

2019年9月10日

報道関係者各位

発行: アットホーム株式会社
分析: アットホームラボ株式会社

市場動向　－2019年上半期の首都圏の新築戸建価格動向－

平均成約価格は3,493万円、前年同期比1.9%上昇。 前期比は1.2%の下落。

不動産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 代表取締役社長：鶴森 康史）の全国不動産情報ネットワークに登録され成約した、首都圏（1都3県）における、2019年上半期（1～6月）の新築戸建の成約価格についてお知らせします。

■2019上半期（1～6月）における首都圏の新築戸建成約価格動向の主な特徴

- ▽成約が最も多いのは3,000万円台の物件だが、続く2,000万円台とは僅差。
神奈川県下の売れ筋は、「3,000万円台」から「2,000万円台」に戻る。→P3
- ▽成約物件の平均敷地面積は120.69m²、前期比0.1%とわずかに増加。
都下および横浜・川崎市では、立地より敷地面積の広さを重視。→P4
- ▽駅からの所要時間は、「徒歩20分超・バス便」が33.1%で最多。
「徒歩20分以下」「徒歩20分超・バス便」の割合の合計は、埼玉県を除き前期より増加。→P4
- ▽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。
所在地別平均価格は、23区の価格が全ての沿線で前期比上昇（前期と比較可能な沿線）。→P5
- ▽市区別で成約が最も多いのは、23区＝足立区、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。→P5

●新築戸建の平均成約価格、前期（18年下半期）比、前年同期（18年上半期）比（首都圏）

平均成約価格	前期比	前年同期比
3,493万円	▲ 1.2%	1.9%

●価格帯別割合および前期比変動幅（成約物件・首都圏）

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
4.5%（▲0.2p）	34.5%（ 2.2p）	35.4%（▲1.1p）	17.1%（▲0.8p）	8.5%（▲0.1p）

●駅からの所要時間（徒歩分）別割合および前期比変動幅（成約物件・首都圏）

5分以下	10分以下	15分以下	20分以下	20分超・バス便
4.6%（▲1.1p）	18.7%（ 0.5p）	23.9%（▲1.1p）	19.7%（ 0.1p）	33.1%（ 1.6p）

※本資料の掲載データは、当社の不動産情報ネットワークに、ATBB（不動産業務総合支援サイト）および図面（ファクトシート）で登録され成約した物件をベースとしております。

1. 成約価格

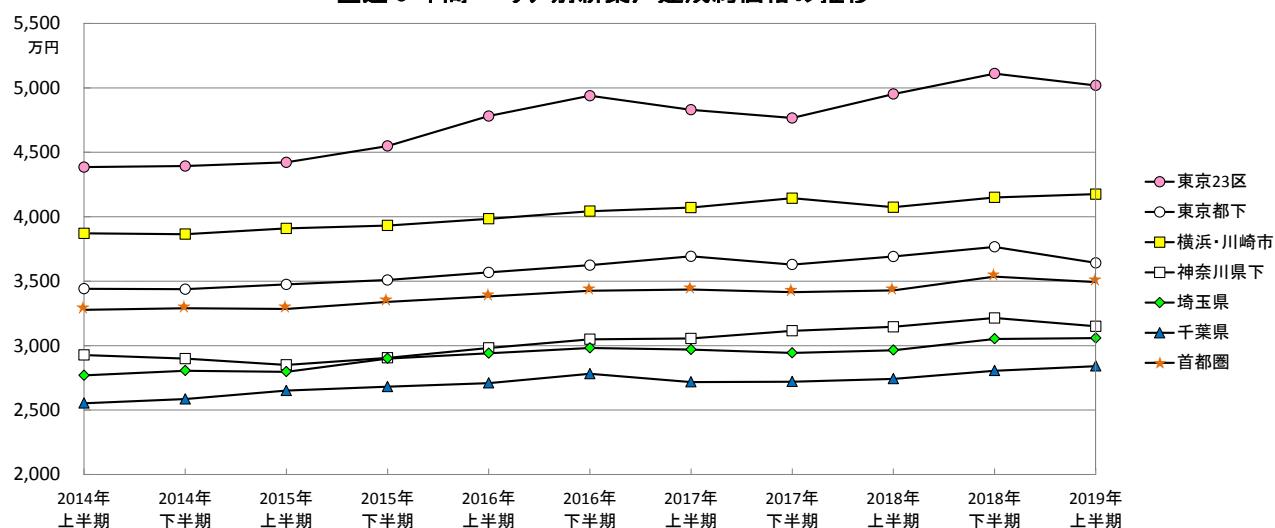
首都圏の成約価格の平均は、1戸あたり3,493万円、前年同期比1.9%上昇し直近5年間では前期（18年下半期）に次ぐ高水準。前期比は1.2%下落。エリア別の平均価格は、23区が5,000万円超、埼玉県は3,000万円超に。

19年上半年の新築戸建約価格の首都圏平均は、1戸あたり3,493万円となりました。前年同期比は1.9%上昇し、直近5年間では前期（18年下半期）に次ぐ高水準となりましたが、前期比は1.2%の下落となっています。エリア別では、都下が前期比・前年同期比ともに下落となりましたが、これは平均価格を上回る4,000万円台の物件割合が大幅に低下したこと等によるものです（3ページ）。また23区は、18年の前期比が連続して3%超と大きく上昇していたこともあり1.8%の下落となりましたが、平均価格は前期に続き5,000万円を超えていました。一方、前期比が0.2%とわずかながら上昇した埼玉県は、前期に続き平均価格が3,000万円超となっており、横浜・川崎市、千葉県とともに直近5年間では最も高い価格となりました。

新築戸建の平均成約価格・前期比・前年同期比

	19年 上半期	19年 上半期の 前期比	18年 下半期の 前期比	18年 上半期の 前期比	19年 上半期の 前年同期比
東京23区	5,019万円	▲ 1.8%	3.2%	3.9%	1.4%
東京都下	3,642万円	▲ 3.3%	2.0%	1.7%	▲ 1.3%
横浜・川崎市	4,175万円	0.6%	1.9%	▲ 1.7%	2.5%
神奈川県下	3,150万円	▲ 2.0%	2.2%	1.0%	0.1%
埼玉県	3,058万円	0.2%	3.0%	0.7%	3.2%
千葉県	2,841万円	1.3%	2.3%	0.8%	3.6%
首都圏	3,493万円	▲ 1.2%	3.1%	0.4%	1.9%

直近5年間 エリア別新築戸建約価格の推移



2. 價格帯別割合、前期比・前年同期比

成約が最も多いのは 3,000 万円台の物件だが、2,000 万円台とは僅差。
神奈川県下の売れ筋は、「3,000 万円台」から「2,000 万円台」に戻る。

成約物件を価格帯別に見ますと、最も多いのは 3,000 万円台の物件ですが、続く 2,000 万円台との差は 0.9 ポイントと僅差でした。エリア別の売れ筋は、23 区が 5,000 万円以上、都下、横浜・川崎市は 3,000 万円台、神奈川県下、埼玉県、千葉県は 2,000 万円台となっています。なお神奈川県下では、前期まで 7 期連続で上昇していたこと等により(2 ページ)売れ筋が 3,000 万円台となっていましたが、再び 2,000 万円台に戻りました。

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前期比・前年同期比

		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	—	3.1%	22.9%	31.4%	42.6%
	前期比	—	1.5p	▲ 2.6p	3.1p	▲ 2.0p
	前年同期比	—	▲ 0.4p	▲ 0.7p	▲ 0.7p	1.8p
東京 都下	割 合	1.9%	25.2%	43.3%	22.3%	7.3%
	前期比	0.8p	6.7p	▲ 2.1p	▲ 6.3p	0.9p
	前年同期比	0.2p	3.6p	▲ 0.3p	▲ 4.2p	0.7p
横浜 ・ 川崎 市	割 合	—	6.7%	43.1%	33.9%	16.3%
	前期比	—	1.2p	▲ 3.1p	▲ 1.9p	3.8p
	前年同期比	▲ 0.1p	▲ 0.1p	▲ 6.2p	1.8p	4.6p
神奈 川 県 下	割 合	3.7%	44.7%	39.6%	10.6%	1.4p
	前期比	▲ 1.0p	5.4p	▲ 2.8p	▲ 0.7p	▲ 0.9p
	前年同期比	▲ 1.3p	1.6p	0.3p	▲ 0.3p	▲ 0.3p
埼 玉 県	割 合	7.0%	49.0%	33.5%	9.1%	1.4%
	前期比	▲ 0.6p	0.9p	▲ 0.3p	0.5p	▲ 0.5p
	前年同期比	▲ 1.4p	▲ 3.5p	3.7p	1.0p	0.2p
千 葉 県	割 合	11.4%	55.4%	25.7%	6.8%	0.7%
	前期比	0.4p	▲ 2.3p	0.5p	1.3p	0.1p
	前年同期比	▲ 2.8p	▲ 0.9p	1.1p	2.5p	0.1p
首都 圏	割 合	4.5%	34.5%	35.4%	17.1%	8.5%
	前期比	▲ 0.2p	2.2p	▲ 1.1p	▲ 0.8p	▲ 0.1p
	前年同期比	▲ 1.2p	▲ 0.5p	0.3p	0.2p	1.2p

(注) 前期=2018 年下半期(7~12 月)、前年同期=2018 年上半期(1~6 月)

3. 平均面積および駅からの所要時間

成約物件の平均敷地面積は 120.69 m²、前期比 0.1%とわずかに増加。

駅からの所要時間は、「徒歩 20 分超・バス便」が 33.1%と最多。

都下および横浜・川崎市では、立地より広さ重視の傾向に。

成約物件の敷地面積の首都圏平均は 120.69 m²で、前期比 0.1%とわずかに増加しました。前期比・前年同期比ともに増加したのは都下および横浜・川崎市ですが、駅からの所要時間を見ると、「20 分以下」「20 分超・バス便」の割合の合計が前期より 4 ポイント以上拡大しており、立地(駅近)より広さ重視の傾向が見られました。

また駅からの所要時間は、首都圏全体で「徒歩 20 分超・バス便」が 33.1%で最多となり、前期比は 1.6 ポイント上昇しました。「20 分以下」「20 分超・バス便」の割合の合計は、埼玉県を除く 5 エリアで前期より増加、価格の上昇等により立地を譲歩するユーザーの姿がうかがえます。

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

	敷地面積	前期比	前年同期比	建物面積	前期比	前年同期比
東京 23 区	84.76	▲ 0.2	▲ 1.1	91.81	▲ 0.1	▲ 0.8
東京都下	121.48	1.8	0.2	94.36	0.9	▲ 0.0
横浜・川崎市	113.66	2.5	3.7	99.76	0.6	1.0
神奈川県下	121.37	0.4	▲ 2.3	97.60	0.1	▲ 0.4
埼玉県	126.20	▲ 1.6	▲ 4.5	101.57	▲ 0.1	0.1
千葉県	138.17	▲ 1.7	▲ 2.0	101.31	0.0	▲ 0.1
首都圏	120.69	0.1	▲ 1.8	98.45	0.1	▲ 0.2

駅からの所要時間(徒歩分)別割合および前期比 (上段: 成約件数割合、下段: 前期比変動幅)

	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	9.6%	31.0%	28.1%	16.0%	15.3%
	1.3p	▲ 0.7p	▲ 1.8p	2.9p	▲ 1.7p
東京都下	5.6%	18.9%	24.7%	22.6%	28.2%
	0.4p	1.3p	▲ 5.9p	2.2p	2.0p
横浜・川崎市	3.2%	18.6%	21.3%	21.0%	35.9%
	▲ 3.9p	1.9p	▲ 2.9p	0.9p	4.0p
神奈川県下	3.4%	16.3%	20.1%	18.1%	42.1%
	▲ 2.4p	1.9p	0.2p	0.9p	▲ 0.6p
埼玉県	3.7%	14.7%	22.5%	20.8%	38.3%
	▲ 0.5p	1.5p	0.5p	▲ 2.6p	1.1p
千葉県	4.7%	19.8%	29.1%	17.7%	28.7%
	▲ 1.1p	▲ 3.4p	2.1p	▲ 0.6p	3.0p
首都圏	4.6%	18.7%	23.9%	19.7%	33.1%
	▲ 1.1p	0.5p	▲ 1.1p	0.1p	1.6p

4. 沿線別・市区別成約数トップ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。

所在地別平均価格では、23区の価格が全ての沿線で前期比上昇（前期と比較可能な沿線）。

沿線別の成約数は、最も多いのが小田急小田原線、次いで西武池袋・豊島線となりました。所在地別平均価格は、23区が前期と比較可能な沿線全てで上昇、中でも小田急小田原線が最も高い6,769万円となりました。また、JR京浜東北・根岸線でも23区の価格は大きく上昇、平均価格は6,000万円超となっています。

市区別成約数の順位は、各エリアとも入れ替わりはあるもののTOP3の顔ぶれは変わりませんでした。また、前期ランク外だった6市区を除く24市区の平均価格の前期比は、上昇が9、下落が15と下落が目立っています。なお価格上昇率のTOP3は、東村山市(4.1%)、葛飾区(2.6%)、茅ヶ崎市(2.3%)でした。

沿線別成約数トップ5および所在地別平均価格

※価格のカッコ内は前期比

	沿線名	所在地別平均価格	
1	小田急小田原線	東京 23 区 6,769 万円(-3.1%) 東京都下 3,905 万円(-0.4%)	横浜・川崎市 4,023 万円(-0.6%) 神奈川県下 2,913 万円(▲ 0.5%)
2	西武池袋・豊島線	東京 23 区 5,059 万円 東京都下 3,876 万円	埼玉県 2,876 万円
3	JR東海道本線	横浜・川崎市 3,473 万円(▲ 2.0%)	神奈川県下 3,259 万円(▲ 0.1%)
4	JR京浜東北・根岸線	東京 23 区 6,146 万円(-7.3%) 埼玉県 3,809 万円(▲ 1.2%)	横浜・川崎市 4,257 万円(-2.0%) 神奈川県下 3,680 万円(▲12.0%)
5	東武東上線	東京 23 区 5,380 万円(-2.5%)	埼玉県 2,970 万円(▲ 0.4%)

市区別成約数トップ5および平均価格・前期比※市区名後のカッコ内は前期順位。価格のカッコ内は前期比

	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(1) 3,739 万円 (-0.2%)	町田市(1) 3,752 万円 (▲3.2%)	川・宮前区(3) 4,060 万円 (▲4.5%)	相模原市(1) 3,217 万円 (-0.8%)	さいたま市(1) 3,414 万円 (▲3.0%)	船橋市(3) 2,812 万円 (▲4.0%)
2	練馬区(2) 5,115 万円 (▲3.0%)	八王子市(2) 2,870 万円 (▲5.8%)	横・旭区(2) 3,839 万円 (▲2.5%)	藤沢市(2) 3,887 万円 (▲2.9%)	川口市(2) 3,441 万円 (-1.5%)	柏市(1) 2,692 万円 (▲0.1%)
3	江戸川区(3) 4,470 万円 (-1.7%)	東村山市(3) 3,409 万円 (-4.1%)	横・戸塚区(1) 3,732 万円 (▲1.9%)	平塚市(3) 2,705 万円 (▲3.4%)	川越市(3) 2,794 万円 (▲0.4%)	千葉市(2) 2,751 万円 (-1.3%)
4	葛飾区(4) 4,125 万円 (-2.6%)	東久留米市 * 前期ランク外	横保土ヶ谷区 3,898 万円 * 前期ランク外	茅ヶ崎市(5) 3,655 万円 (-2.8%)	越谷市(5) 3,161 万円 (▲1.2%)	市川市(5) 3,630 万円 (▲3.1%)
5	板橋区 5,144 万円 * 前期ランク外	日野市 * 前期ランク外	川・麻生区 4,219 万円 * 前期ランク外	横須賀市(4) 2,940 万円 (▲3.5%)	上尾市 2,686 万円 * 前期ランク外	松戸市(4) 3,171 万円 (-1.7%)