

市場動向 — 首都圏の新築戸建・中古マンション価格(10月) —**新築戸建の成約価格、前年同月比12か月連続上昇。
前月比は3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10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区の平均価格は再び5,000万円超える。都下は4か月ぶりに下落。

10月の首都圏の新築戸建平均成約価格は1戸あたり3,434万円で、前年同月比12か月連続のプラス。東京都下が同4か月ぶりに下落となり、3か月続いた全エリアでの上昇は止まりましたが、その他のエリアでは上昇が継続。東京23区は平均価格が再び5,000万円を超え同12か月連続の上昇、神奈川県では同16か月連続、埼玉県は同11か月連続で上昇しています。また前月比は、3か月連続の上昇となりました。

■中古マンション成約価格は前年同月比7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2,776万円(60.69㎡)で、前年同月比7か月連続のプラス、3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4か月連続上昇、東京23区は2か月連続の上昇となりましたが、神奈川県では郊外エリアの落込みが大きく2か月連続で下落しています。

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	5,005万円	12.9%	6.0%
東京都下	3,541万円	▲0.4%	▲2.2%
神奈川県	3,610万円	3.5%	2.9%
埼玉県	3,000万円	3.0%	0.8%
千葉県	2,798万円	2.8%	2.6%
首都圏	3,434万円	3.4%	0.1%

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	3,520万円	15.7%	0.4%
東京都下	2,465万円	5.0%	1.2%
神奈川県	2,179万円	9.2%	▲2.0%
埼玉県	1,982万円	23.5%	17.1%
千葉県	1,817万円	15.0%	3.2%
首都圏	2,776万円	20.7%	1.3%

※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。

※10月期の調査対象物件数は、新築戸建=登録8,909件、成約1,795件、中古マンション=登録963件、成約719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3,462万円、前年同月比4.2%上昇し12か月連続のプラス。成約価格は同3,434万円、同3.4%上昇し12か月連続のプラス。3か月続いた全エリアでの上昇は止まる。

16年10月の首都圏の新築戸建登録価格の平均は1戸あたり3,462万円で、前年同月比4.2%上昇し12か月連続のプラス、前月比は1.3%上昇し再びプラスとなりました。

成約価格は1戸あたり3,434万円で、前年同月比3.4%上昇し12か月連続のプラスとなりました。東京23区は、高額物件の成約が伸び平均価格は再び5,000万円を超え同12か月連続上昇、神奈川県は、郊外エリアで4,000万円以上の物件の成約が増加し同16か月連続上昇。また、埼玉県は同11か月連続、千葉県は同5か月連続で上昇し、4エリアで上昇が継続。一方、東京都下では高価格帯の成約がふるわず同4か月ぶりに下落に転じ、3か月続いた全エリアでの上昇は止まりました。

なお、前月比は3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、再び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	5,118万円	11.6%	5,005万円	12.9%	▲113万円	▲2.2%
東京都下	3,793万円	3.8%	3,541万円	▲0.4%	▲252万円	▲6.6%
神奈川県	3,627万円	7.7%	3,610万円	3.5%	▲17万円	▲0.5%
埼玉県	3,097万円	2.4%	3,000万円	3.0%	▲97万円	▲3.1%
千葉県	2,784万円	▲2.1%	2,798万円	2.8%	14万円	0.5%
首都圏	3,462万円	4.2%	3,434万円	3.4%	▲28万円	▲0.8%

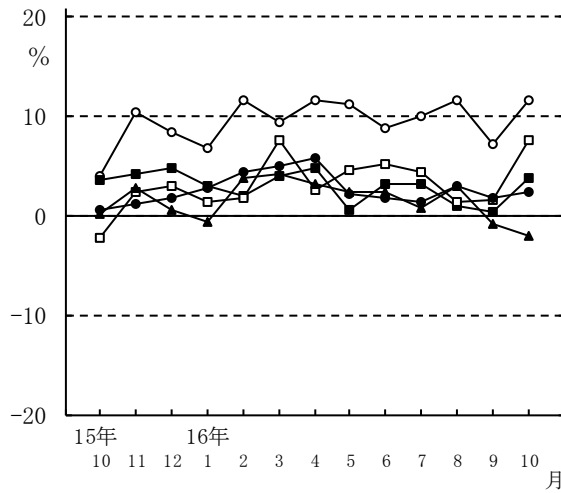
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

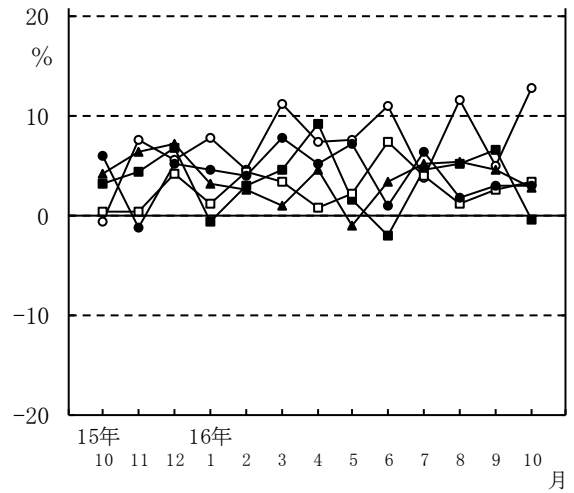
(単位: %、ポイント)

	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	— (—)	1.7 (▲2.3)	31.5 (▲12.1)	23.6 (▲4.6)	43.2 (▲19.0)
東京都下	2.4 (▲0.9)	27.3 (▲1.7)	44.3 (▲1.8)	21.8 (▲1.6)	4.2 (▲0.6)
神奈川県	2.5 (▲0.7)	22.3 (▲9.5)	46.8 (▲5.4)	22.9 (▲2.6)	5.5 (▲0.8)
埼玉県	6.5 (▲2.1)	54.6 (▲2.0)	28.4 (▲2.8)	9.1 (▲2.2)	1.4 (▲0.7)
千葉県	10.4 (▲1.6)	60.5 (▲1.2)	23.4 (▲1.2)	5.0 (▲0.9)	0.7 (▲0.7)
首都圏	4.6 (▲0.7)	36.4 (▲1.5)	35.9 (▲1.0)	16.0 (▲1.1)	7.1 (▲2.1)

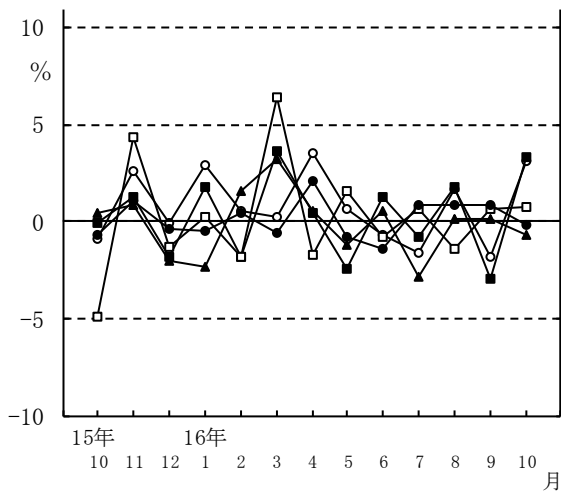
〈グラフ1〉 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



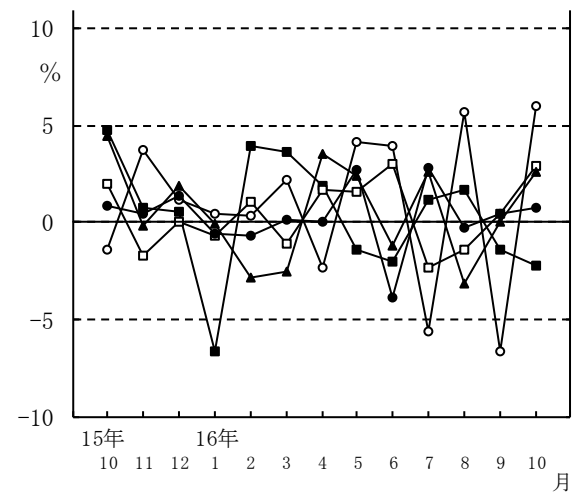
〈グラフ2〉 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



〈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

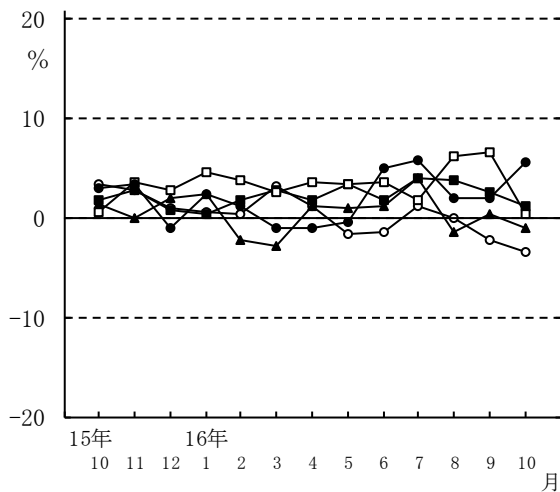
(単位：万円、%)

	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
	5月	6月	7月	8月	9月	10月
価格	3,435	3,418	3,394	3,403	3,430	3,434
前月比	0.4	▲ 0.5	▲ 0.7	0.3	0.8	0.1
登録比	▲ 0.4	▲ 1.1	▲ 1.4	▲ 1.3	0.4	▲ 0.8

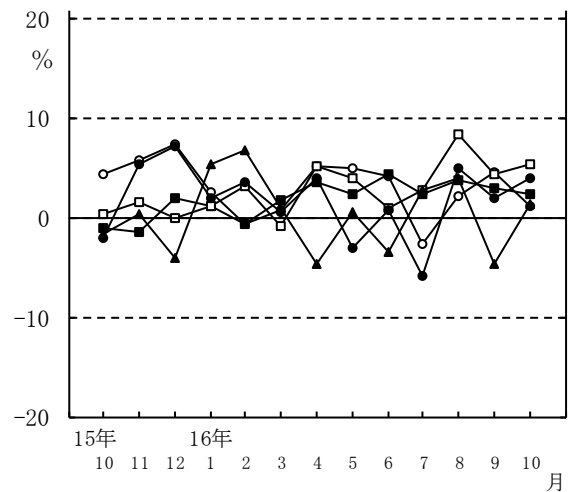
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比（単位：㎡、％）

	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	85.01	▲ 3.5	94.25	▲ 2.0	87.54	1.3	3.0	94.46	0.9	0.2
東京都下	123.44	1.3	95.44	1.1	123.27	2.5	▲ 0.1	95.61	1.6	0.2
神奈川県	117.42	0.4	98.27	▲ 0.1	118.47	5.4	0.9	98.27	▲ 0.3	0.0
埼玉県	134.48	5.7	102.06	1.7	131.05	4.0	▲ 2.6	101.88	1.5	▲ 0.2
千葉県	135.63	▲ 1.0	101.02	0.2	137.17	1.4	1.1	101.27	0.6	0.2
首都圏	124.26	1.6	99.25	0.7	122.77	3.9	▲ 1.2	98.96	0.8	▲ 0.3

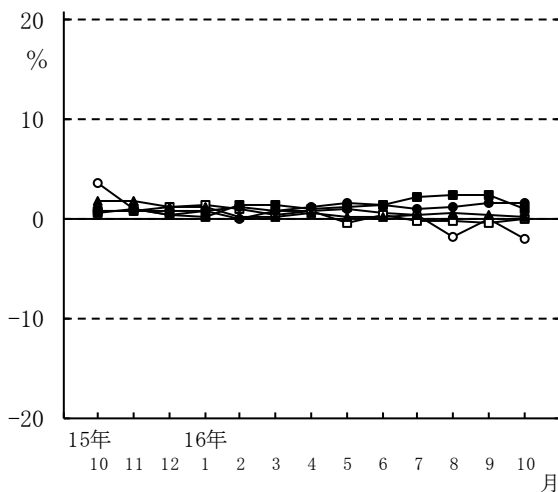
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移（登録物件）



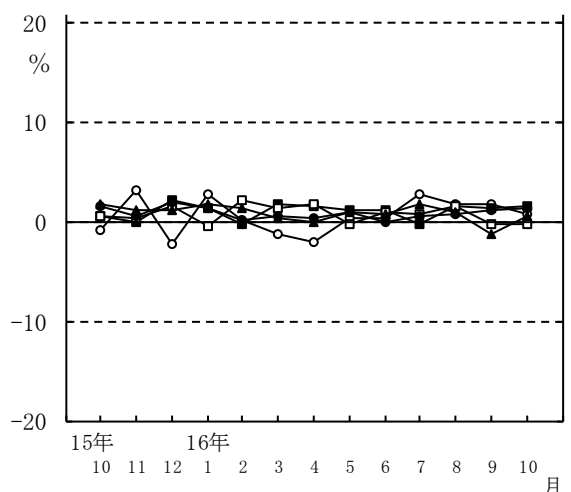
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移（成約物件）



〈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2,545万円、前年同月比1.1%下落し20か月ぶりにマイナス。
成約価格は同2,776万円、同20.7%上昇し7か月連続のプラス。
3か月連続全エリアで上昇。

16年10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2,545万円で、前年同月比1.1%下落し20か月ぶりにマイナス、前月比は0.7%下落し3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2,776万円で、前年同月比20.7%上昇し、7か月連続のプラスとなりました。前月に引き続き成約の半数弱を占める東京23区において、4,000万円以上の物件の成約が大幅に増加したこと等によるもので、全エリアでの上昇は3か月連続です。

また、首都圏平均の成約価格の前月比は4か月連続で上昇しましたが、神奈川県では2か月連続の下落。一方、成約価格は登録価格の平均を3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20.3%上昇し9か月連続のプラス(7ページご参照)、成約価格は登録価格の平均を9か月連続で上回っています。

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)

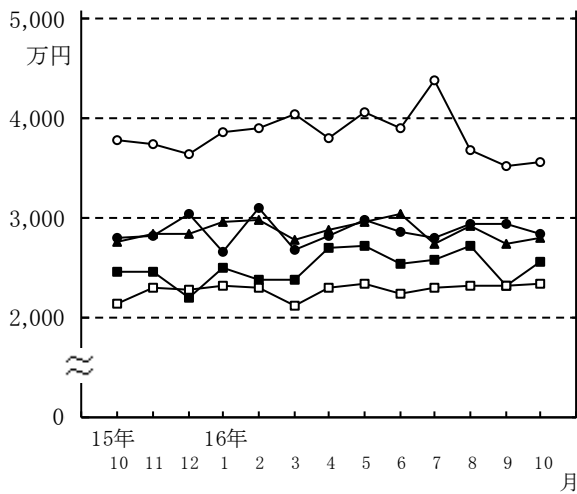
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	3,559万円	▲ 6.1%	3,520万円	15.7%	▲ 39万円	▲ 1.1%
東京都下	2,551万円	4.0%	2,465万円	5.0%	▲ 86万円	▲ 3.4%
神奈川県	2,332万円	9.1%	2,179万円	9.2%	▲ 153万円	▲ 6.6%
埼玉県	1,841万円	2.6%	1,982万円	23.5%	141万円	7.7%
千葉県	1,798万円	2.3%	1,817万円	15.0%	19万円	1.1%
首都圏	2,545万円	▲ 1.1%	2,776万円	20.7%	231万円	9.1%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

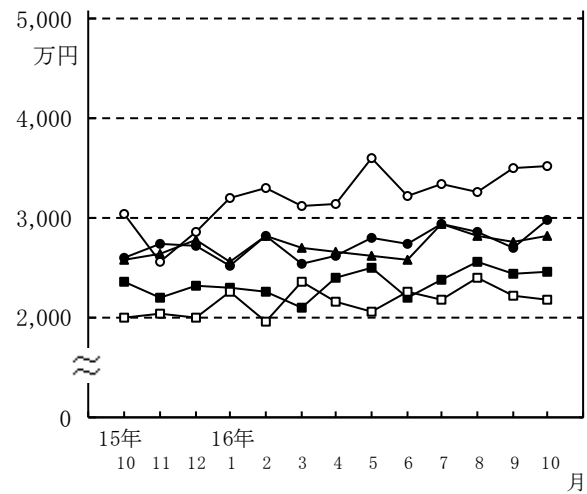
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位: %、ポイント)

	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	3.6 (▲ 6.5)	15.9 (▲ 5.8)	24.5 (▲ 0.3)	24.0 (1.8)	32.0 (10.8)
東京都下	18.2 (6.1)	20.4 (▲ 10.6)	27.3 (▲ 5.5)	27.3 (11.8)	6.8 (▲ 1.8)
神奈川県	16.8 (▲ 6.4)	36.6 (▲ 1.5)	28.6 (6.0)	9.3 (▲ 1.0)	8.7 (2.9)
埼玉県	19.5 (▲ 7.5)	33.3 (▲ 11.3)	32.2 (9.2)	11.5 (7.4)	3.5 (2.2)
千葉県	23.3 (▲ 10.0)	42.5 (0.8)	21.9 (8.0)	6.8 (▲ 0.1)	5.5 (1.3)
首都圏	11.6 (▲ 7.6)	25.9 (▲ 7.0)	26.3 (3.0)	17.5 (3.7)	18.7 (7.9)

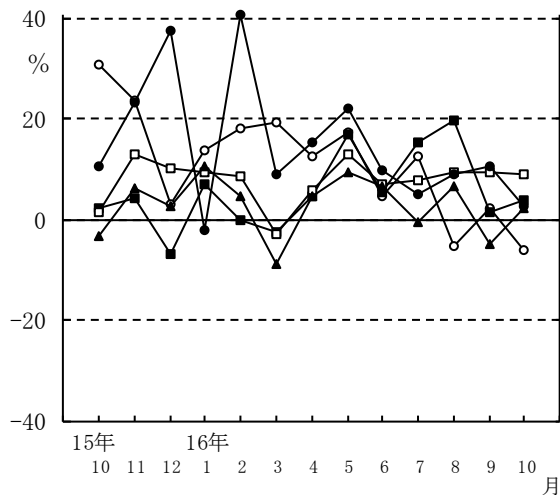
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移
(1戸あたり)



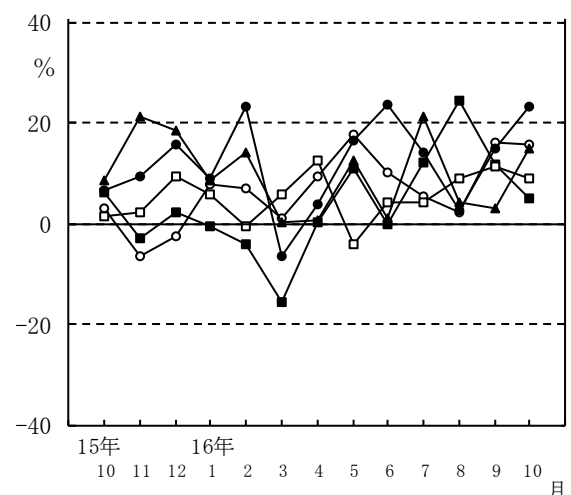
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移
(1戸あたり)



〈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、%)

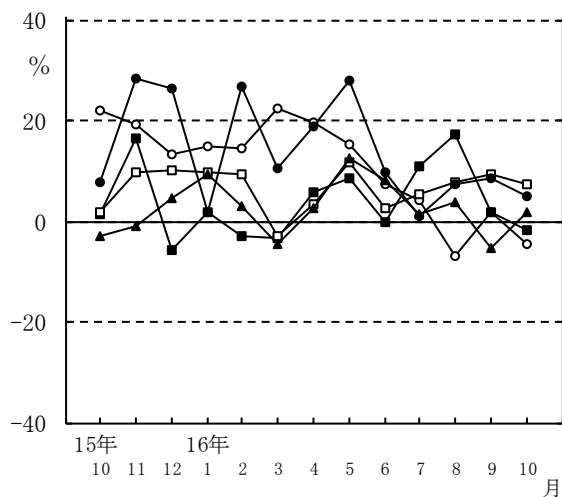
	15年11月	12月	16年1月	2月	3月	4月
価格	2,147	2,242	2,401	2,524	2,400	2,455
前月比	▲ 6.6	4.4	7.1	5.1	▲ 4.9	2.3
登録比	▲ 17.8	▲ 13.4	▲ 8.1	▲ 7.3	▲ 6.6	▲ 6.0
	5月	6月	7月	8月	9月	10月
価格	2,733	2,551	2,650	2,690	2,740	2,776
前月比	11.3	▲ 6.7	3.9	1.5	1.9	1.3
登録比	▲ 1.3	▲ 3.5	▲ 4.5	3.0	6.9	9.1

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)

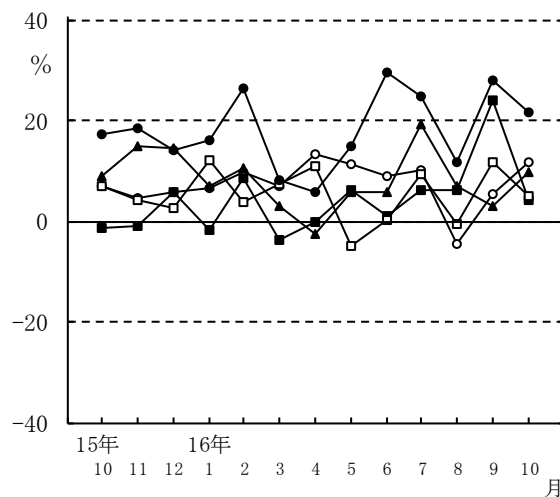
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	61.55 万円	▲ 4.6%	65.21 万円	11.8%	3.66 万円	5.9%
東京都下	35.01 万円	▲ 1.5%	36.87 万円	4.1%	1.86 万円	5.3%
神奈川県	34.68 万円	7.4%	33.60 万円	5.1%	▲ 1.08 万円	▲ 3.1%
埼玉県	26.23 万円	4.9%	31.79 万円	21.6%	5.56 万円	21.2%
千葉県	25.55 万円	2.0%	24.53 万円	9.8%	▲ 1.02 万円	▲ 4.0%
首都圏	39.68 万円	▲ 1.9%	47.74 万円	20.3%	8.06 万円	20.3%

※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	58.21 ㎡	1.1%	54.83 ㎡	5.4%	▲ 5.8%	24.9 年	▲ 1.4 年
東京都下	75.23 ㎡	5.2%	67.51 ㎡	2.8%	▲ 10.3%	28.7 年	6.5 年
神奈川県	66.77 ㎡	1.1%	64.65 ㎡	5.7%	▲ 3.2%	26.1 年	▲ 1.1 年
埼玉県	71.35 ㎡	0.9%	63.29 ㎡	0.9%	▲ 11.3%	22.9 年	▲ 0.3 年
千葉県	71.09 ㎡	▲ 0.8%	71.56 ㎡	2.9%	0.7%	25.8 年	0.7 年
首都圏	66.28 ㎡	1.6%	60.69 ㎡	1.7%	▲ 8.4%	25.2 年	▲ 0.4 年