下落、平均価格も5,000万円を割り込んでいます。また神奈川県は同15か月連続、埼玉県は同10か月連続、千葉県は同4か月連続、東京都下は同3か月連続で上昇し、3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2か月連続で上昇(1・3ページご参照)。また、成約価格の首都圏平均は、9か月ぶりに登録価格の平均を上回りました。(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	4,962万円	7.3%	4,723万円	5.1%	▲239万円	▲4.8%
東京都下	3,672万円	0.4%	3,621万円	6.7%	▲51万円	▲1.4%
神奈川県	3,597万円	1.6%	3,509万円	2.7%	▲88万円	▲2.4%
埼玉県	3,104万円	1.9%	2,977万円	3.1%	▲127万円	▲4.1%
千葉県	2,803万円	▲0.9%	2,727万円	4.7%	▲76万円	▲2.7%
首都圏	3,418万円	0.9%	3,430万円	4.6%	12万円	0.4%

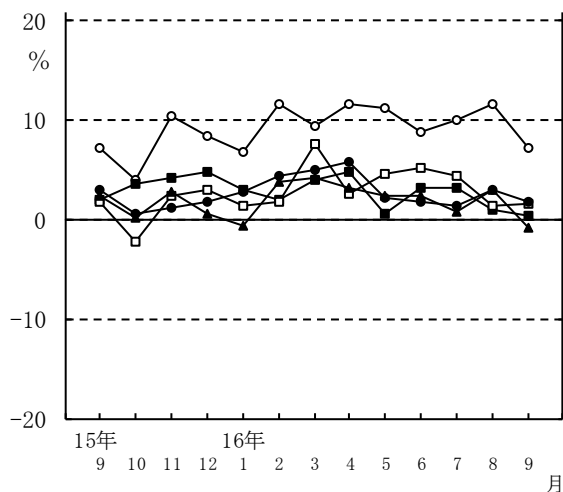
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

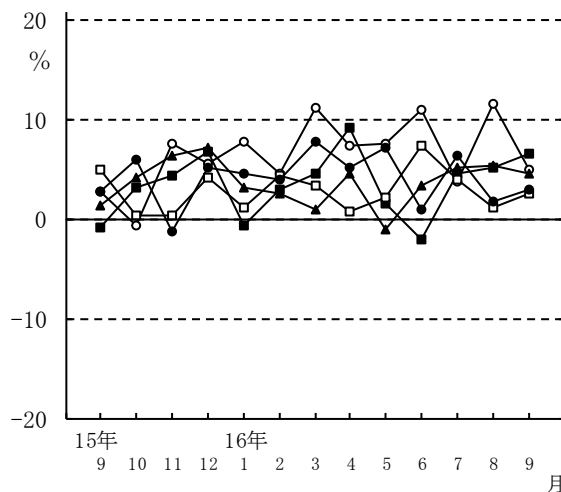
(単位：%、ポイント)

	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 (▲ 4.0)	36.3 (▲ 0.9)	23.1 (▲ 6.4)	38.2 (11.3)
東京都下	0.9 (▲ 4.0)	28.3 (▲ 1.4)	44.5 (2.0)	18.4 (▲ 2.3)	7.9 (5.7)
神奈川県	5.0 (0.9)	27.1 (▲ 6.5)	40.3 (0.1)	22.1 (4.3)	5.5 (1.2)
埼玉県	6.3 (▲ 3.6)	50.6 (▲ 1.4)	36.0 (3.1)	7.1 (2.1)	— (▲ 0.2)
千葉県	11.8 (▲ 9.6)	60.8 (4.8)	22.2 (3.0)	5.2 (2.2)	— (▲ 0.4)
首都圏	4.8 (▲ 3.0)	35.2 (▲ 2.8)	37.2 (1.9)	15.1 (1.1)	7.7 (2.8)

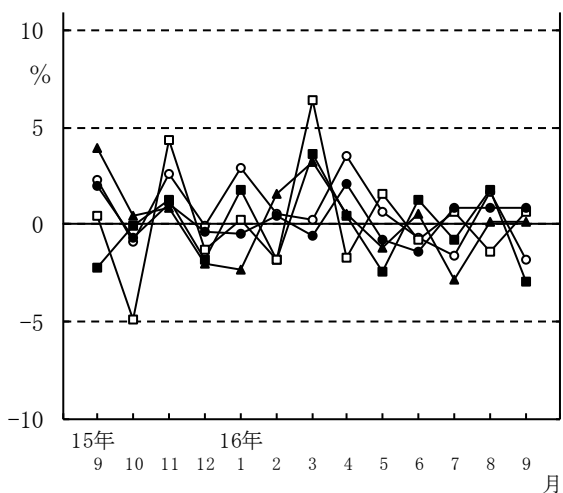
<グラフ1> 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



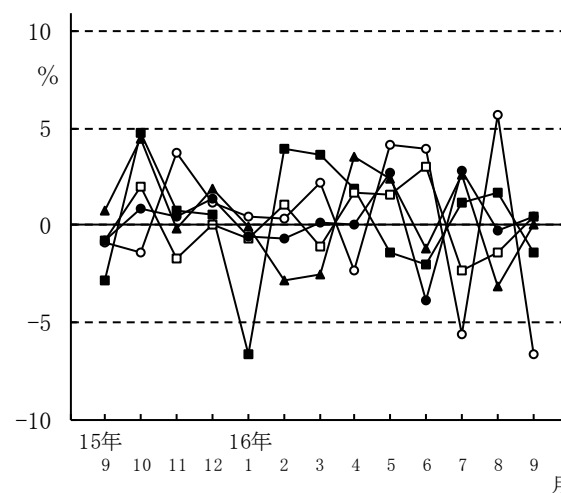
<グラフ2> 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



<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

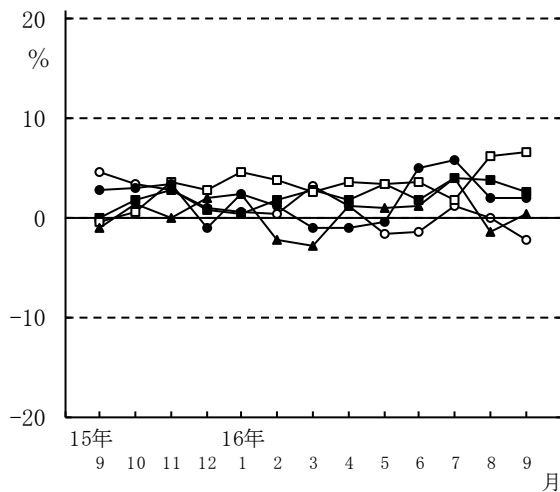
(単位：万円、%)

	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
	4月	5月	6月	7月	8月	9月
価格	3,422	3,435	3,418	3,394	3,403	3,430
前月比	1.9	0.4	▲ 0.5	▲ 0.7	0.3	0.8
登録比	▲ 2.2	▲ 0.4	▲ 1.1	▲ 1.4	▲ 1.3	0.4

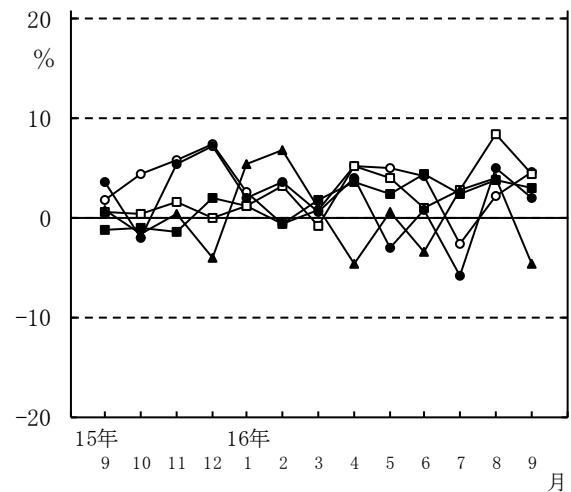
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比（単位：㎡、％）

	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	86.03	▲ 2.2	94.60	▲ 0.1	88.92	4.6	3.4	93.55	1.8	▲ 1.1
東京都下	123.69	2.7	96.02	2.5	123.39	3.0	▲ 0.2	95.42	1.5	▲ 0.6
神奈川県	120.72	6.6	98.16	▲ 0.4	118.91	4.5	▲ 1.5	98.41	▲ 0.2	0.3
埼玉県	129.96	2.0	101.64	1.7	130.26	2.1	0.2	102.03	1.3	0.4
千葉県	135.95	0.4	100.99	0.3	131.17	▲ 4.6	▲ 3.5	99.85	▲ 1.3	▲ 1.1
首都圏	123.76	2.9	99.25	1.1	120.95	2.0	▲ 2.3	98.44	0.5	▲ 0.8

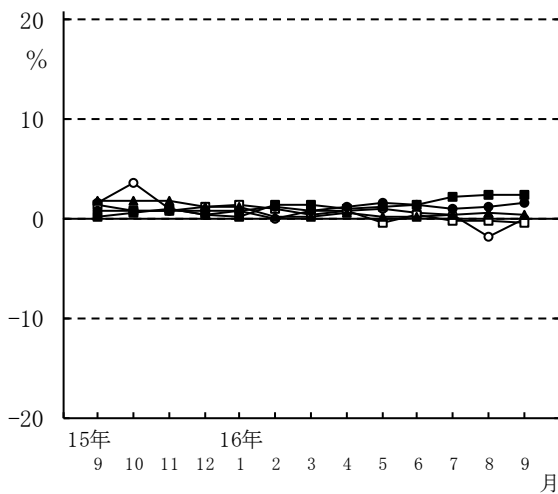
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
(登録物件)



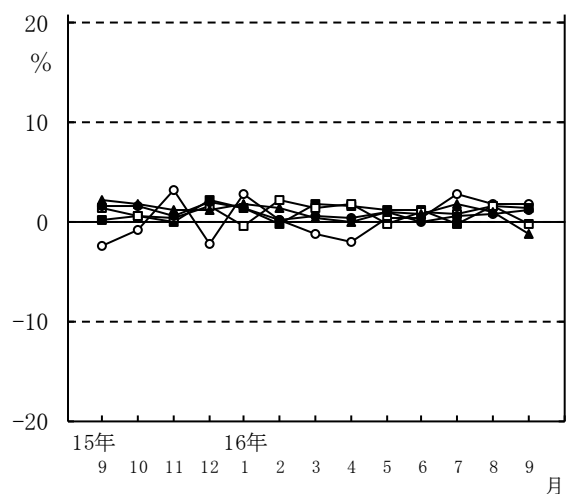
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
(成約物件)



〈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2,562万円、前年同月比6.1%上昇し19か月連続のプラス。
成約価格は同2,740万円、同20.1%上昇し6か月連続のプラス。
前月比は23区を除く4エリアで下落。

16年9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2,562万円で、前年同月比6.1%上昇し19か月連続のプラス、前月比は1.9%下落し2か月連続のマイナスとなりました。

成約価格は1戸あたり2,740万円で、前年同月比20.1%上昇し、6か月連続のプラスとなりました。これは、成約の半数弱を占める東京23区で、4,000万円以上の物件の割合が同11.9ポイント増の32.6%と、現算出基準(09年1月～)での最高値となったこと等によるもので、全エリアでの上昇は2か月連続です。

また、首都圏平均の成約価格の前月比は3か月連続で上昇、23区平均も再び上昇となりましたが、その他の4エリアは下落。一方、成約価格は登録価格の平均を2か月連続で上回りました。(1・6ページご参照)

なお、1㎡あたり成約価格は前年同月比17.9%上昇し、8か月連続のプラス(7ページご参照)。前月、1年9か月ぶりに下落に転じた23区も再び上昇となっています。

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)

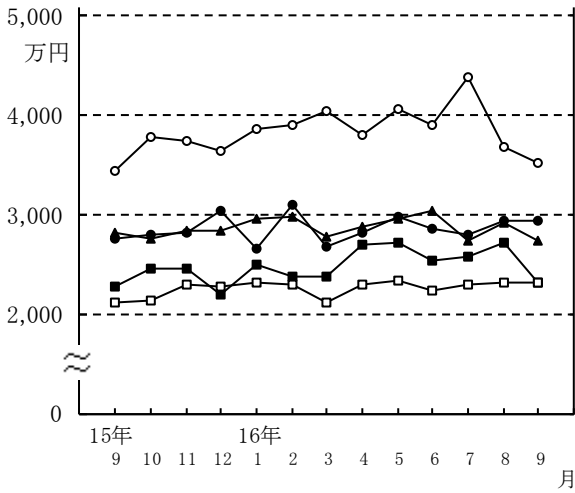
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	3,515万円	2.3%	3,505万円	16.0%	▲10万円	▲0.3%
東京都下	2,318万円	1.4%	2,436万円	11.8%	118万円	5.1%
神奈川県	2,319万円	9.3%	2,223万円	11.4%	▲96万円	▲4.1%
埼玉県	1,938万円	10.6%	1,692万円	15.1%	▲246万円	▲12.7%
千葉県	1,735万円	▲4.8%	1,761万円	3.0%	26万円	1.5%
首都圏	2,562万円	6.1%	2,740万円	20.1%	178万円	6.9%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

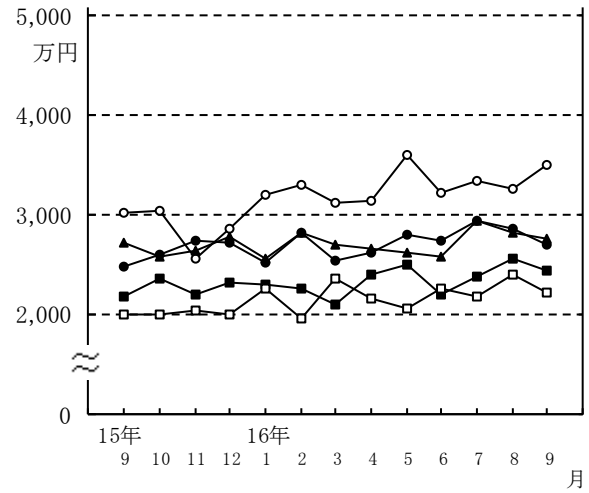
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位: %、ポイント)

	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	3.3 (▲9.6)	17.4 (▲5.4)	28.6 (6.8)	18.1 (▲3.7)	32.6 (11.9)
東京都下	7.4 (▲2.4)	29.6 (▲9.4)	35.2 (1.1)	20.4 (8.2)	7.4 (2.5)
神奈川県	17.2 (▲1.4)	29.5 (▲7.7)	33.6 (4.1)	12.3 (1.4)	7.4 (3.6)
埼玉県	33.8 (8.0)	33.8 (▲24.3)	26.2 (16.5)	4.6 (▲1.8)	1.6 (1.6)
千葉県	33.9 (11.5)	29.2 (▲19.5)	24.6 (4.9)	9.2 (3.9)	3.1 (▲0.8)
首都圏	13.4 (▲3.8)	24.2 (▲12.0)	29.6 (6.3)	14.6 (1.0)	18.2 (8.5)

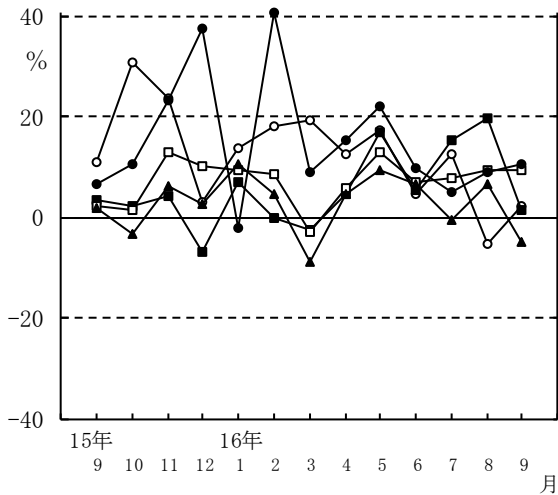
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移
(1戸あたり)



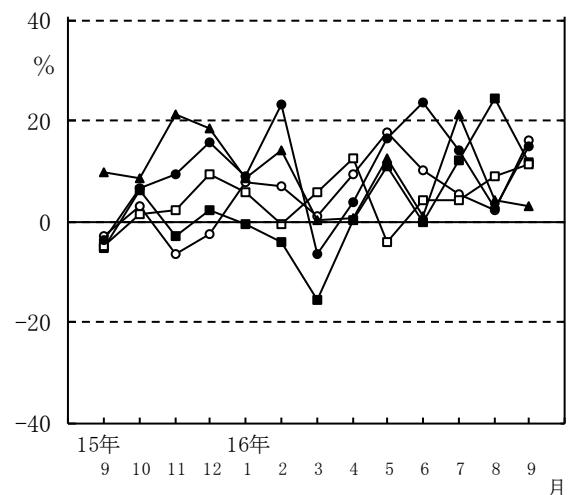
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移
(1戸あたり)



〈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、%)

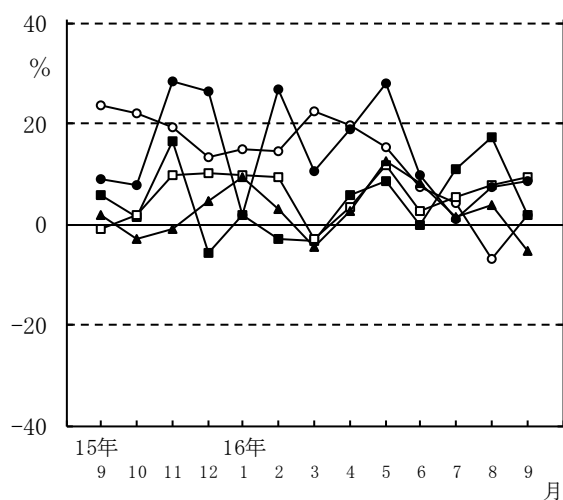
	15年10月	11月	12月	16年1月	2月	3月
価格	2,299	2,147	2,242	2,401	2,524	2,400
前月比	0.7	▲ 6.6	4.4	7.1	5.1	▲ 4.9
登録比	▲ 10.7	▲ 17.8	▲ 13.4	▲ 8.1	▲ 7.3	▲ 6.6
	4月	5月	6月	7月	8月	9月
価格	2,455	2,733	2,551	2,650	2,690	2,740
前月比	2.3	11.3	▲ 6.7	3.9	1.5	1.9
登録比	▲ 6.0	▲ 1.3	▲ 3.5	▲ 4.5	3.0	6.9

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)

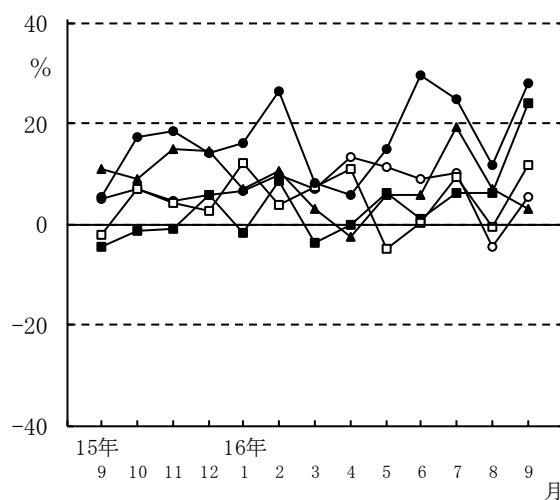
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	65.23 万円	2.0%	62.08 万円	5.4%	▲ 3.15 万円	▲ 4.8%
東京都下	35.12 万円	2.0%	39.90 万円	24.3%	4.78 万円	13.6%
神奈川県	34.62 万円	9.5%	35.01 万円	11.8%	0.39 万円	1.1%
埼玉県	27.16 万円	8.6%	29.60 万円	27.9%	2.44 万円	9.0%
千葉県	24.26 万円	▲ 5.2%	24.97 万円	3.1%	0.71 万円	2.9%
首都圏	41.77 万円	6.7%	46.57 万円	17.9%	4.80 万円	11.5%

※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	55.08 ㎡	1.4%	55.84 ㎡	9.7%	1.4%	26.9 年	▲ 0.5 年
東京都下	67.10 ㎡	▲ 1.2%	62.80 ㎡	▲ 7.5%	▲ 6.4%	24.0 年	1.3 年
神奈川県	66.14 ㎡	▲ 0.1%	63.17 ㎡	▲ 0.8%	▲ 4.5%	26.9 年	▲ 0.8 年
埼玉県	72.61 ㎡	3.0%	61.27 ㎡	▲ 5.2%	▲ 15.6%	25.6 年	▲ 1.1 年
千葉県	70.61 ㎡	▲ 1.8%	67.64 ㎡	▲ 2.1%	▲ 4.2%	28.3 年	3.4 年
首都圏	64.30 ㎡	▲ 0.1%	59.94 ㎡	▲ 0.5%	▲ 6.8%	26.6 年	▲ 0.1 年