

# News Release

平成18年3月22日

## 平成17年下半期の首都圏の新築戸建市場動向について

■17年下半期の新築戸建成約数、前年同期比5.2%増。

23区、横浜・川崎市では供給の伸び鈍く、減少に転じる。

■沿線別成約数、小田急小田原線が2期連続トップ。

■平均成約価格は3,447万円、前期比初の上昇。

東京23区は4期連続で上昇、上昇率は4期前比9.8%。

■3,000万円台の物件が減少に転じ、価格の二極化進む。

■競争激化で“駅近物件”に人気。徒歩15分以下が5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17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	1,776件	▲3.6%	4,978万円	3.0%	4.9%
東京都下	2,355件	9.4%	3,538万円	▲0.3%	0.9%
横浜・川崎市	1,570件	▲8.9%	4,121万円	1.0%	2.9%
神奈川県下	1,455件	22.9%	3,026万円	2.5%	0.7%
埼玉県	3,247件	5.8%	2,840万円	2.3%	▲0.5%
千葉県	1,779件	10.3%	2,728万円	2.0%	▲2.9%
首都圏	12,182件	5.2%	3,447万円	1.5%	0.0%

価格帯別成約数・割合の変動率

	成約数の前年同期比	割合の前年同期比
2,000万円未満	64.9%	2.2p
2,000万円台	8.2%	1.3p
3,000万円台	▲7.4%	▲4.9p
4,000万円台	13.4%	0.9p
5,000万円以上	15.3%	0.5p

## 1. 成約数および各エリアの占める割合

首都圏の成約数、前年同期比 5.2%増の 12,182 件。

東京 23 区、横浜・川崎市では供給の伸び鈍く、成約は減少に転じる。

神奈川県下、千葉県では引続きニケタ増。

登録数・成約数が最も多いのは、ともに埼玉県。

新築戸建のエリア別成約数及び首都圏に占める割合

	成約数	前年同期比	17年上半期 の増減率	首都圏に占める割合	前年同期比	17年上半期 の増減幅
	17年下半期	増減率		17年下半期	増減幅	
東京 23 区	1,776 件	▲ 3.6%	0.2%	14.6%	▲ 1.3p	▲ 1.9p
東京都下	2,355 件	9.4%	2.2%	19.3%	0.7p	▲ 1.9p
横浜・川崎市	1,570 件	▲ 8.9%	1.8%	12.9%	▲ 2.0p	▲ 1.6p
神奈川県下	1,455 件	22.9%	16.8%	11.9%	1.7p	0.4p
埼玉県	3,247 件	5.8%	18.9%	26.7%	0.2p	1.3p
千葉県	1,779 件	10.3%	46.0%	14.6%	0.7p	3.7p
首都圏	12,182 件	5.2%	12.9%	100.0%	—	—

(登録数)

	登録数	前年同期比	17年上半期 の増減率	首都圏に占める割合	前年同期比	17年上半期 の増減幅
	17年下半期	増減率		17年下半期	増減幅	
東京 23 区	8,838 件	5.2%	16.5%	12.5%	▲ 1.3p	▲ 1.9p
東京都下	11,558 件	12.6%	26.0%	16.3%	▲ 0.5p	▲ 1.1p
横浜・川崎市	6,631 件	7.8%	15.0%	9.4%	▲ 0.7p	▲ 1.7p
神奈川県下	7,936 件	21.8%	50.2%	11.2%	0.5p	1.2p
埼玉県	20,075 件	20.9%	32.9%	28.3%	1.1p	▲ 0.2p
千葉県	15,838 件	21.1%	61.5%	22.3%	0.9p	3.7p
首都圏	70,876 件	16.1%	34.1%	100.0%	—	—

※登録物件には重複あり

## 2. 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、沿線別では小田急小田原線、沿線の平均価格は、東京都内 4,292 万円、神奈川県内 3,014 万円。

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＝麻生区、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			
			所在地	平均価格		
1	小田急小田原線	671 件	東京都	4,292 万円	神奈川県	3,014 万円
2	東武東上線	635 件	東京都	4,469 万円	埼玉県	2,965 万円
3	東武伊勢崎線	601 件	東京都	3,588 万円	埼玉県	2,649 万円
4	西武池袋線	582 件	東京都	4,425 万円	埼玉県	2,967 万円
5	J R 中央本線	541 件	23 区	6,224 万円	都下	3,526 万円

### 市区別成約数トップ5および平均価格

順位	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 (321 件) 5,024 万円	八王子市 (397 件) 2,856 万円	川・麻生区 (130 件) 4,002 万円	相模原市 (377 件) 2,907 万円	さいたま市 (494 件) 3,243 万円	船橋市 (283 件) 2,922 万円
2	足立区 (197 件) 3,513 万円	町田市 (248 件) 3,294 万円	横・鶴見区 (99 件) 3,811 万円	平塚市 (111 件) 3,241 万円	川口市 (257 件) 3,190 万円	千葉市 (262 件) 2,638 万円
3	世田谷区 (191 件) 6,256 万円	調布市 (143 件) 4,556 万円	横・港南区 (97 件) 4,564 万円	横須賀市 (104 件) 2,924 万円	上尾市 (174 件) 2,609 万円	松戸市 (239 件) 2,921 万円
4	大田区 (189 件) 5,037 万円	日野市 (124 件) 3,693 万円	横・磯子区 (83 件) 3,927 万円	藤沢市 (102 件) 3,812 万円	所沢市 (155 件) 3,129 万円	柏市 (197 件) 2,586 万円
5	杉並区 (173 件) 6,197 万円	小平市 (120 件) 4,143 万円	川・高津区 (82 件) 4,191 万円	茅ヶ崎市 (77 件) 3,497 万円	新座市 (139 件) 3,067 万円	市川市 (133 件) 3,378 万円

### 3. 成約価格

成約価格は首都圏平均で 3,447 万円、  
前期比初の上昇、前年同期比は変動なし。

東京 23 区は 4 期連続で上昇し、15 年下半期比上昇率は 9.8%に。  
横浜・川崎市も 2 期連続上昇、16 年下半期比上昇率は 2.9%。

平成 7 年下半期(10 年前)比下落率、  
東京 23 区、横浜・川崎市は 20%台前半、郊外エリアは 30%前後。

新築戸建のエリア別成約価格

	16 年下半期	17 年上半期	前期比	17 年下半期	前期比	前年同期比
東京 23 区	4,746 万円	4,833 万円	1.8%	4,978 万円	3.0%	4.9%
東京都下	3,508 万円	3,550 万円	1.2%	3,538 万円	▲ 0.3%	0.9%
横浜・川崎市	4,004 万円	4,079 万円	1.9%	4,121 万円	1.0%	2.9%
神奈川県下	3,005 万円	2,952 万円	▲ 1.8%	3,026 万円	2.5%	0.7%
埼玉県	2,854 万円	2,775 万円	▲ 2.8%	2,840 万円	2.3%	▲ 0.5%
千葉県	2,810 万円	2,675 万円	▲ 4.8%	2,728 万円	2.0%	▲ 2.9%
首都圏	3,447 万円	3,395 万円	▲ 1.5%	3,447 万円	1.5%	0.0%

平成 7 年 (10 年前)・平成 17 年各上半期の成約価格および下落率

	7 年下半期	17 年下半期	下落率
東京 23 区	6,598 万円	4,978 万円	▲ 24.6%
東京都下	5,291 万円	3,538 万円	▲ 33.1%
横浜・川崎市	5,382 万円	4,121 万円	▲ 23.4%
神奈川県下	4,279 万円	3,026 万円	▲ 29.3%
埼玉県	4,001 万円	2,840 万円	▲ 29.0%
千葉県	3,960 万円	2,728 万円	▲ 31.1%
首都圏	4,870 万円	3,447 万円	▲ 29.2%

※調査開始は平成 4 年下半期

#### 4. 成約物件の価格帯別増減率および割合

「2,000 万円未満」の物件が前年同期比 64.9%の大幅増。

「3,000 万円台」の物件は減少に転じ、成約価格の二極化進む。

成約が最も多いのは「2,000 万円台」の物件で、全体の 38.0%。

東京 23 区では高額物件が好調、「5,000 万円以上」が 4 割超える。

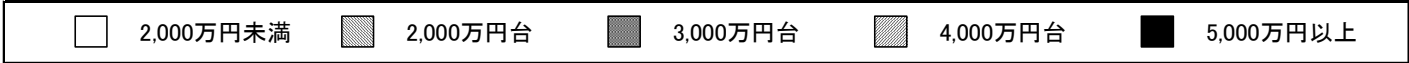
売れ筋は、東京都下、横浜・川崎市が 3,000 万円台、  
神奈川県下、埼玉県、千葉県は 2,000 万円台。

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			
	17 年上半期	17 年下半期	17 年上半期	17 年下半期	前期比	前年同期比
2,000 万円未満	161.5%	<b>64.9%</b>	5.8%	<b>5.8%</b>	0.0p	<b>2.2p</b>
2,000 万円台	42.7%	<b>8.2%</b>	39.2%	<b>38.0%</b>	▲ 1.2p	<b>1.3p</b>
3,000 万円台	5.6%	▲ <b>7.4%</b>	31.9%	<b>31.7%</b>	▲ 0.2p	▲ <b>4.9p</b>
4,000 万円台	9.5%	<b>13.4%</b>	14.8%	<b>15.7%</b>	0.9p	<b>0.9p</b>
5,000 万円以上	29.9%	<b>15.3%</b>	8.3%	<b>8.8%</b>	0.5p	<b>0.5p</b>

成約物件のエリア別・価格帯別割合および前年同期比増減幅

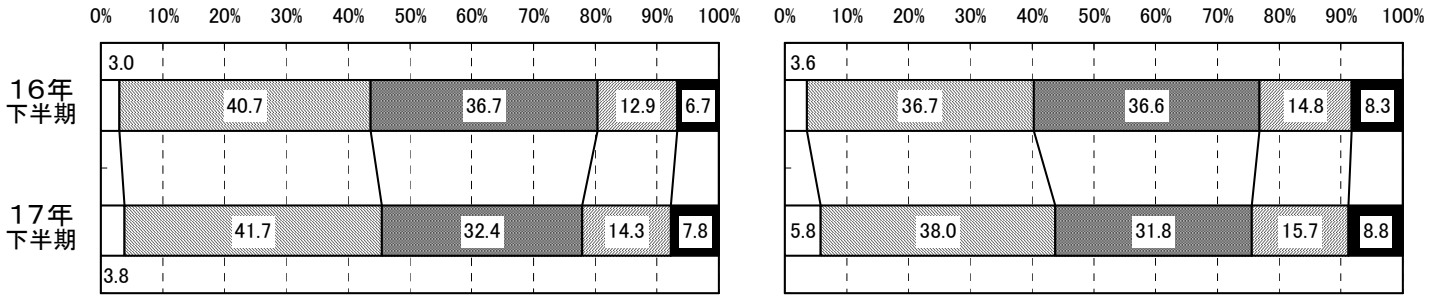
		東京 23 区	東京都下	横浜・川崎市	神奈川県下	埼玉県	千葉県
2,000 万円未満	16 年下	0.0%	0.9%	0.1%	4.4%	7.3%	7.3%
	17 年下	<b>0.1%</b>	<b>4.3%</b>	<b>0.0%</b>	<b>5.4%</b>	<b>9.7%</b>	<b>11.3%</b>
	増減幅	0.1p	3.4p	▲ 0.1p	1.0p	2.4p	4.0p
2,000 万円台	16 年下	4.1%	30.0%	8.1%	52.1%	58.0%	61.6%
	17 年下	<b>3.1%</b>	<b>28.7%</b>	<b>6.5%</b>	<b>54.3%</b>	<b>57.0%</b>	<b>62.6%</b>
	増減幅	▲ 1.0p	▲ 1.3p	▲ 1.6p	2.2p	▲ 1.0p	1.0p
3,000 万円台	16 年下	30.1%	44.3%	51.5%	36.7%	31.1%	28.0%
	17 年下	<b>26.1%</b>	<b>38.0%</b>	<b>47.7%</b>	<b>31.6%</b>	<b>27.9%</b>	<b>22.1%</b>
	増減幅	▲ 4.0p	▲ 6.3p	▲ 3.8p	▲ 5.1p	▲ 3.2p	▲ 5.9p
4,000 万円台	16 年下	31.7%	18.9%	30.3%	6.0%	2.9%	2.9%
	17 年下	<b>30.5%</b>	<b>23.5%</b>	<b>33.8%</b>	<b>6.9%</b>	<b>4.7%</b>	<b>3.2%</b>
	増減幅	▲ 1.2p	4.6p	3.5p	0.9p	1.8p	0.3p
5,000 万円以上	16 年下	34.1%	5.9%	10.0%	0.8%	0.7%	0.2%
	17 年下	<b>40.2%</b>	<b>5.5%</b>	<b>12.0%</b>	<b>1.8%</b>	<b>0.7%</b>	<b>0.8%</b>
	増減幅	6.1p	▲ 0.4p	2.0p	1.0p	0.0p	0.6p



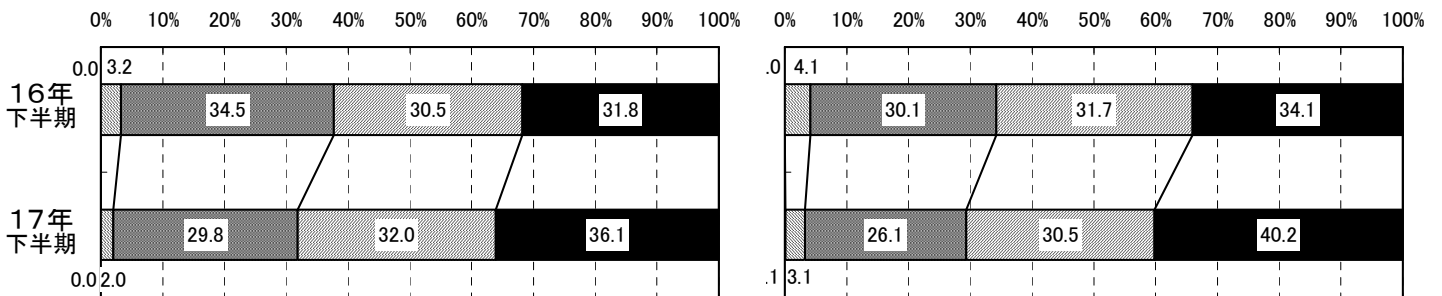
登録物件

成約物件

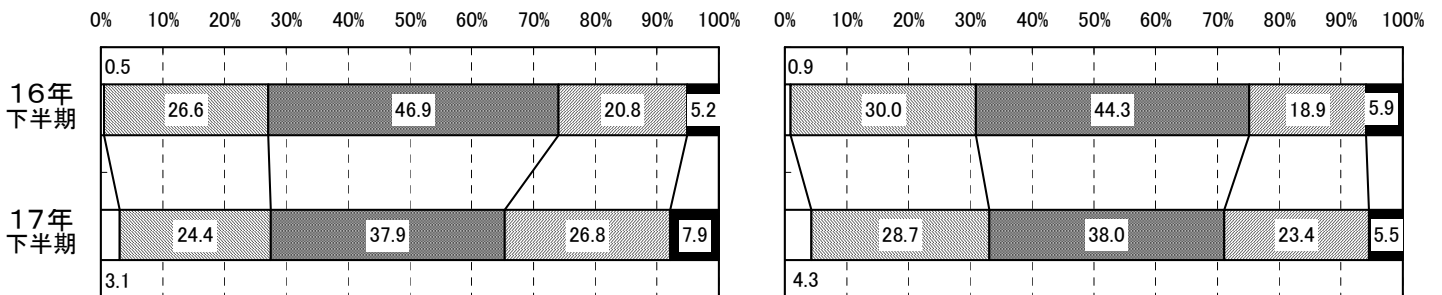
首都圏

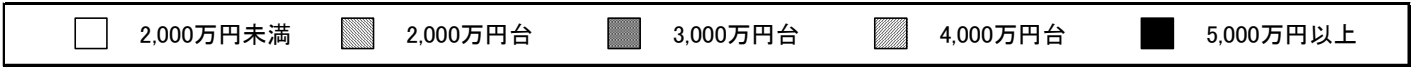


東京23区



東京都下

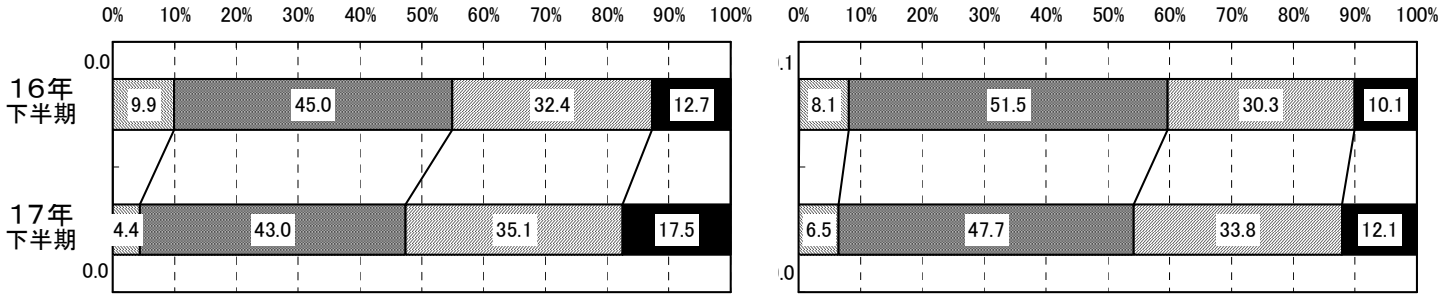




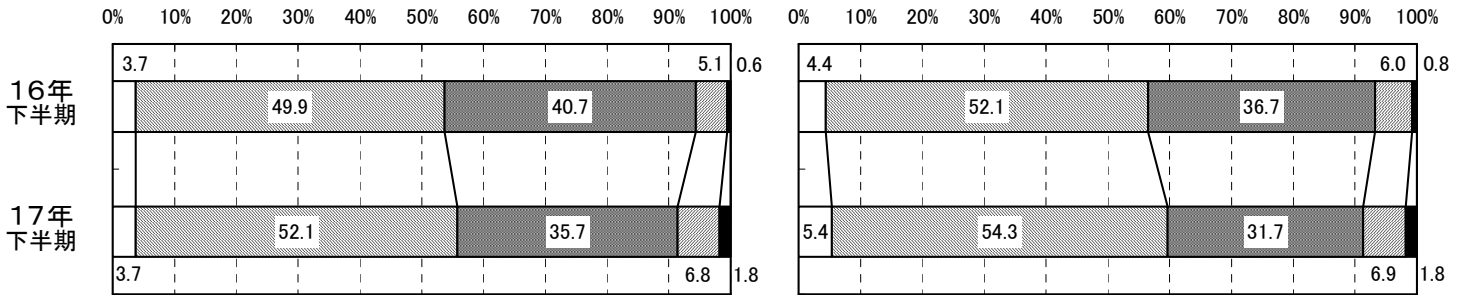
登録物件

成約物件

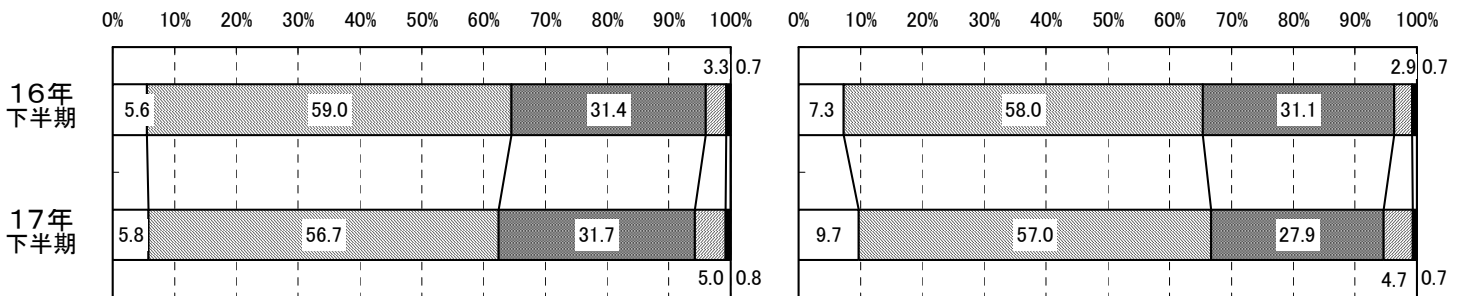
横浜・川崎市



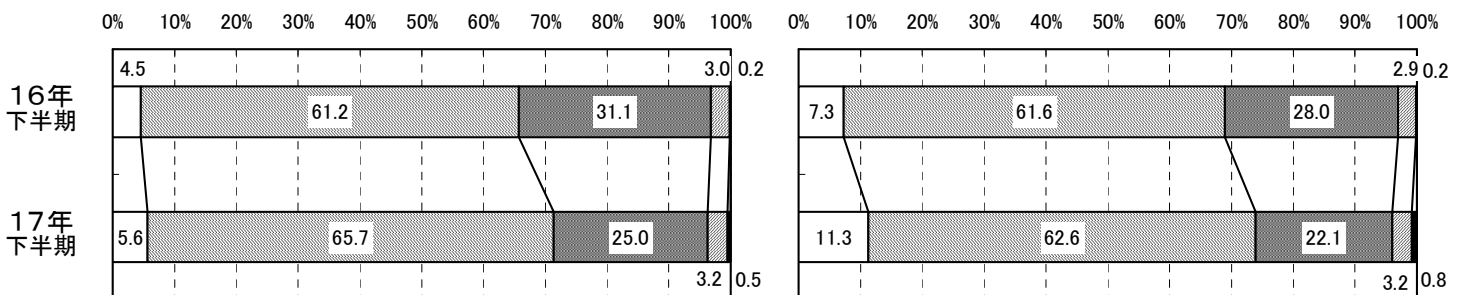
神奈川県下



埼玉県



千葉県



## 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、敷地が前年同期比 2.1%拡大、建物は変わらず。

敷地面積は「東京 23 区」「埼玉県」の拡大目立つ。

駅からの所要時間は「20 分超・バス便」が最も多いものの割合は低下。

競争激化で“駅近物件”に人気。徒歩 15 分以下の割合が 5 割超える。

23 区では「5 分以下」が 7.7 ポイントの大幅増、価格上昇の一因に。

### 平均成約面積

	敷地面積			建物面積		
	16 年上半期	17 年上半期	前年同期比	16 年上半期	17 年上半期	前年同期比
東京 23 区	79.92 m <sup>2</sup>	82.45 m <sup>2</sup>	3.2%	92.60 m <sup>2</sup>	91.94 m <sup>2</sup>	▲ 0.7%
東京都下	122.81 m <sup>2</sup>	120.58 m <sup>2</sup>	▲ 1.8%	90.39 m <sup>2</sup>	91.59 m <sup>2</sup>	1.3%
横浜・川崎市	105.79 m <sup>2</sup>	105.46 m <sup>2</sup>	▲ 0.3%	95.93 m <sup>2</sup>	96.31 m <sup>2</sup>	0.4%
神奈川県下	112.97 m <sup>2</sup>	113.11 m <sup>2</sup>	0.1%	92.92 m <sup>2</sup>	93.00 m <sup>2</sup>	0.1%
埼玉県	118.11 m <sup>2</sup>	123.27 m <sup>2</sup>	4.4%	94.88 m <sup>2</sup>	95.07 m <sup>2</sup>	0.2%
千葉県	129.98 m <sup>2</sup>	132.35 m <sup>2</sup>	1.8%	98.97 m <sup>2</sup>	97.81 m <sup>2</sup>	▲ 1.2%
首都圏	112.33 m <sup>2</sup>	114.74 m <sup>2</sup>	2.1%	94.37 m <sup>2</sup>	94.37 m <sup>2</sup>	0.0%

### 駅からの所要時間 (上段：割合、下段：前年同期比)

	東京 23 区	東京都下	横浜・川崎市	神奈川県下	埼玉県	千葉県	首都圏
～5 分	14.6%	3.7%	9.2%	7.0%	5.5%	7.6%	7.4%
	7.7p	1.2p	5.7p	3.2p	2.0p	0.0p	2.9p
～10 分	34.3%	17.3%	21.3%	15.1%	17.8%	17.8%	20.2%
	1.7p	4.6p	1.8p	2.0p	4.6p	▲ 1.1p	2.3p
～15 分	26.2%	25.7%	26.4%	18.9%	19.3%	28.4%	23.8%
	▲ 7.0p	3.9p	7.3p	0.1p	2.2p	3.2p	1.7p
～20 分	11.6%	19.0%	15.8%	13.7%	18.4%	17.2%	16.5%
	▲ 3.5p	▲ 2.0p	▲ 6.8p	▲ 4.8p	▲ 5.8p	▲ 5.8p	▲ 4.7p
20 分超 バス便	13.3%	34.3%	27.3%	45.3%	39.0%	29.0%	32.1%
	1.1p	▲ 7.7p	▲ 8.0p	▲ 0.5p	▲ 3.0p	3.7p	▲ 2.2p