

News Release

平成 21 年 3 月 18 日

平成 20 年下半期の首都圏の新築戸建市場動向について

- 成約数は年間では増加も、下半期は前年同期比 0.5% 減と 3 期ぶりに減少。23 区、横浜・川崎市は増加を維持。
- 5 千万円以上の高額物件が不振。23 区は微増したものの都下、横浜・川崎市では減少に転じ割合を大きく落とす。
- 沿線別成約数、トップは JR 京浜東北・根岸線。
- 景気減速鮮明。平均成約価格は 3,625 万円で 2 期連続の下落。
- 立地で最多多いのは「20 分超・バス便」だが割合は減少、利便性の低い物件が敬遠される。

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 20 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。

平成 20 年下半期における新築戸建成約数、平均成約価格および変動率

	成約数	前年同期比	登録数の前年同期比	成約価格	前期比	前年同期比	登録価格	前年同期比
東京 23 区	1,507 件	9.6%	17.8%	5,096 万円	▲6.2%	▲ 6.3%	4,764 万円	▲12.3%
東京都下	2,138 件	▲ 3.2%	▲18.0%	3,749 万円	▲2.9%	▲ 6.6%	3,879 万円	▲ 4.7%
横浜・川崎市	1,719 件	26.9%	41.0%	4,274 万円	▲4.2%	▲ 4.7%	4,311 万円	▲ 8.5%
神奈川県下	1,422 件	▲ 4.3%	▲22.2%	3,238 万円	▲0.3%	▲ 1.3%	3,308 万円	▲ 3.7%
埼玉県	2,554 件	▲ 13.9%	▲ 8.5%	2,923 万円	0.0%	▲ 2.5%	3,064 万円	▲ 1.2%
千葉県	1,358 件	▲ 0.4%	▲24.4%	2,746 万円	▲1.5%	▲ 2.2%	2,887 万円	▲ 3.5%
首都圏	10,698 件	▲ 0.5%	▲ 7.4%	3,625 万円	▲1.0%	▲ 2.3%	3,615 万円	▲ 2.6%

1. 成約数および各エリアの占める割合

20年下半期の成約数は10,698件、前年同期比0.5%減と3期ぶりに減少。
23区、横浜・川崎市は増加を維持。他エリアの減少は供給減が影響。

登録・成約ともに最も多いのは埼玉県だが前年同期比は低下、
首都圏に占める割合は登録が30.8%、成約は23.9%。

成約数および前年同期比

	成 約 数	前年同期比 増減率	20年上半期の 増減率	登録物件の 前年同期比
東京 23 区	1,507 件	9.6%	15.3%	17.8%
東京都下	2,138 件	▲ 3.2%	16.0%	▲18.0%
横浜・川崎市	1,719 件	26.9%	24.4%	41.0%
神奈川県下	1,422 件	▲ 4.3%	22.1%	▲22.2%
埼玉県	2,554 件	▲ 13.9%	11.2%	▲ 8.5%
千葉県	1,358 件	▲ 0.4%	20.6%	▲24.4%
首都圏	10,698 件	▲ 0.5%	17.0%	▲ 7.4%

[ご参考] 平成20年の年間成約数および前年比

	成 約 数	前年比
東京 23 区	3,097 件	12.5%
東京都下	4,635 件	6.3%
横浜・川崎市	3,445 件	25.6%
神奈川県下	3,139 件	8.5%
埼玉県	5,884 件	▲ 1.3%
千葉県	2,953 件	9.9%
首都圏	23,153 件	8.2%

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	14.1%	1.3p	14.4%	3.0p
東京都下	20.0%	▲ 0.5p	17.8%	▲ 2.3p
横浜・川崎市	16.0%	3.4p	13.4%	4.6p
神奈川県下	13.3%	▲ 0.5p	9.8%	▲ 1.8p
埼玉県	23.9%	▲ 3.7p	30.8%	▲ 0.4p
千葉県	12.7%	0.0p	13.8%	▲ 3.1p

2. 成約物件の価格帯別増減率および割合

5,000万円以上の高額物件の成約が3期ぶりに減少。

2,000万円未満の低額物件は21.4%増と好調続くも増加率は低下。

5,000万円以上の高額物件は、23区ではかろうじて増加を維持したものの、都下、横浜・川崎市では減少に転じ割合を大きく落とす。

2,000万円未満の低額物件は、千葉県で引き続き大幅に増加。

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

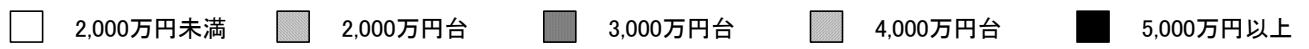
価格帯別成約数の前年同期比増減率および全体に占める割合・増減幅(首都圏)

	前年同期比増減率			全体に占める割合			
	20年上半期	20年下半期	登録数の前年同期比	20年下半期	前期比	前年同期比	登録物件の割合
2,000万円未満	67.8%	21.4%	▲17.9%	5.0%	▲ 0.7p	0.6p	2.9%
2,000万円台	19.6%	5.7%	▲ 3.3%	31.0%	▲ 0.7p	▲ 0.3p	31.1%
3,000万円台	13.8%	14.6%	6.8%	34.7%	2.0p	2.4p	37.4%
4,000万円台	17.3%	5.8%	4.1%	18.6%	1.0p	▲ 0.1p	19.3%
5,000万円以上	22.1%	▲ 14.2%	▲27.5%	10.7%	▲ 1.6p	▲ 2.6p	9.3%

エリア別・価格帯別成約数の前年同期比増減率およびエリアに占める割合・増減幅

(上段：前年同期比増減率、下段：エリアに占める割合、カッコ内は前年同期比増減幅)

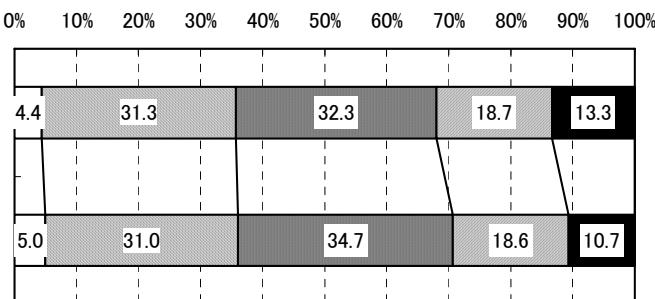
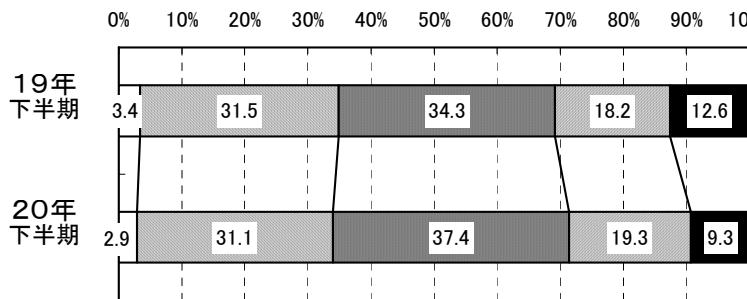
	2,000万円未満	2,000万円台	3,000万円台	4,000万円台	5,000万円以上
東京23区	0.0%	312.5%	58.4%	12.2%	1.3%
	0.1%(▲0.1p)	4.5%(-3.2p)	25.0%(-6.2p)	28.8%(▲1.8p)	41.6%(▲7.5p)
東京都下	49.1%	23.5%	41.3%	▲ 3.8%	▲ 40.7%
	3.9%(-1.0p)	21.4%(-2.2p)	41.8%(-9.0p)	22.9%(▲3.5p)	10.0%(▲8.7p)
横浜・川崎市	—	177.8%	34.7%	30.1%	▲ 6.7%
	0.1%(-0.1p)	4.4%(-2.4p)	39.1%(-2.1p)	41.8%(-0.8p)	14.6%(▲5.4p)
神奈川県下	▲ 41.7%	0.8%	▲ 2.2%	▲ 7.5%	▲ 36.2%
	1.5%(▲1.0p)	43.8%(-2.0p)	41.7%(-0.7p)	10.4%(▲0.4p)	2.6%(▲1.3p)
埼玉県	4.5%	4.6%	▲ 9.2%	▲ 30.8%	▲ 53.6%
	9.2%(-0.8p)	50.7%(-4.0p)	34.2%(▲2.1p)	5.4%(▲2.1p)	0.5%(▲0.6p)
千葉県	56.0%	▲ 8.0%	1.0%	▲ 15.8%	50.0%
	14.4%(-5.2p)	58.1%(▲4.9p)	21.9%(-0.3p)	4.7%(▲0.9p)	0.9%(-0.3p)



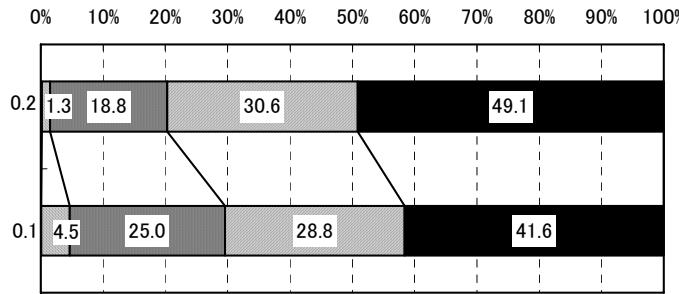
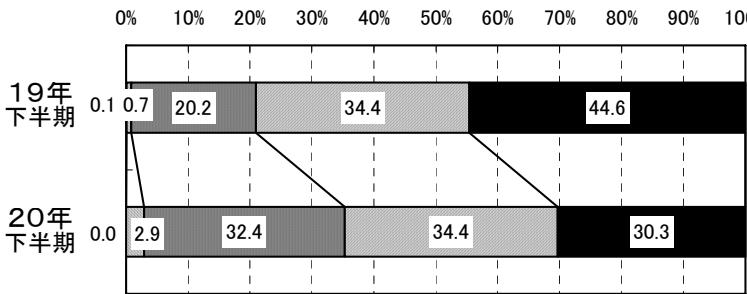
登録物件

成約物件

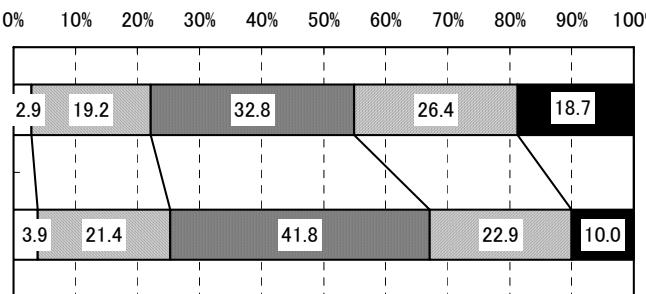
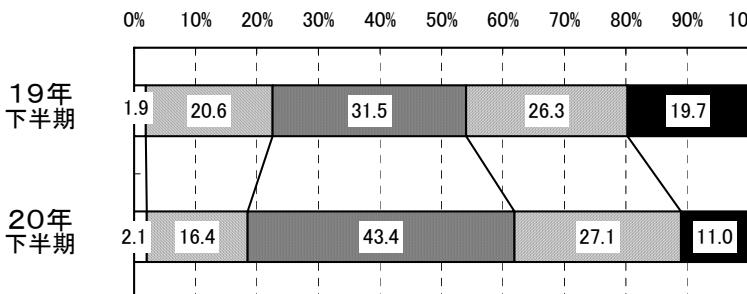
首都圏



東京23区



東京都下

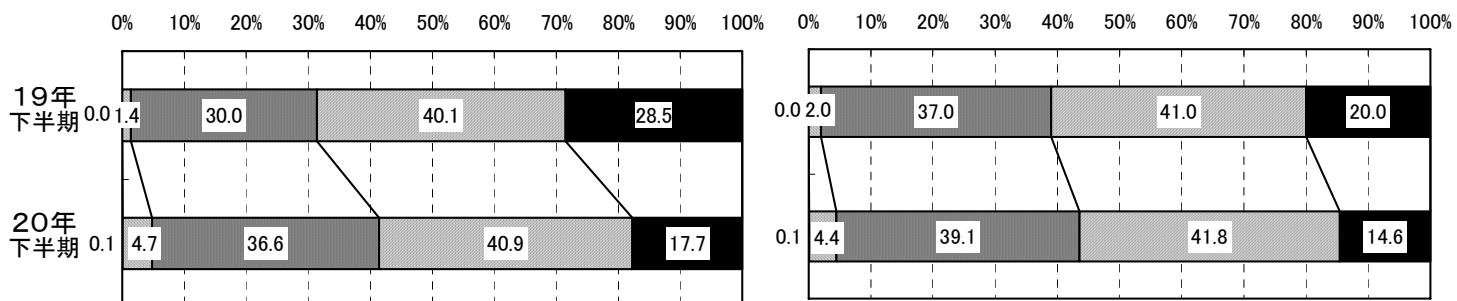


□ 2,000万円未満 ■ 2,000万円台 ▨ 3,000万円台 ▨ 4,000万円台 ■ 5,000万円以上

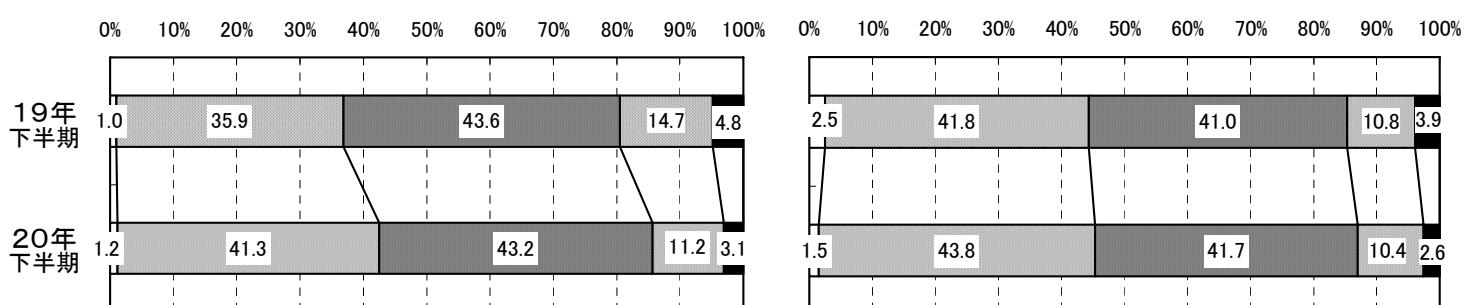
登録物件

成約物件

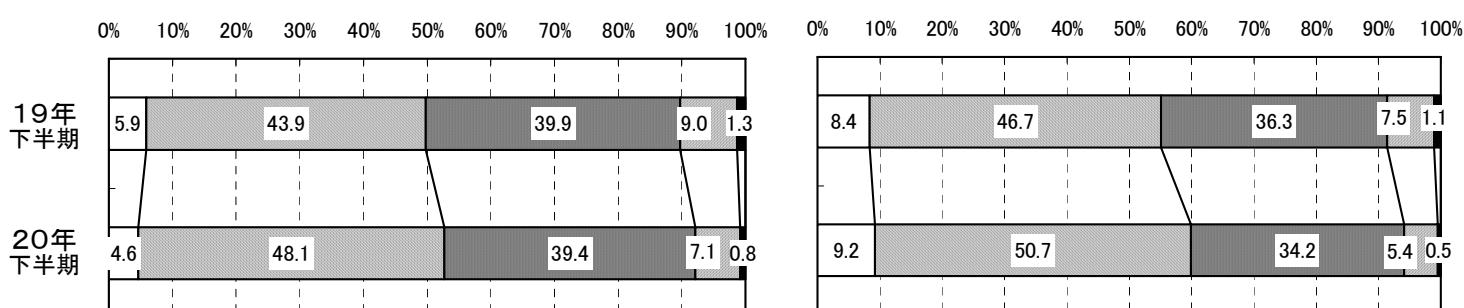
横浜・川崎市



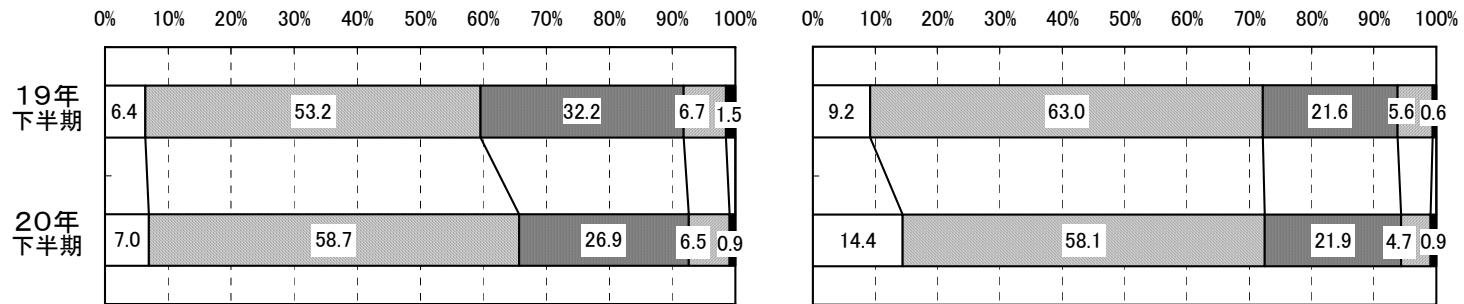
神奈川県下



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

成約数が最多多いのは、沿線別ではJR京浜東北・根岸線、次いでJR中央本線。

市区別では、東京23区=足立区、東京都下=八王子市、横浜・川崎市=鶴見区、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

	沿線名	件 数	所在地別平均価格	
1	JR京浜東北・根岸線	561 件	神奈川県 4,115 万円	埼玉県 3,273 万円
2	JR中央本線	524 件	東京23区 6,657 万円	東京都下 3,951 万円
3	小田急小田原線	517 件	東京都 4,733 万円	神奈川県 3,239 万円
4	東武東上線	479 件	東京都 4,626 万円	埼玉県 3,067 万円
5	西武池袋線	467 件	東京都 4,392 万円	埼玉県 3,121 万円

登録物件における沿線別トップ5

1	小田急小田原線
2	東武東上線
3	JR京浜東北・根岸線
4	東武伊勢崎線
5	JR中央本線

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	足立区 (277件) 3,559万円	八王子市 (273件) 2,951万円	横・鶴見区 (117件) 4,178万円	相模原市 (231件) 3,119万円	さいたま市 (450件) 3,189万円	船橋市 (288件) 2,792万円
2	練馬区 (210件) 4,977万円	町田市 (187件) 3,735万円	横・南区 (103件) 3,873万円	藤沢市 (165件) 3,879万円	川越市 (218件) 2,641万円	千葉市 (207件) 2,594万円
3	世田谷区 (141件) 6,911万円	東村山市 (157件) 3,483万円	横・旭区 (101件) 4,051万円	横須賀市 (141件) 3,047万円	川口市 (213件) 3,228万円	柏市 (162件) 2,609万円
4	杉並区 (130件) 6,727万円	あきるの市 (124件) 2,781万円	横・青葉区 (100件) 5,101万円	茅ヶ崎市 (138件) 3,675万円	所沢市 (137件) 3,267万円	市川市 (113件) 3,542万円
5	大田区 (123件) 5,700万円	調布市 (117件) 4,952万円	川・宮前区 (96件) 4,574万円	大和市 (127件) 3,493万円	新座市 (125件) 3,451万円	松戸市 (105件) 3,090万円

4. 平均成約価格

景気減速鮮明。

首都圏の平均価格は 3,625 万円、前年同期比 2.3% 下落、
前期比は 1.0% 下落し、ともに 2 期連続の下落。

東京 23 区は、前年同期比 9 期ぶりに下落、前期比は 2 期連続の下落。
横浜・川崎市は、前年同期比 8 期ぶりに下落、前期比は 2 期連続の下落。

東京 23 区は登録より成約の方が平均価格が高く、物件の選別化進む。

新築戸建のエリア別成約価格

	19 年下半期	20 年上半期	前期比	前年同期比	20 年下半期	前期比	前年同期比
東京 23 区	5,437 万円	5,434 万円	▲0.1%	2.2%	5,096 万円	▲ 6.2%	▲ 6.3%
東京都下	4,015 万円	3,860 万円	▲3.9%	▲2.4%	3,749 万円	▲ 2.9%	▲ 6.6%
横浜・川崎市	4,483 万円	4,463 万円	▲0.4%	2.6%	4,274 万円	▲ 4.2%	▲ 4.7%
神奈川県下	3,279 万円	3,247 万円	▲1.0%	▲0.3%	3,238 万円	▲ 0.3%	▲ 1.3%
埼玉県	2,999 万円	2,922 万円	▲2.6%	▲2.3%	2,923 万円	0.0%	▲ 2.5%
千葉県	2,809 万円	2,789 万円	▲0.7%	▲3.1%	2,746 万円	▲ 1.5%	▲ 2.2%
首都圏	3,710 万円	3,663 万円	▲1.3%	▲0.3%	3,625 万円	▲ 1.0%	▲ 2.3%

登録価格および前年同期比

	20 年下半期	前年同期比
東京 23 区	4,764 万円	▲ 12.3%
東京都下	3,879 万円	▲ 4.7%
横浜・川崎市	4,311 万円	▲ 8.5%
神奈川県下	3,308 万円	▲ 3.7%
埼玉県	3,064 万円	▲ 1.2%
千葉県	2,887 万円	▲ 3.5%
首都圏	3,615 万円	▲ 2.6%

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縮小。

敷地面積は、東京23区・千葉県では拡大。

また神奈川県下を除き登録より成約の方が平均面積が広い。

利便性の低い物件が敬遠される。

最も多いのは「20分超・バス便」だが、前年同期比は埼玉県を除き減少。

横浜・川崎市では駅近物件へのシフト目立つ。

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	80.25 m ²	0.9%	79.93 m ²	▲5.0%	92.39 m ²	▲ 1.3%	91.80 m ²	▲1.0%
東京都下	116.73 m ²	▲ 3.8%	115.58 m ²	▲5.3%	91.81 m ²	▲ 2.4%	91.09 m ²	▲2.4%
横浜・川崎市	104.26 m ²	▲ 0.9%	101.69 m ²	▲5.5%	96.01 m ²	▲ 0.4%	94.30 m ²	▲2.6%
神奈川県下	111.05 m ²	▲ 1.8%	112.42 m ²	▲1.5%	93.43 m ²	▲ 1.8%	93.59 m ²	▲1.7%
埼玉県	133.19 m ²	▲ 1.3%	127.63 m ²	▲5.0%	97.85 m ²	▲ 1.0%	97.12 m ²	▲1.3%
千葉県	135.24 m ²	1.4%	130.35 m ²	▲1.2%	99.25 m ²	▲ 1.9%	98.75 m ²	▲1.7%
首都圏	115.22 m ²	▲ 2.4%	114.16 m ²	▲5.7%	95.18 m ²	▲ 1.6%	94.80 m ²	▲1.9%

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	13.4%(▲1.4p)	33.3%(-1.1p)	29.9%(-3.7p)	12.8%(-0.1p)	10.6%(^3.5p)
	11.7%(-0.8p)	28.5%(-1.8p)	33.8%(-8.2p)	12.2%(^5.3p)	13.8%(^5.5p)
東京都下	7.4%(-2.8p)	19.8%(-1.5p)	22.5%(-0.3p)	17.5%(-0.8p)	32.8%(^5.4p)
	7.0%(-1.4p)	16.1%(^0.4p)	19.9%(^0.2p)	21.6%(-4.6p)	35.4%(^5.4p)
横浜・川崎市	8.8%(-2.6p)	23.1%(-5.9p)	25.7%(^2.6p)	19.0%(-0.8p)	23.4%(^6.7p)
	7.9%(-2.3p)	22.7%(-2.8p)	26.6%(^0.3p)	20.0%(-2.3p)	22.8%(^7.1p)
神奈川県下	7.8%(-0.9p)	16.4%(-0.3p)	21.4%(-2.4p)	13.3%(^2.0p)	41.1%(^1.6p)
	6.6%(^2.1p)	15.2%(^0.7p)	17.2%(^0.1p)	14.6%(-2.1p)	46.4%(-0.8p)
埼玉県	4.5%(-0.6p)	14.5%(-0.1p)	20.4%(^2.5p)	19.6%(-0.0p)	41.0%(-1.8p)
	4.6%(-0.4p)	16.0%(-1.6p)	20.1%(^5.0p)	20.5%(-1.0p)	38.8%(-2.0p)
千葉県	6.6%(^0.2p)	21.8%(^1.4p)	28.1%(-5.3p)	18.2%(^0.9p)	25.3%(^2.8p)
	5.0%(^0.4p)	22.0%(^5.1p)	32.9%(-8.6p)	18.1%(-3.9p)	22.0%(^7.0p)
首都圏	7.7%(-1.2p)	20.8%(-1.6p)	24.1%(-0.8p)	17.1%(^0.2p)	30.3%(^3.4p)
	6.7%(-0.6p)	19.5%(-0.5p)	24.4%(-1.1p)	18.5%(-1.6p)	30.9%(^3.8p)