

市場動向 ー首都圏の新築戸建・中古マンション価格(11月)ー**新築戸建の成約価格、前年同月比13か月連続上昇。
2か月ぶりに全エリアで上昇。**

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)の全国不動産情報ネットワークにおける、2016年11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。

■前月比は4エリアで下落も首都圏平均では4か月連続上昇。

11月の首都圏の新築戸建平均成約価格は1戸あたり3,451万円で、前年同月比13か月連続のプラス。2か月ぶりに全エリアでの上昇となりました。東京23区は再び5,000万円の大台を割り込んだものの同13か月連続上昇。神奈川県は同17か月連続、埼玉県は同12か月連続、千葉県は同6か月連続で上昇しています。なお、前月比は都下を除く4エリアで下落しましたが、首都圏平均では4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8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2,610万円(60.44㎡)で、前年同月比8か月連続のプラスとなりました。一方、千葉県が同1年6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。また前月比は、成約の多い23区と神奈川県で大きく下落、首都圏平均では5か月ぶりに下落しています。

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	4,960万円	7.9%	▲ 0.9%
東京都下	3,705万円	3.3%	4.6%
神奈川県	3,595万円	4.8%	▲ 0.4%
埼玉県	2,968万円	1.4%	▲ 1.1%
千葉県	2,793万円	2.8%	▲ 0.2%
首都圏	3,451万円	2.6%	0.5%

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	3,345万円	30.6%	▲ 5.0%
東京都下	2,475万円	12.7%	0.4%
神奈川県	2,039万円	0.2%	▲ 6.4%
埼玉県	1,967万円	13.4%	▲ 0.8%
千葉県	1,549万円	▲ 5.5%	▲ 14.7%
首都圏	2,610万円	21.6%	▲ 6.0%

※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。

※11月期の調査対象物件数は、新築戸建=登録9,493件、成約1,589件、中古マンション=登録894件、成約682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3,457万円、前年同月比0.6%上昇し13か月連続のプラス。成約価格は同3,451万円、同2.6%上昇し13か月連続のプラス。東京都下では7年10か月ぶりに3,700万円超える。

16年11月の首都圏の新築戸建登録価格の平均は1戸あたり3,457万円で、前年同月比0.6%上昇し13か月連続のプラス、前月比は0.1%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3,451万円で、前年同月比2.6%上昇し13か月連続のプラス。2か月ぶりに全エリアでの上昇となりました。東京23区は、高額物件の伸びが鈍化し平均価格は再び5,000万円を割り込みましたが前年同月比は13か月連続上昇。神奈川県は、引続き郊外エリアでの上昇が著しく同17か月連続上昇、埼玉県は同12か月連続、千葉県は同6か月連続で上昇しています。また前月、4か月ぶりに下落となった東京都下では一転、高価格帯の成約が伸び7年10か月ぶり(09年1月以来)に3700万円を超えました。

なお、前月比は4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2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	5,056万円	7.5%	4,960万円	7.9%	▲96万円	▲1.9%
東京都下	3,773万円	1.9%	3,705万円	3.3%	▲68万円	▲1.8%
神奈川県	3,617万円	2.9%	3,595万円	4.8%	▲22万円	▲0.6%
埼玉県	3,094万円	1.2%	2,968万円	1.4%	▲126万円	▲4.1%
千葉県	2,851万円	▲0.6%	2,793万円	2.8%	▲58万円	▲2.0%
首都圏	3,457万円	0.6%	3,451万円	2.6%	▲6万円	▲0.2%

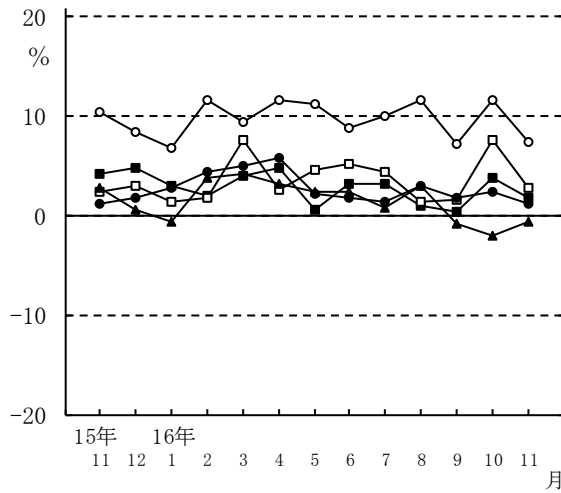
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

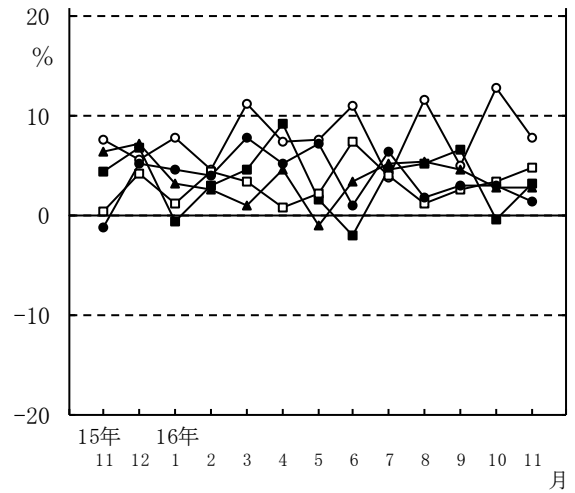
(単位: %、ポイント)

	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	— (—)	4.3 (▲2.7)	28.0 (▲8.2)	27.3 (3.0)	40.4 (7.9)
東京都下	0.4 (▲3.1)	25.1 (0.3)	39.5 (▲3.6)	29.3 (6.4)	5.7 (0.0)
神奈川県	2.3 (▲1.3)	21.4 (▲11.3)	51.3 (12.4)	21.2 (▲0.6)	3.8 (0.8)
埼玉県	5.4 (▲3.0)	56.4 (2.6)	30.7 (0.1)	5.9 (▲0.6)	1.6 (0.9)
千葉県	11.3 (▲3.0)	54.7 (▲1.0)	27.8 (0.0)	6.2 (4.0)	— (—)
首都圏	4.2 (▲1.7)	35.0 (▲1.8)	37.6 (1.8)	16.6 (0.9)	6.6 (0.8)

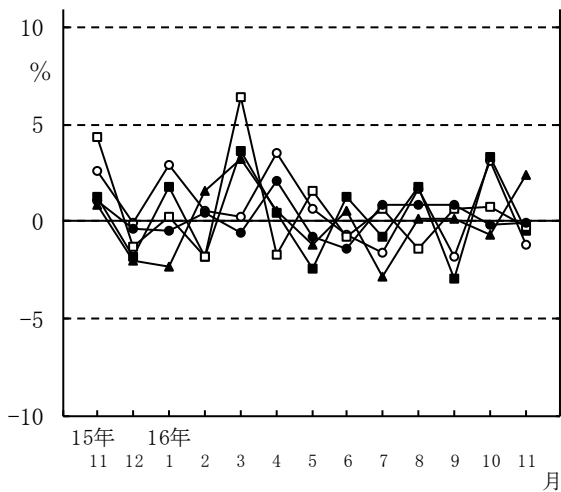
<グラフ1> 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



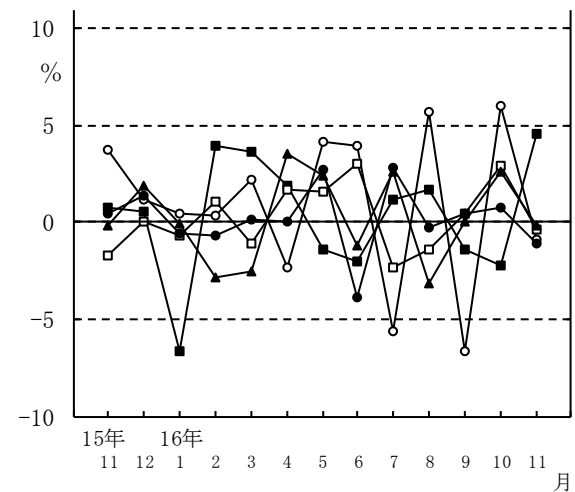
<グラフ2> 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



<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

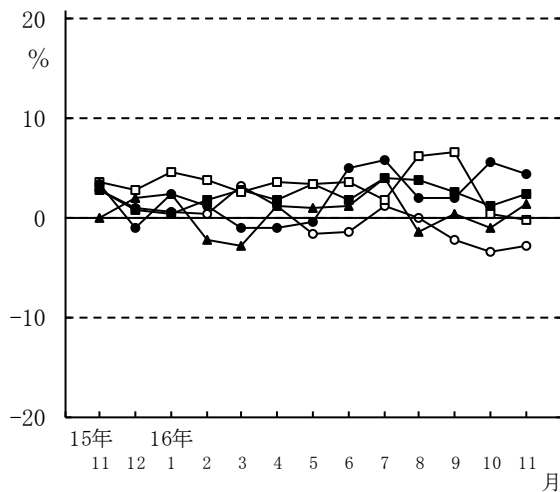
(単位：万円、%)

	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
	6月	7月	8月	9月	10月	11月
価格	3,418	3,394	3,403	3,430	3,434	3,451
前月比	▲ 0.5	▲ 0.7	0.3	0.8	0.1	0.5
登録比	▲ 1.1	▲ 1.4	▲ 1.3	0.4	▲ 0.8	▲ 0.2

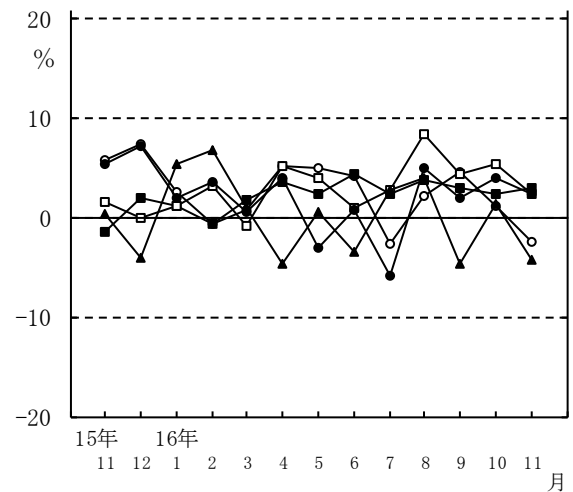
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比（単位：㎡、％）

	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	86.52	▲ 2.8	94.18	▲ 0.4	85.82	▲ 2.5	▲ 0.8	92.91	▲ 3.5	▲ 1.3
東京都下	124.32	2.4	95.80	1.5	123.45	3.0	▲ 0.7	95.66	2.4	▲ 0.1
神奈川県	119.29	▲ 0.2	98.82	0.4	117.16	2.5	▲ 1.8	98.73	0.6	▲ 0.1
埼玉県	133.57	4.4	102.41	1.9	128.99	2.4	▲ 3.4	101.12	1.2	▲ 1.3
千葉県	136.70	1.5	101.63	0.8	133.61	▲ 4.3	▲ 2.3	100.31	▲ 0.7	▲ 1.3
首都圏	124.90	2.8	99.69	1.4	120.95	1.8	▲ 3.2	98.50	0.7	▲ 1.2

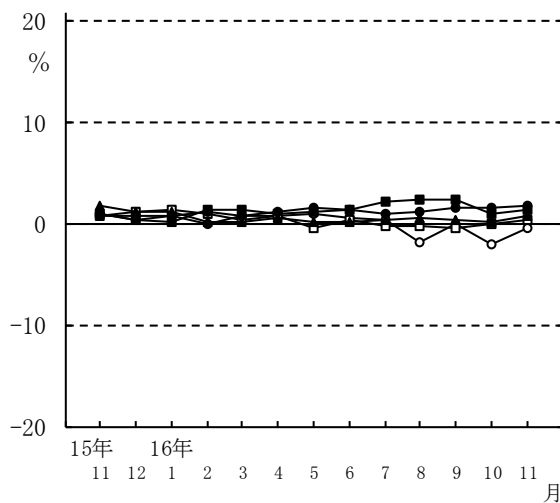
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
（登録物件）



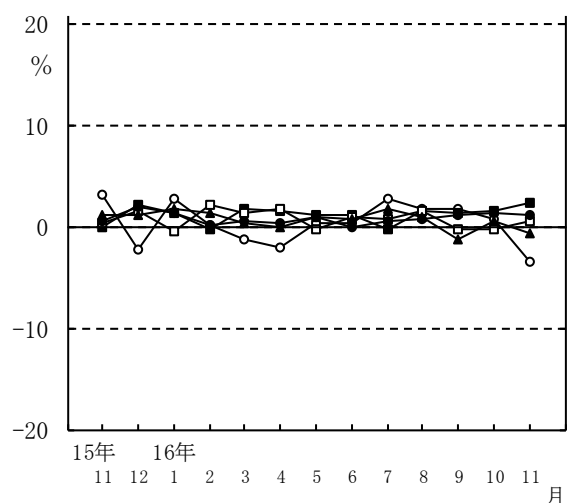
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
（成約物件）



〈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2,472万円、前年同月比5.4%下落し2か月連続のマイナス。成約価格は同2,610万円、同21.6%上昇し8か月連続のプラス。4か月ぶりに全エリアでの上昇止まる。

16年11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2,472万円で、前年同月比5.4%下落し2か月連続のマイナス、前月比は2.9%下落し4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2,610万円で、前年同月比21.6%上昇し、8か月連続のプラスとなりました。東京23区では30%を超える上昇となりましたが、これは都心に近い割に価格が安くユーザーに人気の城東エリアで、高価格帯の物件の成約が増加したことが大きく影響しています。一方、千葉県では前年の大幅上昇の反動もあり同1年6か月ぶりに下落に転じ、全エリアでの上昇は4か月ぶりに止まりました。

また、首都圏平均の成約価格の前月比は5か月ぶりに下落。一方、成約価格は登録価格の平均を4か月連続で上回っています。(1・6ページご参照)

なお、1㎡あたり成約価格は前年同月比15.4%上昇し(7ページご参照)10か月連続のプラスとなりました。

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)

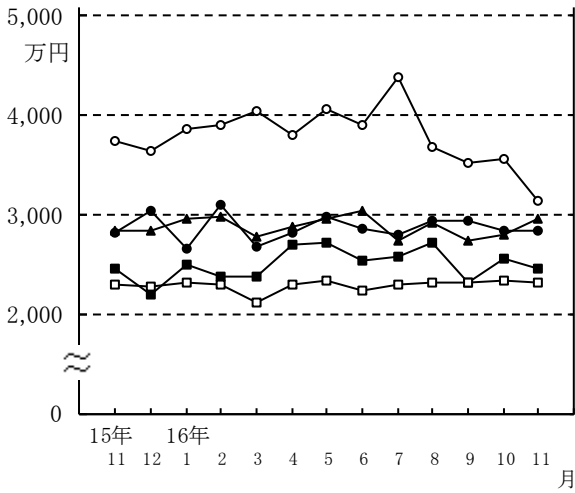
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	3,136万円	▲16.1%	3,345万円	30.6%	209万円	6.7%
東京都下	2,465万円	▲0.0%	2,475万円	12.7%	10万円	0.4%
神奈川県	2,313万円	0.5%	2,039万円	0.2%	▲274万円	▲11.8%
埼玉県	1,849万円	1.1%	1,967万円	13.4%	118万円	6.4%
千葉県	1,966万円	6.6%	1,549万円	▲5.5%	▲417万円	▲21.2%
首都圏	2,472万円	▲5.4%	2,610万円	21.6%	138万円	5.6%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

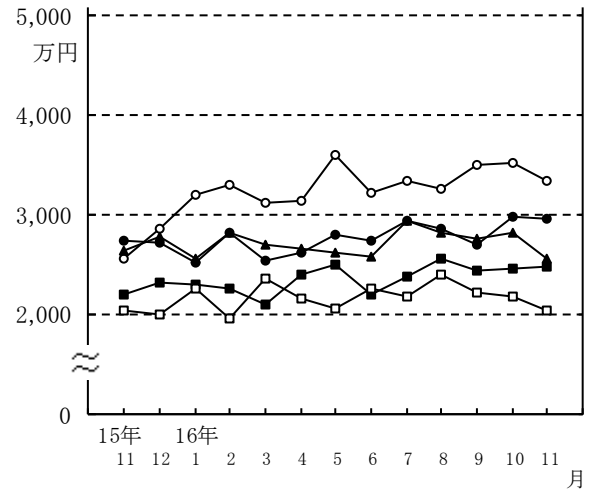
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位：%、ポイント)

	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	5.7 (▲4.5)	13.7 (▲19.4)	25.8 (▲2.8)	32.4 (18.1)	22.4 (8.6)
東京都下	12.9 (▲7.1)	24.2 (▲6.9)	30.6 (6.1)	22.6 (0.4)	9.7 (7.5)
神奈川県	16.7 (▲3.9)	41.3 (10.0)	24.0 (▲9.7)	12.7 (0.8)	5.3 (2.8)
埼玉県	17.8 (▲3.5)	35.6 (▲12.0)	30.2 (8.9)	12.3 (2.5)	4.1 (4.1)
千葉県	37.8 (3.6)	40.5 (2.5)	14.9 (▲1.5)	2.7 (▲4.9)	4.1 (0.3)
首都圏	13.8 (▲5.1)	26.5 (▲8.2)	25.1 (▲2.1)	21.4 (8.7)	13.2 (6.7)

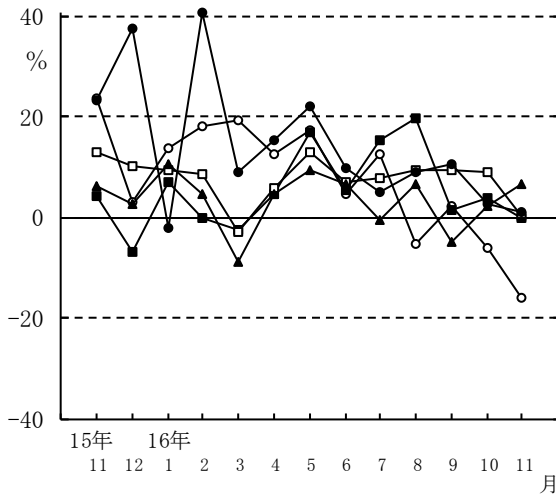
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移
(1戸あたり)



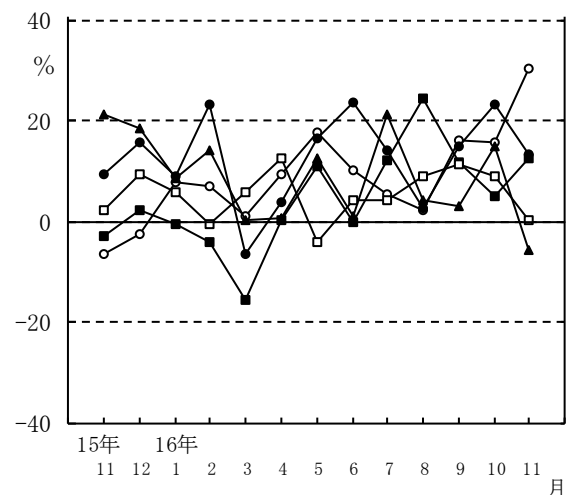
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移
(1戸あたり)



〈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、%)

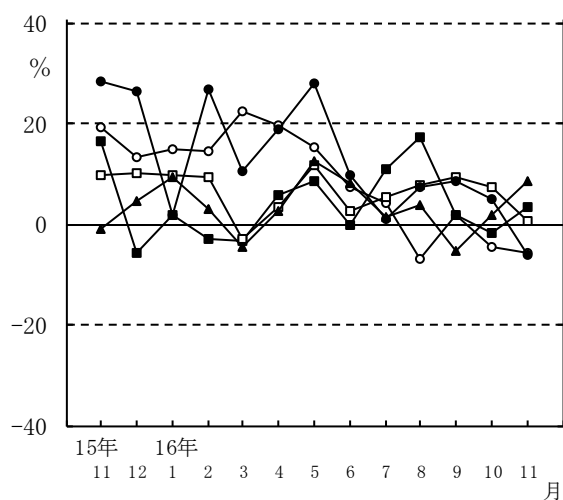
	15年12月	16年1月	2月	3月	4月	5月
価格	2,242	2,401	2,524	2,400	2,455	2,733
前月比	4.4	7.1	5.1	▲ 4.9	2.3	11.3
登録比	▲ 13.4	▲ 8.1	▲ 7.3	▲ 6.6	▲ 6.0	▲ 1.3
	6月	7月	8月	9月	10月	11月
価格	2,551	2,650	2,690	2,740	2,776	2,610
前月比	▲ 6.7	3.9	1.5	1.9	1.3	▲ 6.0
登録比	▲ 3.5	▲ 4.5	3.0	6.9	9.1	5.6

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)

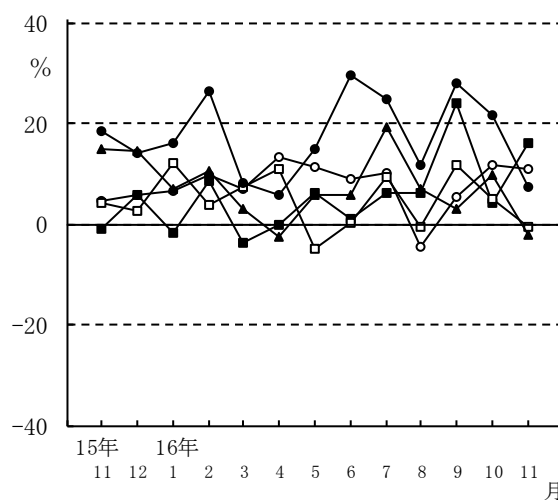
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	59.81 万円	▲ 5.6%	61.04 万円	11.1%	1.23 万円	2.1%
東京都下	38.63 万円	3.6%	40.41 万円	16.1%	1.78 万円	4.6%
神奈川県	34.82 万円	0.8%	31.88 万円	▲ 0.3%	▲ 2.94 万円	▲ 8.4%
埼玉県	25.69 万円	▲ 6.2%	29.00 万円	7.4%	3.31 万円	12.9%
千葉県	26.44 万円	8.8%	21.68 万円	▲ 2.0%	▲ 4.76 万円	▲ 18.0%
首都圏	40.49 万円	▲ 1.1%	44.47 万円	15.4%	3.98 万円	9.8%

※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	52.96 ㎡	▲ 9.4%	54.54 ㎡	14.7%	3.0%	28.0 年	1.1 年
東京都下	65.40 ㎡	▲ 2.2%	60.91 ㎡	▲ 4.0%	▲ 6.9%	24.3 年	0.7 年
神奈川県	65.94 ㎡	0.2%	63.20 ㎡	▲ 0.2%	▲ 4.2%	26.5 年	1.8 年
埼玉県	73.15 ㎡	9.8%	69.40 ㎡	8.6%	▲ 5.1%	24.2 年	0.1 年
千葉県	73.01 ㎡	▲ 4.7%	69.48 ㎡	▲ 2.3%	▲ 4.8%	28.8 年	2.6 年
首都圏	63.74 ㎡	▲ 2.0%	60.44 ㎡	2.8%	▲ 5.2%	27.0 年	1.4 年