

News Release

平成 20 年 4 月 8 日

平成 19 年下半期の首都圏の新築戸建市場動向について

■新築戸建成約数、前年同期比 10.7% 増と 4 期ぶりに増加。
23 区、横浜・川崎市では需給のミスマッチ続く。

■5,000 万円以上の物件の成約が同 31.7% の大幅増。
23 区では成約物件の 49.1% を占める。

■沿線別成約数、トップは JR 中央本線。

■平均成約価格は 3,710 万円、同 2.3% 上昇し 4 期連続の上昇。
前期比では 5 期連続の上昇。千葉県は前期比下落に転じる。

■駅から「20 分超・バス便」の物件多く、神奈川県下では 4 割超。

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	1,375 件	▲ 7.1%	5,437 万円	2.2%	6.4%
東京都下	2,209 件	20.3%	4,015 万円	1.5%	6.9%
横浜・川崎市	1,355 件	▲ 0.4%	4,483 万円	3.0%	3.3%
神奈川県下	1,486 件	12.8%	3,279 万円	0.6%	3.7%
埼玉県	2,966 件	17.8%	2,999 万円	0.3%	1.5%
千葉県	1,364 件	13.0%	2,809 万円	▲2.4%	0.5%
首都圏	10,755 件	10.7%	3,710 万円	1.0%	2.3%

首都圏に占める割合

	登録物件	成約物件
東京 23 区	11.4%	12.8%
東京都下	20.1%	20.5%
横浜・川崎市	8.8%	12.6%
神奈川県下	11.6%	13.8%
埼玉県	31.2%	27.6%
千葉県	16.9%	12.7%

1. 成約数および各エリアの占める割合

下半期の成約数は 10,755 件、前年同期比 10.7% 増と 4 期ぶりに増加。
都下が 20.3% の大幅増。23 区、横浜・川崎市では需給のミスマッチ続く。
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 31.2%、成約は 27.6%。

成約数および前年同期比

	成 約 数	前年同期比 増減率	19年上半期の 増減率	(登録物件の 前年同期比)
東京 23 区	1,375 件	▲ 7.1%	▲25.6%	4.0%
東京都下	2,209 件	20.3%	▲ 8.9%	41.5%
横浜・川崎市	1,355 件	▲ 0.4%	▲16.9%	20.7%
神奈川県下	1,486 件	12.8%	▲ 7.7%	6.7%
埼玉県	2,966 件	17.8%	▲12.0%	7.3%
千葉県	1,364 件	13.0%	▲30.9%	▲ 5.6%
首都圏	10,755 件	10.7%	▲16.4%	10.7%

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	12.8%	▲ 2.4p	11.4%	▲ 0.7p
東京都下	20.5%	1.6p	20.1%	4.4p
横浜・川崎市	12.6%	▲ 1.4p	8.8%	0.7p
神奈川県下	13.8%	0.2p	11.6%	▲ 0.4p
埼玉県	27.6%	1.7p	31.2%	▲ 1.0p
千葉県	12.7%	0.3p	16.9%	▲ 3.0p

2. 成約物件の価格帯別増減率および割合

5,000万円以上の物件が31.7%の大幅増。

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。

千葉県を除き高価格帯へのシフト続く。

23区では5,000万円以上の物件の割合が、登録の44.6%に対し、成約は49.1%と5割に迫る。

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			
	19年上半期	19年下半期	19年上半期	19年下半期	前期比	前年同期比
2,000万円未満	▲ 47.6%	6.8%	4.1%	4.4%	0.3p	▲ 0.2p
2,000万円台	▲ 33.8%	8.2%	31.7%	31.3%	▲ 0.4p	▲ 0.8p
3,000万円台	▲ 18.5%	6.2%	34.3%	32.3%	▲ 2.0p	▲ 1.5p
4,000万円台	▲ 12.6%	13.8%	17.9%	18.7%	0.8p	0.4p
5,000万円以上	▲ 3.5%	31.7%	12.0%	13.3%	1.3p	2.1p

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)

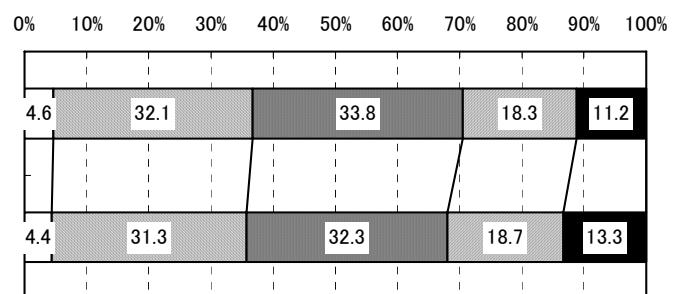
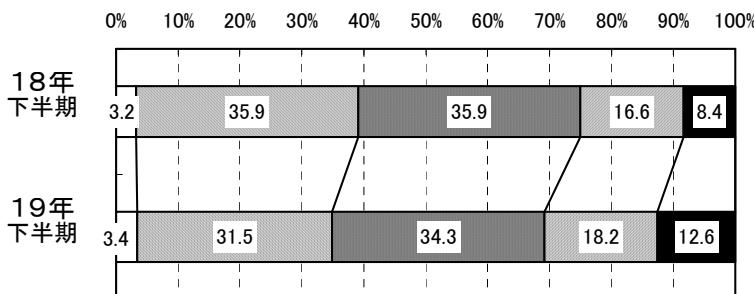
	2,000万円未満	2,000万円台	3,000万円台	4,000万円台	5,000万円以上
東京23区	0.2%(0.0p)	1.3%(▲1.1p)	18.8%(▲7.7p)	30.6%(0.6p)	49.1%(8.2p)
	0.1%(0.1p)	0.7%(▲1.0p)	20.2%(▲19.2p)	34.4%(2.7p)	44.6%(17.4p)
東京都下	2.9%(▲0.6p)	19.2%(▲4.2p)	32.8%(▲6.2p)	26.4%(2.9p)	18.7%(8.1p)
	1.9%(0.3p)	20.6%(▲1.4p)	31.5%(▲3.6p)	26.3%(▲0.5p)	19.7%(5.2p)
横浜・川崎市	0.0%(▲0.1p)	2.0%(▲1.6p)	37.0%(▲2.1p)	41.0%(1.7p)	20.0%(2.1p)
	0.0%(0.0p)	1.4%(▲0.5p)	30.0%(▲4.0p)	40.1%(▲1.0p)	28.5%(5.5p)
神奈川県下	2.5%(▲0.9p)	41.8%(▲3.2p)	41.0%(0.9p)	10.8%(1.4p)	3.9%(1.8p)
	1.0%(▲0.3p)	35.9%(▲5.0p)	43.6%(▲1.9p)	14.7%(6.1p)	4.8%(1.1p)
埼玉県	8.4%(▲0.4p)	46.7%(▲2.9p)	36.3%(2.7p)	7.5%(0.6p)	1.1%(0.0p)
	5.9%(0.7p)	43.9%(▲1.2p)	39.9%(2.5p)	9.0%(▲1.5p)	1.3%(▲0.5p)
千葉県	9.2%(▲0.6p)	63.0%(1.5p)	21.6%(▲0.8p)	5.6%(0.0p)	0.6%(▲0.1p)
	6.4%(0.8p)	53.2%(▲8.6p)	32.2%(5.2p)	6.7%(1.6p)	1.5%(1.0p)

□ 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

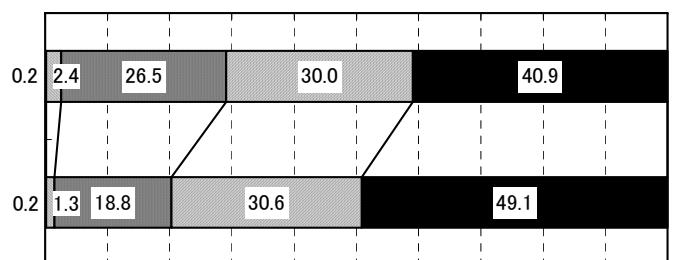
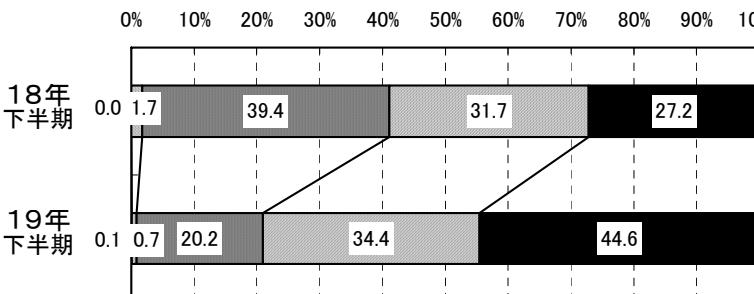
登録物件

成約物件

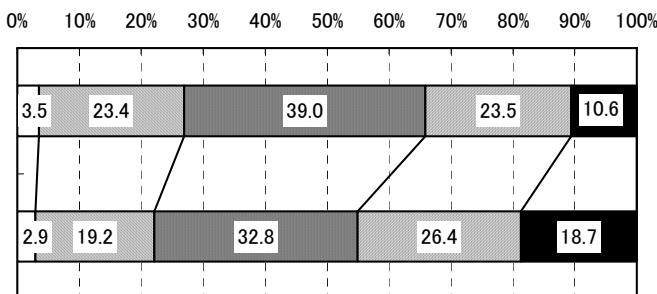
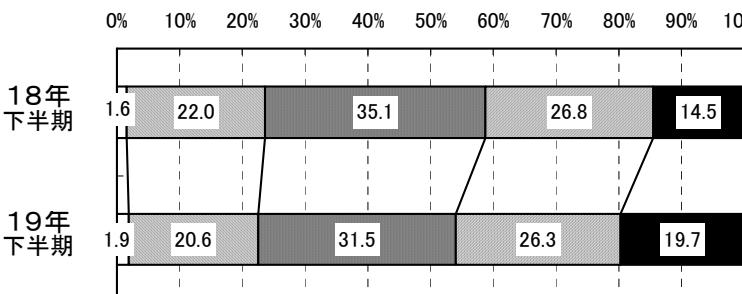
首都圏



東京23区



東京都下

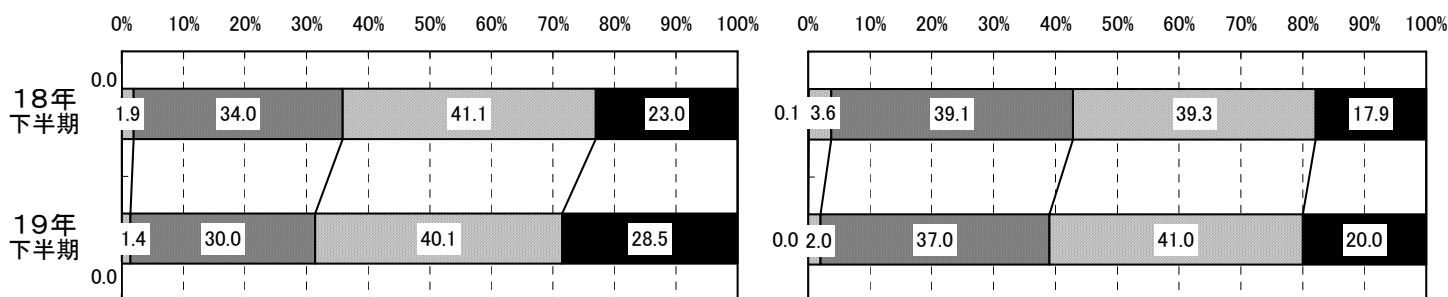


□ 2,000万円未満 ■ 2,000万円台 ▨ 3,000万円台 ▨ 4,000万円台 ■ 5,000万円以上

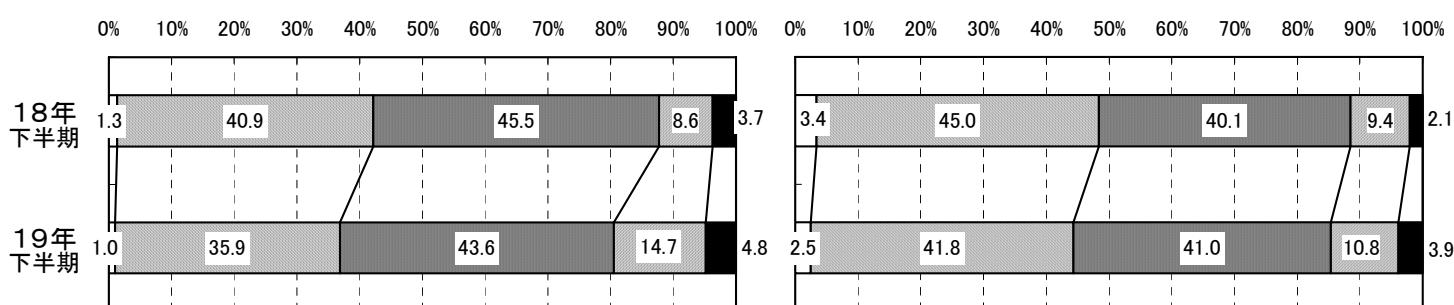
登録物件

成約物件

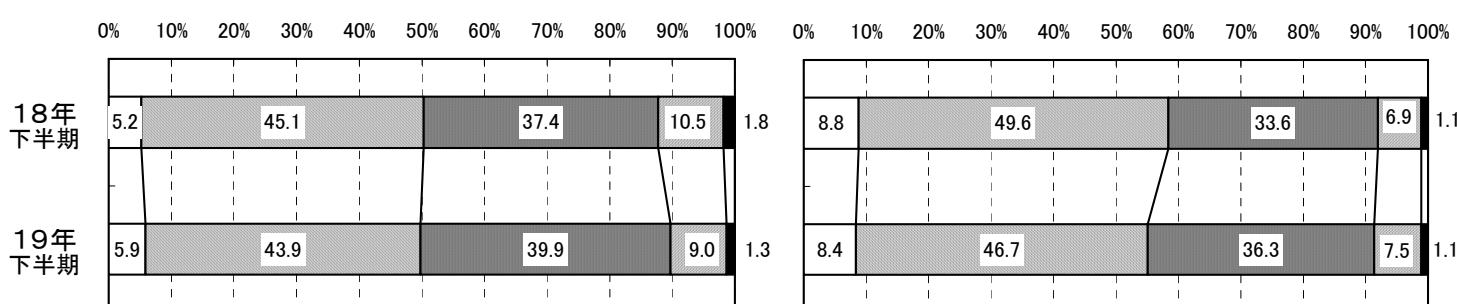
横浜・川崎市



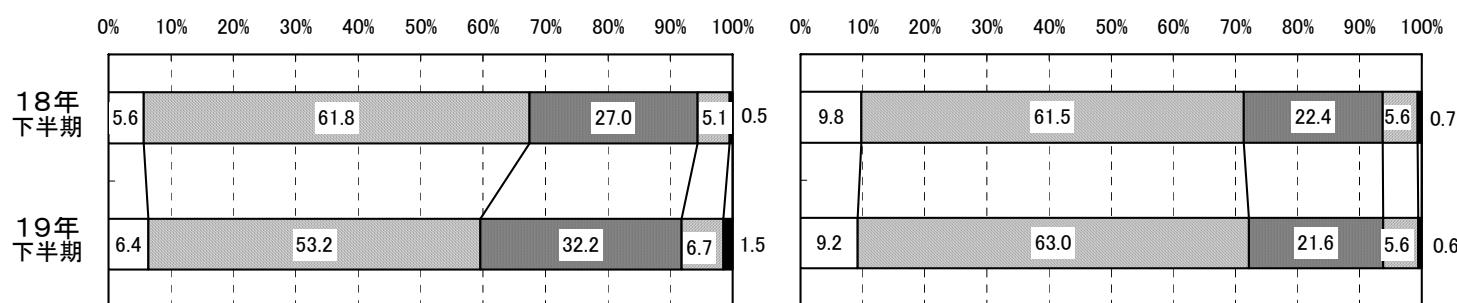
神奈川県下



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JR中央本線。

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=保土ヶ谷区、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	
			東京23区	東京都下
1	JR中央本線	616 件	7,320 万円	3,927 万円
2	小田急小田原線	612 件	東京都 4,628 万円	神奈川県 3,152 万円
3	東武伊勢崎線	600 件	東京都 4,075 万円	埼玉県 2,813 万円
4	東武東上線	522 件	東京都 4,689 万円	埼玉県 3,167 万円
5	西武池袋線	504 件	東京都 4,611 万円	埼玉県 3,221 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	JR中央本線
3	小田急小田原線
4	東武東上線
5	JR京浜東北・根岸線

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 (231件)	八王子市 (437件)	横・保土ヶ谷区 (96件)	相模原市 (335件)	さいたま市 (524件)	船橋市 (241件)
	5,246 万円	3,096 万円	3,977 万円	3,186 万円	3,299 万円	2,945 万円
2	足立区 (191件)	町田市 (266件)	横・旭区 (91件)	藤沢市 (152件)	川口市 (225件)	松戸市 (209件)
	3,948 万円	3,893 万円	4,150 万円	4,190 万円	3,417 万円	3,107 万円
3	大田区 (139件)	あきるの市 (110件)	川・宮前区 (89件)	横須賀市 (149件)	所沢市 (191件)	千葉市 (177件)
	6,193 万円	3,020 万円	4,613 万円	3,032 万円	3,290 万円	2,576 万円
4	板橋区 (139件)	調布市 (106件)	横・戸塚区 (86件)	茅ヶ崎市 (102件)	川越市 (187件)	柏市 (152件)
	4,735 万円	5,324 万円	3,984 万円	3,667 万円	2,839 万円	2,790 万円
5	世田谷区 (137件)	東村山市 (97件)	横・鶴見区 (73件)	秦野市 (99件)	春日部市 (131件)	市川市 (98件)
	7,797 万円	3,916 万円	4,128 万円	2,447 万円	2,612 万円	3,479 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3,710万円、前年同期比4期連続の上昇、前期比は5期連続の上昇。

東京23区は前期比8期連続で上昇、15年下半期比上昇率は19.9%に。23区のみ登録価格より成約価格の方が高い。

横浜・川崎市は前期比6期連続上昇、16年下半期比上昇率は12.0%。千葉県は下落に転じる。

新築戸建のエリア別成約価格

	18年下半期	19年上半期	前期比	19年下半期	前期比	前年同期比
東京23区	5,112万円	5,319万円	4.0%	5,437万円	2.2%	6.4%
東京都下	3,755万円	3,956万円	5.4%	4,015万円	1.5%	6.9%
横浜・川崎市	4,340万円	4,352万円	0.3%	4,483万円	3.0%	3.3%
神奈川県下	3,161万円	3,258万円	3.1%	3,279万円	0.6%	3.7%
埼玉県	2,954万円	2,990万円	1.2%	2,999万円	0.3%	1.5%
千葉県	2,794万円	2,878万円	3.0%	2,809万円	▲2.4%	0.5%
首都圏	3,627万円	3,674万円	1.3%	3,710万円	1.0%	2.3%

登録価格および前年同期比

	19年下半期	前年同期比
東京23区	5,430万円	13.8%
東京都下	4,071万円	4.2%
横浜・川崎市	4,714万円	4.8%
神奈川県下	3,436万円	4.8%
埼玉県	3,102万円	▲0.4%
千葉県	2,992万円	3.7%
首都圏	3,713万円	5.6%

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するも幅は縮小。
埼玉県の敷地面積が同10期連続で拡大。

駅からの所要時間は、23区では駅近物件の増加目立つが、
千葉県では二極化するなどエリアによりまちまち。
最も多いのは、23区では「5~10分」、他エリアは「20分超・バス便」。

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	79.55 m ²	▲ 5.5%	84.10 m ²	▲2.8%	93.56 m ²	▲ 0.1%	92.70 m ²	▲0.6%
東京都下	121.29 m ²	0.9%	122.07 m ²	0.1%	94.11 m ²	1.9%	93.37 m ²	0.3%
横浜・川崎市	105.24 m ²	▲ 6.6%	107.59 m ²	▲6.4%	96.42 m ²	▲ 0.3%	96.81 m ²	0.3%
神奈川県下	113.10 m ²	▲ 2.7%	114.18 m ²	▲0.9%	95.14 m ²	1.1%	95.20 m ²	1.0%
埼玉県	135.00 m ²	4.2%	134.33 m ²	1.2%	98.80 m ²	1.8%	98.42 m ²	▲0.3%
千葉県	133.39 m ²	▲ 0.2%	131.90 m ²	▲0.0%	101.21 m ²	0.8%	100.47 m ²	▲0.3%
首都圏	118.05 m ²	0.6%	121.05 m ²	▲0.6%	96.72 m ²	1.0%	96.66 m ²	▲0.3%

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	14.8%(2.9p)	32.2%(5.2p)	26.2%(▲3.9p)	12.7%(▲0.4p)	14.1%(▲3.8p)
	10.9%(3.2p)	26.7%(5.3p)	25.6%(▲1.1p)	17.5%(5.4p)	19.3%(▲12.8p)
東京都下	4.6%(▲0.2p)	18.3%(2.8p)	22.2%(▲0.6p)	16.7%(0.0p)	38.2%(▲2.0p)
	5.6%(▲0.1p)	16.5%(▲1.3p)	20.1%(▲1.1p)	17.0%(0.7p)	40.8%(1.8p)
横浜・川崎市	6.2%(▲1.2p)	17.2%(▲5.9p)	28.3%(8.2p)	18.2%(▲2.1p)	30.1%(1.0p)
	5.6%(▲1.9p)	19.9%(1.1p)	26.9%(4.6p)	17.7%(▲4.0p)	29.9%(0.2p)
神奈川県下	6.9%(0.3p)	16.1%(▲1.2p)	19.0%(0.4p)	15.3%(0.6p)	42.7%(▲0.1p)
	8.7%(3.7p)	15.9%(▲1.4p)	17.3%(▲0.2p)	12.5%(▲4.7p)	45.6%(2.6p)
埼玉県	3.9%(▲1.6p)	14.4%(0.5p)	22.9%(2.8p)	19.6%(▲0.6p)	39.2%(▲1.1p)
	4.2%(▲0.8p)	14.4%(0.1p)	25.1%(3.7p)	19.5%(▲0.9p)	36.8%(▲2.1p)
千葉県	6.8%(0.1p)	23.2%(1.9p)	22.8%(▲7.6p)	19.1%(▲0.7p)	28.1%(6.3p)
	5.4%(▲3.5p)	27.1%(7.8p)	24.3%(▲5.6p)	14.2%(▲7.7p)	29.0%(9.0p)
首都圏	6.5%(▲0.4p)	19.2%(0.3p)	23.3%(0.1p)	17.3%(▲0.4p)	33.7%(0.4p)
	6.1%(▲0.3p)	19.0%(1.6p)	23.3%(0.0p)	16.9%(▲1.9p)	34.7%(0.6p)