

# News Release

平成 19 年 3 月 27 日

## 平成 18 年下半期の首都圏の新築戸建市場動向について

- 18 年下半期の新築戸建成約数、前年同期比 20.2%減と 2 期連続の減少。供給細り、減少幅拡大。
- 5,000 万円以上の物件の成約は増加、全体に占める割合は 10%超える。ユーザーニーズの高価格帯へのシフト顕著。
- 沿線別成約数、小田急小田原線が 4 期連続トップ。
- 価格上昇鮮明。平均成約価格は 3,627 万円、同 5.2%上昇。東京 23 区は 6 期連続で上昇し、9 期ぶりの 5,000 万円超。
- 土地取得難で“駅近物件”減る。

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 年下半期（7 月～12 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	1,480 件	▲16.7%	5,112 万円	2.3%	2.7%
東京都下	1,836 件	▲22.0%	3,755 万円	3.4%	6.1%
横浜・川崎市	1,361 件	▲13.3%	4,340 万円	4.7%	5.3%
神奈川県下	1,317 件	▲ 9.5%	3,161 万円	6.0%	4.5%
埼玉県	2,518 件	▲22.5%	2,954 万円	3.7%	4.0%
千葉県	1,207 件	▲32.2%	2,794 万円	2.8%	2.4%
首都圏	9,719 件	▲20.2%	3,627 万円	4.8%	5.2%

価格帯別変動率(首都圏)

	成約数の前年同期比	割合の前年同期比
2,000 万円未満	▲35.1%	▲1.2p
2,000 万円台	▲31.3%	▲5.9p
3,000 万円台	▲13.9%	2.0p
4,000 万円台	▲ 5.8%	2.6p
5,000 万円以上	3.2%	2.4p

## 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 20.2%減の 9,719 件、2 期連続の減少。

供給細り、減少幅拡大。

成約が最も多いのは埼玉県で、全体の 25.9%を占めるものの

割合は減少。神奈川県存在感増す。

成約数および前年同期比

	成約数	前年同期比 増減率	18年上半期の 増減率	(登録物件の 前年同期比)
東京 23 区	1,480 件	▲ 16.7%	▲10.2%	▲11.7%
東京都下	1,836 件	▲ 22.0%	▲ 7.3%	▲12.1%
横浜・川崎市	1,361 件	▲ 13.3%	▲10.0%	▲21.5%
神奈川県下	1,317 件	▲ 9.5%	2.0%	▲ 2.0%
埼玉県	2,518 件	▲ 22.5%	▲ 5.2%	3.6%
千葉県	1,207 件	▲ 32.2%	▲13.8%	▲19.0%
首都圏	9,719 件	▲ 20.2%	▲ 7.6%	▲ 8.9%

成約物件のエリア別割合および前年同期比

	首都圏に占める割合	前年同期比 増減幅	18年上半期の 増減幅	(登録物件に おける割合)
東京 23 区	15.2%	0.6p	▲ 0.4p	12.1%
東京都下	18.9%	▲ 0.4p	0.1p	15.7%
横浜・川崎市	14.0%	1.1p	▲ 0.4p	8.1%
神奈川県下	13.6%	1.7p	1.1p	12.0%
埼玉県	25.9%	▲ 0.8p	0.7p	32.2%
千葉県	12.4%	▲ 2.2p	▲ 1.1p	19.9%

## 2. 成約物件の価格帯別増減率および割合

「2,000 万円未満・2,000 万円台」の減少率が拡大し、  
「3,000 万円台・4,000 万円台」は減少率が縮小、  
「5,000 万円以上」は増加に転じる。

売れ筋は、東京 23 区が 5,000 万円以上、東京都下が 3,000 万円台、  
横浜・川崎市が 3,000～4,000 万円台、神奈川県下が 2,000～3,000 万円台、  
埼玉県、千葉県は 2,000 万円台。

ユーザーニーズの高価格帯へのシフト顕著。  
23 区では 5,000 万円以上の物件の割合が、登録 27.2%、成約 40.9%。

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			
	18 年上半期	18 年下半期	18 年上半期	18 年下半期	前期比	前年同期比
2,000 万円未満	▲ 14.0%	▲ 35.1%	5.9%	4.6%	▲ 1.3p	▲ 1.2p
2,000 万円台	▲ 19.6%	▲ 31.3%	37.1%	32.1%	▲ 5.0p	▲ 5.9p
3,000 万円台	▲ 14.9%	▲ 13.9%	32.1%	33.8%	1.7p	2.0p
4,000 万円台	▲ 9.8%	▲ 5.8%	15.8%	18.3%	2.5p	2.6p
5,000 万円以上	▲ 7.2%	3.2%	9.1%	11.2%	2.1p	2.4p

成約物件のエリア別・価格帯別割合（カッコ内は前年同期比増減幅）

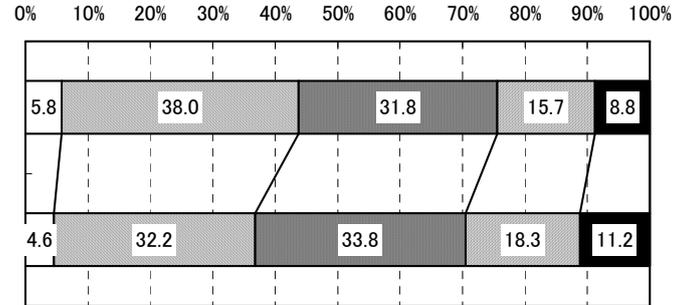
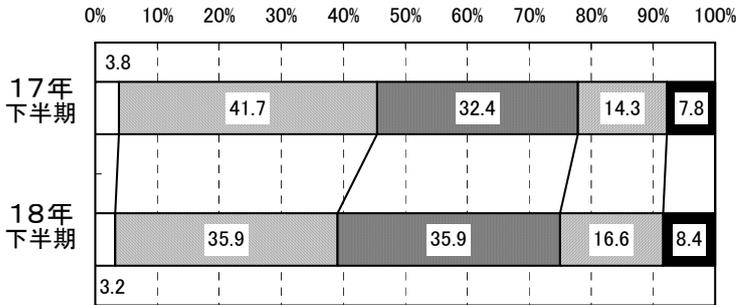
	2,000 万円未満	2,000 万円台	3,000 万円台	4,000 万円台	5,000 万円以上
東京 23 区	0.2%( 0.1p)	2.4%(▲0.7p)	26.5%( 0.4p)	30.0%(▲0.5p)	40.9%( 0.7p)
東京都下	3.5%(▲0.8p)	23.4%(▲5.4p)	39.0%( 1.0p)	23.5%( 0.1p)	10.6%( 5.1p)
横浜・川崎市	0.1%( 0.1p)	3.6%(▲2.8p)	39.1%(▲8.6p)	39.3%( 5.5p)	17.9%( 5.8p)
神奈川県下	3.4%(▲2.0p)	45.0%(▲9.2p)	40.1%( 8.4p)	9.4%( 2.5p)	2.1%( 0.3p)
埼玉県	8.8%(▲0.9p)	49.6%(▲7.4p)	33.6%( 5.7p)	6.9%( 2.2p)	1.1%( 0.4p)
千葉県	9.8%(▲1.5p)	61.5%(▲1.1p)	22.4%( 0.3p)	5.6%( 2.4p)	0.7%(▲0.1p)



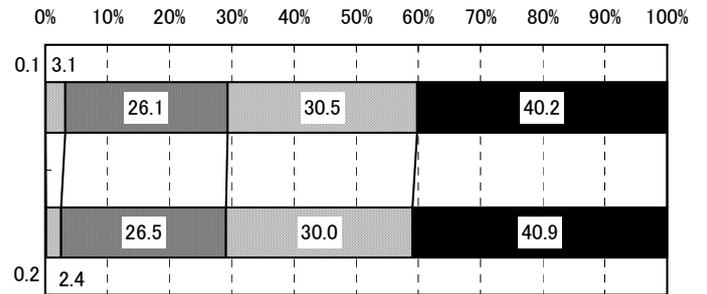
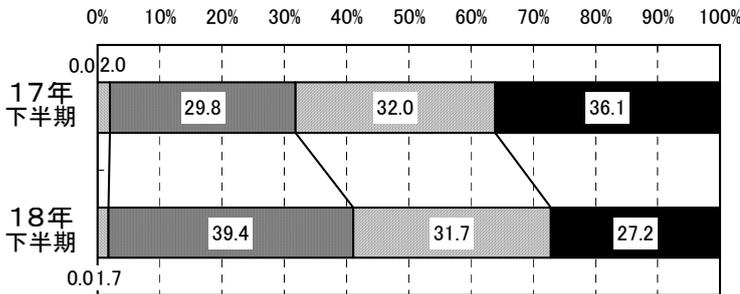
登録物件

成約物件

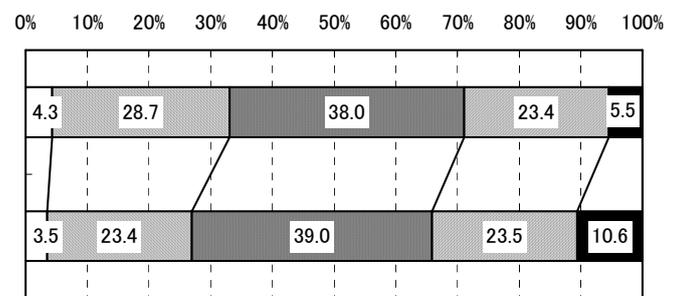
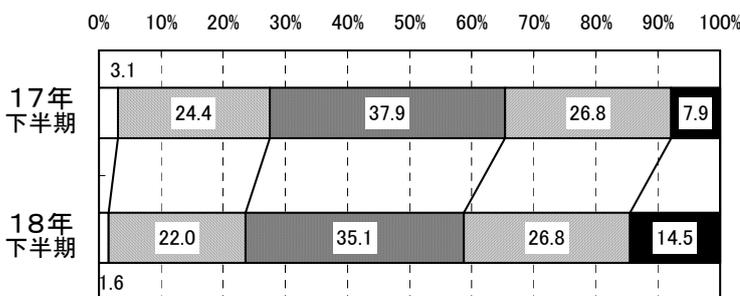
首都圏

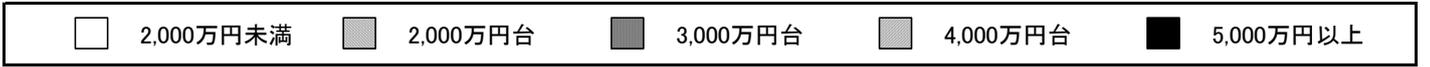


東京23区



東京都下

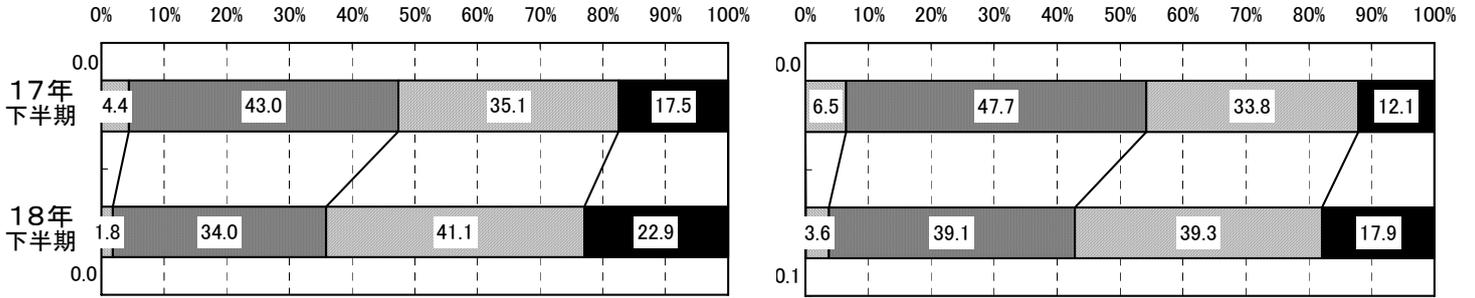




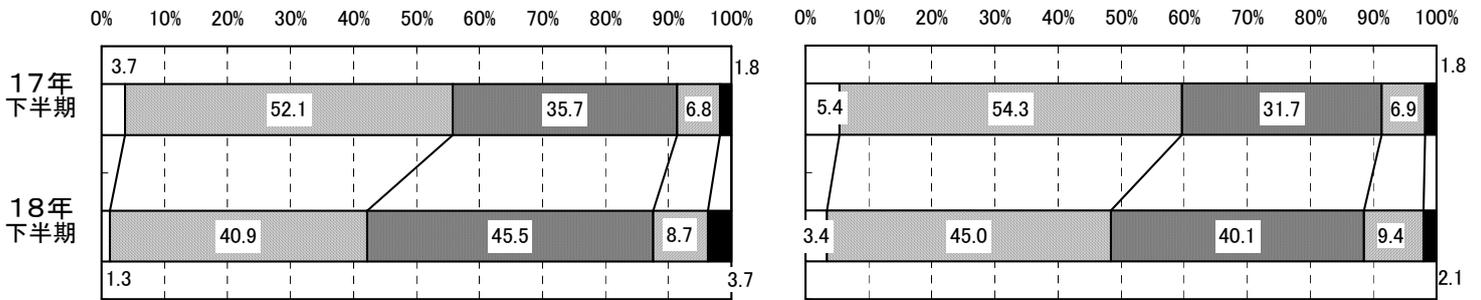
登録物件

成約物件

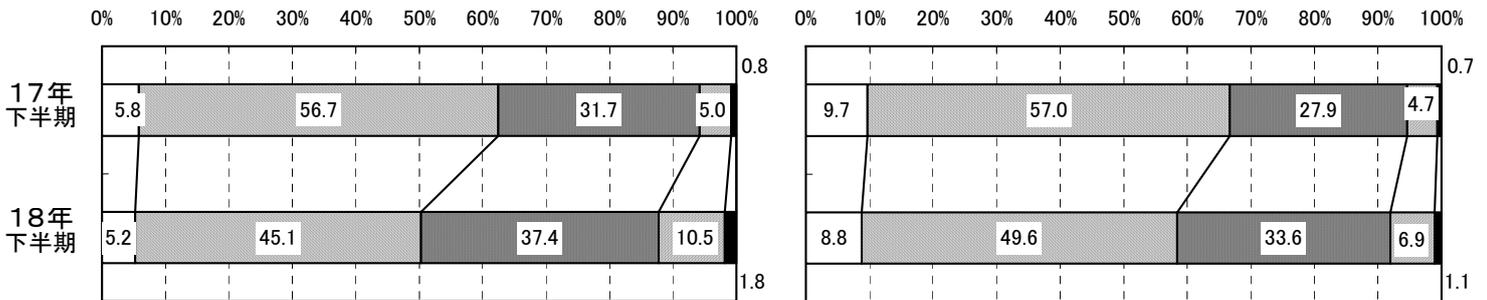
横浜・川崎市



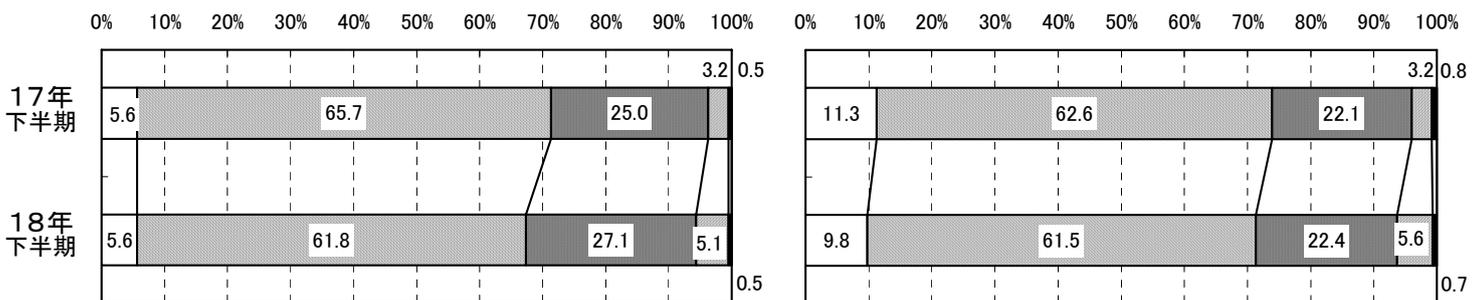
神奈川県下



埼玉県



千葉県



### 3. 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 4,744 万円、神奈川県内 3,265 万円、ともに前期比上昇。

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＝旭区、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

順位	沿線名	件数	所在地別平均価格			
			所在地	平均価格		
1	小田急小田原線	607 件	東京都	4,744 万円	神奈川県	3,265 万円
2	西武池袋線	514 件	東京都	4,575 万円	埼玉県	3,070 万円
3	東武伊勢崎線	505 件	東京都	3,786 万円	埼玉県	2,785 万円
4	東武東上線	448 件	東京都	4,622 万円	埼玉県	2,996 万円
5	西武新宿線	438 件	23 区	4,834 万円	埼玉県	2,989 万円

市区別成約数トップ5および平均価格

順位	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 (273 件) 5,019 万円	八王子市 (249 件) 2,780 万円	横・旭区 (100 件) 4,110 万円	相模原市 (336 件) 2,981 万円	さいたま市 (374 件) 3,356 万円	松戸市 (213 件) 2,963 万円
2	足立区 (227 件) 3,709 万円	町田市 (202 件) 3,612 万円	川・宮前区 (92 件) 4,178 万円	藤沢市 (109 件) 3,967 万円	川口市 (174 件) 3,495 万円	船橋市 (182 件) 2,883 万円
3	杉並区 (134 件) 6,861 万円	日野市 (180 件) 3,751 万円	横・青葉区 (89 件) 5,786 万円	横須賀市 (107 件) 3,050 万円	所沢市 (166 件) 3,366 万円	千葉市 (154 件) 2,733 万円
4	江戸川区 (125 件) 4,541 万円	東村山市 (99 件) 3,542 万円	横・戸塚区 (85 件) 4,079 万円	大和市 (88 件) 3,639 万円	上尾市 (120 件) 2,592 万円	柏市 (142 件) 2,558 万円
5	板橋区 (121 件) 4,417 万円	東久留米市 (82 件) 4,241 万円	横・保土ヶ谷区 (84 件) 3,922 万円	厚木市 (81 件) 2,855 万円	越谷市 (110 件) 3,020 万円	市川市 (92 件) 3,663 万円

#### 4. 平均成約価格

価格上昇鮮明。成約価格は首都圏平均で3,627万円、前年同期比2期連続の上昇、前期比は3期連続の上昇。全エリアで、前年同期比・前期比ともに上昇。

東京23区は前期比6期連続で上昇、15年下半期比上昇率は12.7%に。平均価格は9期ぶりに5,000万円を超える。

横浜・川崎市は4期連続上昇、16年下半期比上昇率は8.4%。

新築戸建のエリア別成約価格

	17年下半期	18年上半期	前期比	18年下半期	前期比	前年同期比
東京23区	4,978万円	4,999万円	0.4%	5,112万円	2.3%	2.7%
東京都下	3,538万円	3,630万円	2.6%	3,755万円	3.4%	6.1%
横浜・川崎市	4,121万円	4,145万円	0.6%	4,340万円	4.7%	5.3%
神奈川県下	3,026万円	2,983万円	▲ 1.4%	3,161万円	6.0%	4.5%
埼玉県	2,840万円	2,848万円	0.3%	2,954万円	3.7%	4.0%
千葉県	2,728万円	2,719万円	▲ 0.3%	2,794万円	2.8%	2.4%
首都圏	3,447万円	3,460万円	0.4%	3,627万円	4.8%	5.2%

平成8年（10年前）・平成18年各下半期の成約価格および騰落率

	8年下半期	18年下半期	騰落率
東京23区	6,432万円	5,112万円	▲ 20.5%
東京都下	5,217万円	3,755万円	▲ 28.0%
横浜・川崎市	5,258万円	4,340万円	▲ 17.5%
神奈川県下	4,185万円	3,161万円	▲ 24.5%
埼玉県	3,935万円	2,954万円	▲ 24.9%
千葉県	3,866万円	2,794万円	▲ 27.7%
首都圏	4,692万円	3,627万円	▲ 22.7%

※調査開始は平成4年下半期

## 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。

「横浜・川崎市」「埼玉県」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33.3%と最も多く、割合も同1.2ポイント上昇。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年下半期	18年下半期	前年同期比	17年下半期	18年下半期	前年同期比
東京23区	82.45 m <sup>2</sup>	84.22 m <sup>2</sup>	2.1%	91.94 m <sup>2</sup>	93.65 m <sup>2</sup>	1.9%
東京都下	120.58 m <sup>2</sup>	120.19 m <sup>2</sup>	▲ 0.3%	91.59 m <sup>2</sup>	92.36 m <sup>2</sup>	0.8%
横浜・川崎市	105.46 m <sup>2</sup>	112.72 m <sup>2</sup>	6.9%	96.31 m <sup>2</sup>	96.69 m <sup>2</sup>	0.4%
神奈川県下	113.11 m <sup>2</sup>	116.23 m <sup>2</sup>	2.8%	93.00 m <sup>2</sup>	94.14 m <sup>2</sup>	1.2%
埼玉県	123.27 m <sup>2</sup>	129.57 m <sup>2</sup>	5.1%	95.07 m <sup>2</sup>	97.03 m <sup>2</sup>	2.1%
千葉県	132.35 m <sup>2</sup>	133.67 m <sup>2</sup>	1.0%	97.81 m <sup>2</sup>	100.45 m <sup>2</sup>	2.7%
首都圏	114.74 m <sup>2</sup>	117.36 m <sup>2</sup>	2.3%	94.37 m <sup>2</sup>	95.72 m <sup>2</sup>	1.4%

### 駅からの所要時間(徒歩分)別割合 (カッコ内は前年同期比増減幅)

	5分以下	10分以下	15分以下	20分以下	20分超バス便
東京23区	11.9%(▲2.7p)	27.0%(▲7.3p)	30.1%( 3.9p)	13.1%( 1.5p)	17.9%( 4.6p)
東京都下	4.8%( 1.1p)	15.5%(▲1.8p)	22.8%(▲2.9p)	16.7%(▲2.3p)	40.2%( 5.9p)
横浜・川崎市	7.4%(▲1.8p)	23.1%( 1.8p)	20.1%(▲6.3p)	20.3%( 4.5p)	29.1%( 1.8p)
神奈川県下	6.6%(▲0.4p)	17.3%( 2.2p)	18.6%(▲0.3p)	14.7%( 1.0p)	42.8%(▲2.5p)
埼玉県	5.5%( 0.0p)	13.9%(▲3.9p)	20.1%( 0.8p)	20.2%( 1.8p)	40.3%( 1.3p)
千葉県	6.7%(▲0.9p)	21.3%( 3.5p)	30.4%( 2.0p)	19.8%( 2.6p)	21.8%(▲7.2p)
首都圏	6.9%(▲0.5p)	18.9%(▲1.3p)	23.2%(▲0.6p)	17.7%( 1.2p)	33.3%( 1.2p)