



アットホーム株式会社

URL: <http://athome-inc.jp>

2009年9月15日

報道関係者各位

## 市場動向 ー平成21年上半期の首都圏の新築戸建市場動向ー

# 分譲価格の調整、高額エリアで顕著。 東京23区は14.7%、横浜・川崎は12.6%下落

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)は、このたび全国不動産情報ネットワークにおける、平成21年上半期(1月~6月)の首都圏の「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21年上半期(1~6月)における首都圏新築戸建市場の主な特徴

- ▽成約数は12,077件、前年同期比3.0%減と2期連続の減少。  
23区、横浜・川崎市は増加を維持。ユーザーニーズを捉えた価格が奏効。
- ▽5千万円以上の高額物件が42.7%の大幅減。一次取得層動き2千万円台の割合がトップに。
- ▽沿線別成約数、トップは東武東上線、次いで小田急小田原線。
- ▽平均成約価格は3,424万円、前年同期比6.5%下落。高額エリアの調整顕著。
- ▽敷地面積の縮小目立ち、横浜・川崎市、埼玉県では5%超える。

平成21年上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	1,801件	13.3%	▲36.7%	4,636万円	▲9.0%	▲14.7%	4,572万円	▲14.1%
東京都下	2,184件	▲12.5%	▲44.8%	3,573万円	▲4.7%	▲7.4%	3,581万円	▲9.0%
横浜・川崎市	2,208件	27.9%	▲15.0%	3,900万円	▲8.8%	▲12.6%	3,870万円	▲17.1%
神奈川県下	1,320件	▲23.1%	▲42.8%	3,085万円	▲5.0%	▲5.0%	3,124万円	▲8.1%
埼玉県	3,167件	▲4.9%	▲19.5%	2,787万円	▲4.7%	▲4.6%	2,904万円	▲4.6%
千葉県	1,397件	▲12.4%	▲40.1%	2,692万円	▲2.0%	▲3.5%	2,782万円	▲5.9%
首都圏	12,077件	▲3.0%	▲32.4%	3,424万円	▲5.5%	▲6.5%	3,348万円	▲10.0%

## 1. 成約数および各エリアの占める割合

21年上半期の成約数は12,077件、前年同期比3.0%減と2期連続の減少。

23区、横浜・川崎市は増加を維持。ユーザーニーズを捉えた価格が奏効。

21年上半期（1～6月）の新築戸建分譲住宅の成約件数は、前年同期比3.0%減の12,077件で、2期連続の減少となりました。特に神奈川県下の成約減が目立っています。ただ、エリアによる違いは大きく、東京23区と横浜・川崎市はともにニケタ増と増加を維持。人気エリアであることに加え、ユーザーニーズを捉えた価格設定が奏効したものと思われます。

また、成約が最も多いのは埼玉県ですが割合は減少、2位の横浜・川崎市との差が縮まりました。

成約数および前年同期比

	成 約 数	前年同期比 増減率	20年下半期の 増減率	登録物件の 前年同期比
東京23区	1,801件	13.3%	9.6%	▲36.7%
東京都下	2,184件	▲ 12.5%	▲ 3.2%	▲44.8%
横浜・川崎市	2,208件	27.9%	26.9%	▲15.0%
神奈川県下	1,320件	▲ 23.1%	▲ 4.3%	▲42.8%
埼玉県	3,167件	▲ 4.9%	▲ 13.9%	▲19.5%
千葉県	1,397件	▲ 12.4%	▲ 0.4%	▲40.1%
首都圏	12,077件	▲ 3.0%	▲ 0.5%	▲32.4%

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	14.9%	2.1p	12.0%	▲ 0.8p
東京都下	18.1%	▲ 1.9p	16.6%	▲ 3.7p
横浜・川崎市	18.3%	4.4p	13.8%	2.8p
神奈川県下	10.9%	▲ 2.9p	9.4%	▲ 1.7p
埼玉県	26.2%	▲ 0.5p	33.5%	5.3p
千葉県	11.6%	▲ 1.2p	14.7%	▲ 1.9p

## 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が42.7%の大幅減。

2,000万円台の物件が18.3%増加し、全体に占める割合は36.5%とトップに。

売れ筋物件は、23区が4,000万円台、横浜・川崎市が3,000万円台に低下。

成約物件を価格帯別に見ますと、景気の低迷を受け5,000万円以上の高額物件が前年同期比42.7%減の大幅減に。一方、2,000万円台の物件は18.3%増加し、全体に占める割合がトップとなっており、一次取得層が購入に動いた姿がうかがえます。

なお、売れ筋は、23区が5,000万円以上→4,000万円台、都下、横浜・川崎市が4,000万円台→3,000万円台と、それぞれ前期比低下しました。

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年下半期	21年上半期	登録数の前年同期比	21年上半期	前期比	前年同期比	登録物件の割合
2,000万円未満	21.4%	▲ 12.1%	▲34.8%	4.9%	▲ 0.1p	▲ 0.8p	3.6%
2,000万円台	5.7%	18.3%	▲ 9.5%	36.5%	5.5p	4.8p	39.9%
3,000万円台	14.6%	11.9%	▲15.6%	35.5%	0.8p	2.8p	38.0%
4,000万円台	5.8%	▲ 5.2%	▲49.4%	16.3%	▲ 2.3p	▲ 1.3p	13.6%
5,000万円以上	▲14.2%	▲ 42.7%	▲73.0%	6.8%	▲ 3.9p	▲ 5.5p	4.9%

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)

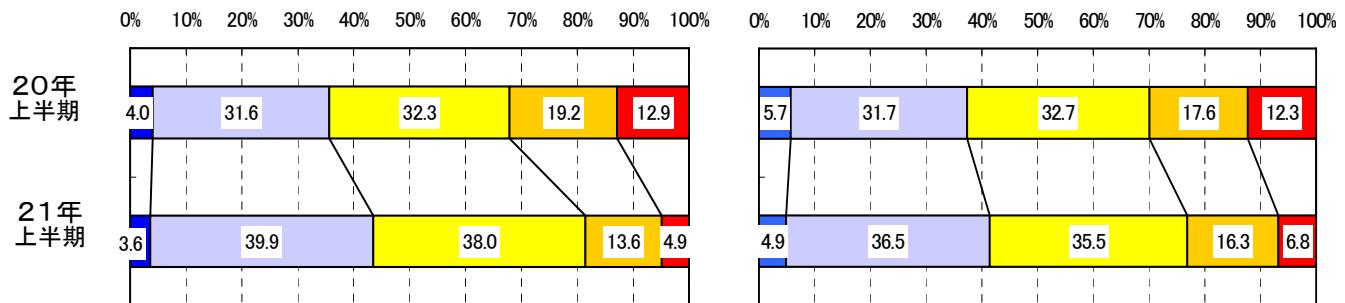
	2,000万円未満	2,000万円台	3,000万円台	4,000万円台	5,000万円以上
東京23区	—	151.5%	69.0%	51.8%	▲ 25.1%
	—(—)	4.7%( 2.4p)	31.9%( 9.1p)	33.6%( 6.8p)	29.8%(▲18.3p)
東京都下	▲ 50.5%	17.4%	28.6%	▲ 4.8%	▲ 71.0%
	3.3%(▲2.2p)	26.5%( 3.9p)	44.0%( 9.6p)	23.2%(▲1.2p)	4.1%(▲10.1p)
横浜・川崎市	—	418.5%	75.9%	▲ 6.3%	▲ 49.4%
	0.2%( 0.2p)	12.8%( 9.6p)	50.0%( 13.6p)	28.7%(▲10.5p)	8.3%(▲12.9p)
神奈川県下	▲ 8.5%	▲ 7.4%	▲ 27.9%	▲ 63.0%	▲ 38.5%
	3.2%( 0.5p)	49.0%( 8.3p)	41.2%(▲2.7p)	5.4%(▲5.8p)	1.2%(▲0.3p)
埼玉県	1.6%	26.3%	▲ 15.1%	▲ 47.4%	▲ 68.2%
	10.4%(▲0.3p)	59.1%( 10.2p)	27.0%(▲6.2p)	3.3%(▲3.2p)	0.2%(▲0.5p)
千葉県	▲ 18.6%	▲ 2.3%	▲ 28.0%	▲ 30.9%	▲ 78.9%
	11.6%(▲0.9p)	65.9%( 6.9p)	18.2%(▲4.0p)	4.0%(▲1.1p)	0.3%(▲0.9p)

<span style="color: blue;">■</span> 2,000万円未満	<span style="color: lightblue;">■</span> 2,000万円台	<span style="color: yellow;">■</span> 3,000万円台	<span style="color: orange;">■</span> 4,000万円台	<span style="color: red;">■</span> 5,000万円以上
-----------------------------------------------	---------------------------------------------------	------------------------------------------------	------------------------------------------------	----------------------------------------------

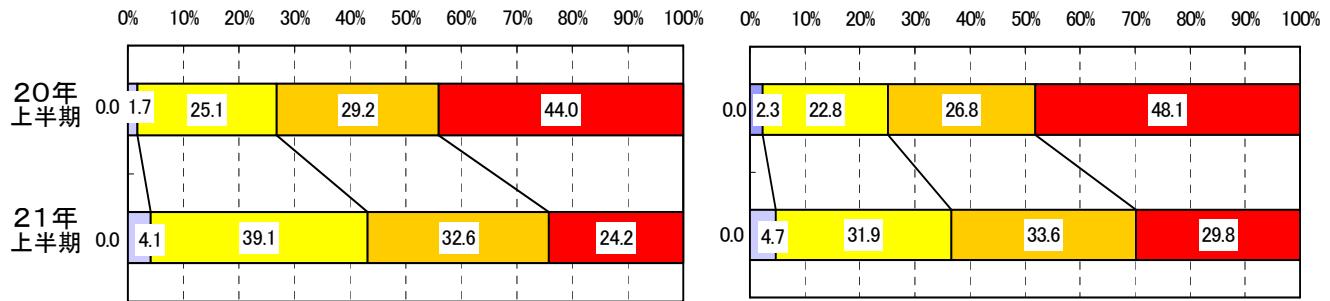
### 登録物件

### 成約物件

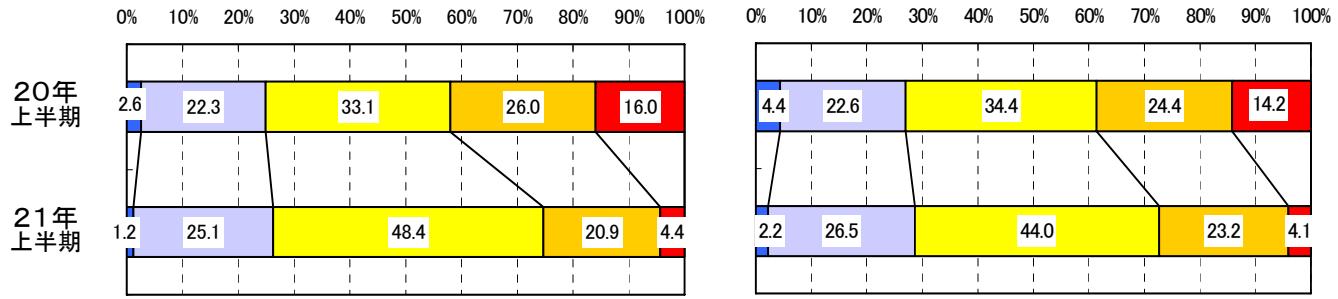
#### 首都圏

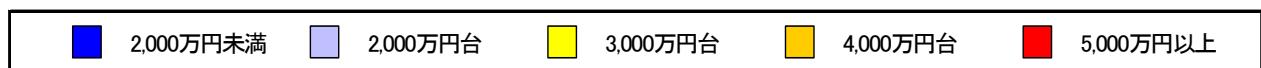


#### 東京23区



#### 東京都下

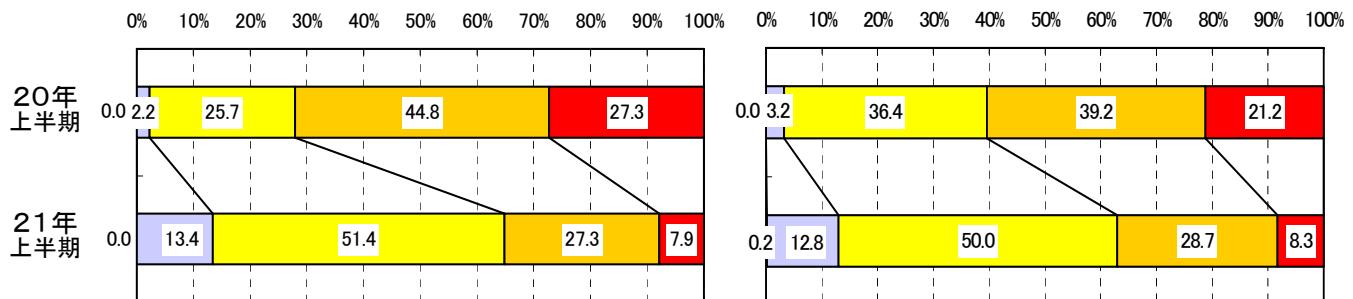




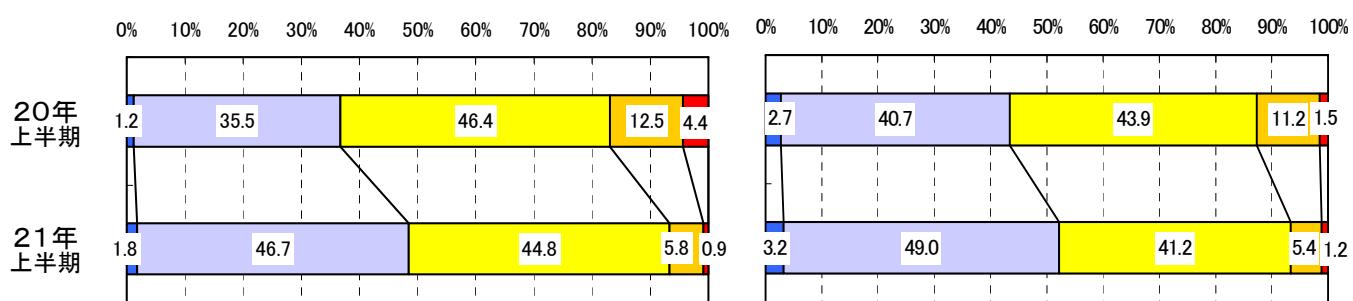
### 登録物件

### 成約物件

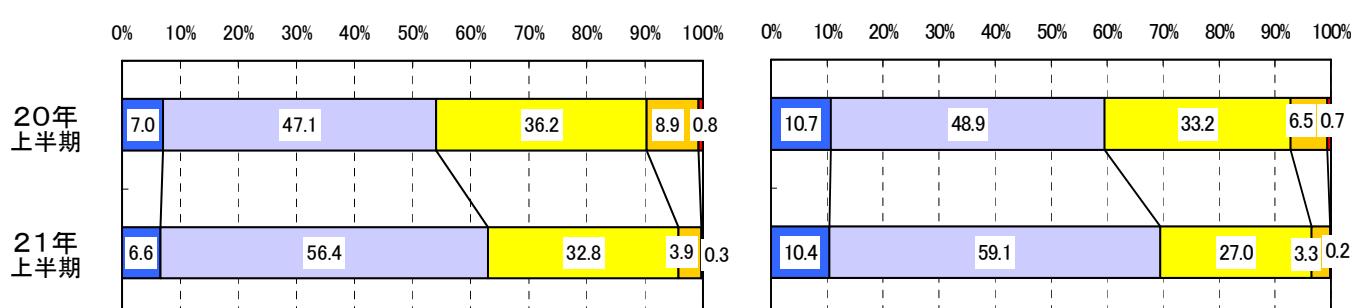
#### 横浜・川崎市



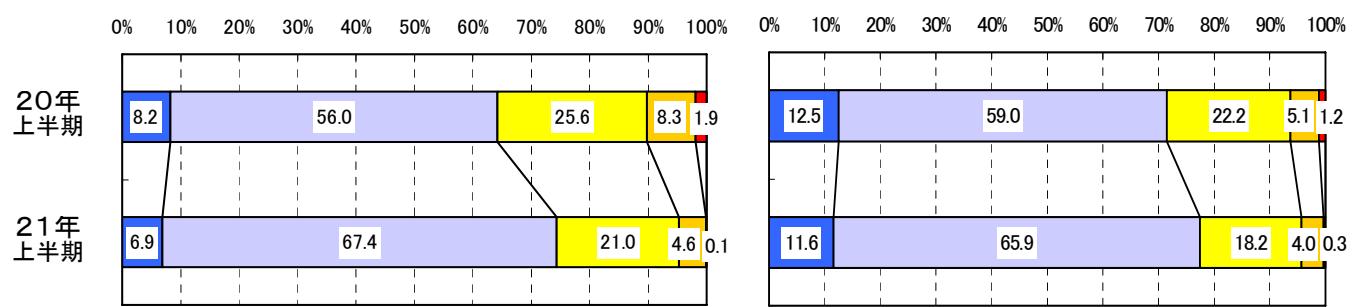
#### 神奈川県下



#### 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、沿線別では東武東上線、次いで小田急小田原線。

成約物件を沿線別に見ると、成約数が最も多いのは東武東上線、次いで、僅差で小田急小田原線となり、前期トップだったJR京浜東北・根岸線は3位に後退しました。

また市区別では、東京23区=足立区、東京都下=町田市、横浜・川崎市=宮前区、神奈川県下=相模原市、埼玉県=さいたま市、千葉県=船橋市となり、都下と横浜・川崎市のトップが入れ替わりました。

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		
			東京都	4,127 万円	埼玉県 2,835 万円
1	東武東上線	666 件	東京都	4,127 万円	埼玉県 2,835 万円
2	小田急小田原線	655 件	東京都	4,159 万円	神奈川県 3,229 万円
3	J R 京浜東北・根岸線	609 件	東京都	4,533 万円	神奈川県 3,676 万円
4	西武池袋線	535 件	東京都	4,059 万円	埼玉県 2,897 万円
5	J R 中央本線	520 件	東京23区	5,764 万円	東京都下 3,766 万円

登録物件における沿線別トップ5

1	東武東上線
2	小田急小田原線
3	東武伊勢崎線
4	J R 京浜東北・根岸線
5	西武池袋線

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 (276件) 3,459万円	町田市 (270件) 3,869万円	川・宮前区 (179件) 4,120万円	相模原市 (281件) 2,926万円	さいたま市 (590件) 3,032万円	船橋市 (233件) 2,689万円
2	練馬区 (205件) 4,750万円	八王子市 (257件) 2,871万円	横・旭区 (151件) 3,647万円	藤沢市 (172件) 3,689万円	川越市 (397件) 2,388万円	柏市 (205件) 2,570万円
3	世田谷区 (193件) 5,895万円	東村山市 (169件) 3,353万円	横・戸塚区 (126件) 3,435万円	横須賀市 (141件) 2,931万円	川口市 (300件) 2,982万円	松戸市 (201件) 2,921万円
4	板橋区 (191件) 4,186万円	調布市 (131件) 4,407万円	川・麻生区 (120件) 3,909万円	茅ヶ崎市 (122件) 3,425万円	所沢市 (185件) 3,106万円	千葉市 (189件) 2,668万円
5	大田区 (183件) 5,073万円	府中市 (128件) 3,998万円	横・鶴見区 (115件) 3,822万円	大和市 (94件) 3,208万円	新座市 (164件) 3,053万円	市川市 (128件) 3,409万円

#### 4. 平均成約価格

平均価格は 3,424 万円、前年同期比 6.5% 下落、前期比は 5.5% 下落。

分譲価格の調整、高額エリアで顕著。

東京 23 区は前年同期比 14.7%、横浜・川崎市は同 12.6% 下落。

首都圏平均の成約価格は 3,424 万円で、前年同期比 6.5% 下落、また前期比でも 5.5% 下落し、ともに 3 期連続の下落となりました。

これをエリア別に見ますと、東京 23 区が同 14.7%、横浜・川崎市が同 12.6% 下落し、それぞれ 5,000 万円、4,000 万円の大台を割り込み、高額エリアでの価格調整が顕著となっていることが分かります。

新築戸建のエリア別成約価格

	20 年上半期	20 年下半期	前期比	前年同期比	21 年上半期	前期比	前年同期比
東京 23 区	5,434 万円	5,096 万円	▲6.2%	▲6.3%	4,636 万円	▲ 9.0%	▲ 14.7%
東京都下	3,860 万円	3,749 万円	▲2.9%	▲6.6%	3,573 万円	▲ 4.7%	▲ 7.4%
横浜・川崎市	4,463 万円	4,274 万円	▲4.2%	▲4.7%	3,900 万円	▲ 8.8%	▲ 12.6%
神奈川県下	3,247 万円	3,238 万円	▲0.3%	▲1.3%	3,075 万円	▲ 5.0%	▲ 5.0%
埼 玉 県	2,922 万円	2,923 万円	0.0%	▲2.5%	2,787 万円	▲ 4.7%	▲ 4.6%
千 葉 県	2,789 万円	2,746 万円	▲1.5%	▲2.2%	2,692 万円	▲ 2.0%	▲ 3.5%
首 都 圏	3,663 万円	3,625 万円	▲1.0%	▲2.3%	3,424 万円	▲ 5.5%	▲ 6.5%

登録価格および前年同期比

	21 年上半期	前年同期比
東京 23 区	4,572 万円	▲ 14.1%
東京都下	3,581 万円	▲ 9.0%
横浜・川崎市	3,870 万円	▲ 17.1%
神奈川県下	3,124 万円	▲ 8.1%
埼 玉 県	2,904 万円	▲ 4.6%
千 葉 県	2,782 万円	▲ 5.9%
首 都 圏	3,348 万円	▲ 10.0%

## 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。  
敷地面積の縮小目立ち、横浜・川崎市、埼玉県は5%超える。

4エリアで「駅から20分超バス便」が最も多いが、割合は埼玉県を除き減少。

平均成約面積は、敷地・建物ともに縮小、特に敷地面積の縮小が目立っており、横浜・川崎市、埼玉県では5%を超えていました。また23区、都下を除き登録物件より成約物件の方が広いという結果でした。

駅からの所要時間は4エリアで「20分超バス便」が最も多く、神奈川県下では4割を超えていましたが、前年同期比では埼玉県を除き減少しており、利便性の低い物件が敬遠されている様子がうかがえます。

平均面積

	敷地面積		建物面積		面積	前年同期比		
	成約物件		登録物件					
	面積	前年同期比	面積	前年同期比				
東京23区	79.07 m <sup>2</sup>	▲ 4.2%	81.16 m <sup>2</sup>	▲3.5%	91.03 m <sup>2</sup>	▲ 1.8%		
東京都下	116.13 m <sup>2</sup>	▲ 2.1%	117.23 m <sup>2</sup>	▲0.4%	91.17 m <sup>2</sup>	▲ 1.3%		
横浜・川崎市	101.07 m <sup>2</sup>	▲ 5.1%	96.99 m <sup>2</sup>	▲9.1%	94.55 m <sup>2</sup>	▲ 1.7%		
神奈川県下	112.89 m <sup>2</sup>	0.6%	111.63 m <sup>2</sup>	0.8%	93.00 m <sup>2</sup>	▲ 1.1%		
埼玉県	127.67 m <sup>2</sup>	▲ 5.2%	125.94 m <sup>2</sup>	▲8.3%	96.74 m <sup>2</sup>	▲ 1.7%		
千葉県	132.35 m <sup>2</sup>	▲ 1.7%	126.98 m <sup>2</sup>	▲5.4%	98.78 m <sup>2</sup>	▲ 0.9%		
首都圏	112.55 m <sup>2</sup>	▲ 4.4%	114.05 m <sup>2</sup>	▲4.6%	94.33 m <sup>2</sup>	▲ 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	14.4%( 2.3p) 13.2%( 4.0p)	30.6% (▲0.2p) 32.0% ( 5.9p)	33.4% ( 3.8p) 32.7% ( 3.7p)	12.4% (▲1.4p) 13.1% (▲3.1p)	9.2% (▲4.5p) 9.0% (▲10.5p)
東京都下	6.0% ( 0.5p) 5.4% (▲0.6p)	17.8% ( 1.7p) 18.6% ( 2.7p)	21.5% ( 0.4p) 19.9% (▲3.2p)	23.7% ( 5.4p) 25.3% ( 7.9p)	31.0% (▲8.0p) 30.8% (▲6.8p)
横浜・川崎市	7.8% ( 2.0p) 7.2% ( 0.3p)	23.8% ( 2.1p) 22.2% (▲1.2p)	24.4% (▲2.5p) 22.7% (▲5.8p)	19.0% ( 2.5p) 16.6% ( 0.1p)	25.0% (▲4.1p) 31.3% ( 6.6p)
神奈川県下	5.8% (▲0.3p) 4.4% (▲2.4p)	15.1% (▲1.2p) 14.9% (▲1.5p)	19.5% (▲1.4p) 16.5% (▲3.9p)	17.6% ( 4.5p) 18.3% ( 5.2p)	42.0% (▲1.6p) 45.9% ( 2.6p)
埼玉県	3.5% (▲1.5p) 3.2% (▲1.1p)	13.6% ( 0.1p) 14.8% ( 1.5p)	22.4% (▲0.4p) 20.1% (▲1.1p)	19.1% ( 0.4p) 18.1% (▲1.5p)	41.4% ( 1.4p) 43.8% ( 2.2p)
千葉県	5.9% (▲0.4p) 8.3% ( 2.0p)	16.6% (▲3.2p) 15.9% (▲7.6p)	34.2% ( 7.2p) 37.9% (12.5p)	21.1% ( 3.6p) 19.0% ( 1.6p)	22.2% (▲7.2p) 18.9% (▲8.5p)
首都圏	6.9% ( 0.5p) 6.2% ( 0.0p)	19.3% ( 0.7p) 18.7% ( 0.1p)	25.3% ( 1.1p) 24.2% ( 0.2p)	19.0% ( 2.3p) 18.6% ( 1.3p)	29.5% (▲4.6p) 32.3% (▲1.6p)