

市場動向 一首都圏の **新築戸建・中古マンション価格** (12月)ー**新築戸建の成約価格、前年同月比14か月連続上昇。
2か月連続全エリアで上昇。前月比は5か月ぶり下落。**

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12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5,202万円と、最高値を更新。

12月の首都圏の新築戸建平均成約価格は1戸あたり3,445万円で、前年同月比14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。東京23区では5,202万円と、現算出基準(09年1月～)での最高値を更新し同14か月連続上昇。神奈川県は同18か月連続、埼玉県は同13か月連続、千葉県は同7か月連続、東京都下は同2か月連続で上昇しています。なお、前月比の首都圏平均は5か月ぶりに下落となりました。

■中古マンション成約価格は前年同月比9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2,562万円(59.87㎡)で、前年同月比9か月連続のプラス。東京23区・都下・神奈川県で上昇が続いています。一方、千葉県は同2か月連続で下落、埼玉県は同9か月ぶりに下落に転じました。なお、前月比の首都圏平均は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	5,202万円	11.8%	4.9%
東京都下	3,622万円	0.4%	▲ 2.2%
神奈川県	3,554万円	3.7%	▲ 1.1%
埼玉県	3,010万円	1.4%	1.4%
千葉県	2,802万円	1.2%	0.3%
首都圏	3,445万円	2.6%	▲ 0.2%

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	3,273万円	14.8%	▲ 2.2%
東京都下	2,440万円	5.4%	▲ 1.4%
神奈川県	2,084万円	4.5%	2.2%
埼玉県	1,709万円	▲ 0.1%	▲ 13.1%
千葉県	1,737万円	▲ 2.0%	12.1%
首都圏	2,562万円	14.3%	▲ 1.8%

※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。

※12月期の調査対象物件数は、新築戸建＝登録8,328件、成約1,560件、中古マンション＝登録640件、成約625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3,400万円、前年同月比1.3%上昇し14か月連続のプラス。成約価格は同3,445万円、同2.6%上昇し14か月連続のプラス。平均価格は3か月ぶりに登録価格の平均を上回る。

16年12月の首都圏の新築戸建登録価格の平均は1戸あたり3,400万円で、前年同月比1.3%上昇し14か月連続のプラス、前月比は1.6%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3,445万円で、前年同月比2.6%上昇し14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。東京23区では、5,000万円以上の物件の割合が大幅に増加し平均価格は5,202万円と現算出基準(09年1月～)での最高値を更新、同14か月連続で上昇したほか、4か月ぶりに登録価格の平均を上回りました。また、神奈川県は同18か月連続、埼玉県は同13か月連続、千葉県は同7か月連続、東京都下は同2か月連続で上昇しています。

なお、首都圏平均の前月比は5か月連続ぶりに下落(1・3ページご参照)。また、成約価格の首都圏平均は3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	5,029万円	7.0%	5,202万円	11.8%	173万円	3.4%
東京都下	3,821万円	5.1%	3,622万円	0.4%	▲199万円	▲5.2%
神奈川県	3,589万円	3.4%	3,554万円	3.7%	▲35万円	▲1.0%
埼玉県	3,056万円	0.4%	3,010万円	1.4%	▲46万円	▲1.5%
千葉県	2,811万円	▲0.0%	2,802万円	1.2%	▲9万円	▲0.3%
首都圏	3,400万円	1.3%	3,445万円	2.6%	45万円	1.3%

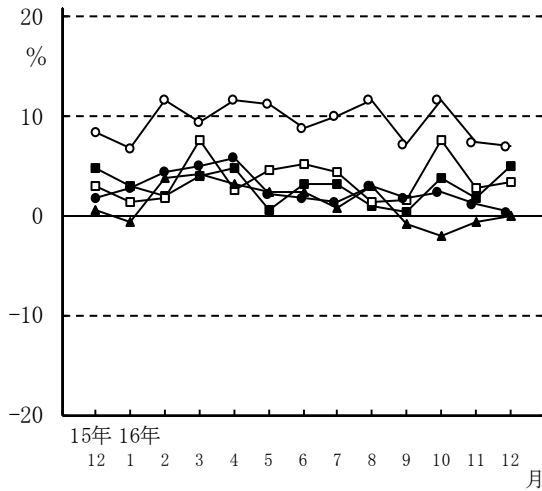
※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年比

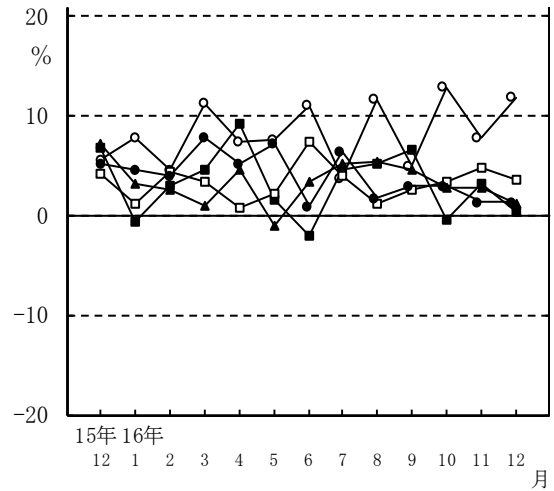
(単位: %、ポイント)

	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	— (—)	2.7 (▲1.8)	24.7 (▲15.5)	27.3 (2.7)	45.3 (14.6)
東京都下	1.1 (▲1.6)	28.9 (4.4)	36.9 (▲5.6)	25.9 (2.5)	7.2 (0.3)
神奈川県	3.9 (▲0.7)	27.3 (▲3.7)	40.8 (1.4)	22.5 (0.6)	5.5 (2.4)
埼玉県	7.2 (▲0.5)	46.5 (▲5.8)	39.1 (6.7)	6.9 (▲0.5)	0.3 (0.1)
千葉県	11.5 (0.1)	57.0 (▲2.4)	24.6 (1.5)	5.9 (0.2)	1.0 (0.6)
首都圏	5.3 (▲0.4)	35.7 (▲1.9)	35.0 (▲0.5)	16.5 (0.8)	7.5 (2.0)

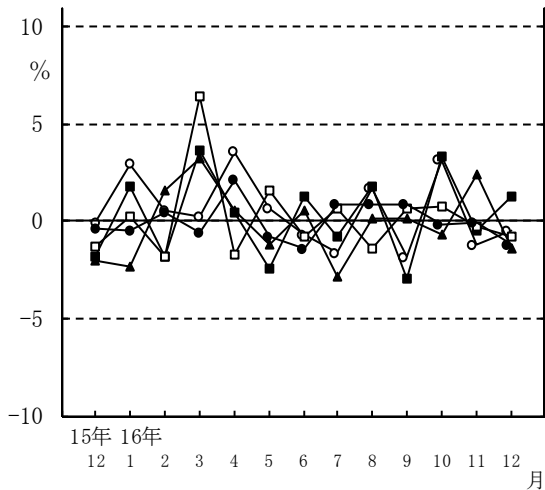
<グラフ1> 新築戸建登録価格の前年同月比の推移



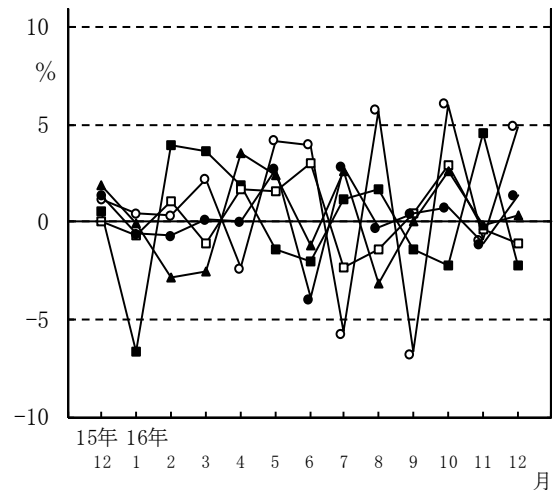
<グラフ2> 新築戸建成約価格の前年同月比の推移



<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

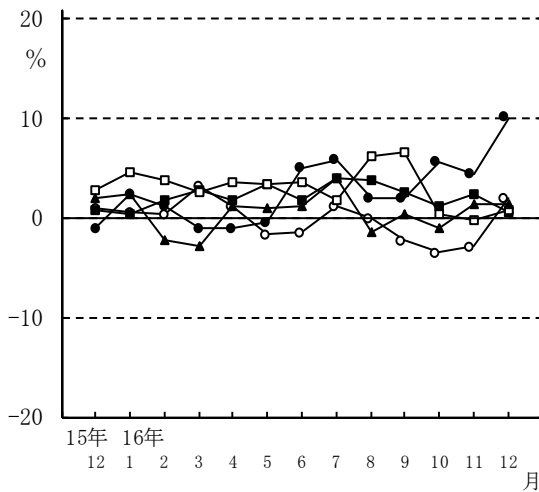
(単位：万円、%)

	16年1月	2月	3月	4月	5月	6月
価格	3,359	3,325	3,357	3,422	3,435	3,418
前月比	0.0	▲ 1.0	1.0	1.9	0.4	▲ 0.5
登録比	▲ 1.5	▲ 1.5	▲ 2.8	▲ 2.2	▲ 0.4	▲ 1.1
	7月	8月	9月	10月	11月	12月
価格	3,394	3,403	3,430	3,434	3,451	3,445
前月比	▲ 0.7	0.3	0.8	0.1	0.5	▲ 0.2
登録比	▲ 1.4	▲ 1.3	0.4	▲ 0.8	▲ 0.2	1.3

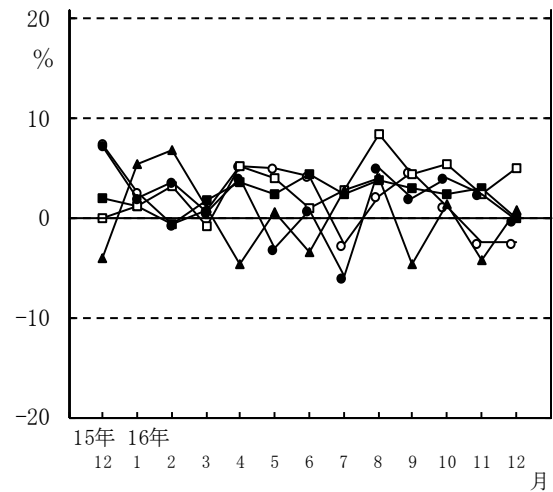
新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同月比（単位：㎡、％）

	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	89.11	2.1	93.04	▲ 0.9	87.29	▲ 2.4	▲ 2.0	96.96	3.5	4.2
東京都下	122.54	0.7	95.28	1.1	121.84	0.0	▲ 0.6	94.73	0.1	▲ 0.6
神奈川県	120.80	0.9	98.71	0.2	120.87	5.0	0.1	98.54	▲ 0.2	▲ 0.2
埼玉県	138.10	10.1	102.85	1.8	130.88	▲ 0.2	▲ 5.2	102.06	0.5	▲ 0.8
千葉県	136.49	1.5	101.74	1.1	137.35	0.9	0.6	101.15	0.3	▲ 0.6
首都圏	127.49	4.9	99.88	1.3	123.45	1.8	▲ 3.2	99.11	0.4	▲ 0.8

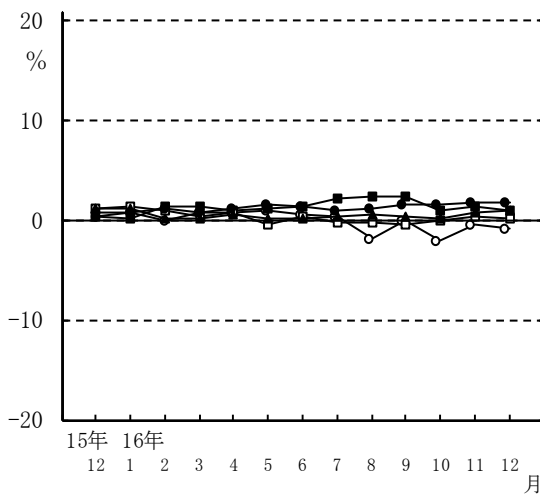
〈グラフ5〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
（登録物件）



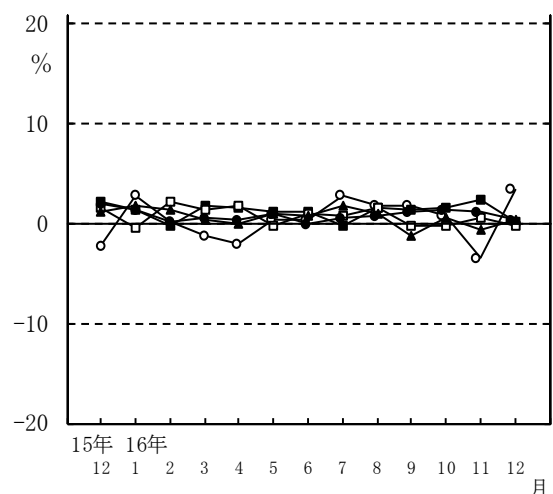
〈グラフ6〉 新築戸建敷地面積の前年同月比の推移
（成約物件）



〈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2,528万円、前年同月比2.4%下落し3か月連続のマイナス。成約価格は同2,562万円、同14.3%上昇し9か月連続のプラス。前月比は2か月連続のマイナス。

16年12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2,528万円で、前年同月比2.4%下落し3か月連続のマイナス、前月比は2.3%上昇し5か月ぶりにプラスとなりました。

成約価格は1戸あたり2,562万円で、前年同月比14.3%上昇し、9か月連続のプラス。東京23区は引続き4,000万円以上の物件の成約が好調で同12か月連続、神奈川県は平均価格の高い横浜市・川崎市の上昇が続き同7か月連続、東京都下は同6か月連続で上昇しています。一方、千葉県では11月同様、前年の大幅上昇の反動で2か月連続の下落、埼玉県はやはり前年上昇の反動で同9か月ぶりに下落に転じました。

また、首都圏平均の成約価格の前月比は2か月連続の下落。成約価格は登録価格の平均を5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13.8%上昇し(7ページご参照)11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)

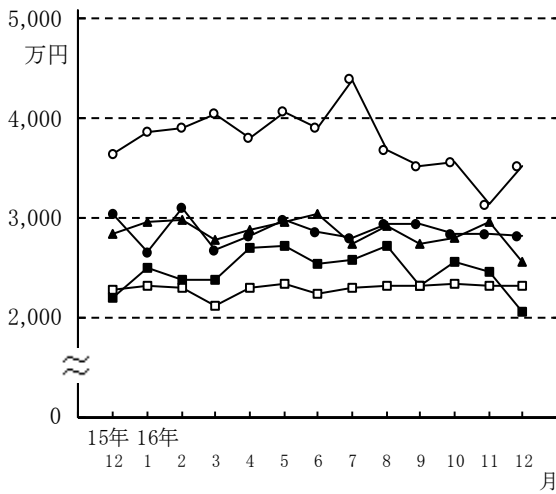
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	3,520万円	▲ 3.3%	3,273万円	14.8%	▲ 247万円	▲ 7.0%
東京都下	2,065万円	▲ 5.9%	2,440万円	5.4%	375万円	18.2%
神奈川県	2,310万円	1.6%	2,084万円	4.5%	▲ 226万円	▲ 9.8%
埼玉県	1,827万円	▲10.9%	1,709万円	▲ 0.1%	▲ 118万円	▲ 6.5%
千葉県	1,553万円	▲15.4%	1,737万円	▲ 2.0%	184万円	11.8%
首都圏	2,528万円	▲ 2.4%	2,562万円	14.3%	34万円	1.3%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

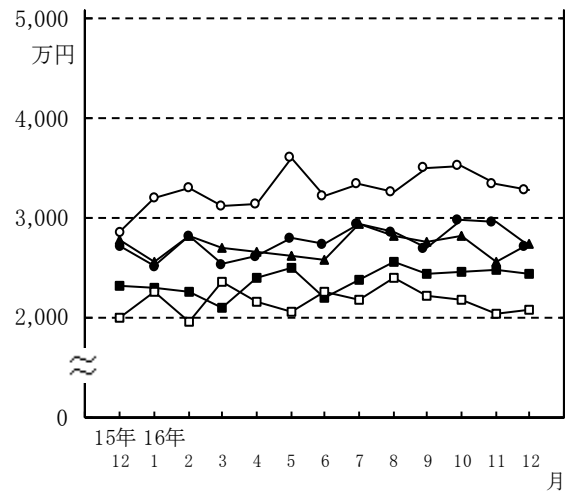
中古マンション成約物件の価格帯別割合および前年同月比 (単位：%、ポイント)

	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	3.7 (▲ 4.8)	20.7 (▲ 1.5)	24.3 (▲ 8.1)	25.8 (2.5)	25.5 (11.9)
東京都下	14.8 (0.5)	18.5 (▲12.4)	40.8 (14.6)	18.5 (▲ 5.3)	7.4 (2.6)
神奈川県	16.0 (▲10.3)	42.8 (8.1)	24.4 (3.4)	11.5 (▲ 1.1)	5.3 (▲ 0.1)
埼玉県	30.9 (2.1)	36.8 (▲ 2.9)	22.1 (2.9)	7.3 (▲ 3.6)	2.9 (1.5)
千葉県	26.6 (0.0)	44.3 (3.7)	17.7 (0.5)	6.3 (▲ 3.1)	5.1 (▲ 1.1)
首都圏	13.4 (▲ 6.3)	30.2 (▲ 1.4)	24.7 (0.2)	17.4 (0.9)	14.3 (6.6)

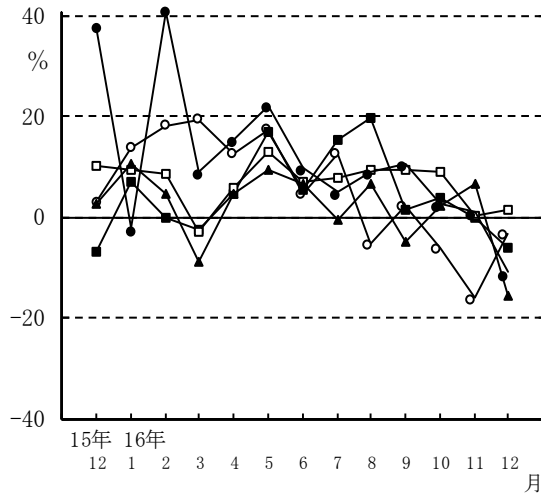
〈グラフ9〉 中古マンション登録価格の推移
(1戸あたり)



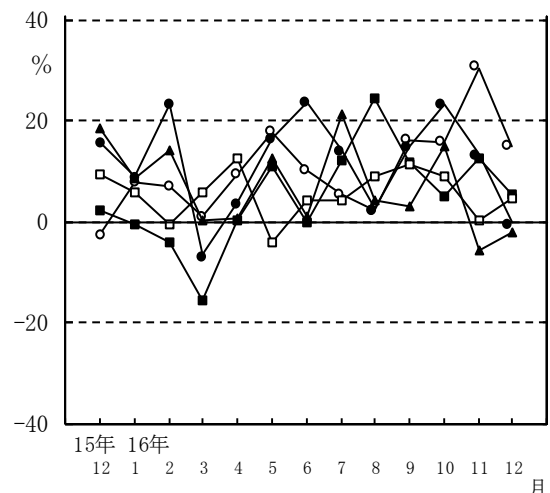
〈グラフ10〉 中古マンション成約価格の推移
(1戸あたり)



〈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、%)

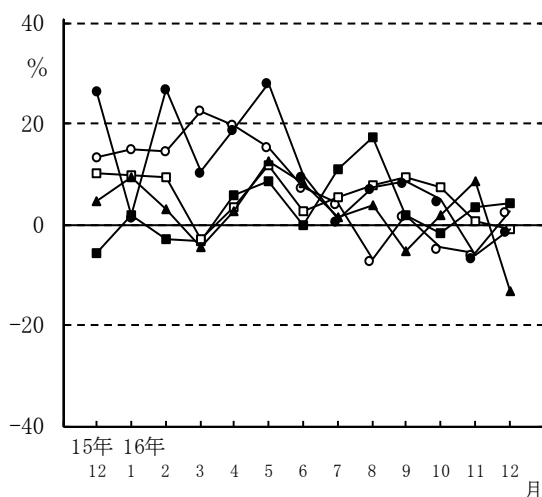
	16年1月	2月	3月	4月	5月	6月
価格	2,401	2,524	2,400	2,455	2,733	2,551
前月比	7.1	5.1	▲ 4.9	2.3	11.3	▲ 6.7
登録比	▲ 8.1	▲ 7.3	▲ 6.6	▲ 6.0	▲ 1.3	▲ 3.5
	7月	8月	9月	10月	11月	12月
価格	2,650	2,690	2,740	2,776	2,610	2,562
前月比	3.9	1.5	1.9	1.3	▲ 6.0	▲ 1.8
登録比	▲ 4.5	3.0	6.9	9.1	5.6	1.3

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)

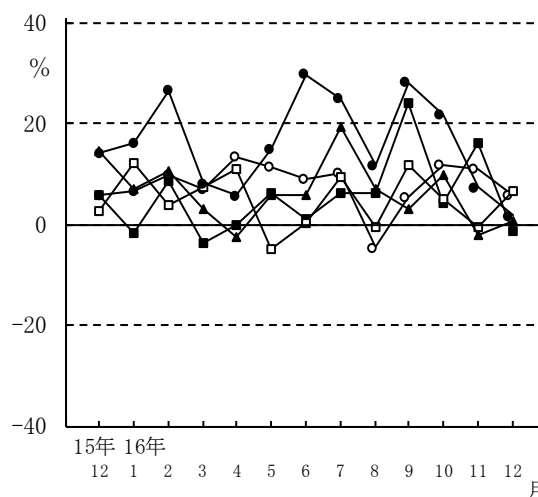
	登録価格	前年同月比	成約価格	前年同月比	登録価格比	
					価格差	乖離率(※)
東京23区	65.48 万円	2.8%	63.22 万円	6.0%	▲ 2.26 万円	▲ 3.5%
東京都下	32.98 万円	4.1%	36.91 万円	▲ 1.3%	3.93 万円	11.9%
神奈川県	34.04 万円	▲ 0.8%	32.96 万円	6.8%	▲ 1.08 万円	▲ 3.2%
埼玉県	25.28 万円	▲ 0.8%	26.22 万円	1.8%	0.94 万円	3.7%
千葉県	22.29 万円	▲ 13.2%	23.88 万円	0.7%	1.59 万円	7.1%
首都圏	41.51 万円	2.6%	44.96 万円	13.8%	3.45 万円	8.3%

※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	54.49 ㎡	▲ 6.0%	53.14 ㎡	8.8%	▲ 2.5%	30.3 年	4.4 年
東京都下	64.90 ㎡	▲ 6.4%	64.67 ㎡	5.9%	▲ 0.4%	25.4 年	0.7 年
神奈川県	66.65 ㎡	0.4%	62.37 ㎡	▲ 1.5%	▲ 6.4%	26.9 年	▲ 0.2 年
埼玉県	73.84 ㎡	▲ 5.7%	65.44 ㎡	1.7%	▲ 11.4%	24.6 年	0.5 年
千葉県	66.39 ㎡	▲ 7.4%	70.72 ㎡	▲ 2.8%	6.5%	29.5 年	6.0 年
首都圏	63.67 ㎡	▲ 4.2%	59.87 ㎡	0.5%	▲ 6.0%	28.4 年	2.8 年