

News Release

平成 18 年 8 月 29 日

平成 18 年上半期の首都圏の新築戸建市場動向について

- 18 年上半期の新築戸建成約数、前年同期比 7.6% 減。
成約の減少は平成 12 年上半期以来 12 期ぶり。
- 沿線別成約数、小田急小田原線が 3 期連続トップ。
- 平均成約価格は 3,460 万円、前年同期比初の上昇。
東京 23 区は 5 期連続で上昇、上昇率は 5 期前比 10.3% に。
- 全価格帯で成約減少。23 区は景気好転映し 5,000 万円以上の物件の割合が 4.6 ポイントの大幅増。
- 駅からの所要時間は「20 分超・バス便」が最も多く割合も上昇。

不動産総合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、代表取締役：松村文衛）では、このたび、平成 18 年上半期（1 月～6 月）における首都圏の「新築戸建分譲住宅」の市場動向をまとめましたのでご案内いたします。

新築戸建成約数、平均成約価格および変動率

	成約数	前年同期比	成約価格	前期比	前年同期比
東京 23 区	1,853 件	▲10.2%	4,999 万円	0.4%	3.4%
東京都下	2,361 件	▲ 7.3%	3,630 万円	2.6%	2.3%
横浜・川崎市	1,670 件	▲10.0%	4,145 万円	0.6%	1.6%
神奈川県下	1,523 件	2.0%	2,983 万円	▲1.4%	1.1%
埼玉県	3,403 件	▲ 5.2%	2,848 万円	0.3%	2.6%
千葉県	1,915 件	▲13.8%	2,719 万円	▲0.3%	1.6%
首都圏	12,725 件	▲ 7.6%	3,460 万円	0.4%	1.9%

東京 23 区の価格帯別変動率

	成約数の 前年同期比	割合の 前年同期比
2,000 万円未満	—	—
2,000 万円台	▲14.5%	▲1.0p
3,000 万円台	▲17.2%	▲1.7p
4,000 万円台	▲17.0%	▲1.9p
5,000 万円以上	2.2%	4.6p

1. 成約数および各エリアの占める割合

首都圏の成約数、前年同期比 7.6%減の 12,725 件。

成約の減少は平成 12 年上半期以来 12 期ぶり。

好調続いた都下・埼玉・千葉も減少に転じ、増加は神奈川県下のみ。

登録数は 7 期ぶりマイナスも埼玉・千葉は増加、供給の郊外化顕著。

新築戸建のエリア別成約数及び首都圏に占める割合

	成 約 数	前年同期比	17年下半期 の増減率	首都圏に占める割合	前年同期比	17年下半期 の増減幅
	18 年上半期	増減率		18 年上半期	増減幅	
東京 23 区	1,853 件	▲ 10.2%	▲ 3.6%	14.6%	▲ 0.4p	▲ 1.3p
東京都下	2,361 件	▲ 7.3%	9.4%	18.6%	0.1p	0.7p
横浜・川崎市	1,670 件	▲ 10.0%	▲ 8.9%	13.1%	▲ 0.4p	▲ 2.0p
神奈川県下	1,523 件	2.0%	22.9%	12.0%	1.1p	1.7p
埼玉県	3,403 件	▲ 5.2%	5.8%	26.7%	0.7p	0.2p
千葉県	1,915 件	▲ 13.8%	10.3%	15.0%	▲ 1.1p	0.7p
首 都 圏	12,725 件	▲ 7.6%	5.2%	100.0%	—	—

(登録数)

	登 錄 数	前年同期比	17年下半期 の増減率	首都圏に占める割合	前年同期比	17年下半期 の増減幅
	18 年上半期	増減率		18 年上半期	増減幅	
東京 23 区	8,437 件	▲ 5.3%	5.2%	12.6%	0.0p	▲ 1.3p
東京都下	10,349 件	▲ 13.0%	12.6%	15.5%	▲ 1.4p	▲ 0.5p
横浜・川崎市	5,750 件	▲ 21.1%	7.8%	8.6%	▲ 1.7p	▲ 0.7p
神奈川県下	7,310 件	▲ 6.7%	21.8%	10.9%	▲ 0.2p	0.5p
埼玉県	19,236 件	1.2%	20.9%	28.7%	1.7p	1.1p
千葉県	15,873 件	2.1%	21.1%	23.7%	1.6p	0.9p
首 都 圏	66,955 件	▲ 5.0%	16.1%	100.0%	—	—

※登録物件には重複あり

2. 沿線別・市区別成約数トップ5および平均価格

成約数が最も多いのは、沿線別では小田急小田原線、
沿線の平均価格は、東京都内 4,441 万円、神奈川県内 3,062 万円。

市区別では、東京 23 区＝練馬区、東京都下＝八王子市、
横浜・川崎市＝港北区、神奈川県下＝相模原市、
埼玉県＝さいたま市、千葉県＝松戸市。

沿線別成約数トップ5および平均価格

	沿線名	件 数	所在地別平均価格		
1	小田急小田原線	742 件	東京都	4,441 万円	神奈川県 3,062 万円
2	東武伊勢崎線	687 件	東京都	3,767 万円	埼玉県 2,668 万円
3	西武池袋線	680 件	東京都	4,359 万円	埼玉県 2,846 万円
4	東武東上線	612 件	東京都	4,509 万円	埼玉県 2,948 万円
5	J R 中央本線	561 件	23 区	6,587 万円	都 下 3,657 万円

市区別成約数トップ5および平均価格

	東京 23 区	東京都下	横浜・川崎市	神奈川県下	埼 玉 県	千 葉 県
1	練 馬 区 (288 件) 4,935 万円	八 王 子 市 (380 件) 2,880 万円	横・港北区 (103 件) 4,754 万円	相 模 原 市 (378 件) 2,844 万円	さ い た ま 市 (479 件) 3,236 万円	松 戸 市 (279 件) 2,912 万円
2	足 立 区 (246 件) 3,706 万円	町 田 市 (301 件) 3,518 万円	横・鶴見区 (100 件) 3,845 万円	横 須 賀 市 (135 件) 2,842 万円	所 沢 市 (211 件) 3,248 万円	柏 市 (273 件) 2,577 万円
3	世 田 谷 区 (196 件) 6,407 万円	東 村 山 市 (131 件) 3,417 万円	横・保 土 ケ 谷 区 (100 件) 3,604 万円	平 塚 市 (122 件) 2,939 万円	川 口 市 (196 件) 3,236 万円	千 葉 市 (272 件) 2,582 万円
4	葛 飾 区 (180 件) 3,638 万円	日 野 市 (122 件) 3,667 万円	横・戸 塚 区 (100 件) 3,750 万円	藤 沢 市 (96 件) 3,740 万円	新 座 市 (160 件) 3,246 万円	船 橋 市 (230 件) 2,978 万円
5	大 田 区 (172 件) 5,726 万円	東 久 留 米 市 (120 件) 3,801 万円	川・麻 生 区 (97 件) 4,105 万円	厚 木 市 (86 件) 2,634 万円	川 越 市 (145 件) 2,865 万円	市 川 市 (160 件) 3,451 万円

3. 成約価格

成約価格は首都圏平均で3,460万円、
前年同期比初の上昇、前期比は2か月連続の上昇。

東京23区は5期連続で上昇し、15年下半期比上昇率は10.3%に。
平均価格は5,000万円に迫る。

横浜・川崎市は3期連続上昇、16年下半期比上昇率は3.5%。

埼玉県も前年同期比上昇に転じる。前期比は2か月連続上昇。

新築戸建のエリア別成約価格

	17年上半期	17年下半期	前期比	18年上半期	前期比	前年同期比
東京23区	4,833万円	4,978万円	3.0%	4,999万円	0.4%	3.4%
東京都下	3,550万円	3,538万円	▲ 0.3%	3,630万円	2.6%	2.3%
横浜・川崎市	4,079万円	4,121万円	1.0%	4,145万円	0.6%	1.6%
神奈川県下	2,952万円	3,026万円	2.5%	2,983万円	▲ 1.4%	1.1%
埼玉県	2,775万円	2,840万円	2.3%	2,848万円	0.3%	2.6%
千葉県	2,675万円	2,728万円	2.0%	2,719万円	▲ 0.3%	1.6%
首都圏	3,395万円	3,447万円	1.5%	3,460万円	0.4%	1.9%

平成8年(10年前)・平成18年各上半期の成約価格および下落率

	8年上半期	18年上半期	下落率
東京23区	6,581万円	4,999万円	▲ 24.0%
東京都下	5,132万円	3,630万円	▲ 29.3%
横浜・川崎市	5,196万円	4,145万円	▲ 20.2%
神奈川県下	4,278万円	2,983万円	▲ 30.3%
埼玉県	3,990万円	2,848万円	▲ 28.6%
千葉県	3,921万円	2,719万円	▲ 30.7%
首都圏	4,811万円	3,460万円	▲ 28.1%

※調査開始は平成4年下半期

4. 成約物件の価格帯別増減率および割合

全価格帯で前年同期比減少。

成約が最も多いのは「2,000万円台」の物件で、
全体の37.1%を占めるも割合は同2.1ポイントの大幅減。

東京23区では景気好転映し「5,000万円以上」の物件が大幅増。

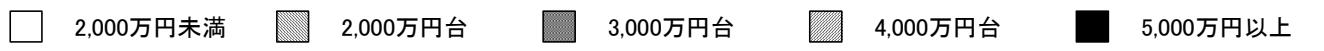
売れ筋は、東京都下、横浜・川崎市が3,000万円台、
神奈川県下、埼玉県、千葉県は2,000万円台。

価格帯別成約件数の前年同期比増減率および全体に占める割合・増減幅(首都圏)

	前年同期比増減率		全体に占める割合			
	17年下半期	18年上半期	17年下半期	18年上半期	前期比	前年同期比
2,000万円未満	64.9%	▲ 14.0%	5.8%	5.9%	0.1p	0.1p
2,000万円台	8.2%	▲ 19.6%	38.0%	37.1%	▲ 0.9p	▲ 2.1p
3,000万円台	▲ 7.4%	▲ 14.9%	31.7%	32.1%	0.4p	0.2p
4,000万円台	13.4%	▲ 9.8%	15.7%	15.8%	0.1p	1.0p
5,000万円以上	15.3%	▲ 7.2%	8.8%	9.1%	0.3p	0.8p

成約物件のエリア別・価格帯別割合および前年同期比増減幅

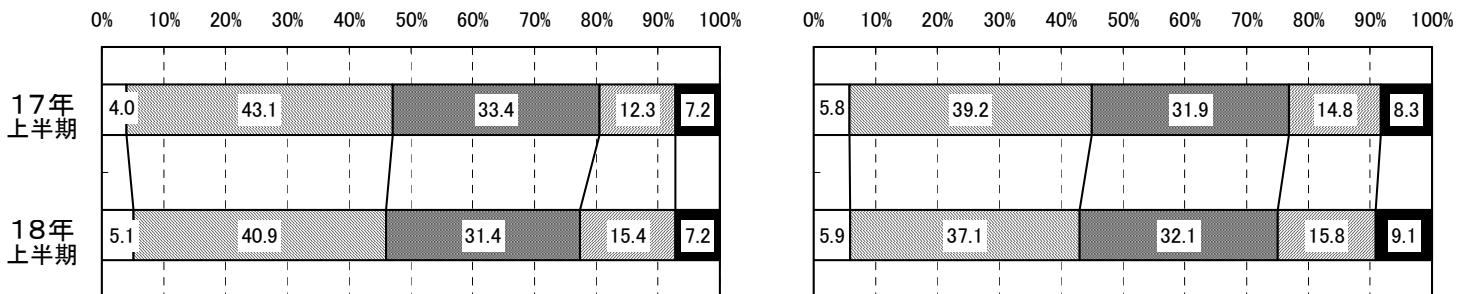
		東京23区	東京都下	横浜・川崎市	神奈川県下	埼玉県	千葉県
2,000万円未満	17年上	0.0%	2.6%	0.1%	5.9%	11.2%	10.8%
	18年上	0.0%	3.4%	0.1%	6.0%	10.1%	11.7%
	増減幅	0.0p	0.8p	0.0p	0.1p	▲ 1.1p	0.9p
2,000万円台	17年上	4.0%	28.6%	9.4%	53.0%	59.3%	66.9%
	18年上	3.0%	25.9%	6.0%	52.8%	56.2%	62.8%
	増減幅	▲ 1.0p	▲ 2.7p	▲ 3.4p	▲ 0.2p	▲ 3.1p	▲ 4.1p
3,000万円台	17年上	27.6%	39.8%	48.7%	35.5%	26.1%	19.9%
	18年上	25.9%	41.3%	45.3%	34.1%	28.1%	20.9%
	増減幅	▲ 1.7p	1.5p	▲ 3.4p	▲ 1.4p	2.0p	1.0p
4,000万円台	17年上	33.1%	23.1%	29.5%	4.7%	2.9%	2.2%
	18年上	31.2%	22.5%	35.3%	5.7%	4.8%	3.8%
	増減幅	▲ 1.9p	▲ 0.6p	5.8p	1.0p	1.9p	1.6p
5,000万円以上	17年上	35.3%	5.9%	12.3%	0.9%	0.5%	0.2%
	18年上	39.9%	6.9%	13.3%	1.4%	0.8%	0.8%
	増減幅	4.6p	1.0p	1.0p	0.5p	0.3p	0.6p



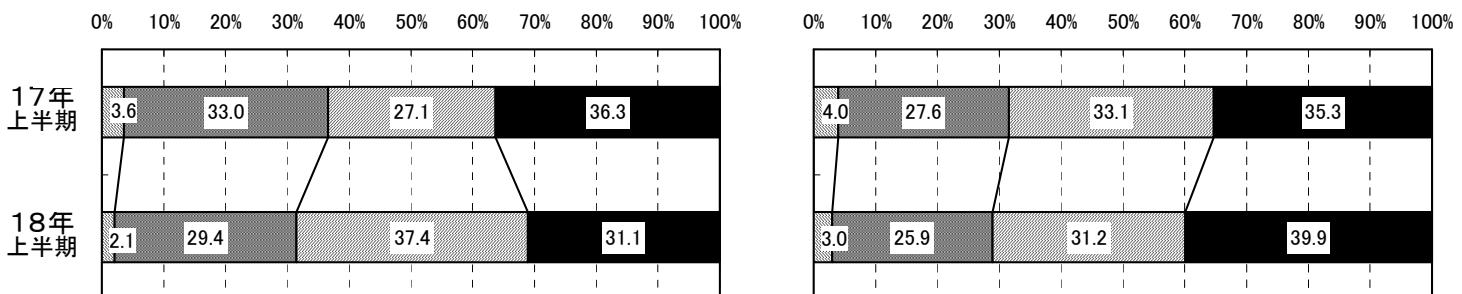
登録物件

成約物件

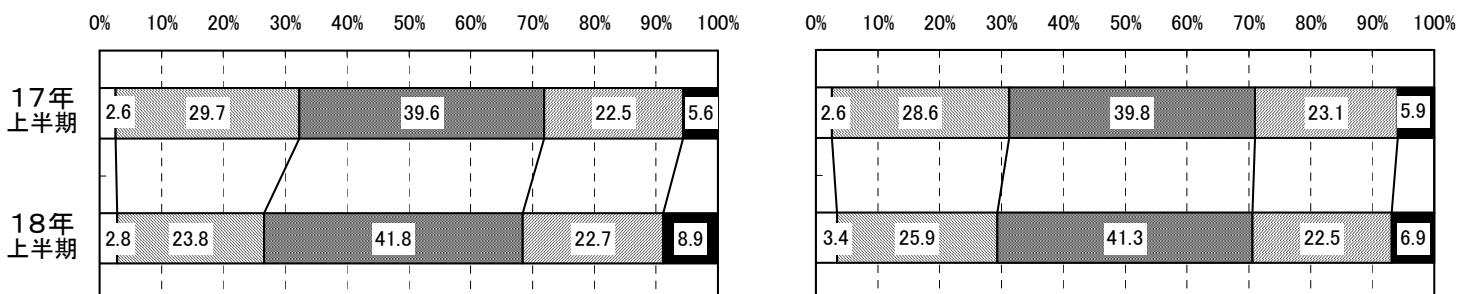
首都圏

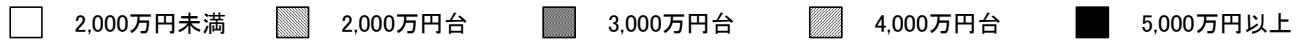


東京23区



東京都下

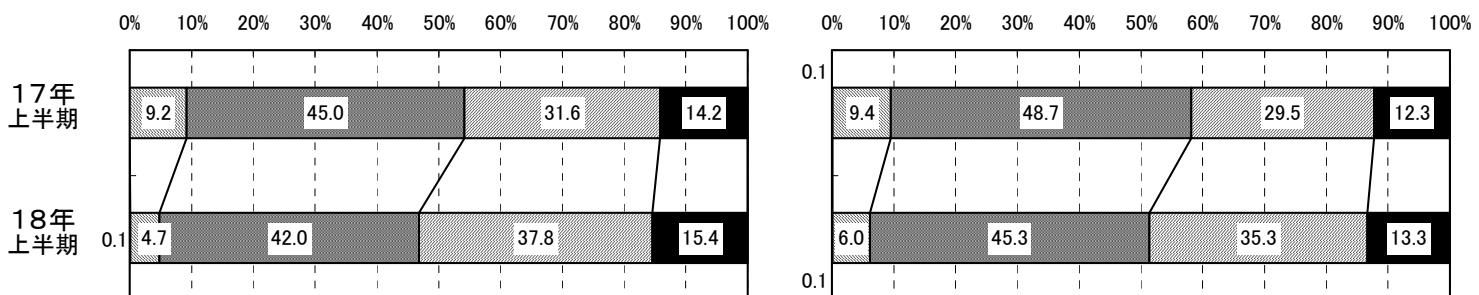




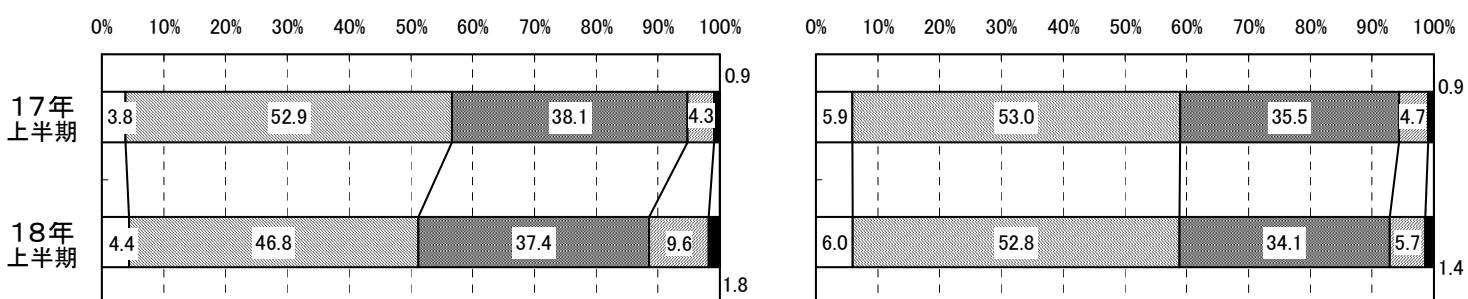
登録物件

成約物件

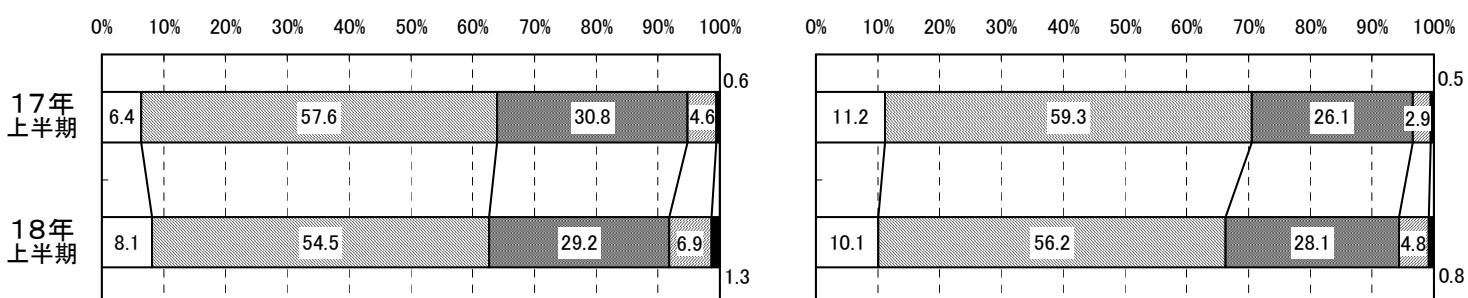
横浜・川崎市



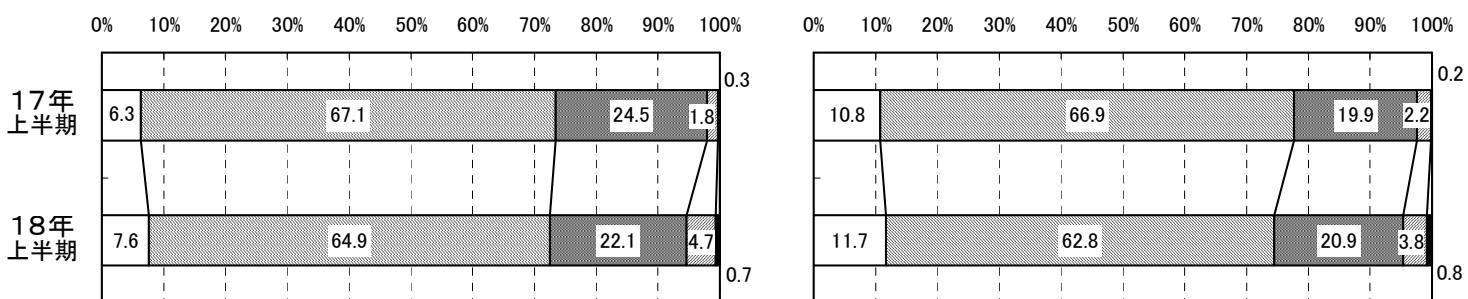
神奈川県下



埼玉県



千葉県



5. 平均成約面積および駅からの所要時間

平均成約面積は、敷地・建物ともに前年同期比拡大。

「埼玉県」「千葉県」の敷地面積の拡大目立つ。

駅からの所要時間は「20分超・バス便」が32.9%と最も多く、割合も同2.3ポイント上昇。

東京23区では土地取得難で“駅近物件”減る。

平 均 成 約 面 積

	敷 地 面 積			建 物 面 積		
	17年上半期	18年上半期	前年同期比	17年上半期	18年上半期	前年同期比
東京23区	82.08 m ²	82.51 m ²	0.5%	91.78 m ²	92.16 m ²	0.4%
東京都下	119.41 m ²	119.29 m ²	▲ 0.1%	91.20 m ²	91.96 m ²	0.8%
横浜・川崎市	106.43 m ²	106.35 m ²	▲ 0.1%	95.72 m ²	95.95 m ²	0.2%
神奈川県下	113.94 m ²	114.56 m ²	0.5%	93.14 m ²	93.12 m ²	▲ 0.0%
埼玉県	124.14 m ²	126.74 m ²	2.1%	94.69 m ²	96.14 m ²	1.5%
千葉県	130.55 m ²	134.18 m ²	2.8%	97.76 m ²	99.07 m ²	1.3%
首都圏	114.63 m ²	116.09 m ²	1.3%	94.21 m ²	94.94 m ²	0.8%

駅から の 所 要 時 間 (上段:割合、下段:前年同期比)

	東京23区	東京都下	横浜・川崎市	神奈川県下	埼玉県	千葉県	首都圏
~5分	12.7%	6.3%	6.6%	6.4%	4.6%	6.0%	6.8%
	▲ 3.1p	0.5p	▲ 0.8p	1.2p	▲ 0.4p	▲ 0.9p	▲ 0.6p
~10分	32.4%	14.8%	24.5%	17.1%	17.6%	21.9%	20.7%
	▲ 1.2p	▲ 4.0p	2.2p	5.0p	2.2p	2.1p	0.7p
~15分	28.4%	24.3%	22.1%	18.9%	21.2%	27.6%	23.7%
	1.2p	▲ 0.1p	▲ 1.7p	▲ 1.4p	0.1p	▲ 6.7p	▲ 1.4p
~20分	10.7%	18.5%	15.8%	15.3%	17.3%	15.8%	15.9%
	1.3p	1.7p	▲ 3.4p	▲ 3.2p	▲ 2.2p	▲ 1.1p	▲ 1.0p
20分超 バス便	15.8%	36.1%	31.0%	42.3%	39.3%	28.7%	32.9%
	1.8p	1.9p	3.7p	▲ 1.6p	0.3p	6.6p	2.3p