

News Release

平成 19 年 9 月 13 日

平成 19 年上半期の首都圏の新築戸建市場動向について

- 19 年上半期の新築戸建成約数、前年同期比 16.4% 減と 3 期連続の減少。需給のミスマッチで市場が停滞。
- 前期好調だった「5 千万円以上」の物件が減少に転じたもののすべてのエリアで高価格帯へのシフト顕著。
- 沿線別成約数、西武池袋線が 5 期ぶりトップに。
- 価格上昇続く。平均成約価格は 3,674 万円、同 6.2% 上昇。23 区は 7 期連続で上昇し、15 年下半期比上昇率は 17.3% に。
- 土地取得難で「20 分超・バス便」物件供給増も、需要は減少。

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 19 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	1,379 件	▲ 25.6%	5,319 万円	4.0%	6.4%
東京都下	2,152 件	▲ 8.9%	3,956 万円	5.4%	9.0%
横浜・川崎市	1,387 件	▲ 16.9%	4,352 万円	0.3%	5.0%
神奈川県下	1,406 件	▲ 7.7%	3,258 万円	3.1%	9.2%
埼玉 県	2,994 件	▲ 12.0%	2,990 万円	1.2%	5.0%
千葉 県	1,323 件	▲ 30.9%	2,878 万円	3.0%	5.8%
首都 圏	10,641 件	▲ 16.4%	3,674 万円	1.3%	6.2%

首都圏に占める割合

	登録物件	成約物件
東京 23 区	10.9%	13.0%
東京都下	18.7%	20.2%
横浜・川崎市	8.1%	13.0%
神奈川県下	11.9%	13.2%
埼玉 県	33.1%	28.2%
千葉 県	17.3%	12.4%

1. 成約数および各エリアの占める割合

上半期の成約数、前年同期比 16.4%減の 10,641 件、3 期連続の減少。

需給のミスマッチで市場が停滞。

登録・成約ともに最も多いのは埼玉県で、全体に占める割合は
登録が 33.1%、成約は 28.2%。

成約数および前年同期比

	成 約 数	前年同期比 増減率	18年下半期の 増減率	(登録物件の 前年同期比)
東京 23 区	1,379 件	▲ 25.6%	▲16.7%	▲ 8.3%
東京都下	2,152 件	▲ 8.9%	▲22.0%	28.2%
横浜・川崎市	1,387 件	▲ 16.9%	▲13.3%	0.5%
神奈川県下	1,406 件	▲ 7.7%	▲ 9.5%	15.9%
埼玉県	2,994 件	▲ 12.0%	▲22.5%	22.4%
千葉県	1,323 件	▲ 30.9%	▲32.2%	▲22.7%
首都圏	10,641 件	▲ 16.4%	▲20.2%	6.1%

エリア別割合および前年同期比

	成約物件		登録物件	
	首都圏に占める割合	前年同期比 増減幅	首都圏に 占める割合	前年同期比 増減幅
東京 23 区	13.0%	▲ 1.6p	10.9%	▲ 1.7p
東京都下	20.2%	1.6p	18.7%	3.2p
横浜・川崎市	13.0%	▲ 0.1p	8.1%	▲ 0.5p
神奈川県下	13.2%	1.2p	11.9%	1.0p
埼玉県	28.2%	1.5p	33.1%	4.4p
千葉県	12.4%	▲ 2.6p	17.3%	▲ 6.4p

2. 成約物件の価格帯別増減率および割合

前期好調だった「5,000万円以上」の物件も再び減少に転じる。

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。

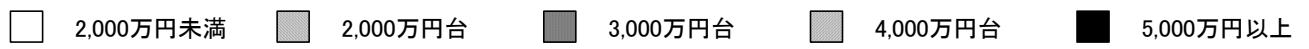
すべてのエリアで高価格帯へのシフト顕著。
23区では5,000万円以上の物件の割合が、登録40.4%、成約45.9%。

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年下半期	19年上半期	18年下半期	19年上半期	前期比	前年同期比
2,000万円未満	▲ 35.1%	▲ 47.6%	4.6%	4.1%	▲ 0.5p	▲ 1.8p
2,000万円台	▲ 31.3%	▲ 33.8%	32.1%	31.7%	▲ 0.4p	▲ 5.4p
3,000万円台	▲ 13.9%	▲ 18.5%	33.8%	34.3%	0.5p	2.2p
4,000万円台	▲ 5.8%	▲ 12.6%	18.3%	17.9%	▲ 0.4p	2.1p
5,000万円以上	3.2%	▲ 3.5%	11.2%	12.0%	0.8p	2.9p

エリア別・価格帯別割合(上段：成約物件、下段：登録物件、カッコ内は前年同期比増減幅)

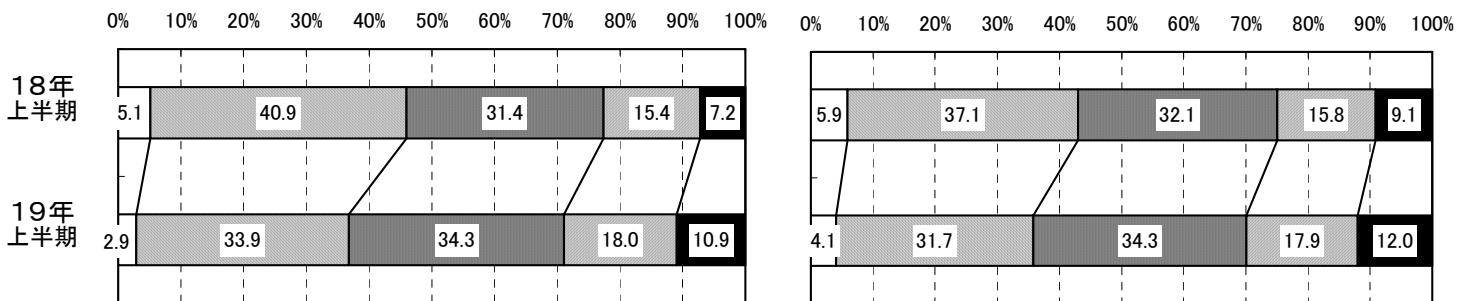
	2,000万円未満	2,000万円台	3,000万円台	4,000万円台	5,000万円以上
東京23区	0.1%(0.1p) 0.0%(0.0p)	2.2%(▲0.8p) 1.4%(▲0.6p)	21.7%(▲4.2p) 21.9%(▲7.5p)	30.1%(▲1.1p) 36.3%(▲1.1p)	45.9%(6.0p) 40.4%(9.2p)
	1.5%(▲1.9p) 1.3%(▲1.5p)	20.8%(▲5.1p) 21.8%(▲2.0p)	36.4%(▲4.9p) 31.7%(▲10.1p)	25.8%(3.3p) 24.5%(1.8p)	15.5%(8.6p) 20.7%(11.8p)
横浜・川崎市	0.0%(▲0.1p) 0.0%(▲0.1p)	3.5%(▲2.5p) 2.2%(▲2.5p)	40.7%(▲4.6p) 33.3%(▲8.7p)	38.1%(2.8p) 42.5%(4.7p)	17.7%(4.4p) 22.0%(6.6p)
	3.1%(▲2.9p) 1.3%(▲3.1p)	41.2%(▲11.6p) 36.9%(▲9.9p)	42.9%(8.8p) 42.9%(5.5p)	9.6%(3.9p) 14.4%(4.8p)	3.2%(1.8p) 4.5%(2.7p)
埼玉県	7.1%(▲3.0p) 4.8%(▲3.3p)	50.3%(▲5.9p) 44.8%(▲9.7p)	35.0%(6.9p) 38.6%(9.4p)	6.5%(1.7p) 10.3%(3.4p)	1.1%(0.3p) 1.5%(0.2p)
	10.5%(▲1.2p) 5.0%(▲2.6p)	56.4%(▲6.4p) 57.4%(▲7.5p)	25.4%(4.5p) 30.8%(8.7p)	6.1%(2.3p) 5.9%(1.2p)	1.6%(0.8p) 0.9%(0.2p)



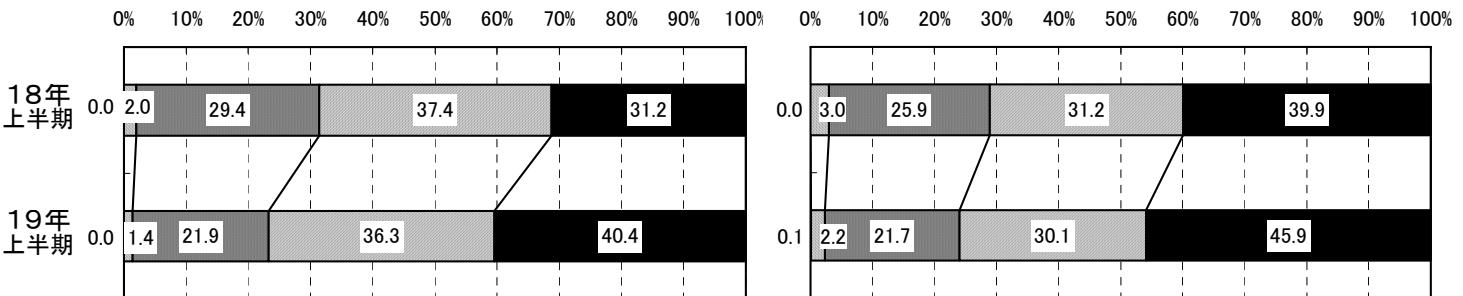
登録物件

成約物件

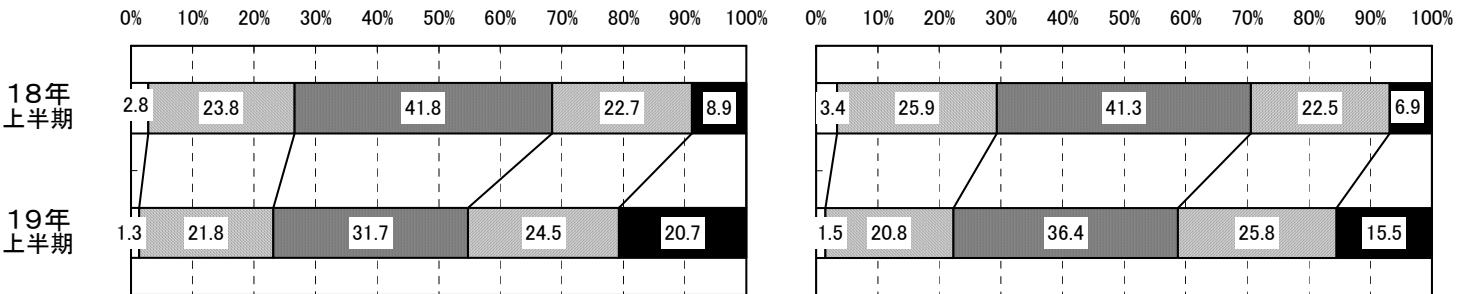
首都圏



東京23区



東京都下

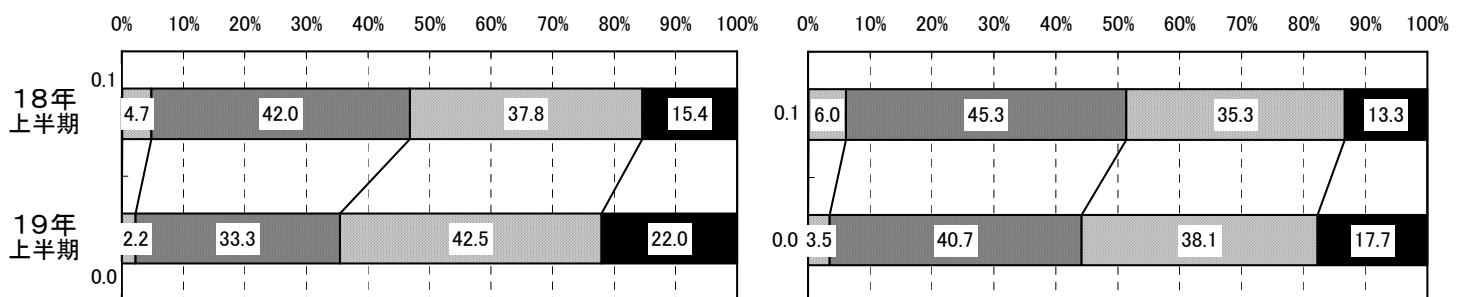


□ 2,000万円未満
 ■ 2,000万円台
 ■ 3,000万円台
 ■ 4,000万円台
 ■ 5,000万円以上

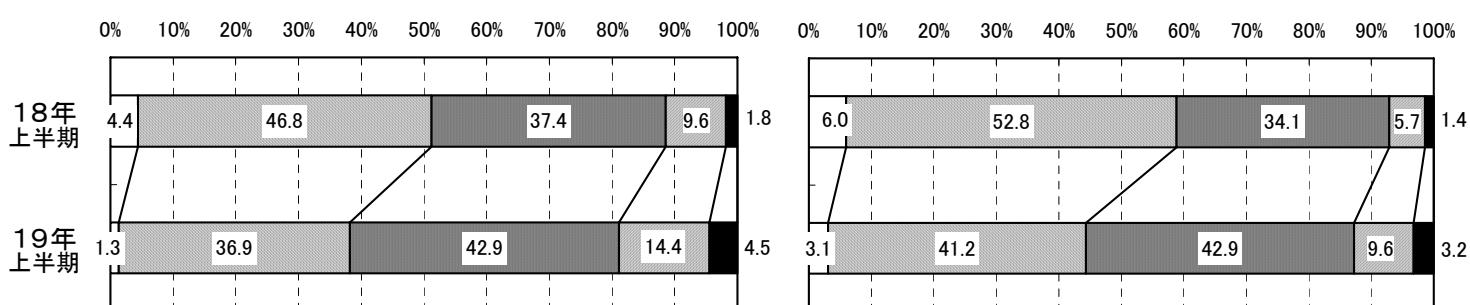
登録物件

成約物件

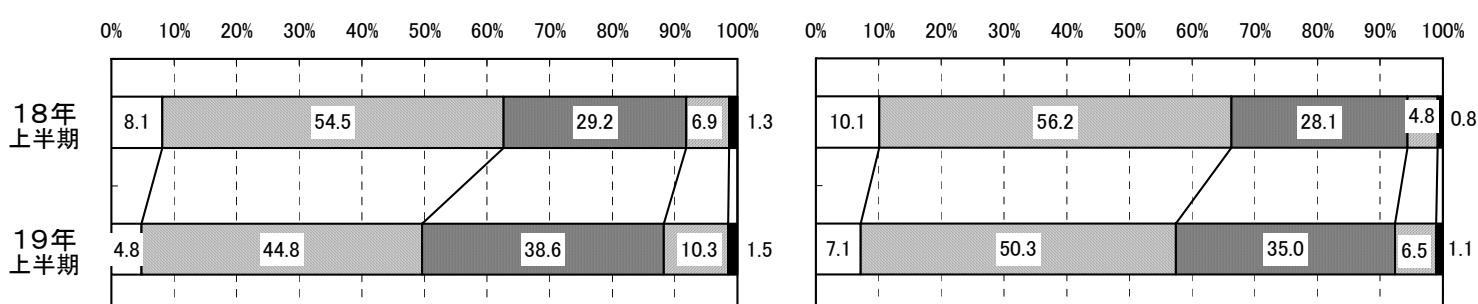
横浜・川崎市



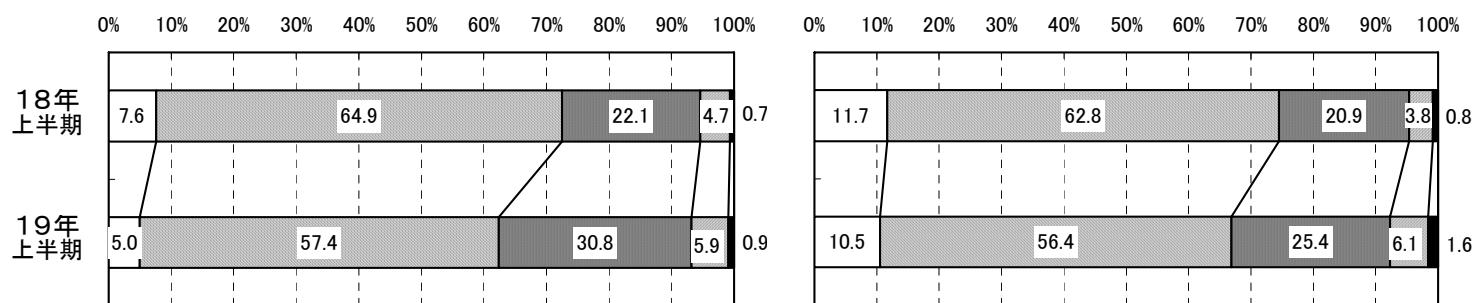
神奈川県下



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、沿線別では西武池袋線。

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=戸塚区、神奈川県下=相模原市、
埼玉県=さいたま市、千葉県=船橋市。

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		
			東京都	埼玉県	千葉県
1	西武池袋線	625 件	4,660 万円	3,014 万円	
2	小田急小田原線	590 件	4,629 万円	3,273 万円	
3	東武東上線	572 件	4,828 万円	2,984 万円	
4	東武伊勢崎線	562 件	3,844 万円	2,891 万円	
5	J R 中央本線	529 件	7,174 万円	3,874 万円	

登録物件における沿線別トップ5

1	東武伊勢崎線
2	J R 中央本線
3	小田急小田原線
4	東武東上線
5	東武野田線

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 (222件) 5,385万円	八王子市 (349件) 3,074万円	横・戸塚区 (104件) 4,042万円	相模原市 (327件) 3,091万円	さいたま市 (485件) 3,359万円	船橋市 (222件) 2,946万円
2	足立区 (210件) 3,870万円	町田市 (280件) 3,928万円	横・旭区 (99件) 4,125万円	横須賀市 (163件) 3,146万円	川越市 (224件) 2,757万円	松戸市 (208件) 3,019万円
3	葛飾区 (163件) 3,823万円	日野市 (133件) 4,063万円	川・宮前区 (95件) 4,355万円	藤沢市 (139件) 4,281万円	所沢市 (200件) 3,309万円	千葉市 (150件) 2,770万円
4	板橋区 (127件) 4,679万円	東村山市 (128件) 3,921万円	横・鶴見区 (87件) 3,793万円	茅ヶ崎市 (82件) 3,488万円	川口市 (193件) 3,420万円	柏市 (126件) 2,833万円
5	世田谷区 (113件) 7,990万円	府中市 (110件) 4,444万円	横・保土ヶ谷区 (72件) 4,036万円	大和市 (72件) 3,547万円	上尾市 (134件) 2,772万円	市川市 (95件) 3,791万円

4. 平均成約価格

価格上昇続く。成約価格は首都圏平均で 3,674 万円、
前年同期比 3 期連続の上昇、前期比は 4 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 7 期連続で上昇、15 年下半期比上昇率は 17.3% に。
23 区のみ登録価格より成約価格の方が高い。

横浜・川崎市は 5 期連続上昇、16 年下半期比上昇率は 8.7%。

新築戸建のエリア別成約価格

	18 年上半期	18 年下半期	前期比	19 年上半期	前期比	前年同期比
東京 23 区	4,999 万円	5,112 万円	2.3%	5,319 万円	4.0%	6.4%
東京都下	3,630 万円	3,755 万円	3.4%	3,956 万円	5.4%	9.0%
横浜・川崎市	4,145 万円	4,340 万円	4.7%	4,352 万円	0.3%	5.0%
神奈川県下	2,983 万円	3,161 万円	6.0%	3,258 万円	3.1%	9.2%
埼玉県	2,848 万円	2,954 万円	3.7%	2,990 万円	1.2%	5.0%
千葉県	2,719 万円	2,794 万円	2.8%	2,878 万円	3.0%	5.8%
首都圏	3,460 万円	3,627 万円	4.8%	3,674 万円	1.3%	6.2%

登録価格および前年同期比

	19 年上半期	前年同期比
東京 23 区	5,269 万円	8.3%
東京都下	4,084 万円	10.6%
横浜・川崎市	4,538 万円	6.8%
神奈川県下	3,399 万円	8.7%
埼玉県	3,126 万円	6.8%
千葉県	2,964 万円	5.8%
首都圏	3,644 万円	7.7%

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」の敷地面積が9期連続で拡大、14年上期比23.3%増。

駅からの所要時間は、土地取得難で「20分超・バス便」の供給増加するも、需要は減少。成約割合が最も増えたのは「15分～20分以下」の物件。

平均面積

	敷地面積				建物面積			
	成約物件		登録物件		成約物件		登録物件	
	面積	前年同期比	面積	前年同期比	面積	前年同期比	面積	前年同期比
東京23区	80.07 m ²	▲ 3.0%	83.94 m ²	▲2.0%	93.62 m ²	1.6%	93.96 m ²	1.3%
東京都下	119.70 m ²	0.3%	121.46 m ²	0.2%	92.97 m ²	1.1%	93.77 m ²	1.0%
横浜・川崎市	108.07 m ²	1.6%	108.99 m ²	0.4%	95.93 m ²	▲ 0.0%	96.47 m ²	0.8%
神奈川県下	114.52 m ²	▲ 0.0%	114.29 m ²	▲0.6%	94.77 m ²	1.8%	94.50 m ²	1.4%
埼玉県	135.68 m ²	7.1%	135.71 m ²	7.2%	98.82 m ²	2.8%	99.01 m ²	2.4%
千葉県	138.93 m ²	3.5%	136.07 m ²	2.4%	101.24 m ²	2.2%	101.81 m ²	2.5%
首都圏	119.36 m ²	2.8%	122.86 m ²	2.8%	96.40 m ²	1.5%	97.29 m ²	1.5%

駅からの所要時間(徒歩分)別割合 (上段: 成約物件、下段: 登録物件、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	12.8%(0.1p)	34.4%(2.0p)	28.6%(0.2p)	10.7%(0.0p)	13.5%(▲2.3p)
	11.4%(1.1p)	30.1%(6.6p)	27.1%(▲1.2p)	12.8%(0.4p)	18.6%(▲6.9p)
東京都下	6.7%(0.4p)	18.5%(3.7p)	24.0%(▲0.3p)	20.4%(1.9p)	30.4%(▲5.7p)
	6.0%(▲0.1p)	16.3%(1.0p)	19.7%(▲1.3p)	19.7%(3.1p)	38.3%(▲2.7p)
横浜・川崎市	6.2%(▲0.4p)	17.1%(▲7.4p)	22.4%(0.3p)	21.9%(6.1p)	32.4%(1.4p)
	7.4%(0.8p)	17.3%(▲4.8p)	26.7%(3.8p)	17.5%(▲1.6p)	31.1%(1.8p)
神奈川県下	6.5%(0.1p)	20.0%(2.9p)	19.3%(0.4p)	16.9%(1.6p)	37.3%(▲5.0p)
	6.0%(▲0.7p)	16.9%(▲0.3p)	19.3%(0.9p)	15.8%(▲0.1p)	42.0%(0.2p)
埼玉県	4.9%(0.3p)	13.1%(▲4.5p)	21.6%(0.4p)	20.8%(3.5p)	39.6%(0.3p)
	4.1%(▲0.2p)	12.9%(▲7.3p)	24.3%(4.1p)	19.8%(2.0p)	38.9%(1.4p)
千葉県	7.0%(1.0p)	18.5%(▲3.4p)	28.4%(0.8p)	19.1%(3.3p)	27.0%(▲1.7p)
	7.0%(▲1.9p)	23.3%(0.0p)	25.2%(▲0.8p)	15.2%(▲1.7p)	29.3%(4.4p)
首都圏	6.9%(0.1p)	19.1%(▲1.6p)	23.7%(0.0p)	18.8%(2.9p)	31.5%(▲1.4p)
	6.3%(▲0.6p)	18.0%(▲2.4p)	23.5%(0.7p)	17.6%(1.0p)	34.6%(1.3p)