

2014年8月26日

報道関係者各位

アットホーム株式会社

市場動向　－2014年上半期の首都圏の新築戸建価格動向－

平均成約価格は3,277万円、前年同期比1.4%上昇。 前期比は0.8%下落。23区の平均価格は登録より成約の方が高い。

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、社長：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、2014年上半期（1～6月）の首都圏の「新築戸建分譲住宅」の価格動向をまとめましたのでご案内いたします。

■2014上半期(1～6月)における首都圏の新築戸建価格動向の主な特徴

- ▽成約が最も多いのは2,000万円台の物件で、全体の38.4%を占める。
東京23区では、5,000万円以上の物件の割合のみが前年同期比増加した。
- ▽敷地の平均成約面積は115.14m²で、前年同期比0.3%とわずかに拡大。
最も狭い東京23区と最も広い千葉県の差は、50m²を超えている。
- ▽駅からの所要時間は、「徒歩20分超・バス便」が31.2%で最多。
23区では「10分以下」の割合が増加、高額でも利便性を求めるユーザーも多い。
- ▽沿線別で成約が最も多いのは小田急小田原線、次いで西武池袋・豊島線。
登録物件では2位が東武伊勢崎・大師線となるなど、需給にズレ。
- ▽市区別でも、成約物件と登録物件のランキングに違い。
また、すべての市区で成約価格の方が低く、低価格志向がうかがえる結果に。

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年同期比

(単位：%、ポイント)

	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(▲ 0.2)	9.4(▲ 1.2)	36.5(▲ 0.3)	27.7(▲ 1.1)	26.3(2.8)
東京都下	2.1(▲ 1.1)	28.8(▲ 4.2)	48.3(4.6)	18.7(1.0)	2.1(▲ 0.3)
横浜・川崎市	-(-)	12.1(2.7)	54.2(▲ 4.5)	25.9(1.5)	7.8(0.3)
神奈川県下	7.2(1.0)	54.1(▲ 3.3)	33.5(1.7)	5.2(0.8)	-(▲ 0.2)
埼玉県	11.9(▲ 0.5)	58.2(▲ 2.7)	26.0(2.6)	3.6(0.8)	0.3(▲ 0.2)
千葉県	22.6(▲ 5.2)	59.0(2.7)	14.5(1.0)	3.8(1.5)	0.1(0.0)
首都圏	7.5(▲ 0.7)	38.4(▲ 1.0)	35.4(1.0)	13.4(0.6)	5.3(0.1)

※本資料の掲載データは、弊社ネットワーク流通物件のうち、不動産会社間情報として図面（ファクトシート）で登録された物件をベースとしていますが、成約データにはATBB（インターネット）の成約物件の一部が含まれております。

※2014年上半期の調査対象物件数は、登録=65,135件、成約=10,772件

1. 登録価格・成約価格

登録価格は首都圏平均で1戸あたり3,312万円、前年同期比2.4%上昇。

成約価格は同3,277万円、同1.4%上昇も、前期比は0.8%下落した。

東京23区は他エリアと異なり、登録価格より成約価格の平均の方が高い。

14年上半年の登録価格の首都圏平均は1戸あたり3,312万円で、前年同期比2.4%上昇しました。建築費上昇、消費税増税の影響もあり、全てのエリアで上昇しています。

また、成約価格の首都圏平均は1戸あたり3,277万円で、前年同期比1.4%上昇、前期比は0.8%下落しました。前年同期比は登録価格同様、全エリアで上昇していますが、上昇率は東京23区と千葉県を除き登録物件を下回っています。ユーザーの所得の伸びが鈍く、価格上昇についていけない状況がうかがえ、上昇率が4.5%と最も高い千葉県でも、成約価格の平均は登録価格の平均を大きく下回りました。一方、東京23区では高価格帯の物件に動きが見られ、平均価格は、成約が登録を40万円(0.9%)上回っています。

新築戸建の登録価格・成約価格および前年同期比

	登録価格	前年 同期比	前期比	成約価格	前年 同期比	前期比	登録価格比	
							価格差	乖離率 (※)
東京23区	4,345万円	1.7%	1.2%	4,385万円	2.1%	0.1%	40万円	0.9%
東京都下	3,583万円	4.8%	0.8%	3,441万円	1.8%	1.5%	▲142万円	▲4.0%
横浜・川崎市	3,964万円	1.7%	0.5%	3,871万円	0.5%	1.4%	▲ 93万円	▲2.3%
神奈川県下	3,018万円	1.5%	0.2%	2,927万円	1.4%	1.5%	▲ 91万円	▲3.0%
埼玉県	2,892万円	2.6%	1.1%	2,769万円	2.0%	▲0.3%	▲123万円	▲4.3%
千葉県	2,702万円	3.5%	0.1%	2,553万円	4.5%	▲1.9%	▲149万円	▲5.5%
首都圏	3,312万円	2.4%	1.5%	3,277万円	1.4%	▲0.8%	▲ 35万円	▲1.1%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100 (注)前年同期=2013年上半年(1~6月)、前期=2013年下半年(7~12月)

首都圏における新築戸建成約価格の前月比および登録価格比の推移 (単位:万円、%)

	13年7月	8月	9月	10月	11月	12月
価格	3,277	3,309	3,290	3,352	3,326	3,250
前年比	1.6	2.0	3.4	4.3	3.8	▲ 0.3
登録比	▲ 0.6	1.7	0.6	2.0	3.3	▲ 0.1
	14年1月	2月	3月	4月	5月	6月
価格	3,313	3,246	3,261	3,266	3,329	3,225
前年比	4.5	1.1	1.8	1.6	2.3	▲ 3.0
登録比	0.1	▲ 0.1	▲ 1.3	▲ 1.9	▲ 0.1	▲ 3.0

2. 價格帯別割合、前年同期比・前期比・登録比

成約が最も多いのは2,000万円台の物件で全体の38.4%を占める。

東京23区では、5,000万円以上の物件の割合のみが前年同期比増加した。

成約物件を価格帯別に見ますと、最も多いのは2,000万円台の物件で、首都圏全体の38.4%を占めています。また東京23区では、5,000万円以上の物件の割合のみが前年同期比増加、他エリアとは全く異なる動きとなっています。なお、エリア別の売れ筋は、東京23区、都下、横浜・川崎市が3,000万円台、神奈川県下、埼玉県、千葉県は2,000万円台でした。

新築戸建約物件の価格帯別割合および前年同期比・前期比・登録物件比

		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	割 合	0.1%	9.4%	36.5%	27.7%	26.3%
	前年同期比	▲ 0.2p	▲ 1.2p	▲ 0.3p	▲ 1.1p	▲ 2.8p
	前 期 比	0.0p	▲ 0.2p	1.5p	▲ 2.9p	1.6p
	登 錄 比	0.1p	3.2p	▲ 6.7p	1.4p	2.0p
東京 都 下	割 合	2.1%	28.8%	48.3%	18.7%	2.1%
	前年同期比	▲ 1.1p	▲ 4.2p	4.6p	1.0p	▲ 0.3p
	前 期 比	▲ 1.8p	▲ 2.4p	5.3p	▲ 0.7p	▲ 0.4p
	登 錄 比	0.9p	4.8p	▲ 0.4p	▲ 4.0p	▲ 1.3p
横浜 ・ 川崎 市	割 合	—	12.1%	54.2%	25.9%	7.8%
	前年同期比	—	2.7p	▲ 4.5p	1.5p	0.3p
	前 期 比	▲ 0.1p	▲ 1.0p	▲ 2.9p	2.9p	1.1p
	登 錄 比	—	4.1p	0.3p	▲ 3.8p	▲ 0.6p
神奈 川 県 下	割 合	7.2%	54.1%	33.5%	5.2%	—
	前年同期比	1.0p	▲ 3.3p	1.7p	0.8p	▲ 0.2p
	前 期 比	▲ 1.5p	0.3p	0.7p	0.6p	▲ 0.1p
	登 錄 比	3.0p	3.0p	▲ 5.4p	▲ 0.5p	▲ 0.1p
埼 玉 県	割 合	11.9%	58.2%	26.0%	3.6%	0.3%
	前年同期比	▲ 0.5p	▲ 2.7p	2.6p	0.8p	▲ 0.2p
	前 期 比	2.2p	▲ 2.9p	1.1p	▲ 0.1p	▲ 0.3p
	登 錄 比	4.6p	2.7p	▲ 6.5p	▲ 0.5p	▲ 0.3p
千 葉 県	割 合	22.6%	59.0%	14.5%	3.8%	0.1%
	前年同期比	▲ 5.2p	2.7p	1.0p	1.5p	0.0p
	前 期 比	3.6p	2.3p	▲ 7.2p	1.4p	▲ 0.1p
	登 錄 比	11.3p	▲ 6.0p	▲ 4.5p	▲ 0.6p	▲ 0.2p
首 都 圏	割 合	7.5%	38.4%	35.4%	13.4%	5.3%
	前年同期比	▲ 0.7p	▲ 1.0p	1.0p	0.6p	0.1p
	前 期 比	1.0p	0.3p	▲ 0.6p	▲ 0.5p	▲ 0.2p
	登 錄 比	2.8p	▲ 0.6p	▲ 2.4p	▲ 0.2p	0.4p

(注)前年同期=2013年上半期(1~6月)、前期=2013年下半年(7~12月)

3. 平均面積および駅からの所要時間

敷地の平均成約面積は 115.14 m²で、前年同期比 0.3%とわずかに拡大。

最も狭い 23 区と最も広い千葉県の差は 50 m²を超えていている。

駅からの所要時間は、「徒歩 20 分超・バス便」が 31.2%で最多。

成約物件の敷地面積の首都圏平均は 115.14 m²で、前年同期比 0.3%とわずかに拡大しました。また、敷地面積が最も狭い東京 23 区と最も広い千葉県の差は 50.84 m²と、50 m²を超えていることがわかります。

駅からの所要時間については、首都圏全体では「徒歩 20 分超・バス便」が 31.4%で最も多く、割合も 1.1 ポイント増加。特に横浜・川崎市と千葉県では、供給増もあり、増加幅は 6 ポイント超となりました。一方、23 区では好立地の供給が細るなか「10 分以下」の成約割合が増加、高額でも利便性を求めるユーザーも多いようです。

新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同期比 (単位: m²、%)

	登録物件				成約物件					
	敷地面積	前年比	建物面積	前年比	敷地面積	前年比	登録比	建物面積	前年比	登録比
東京23区	86.28	▲ 0.2	91.42	0.2	84.33	0.8	▲2.3	92.00	▲ 0.4	0.6
東京都下	119.40	▲ 1.6	92.47	0.1	118.36	▲ 2.3	▲0.9	92.15	▲ 0.2	▲0.3
横浜・川崎市	110.06	2.7	97.59	0.4	104.88	1.1	▲4.7	98.23	0.4	0.7
神奈川県下	117.02	1.0	95.42	1.5	116.14	0.8	▲0.8	95.03	0.6	▲0.4
埼玉県	125.11	▲ 0.4	98.20	1.7	124.55	▲ 0.2	▲0.4	98.23	1.1	0.0
千葉県	135.12	▲ 1.4	98.11	1.4	135.17	▲ 0.4	0.0	98.22	1.6	0.1
首都圏	118.00	0.1	95.91	1.0	115.14	0.3	▲2.4	95.85	0.5	▲0.1

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変動幅)

	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	12.1%(0.0p)	34.3%(1.4p)	28.6%(▲3.5p)	11.7%(0.0p)	13.3%(2.1p)
	8.8%(▲1.4p)	32.2%(▲1.0p)	29.8%(0.8p)	15.3%(4.3p)	13.9%(▲2.7p)
東京都下	5.7%(1.6p)	18.5%(3.2p)	25.0%(0.0p)	19.7%(0.6p)	31.1%(▲5.4p)
	5.8%(1.1p)	18.4%(4.1p)	23.2%(1.1p)	21.6%(1.7p)	31.0%(▲8.0p)
横浜・川崎市	7.1%(0.4p)	18.7%(▲1.4p)	23.5%(▲3.4p)	17.9%(▲1.9p)	32.8%(6.3p)
	6.1%(0.6p)	18.1%(2.9p)	20.2%(▲5.1p)	16.5%(▲4.0p)	39.1%(5.6p)
神奈川県下	5.6%(0.6p)	16.3%(1.4p)	20.2%(▲5.0p)	20.3%(4.2p)	37.6%(▲1.2p)
	5.4%(0.4p)	16.4%(3.5p)	20.5%(▲0.2p)	17.3%(▲2.2p)	40.4%(▲1.5p)
埼玉県	3.4%(0.2p)	15.9%(1.7p)	23.5%(1.2p)	18.8%(▲2.7p)	38.4%(▲0.4p)
	3.9%(0.2p)	13.1%(▲0.3p)	23.6%(2.3p)	21.9%(0.2p)	37.5%(▲2.4p)
千葉県	4.4%(▲0.6p)	16.5%(▲3.8p)	27.7%(▲1.7p)	21.5%(▲0.4p)	29.9%(6.5p)
	5.9%(0.4p)	16.6%(▲2.1p)	27.6%(2.2p)	23.3%(▲3.3p)	26.6%(2.8p)
首都圏	6.1%(0.4p)	19.5%(0.5p)	24.6%(▲1.7p)	18.4%(▲0.3p)	31.4%(1.1p)
	5.7%(0.3p)	18.1%(1.0p)	24.1%(0.6p)	20.0%(▲0.2p)	32.1%(▲1.7p)

4. 沿線別成約数トップ5および平均価格

沿線別で成約が最も多いのは小田急小田原線、次いで西武池袋・豊島線。

登録物件では2位が東武伊勢崎・大師線となるなど、需給にズレ。

平均価格については、ほとんどのエリアで登録より成約の方が低い。

成約物件を沿線別に見ますと、成約が最も多いのは小田急小田原線で、次いで西武池袋・豊島線となっています。一方、登録物件では2位に東武伊勢崎・大師線、5位に東武東上線がランクインしており、需給にズレが見られます。

また、成約物件と登録物件の平均価格が比較できる小田急小田原線、西武池袋・豊島線、JR京浜東北・根岸線の3沿線を見ますと、ほとんどのエリアで登録価格より成約価格の平均の方が低くなっています。一方で、小田急小田原線の東京23区と、西武池袋・豊島線の埼玉県では成約価格の平均の方が高く、良質な物件を求めるユーザーが多いようです。

沿線別成約数トップ5および平均価格

	沿線名	所在地別平均価格	
1	小田急小田原線	東京23区 6,062万円	横浜・川崎市 3,736万円
		東京都下 3,704万円	神奈川県下 2,735万円
2	西武池袋・豊島線	東京23区 4,348万円	埼玉県 2,683万円
		東京都下 3,339万円	
3	JR横浜線	横浜・川崎市 3,716万円	東京都下 3,361万円
		神奈川県下 2,992万円	
4	西武新宿線	東京23区 5,140万円	埼玉県 2,838万円
		東京都下 3,476万円	
5	JR京浜東北・根岸線	東京23区 4,466万円 横浜・川崎市 3,714万円	埼玉県 3,142万円

沿線別登録数トップ5および平均価格

	沿線名	所在地別平均価格	
1	小田急小田原線	東京23区 5,986万円	横浜・川崎市 3,933万円
		東京都下 3,896万円	神奈川県下 2,795万円
2	東武伊勢崎・大師線	東京23区 3,662万円	埼玉県 2,659万円
3	JR京浜東北・根岸線	東京23区 5,025万円	埼玉県 3,393万円
		横浜・川崎市 3,853万円	
4	西武池袋・豊島線	東京23区 4,460万円 東京都下 3,610万円	埼玉県 2,626万円
5	東武東上線	東京23区 4,559万円	埼玉県 2,854万円

5. 市区別成約数トップ5および平均価格

市区別で成約が最も多いのは、

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＝千葉市。

成約物件を市区別に見ますと、成約数トップは、東京 23 区が足立区、東京都下が八王子市、横浜・川崎市が鶴見区、神奈川県下が相模原市、埼玉県がさいたま市、千葉県が千葉市に。一方、登録数のトップは、東京都下、横浜・川崎市、千葉県で成約物件と異なっており、沿線同様、需給にズレがあるようです。

また、成約物件と登録物件の平均価格を見ますと、比較できるすべての市区で、成約価格の平均の方が低くなっています、ユーザーの低価格志向がうかがえる結果となりました。

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	八王子市	横・鶴見区	相模原市	さいたま市	千葉市
	3,299 万円	2,863 万円	3,807 万円	2,987 万円	3,009 万円	2,293 万円
2	江戸川区	町田市	横・旭区	藤沢市	川口市	松戸市
	3,939 万円	3,338 万円	3,534 万円	3,535 万円	2,855 万円	2,723 万円
3	練馬区	小平市	川・宮前区	大和市	所沢市	市川市
	4,676 万円	3,654 万円	3,987 万円	3,115 万円	3,042 万円	3,398 万円
4	葛飾区	東村山市	川・川崎区	横須賀市	草加市	船橋市
	3,519 万円	3,048 万円	3,376 万円	2,884 万円	2,823 万円	2,800 万円
5	杉並区	日野市	横・金沢区	平塚市	新座市	柏市
	5,849 万円	3,498 万円	3,641 万円	2,610 万円	2,981 万円	2,422 万円

市区別登録数トップ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	町田市	横・旭区	相模原市	さいたま市	松戸市
	3,458 万円	3,668 万円	3,575 万円	3,104 万円	3,207 万円	2,866 万円
2	練馬区	八王子市	川・麻生区	藤沢市	川口市	千葉市
	4,753 万円	3,024 万円	3,918 万円	3,686 万円	3,041 万円	2,379 万円
3	江戸川区	小平市	横・鶴見区	大和市	所沢市	市川市
	4,108 万円	3,770 万円	3,883 万円	3,361 万円	3,092 万円	3,534 万円
4	大田区	日野市	川・宮前区	平塚市	入間市	船橋市
	5,314 万円	3,751 万円	4,158 万円	2,694 万円	2,368 万円	2,950 万円
5	葛飾区	立川市	横・金沢区	横須賀市	上尾市	柏市
	3,672 万円	3,520 万円	3,700 万円	3,001 万円	2,727 万円	2,550 万円