

News Release

平成18年8月29日

平成18年上半期の首都圏の新築戸建市場動向について

- 18年上半期の新築戸建成約数、前年同期比7.6%減。
成約の減少は平成12年上半期以来12期ぶり。
- 沿線別成約数、小田急小田原線が3期連続トップ。
- 平均成約価格は3,460万円、前年同期比初の上昇。
東京23区は5期連続で上昇、上昇率は5期前比10.3%に。
- 全価格帯で成約減少。23区は景気好転映し5,000万円以上の物件の割合が4.6ポイントの大幅増。
- 駅からの所要時間は「20分超・バス便」が最も多く割合も上昇。

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18年上半期（1月～6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	1,853件	▲10.2%	4,999万円	0.4%	3.4%
東京都下	2,361件	▲7.3%	3,630万円	2.6%	2.3%
横浜・川崎市	1,670件	▲10.0%	4,145万円	0.6%	1.6%
神奈川県下	1,523件	2.0%	2,983万円	▲1.4%	1.1%
埼玉県	3,403件	▲5.2%	2,848万円	0.3%	2.6%
千葉県	1,915件	▲13.8%	2,719万円	▲0.3%	1.6%
首都圏	12,725件	▲7.6%	3,460万円	0.4%	1.9%

東京23区の価格帯別変動率

	成約数の前年同期比	割合の前年同期比
2,000万円未満	—	—
2,000万円台	▲14.5%	▲1.0p
3,000万円台	▲17.2%	▲1.7p
4,000万円台	▲17.0%	▲1.9p
5,000万円以上	2.2%	4.6p

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 7.6%減の 12,725 件。

成約の減少は平成 12 年上半期以来 12 期ぶり。

好調続いた都下・埼玉・千葉も減少に転じ、増加は神奈川県下のみ。

登録数は 7 期ぶりマイナスも埼玉・千葉は増加、供給の郊外化顕著。

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年下半期	首都圏に占める割合	前年同期比	17年下半期
	18年上半期	増減率	の増減率	18年上半期	増減幅	の増減幅
東京 23 区	1,853 件	▲ 10.2%	▲ 3.6%	14.6%	▲ 0.4p	▲ 1.3p
東京都下	2,361 件	▲ 7.3%	9.4%	18.6%	0.1p	0.7p
横浜・川崎市	1,670 件	▲ 10.0%	▲ 8.9%	13.1%	▲ 0.4p	▲ 2.0p
神奈川県下	1,523 件	2.0%	22.9%	12.0%	1.1p	1.7p
埼玉 県	3,403 件	▲ 5.2%	5.8%	26.7%	0.7p	0.2p
千葉 県	1,915 件	▲ 13.8%	10.3%	15.0%	▲ 1.1p	0.7p
首都 圏	12,725 件	▲ 7.6%	5.2%	100.0%	—	—

(登録数)

	登録数	前年同期比	17年下半期	首都圏に占める割合	前年同期比	17年下半期
	18年上半期	増減率	の増減率	18年上半期	増減幅	の増減幅
東京 23 区	8,437 件	▲ 5.3%	5.2%	12.6%	0.0p	▲ 1.3p
東京都下	10,349 件	▲ 13.0%	12.6%	15.5%	▲ 1.4p	▲ 0.5p
横浜・川崎市	5,750 件	▲ 21.1%	7.8%	8.6%	▲ 1.7p	▲ 0.7p
神奈川県下	7,310 件	▲ 6.7%	21.8%	10.9%	▲ 0.2p	0.5p
埼玉 県	19,236 件	1.2%	20.9%	28.7%	1.7p	1.1p
千葉 県	15,873 件	2.1%	21.1%	23.7%	1.6p	0.9p
首都 圏	66,955 件	▲ 5.0%	16.1%	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 4,441 万円、神奈川県内 3,062 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＝港北区、神奈川県下＝相模原市、
埼玉県＝さいたま市、千葉県＝松戸市。

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	742 件	東京都	4,441 万円	神奈川県	3,062 万円
2	東武伊勢崎線	687 件	東京都	3,767 万円	埼玉県	2,668 万円
3	西武池袋線	680 件	東京都	4,359 万円	埼玉県	2,846 万円
4	東武東上線	612 件	東京都	4,509 万円	埼玉県	2,948 万円
5	J R 中央本線	561 件	23 区	6,587 万円	都 下	3,657 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 (288 件) 4,935 万円	八王子市 (380 件) 2,880 万円	横・港北区 (103 件) 4,754 万円	相模原市 (378 件) 2,844 万円	さいたま市 (479 件) 3,236 万円	松戸市 (279 件) 2,912 万円
2	足立区 (246 件) 3,706 万円	町田市 (301 件) 3,518 万円	横・鶴見区 (100 件) 3,845 万円	横須賀市 (135 件) 2,842 万円	所沢市 (211 件) 3,248 万円	柏市 (273 件) 2,577 万円
3	世田谷区 (196 件) 6,407 万円	東村山市 (131 件) 3,417 万円	横・保土ヶ谷区 (100 件) 3,604 万円	平塚市 (122 件) 2,939 万円	川口市 (196 件) 3,236 万円	千葉市 (272 件) 2,582 万円
4	葛飾区 (180 件) 3,638 万円	日野市 (122 件) 3,667 万円	横・戸塚区 (100 件) 3,750 万円	藤沢市 (96 件) 3,740 万円	新座市 (160 件) 3,246 万円	船橋市 (230 件) 2,978 万円
5	大田区 (172 件) 5,726 万円	東久留米市 (120 件) 3,801 万円	川・麻生区 (97 件) 4,105 万円	厚木市 (86 件) 2,634 万円	川越市 (145 件) 2,865 万円	市川市 (160 件) 3,451 万円

3. 成約価格

成約価格は首都圏平均で 3,460 万円、
前年同期比初の上昇、前期比は 2 か月連続の上昇。

東京 23 区は 5 期連続で上昇し、15 年下半期比上昇率は 10.3%に。
平均価格は 5,000 万円に迫る。

横浜・川崎市は 3 期連続上昇、16 年下半期比上昇率は 3.5%。

埼玉県も前年同期比上昇に転じる。前期比は 2 か月連続上昇。

新築戸建のエリア別成約価格

	17 年上半期	17 年下半期	前期比	18 年上半期	前期比	前年同期比
東京 23 区	4,833 万円	4,978 万円	3.0%	4,999 万円	0.4%	3.4%
東京都下	3,550 万円	3,538 万円	▲ 0.3%	3,630 万円	2.6%	2.3%
横浜・川崎市	4,079 万円	4,121 万円	1.0%	4,145 万円	0.6%	1.6%
神奈川県下	2,952 万円	3,026 万円	2.5%	2,983 万円	▲ 1.4%	1.1%
埼玉県	2,775 万円	2,840 万円	2.3%	2,848 万円	0.3%	2.6%
千葉県	2,675 万円	2,728 万円	2.0%	2,719 万円	▲ 0.3%	1.6%
首都圏	3,395 万円	3,447 万円	1.5%	3,460 万円	0.4%	1.9%

平成 8 年（10 年前）・平成 18 年各上半期の成約価格および下落率

	8 年上半期	18 年上半期	下落率
東京 23 区	6,581 万円	4,999 万円	▲ 24.0%
東京都下	5,132 万円	3,630 万円	▲ 29.3%
横浜・川崎市	5,196 万円	4,145 万円	▲ 20.2%
神奈川県下	4,278 万円	2,983 万円	▲ 30.3%
埼玉県	3,990 万円	2,848 万円	▲ 28.6%
千葉県	3,921 万円	2,719 万円	▲ 30.7%
首都圏	4,811 万円	3,460 万円	▲ 28.1%

※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

全価格帯で前年同期比減少。

成約が最も多いのは「2,000万円台」の物件で、
全体の37.1%を占めるも割合は同2.1ポイントの大幅減。

東京23区では景気好転映し「5,000万円以上」の物件が大幅増。

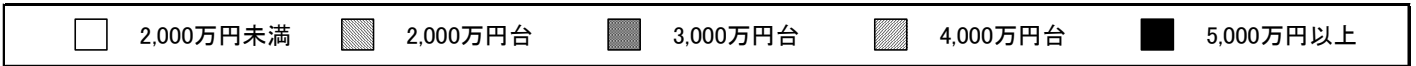
売れ筋は、東京都下、横浜・川崎市が3,000万円台、
神奈川県下、埼玉県、千葉県は2,000万円台。

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年下半期	18年上半期	17年下半期	18年上半期	前期比	前年同期比
2,000万円未満	64.9%	▲ 14.0%	5.8%	5.9%	0.1p	0.1p
2,000万円台	8.2%	▲ 19.6%	38.0%	37.1%	▲ 0.9p	▲ 2.1p
3,000万円台	▲ 7.4%	▲ 14.9%	31.7%	32.1%	0.4p	0.2p
4,000万円台	13.4%	▲ 9.8%	15.7%	15.8%	0.1p	1.0p
5,000万円以上	15.3%	▲ 7.2%	8.8%	9.1%	0.3p	0.8p

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

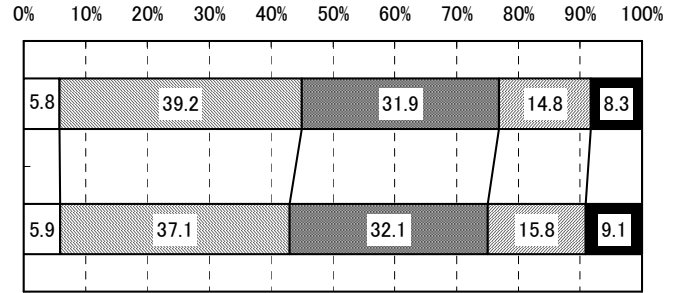
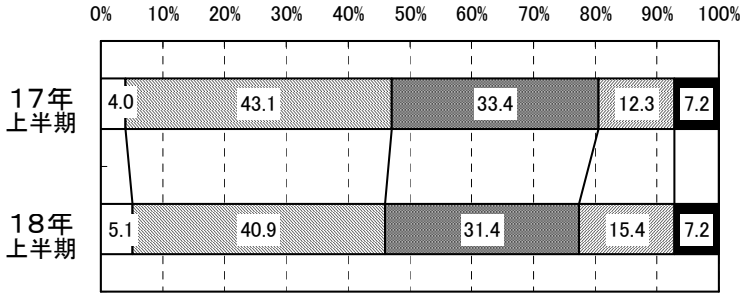
		東京23区	東京都下	横浜・川崎市	神奈川県下	埼玉県	千葉県
2,000万円未満	17年上	0.0%	2.6%	0.1%	5.9%	11.2%	10.8%
	18年上	0.0%	3.4%	0.1%	6.0%	10.1%	11.7%
	増減幅	0.0p	0.8p	0.0p	0.1p	▲ 1.1p	0.9p
2,000万円台	17年上	4.0%	28.6%	9.4%	53.0%	59.3%	66.9%
	18年上	3.0%	25.9%	6.0%	52.8%	56.2%	62.8%
	増減幅	▲ 1.0p	▲ 2.7p	▲ 3.4p	▲ 0.2p	▲ 3.1p	▲ 4.1p
3,000万円台	17年上	27.6%	39.8%	48.7%	35.5%	26.1%	19.9%
	18年上	25.9%	41.3%	45.3%	34.1%	28.1%	20.9%
	増減幅	▲ 1.7p	1.5p	▲ 3.4p	▲ 1.4p	2.0p	1.0p
4,000万円台	17年上	33.1%	23.1%	29.5%	4.7%	2.9%	2.2%
	18年上	31.2%	22.5%	35.3%	5.7%	4.8%	3.8%
	増減幅	▲ 1.9p	▲ 0.6p	5.8p	1.0p	1.9p	1.6p
5,000万円以上	17年上	35.3%	5.9%	12.3%	0.9%	0.5%	0.2%
	18年上	39.9%	6.9%	13.3%	1.4%	0.8%	0.8%
	増減幅	4.6p	1.0p	1.0p	0.5p	0.3p	0.6p



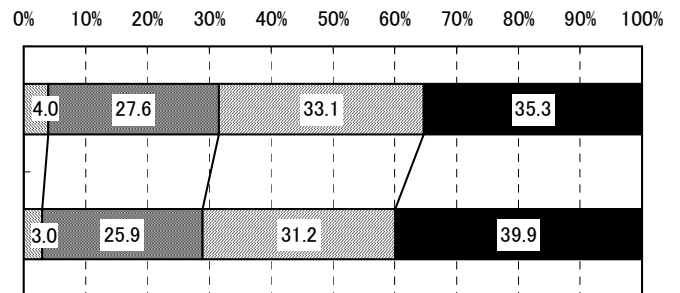
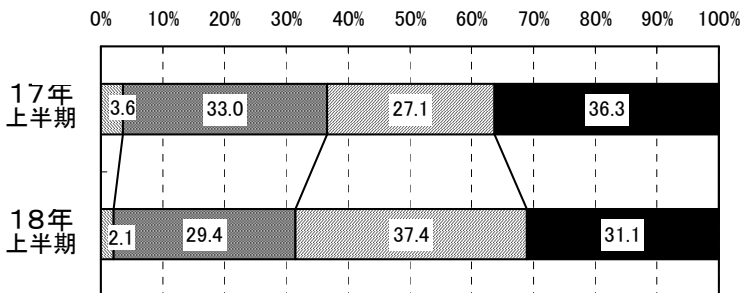
登録物件

成約物件

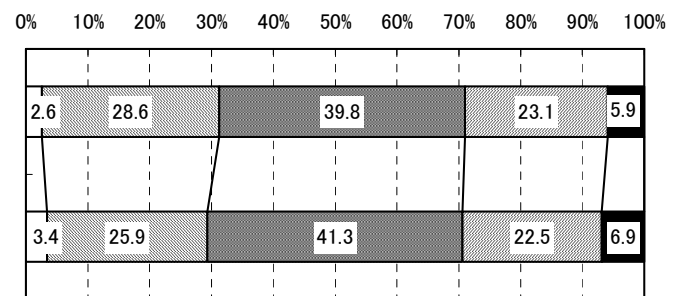
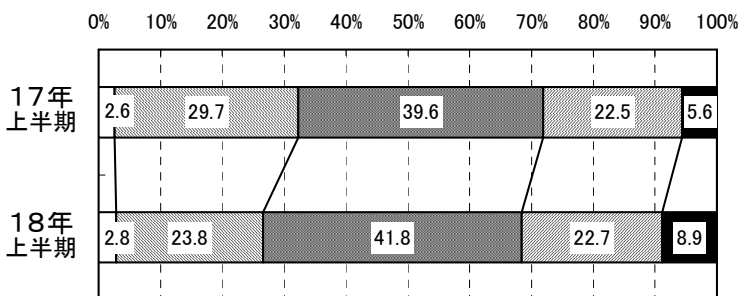
首都圏

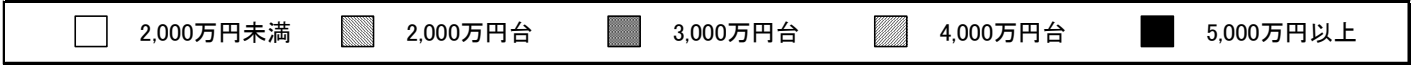


東京23区



東京都下

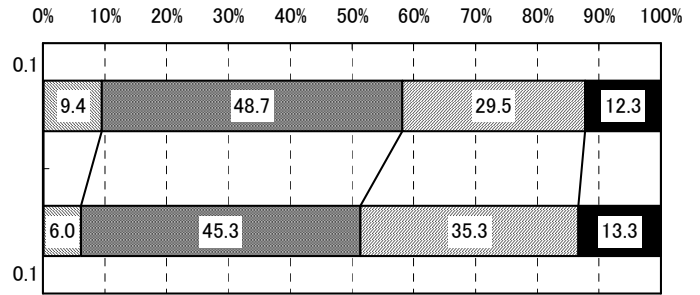
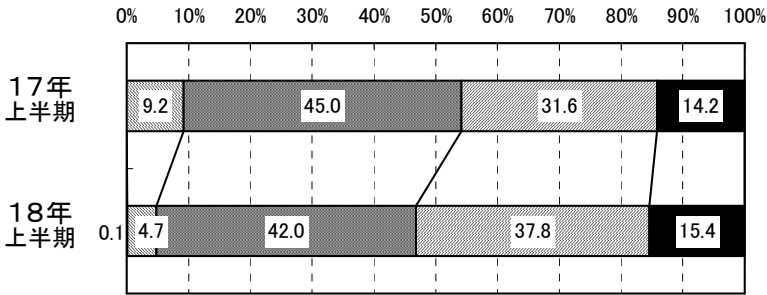




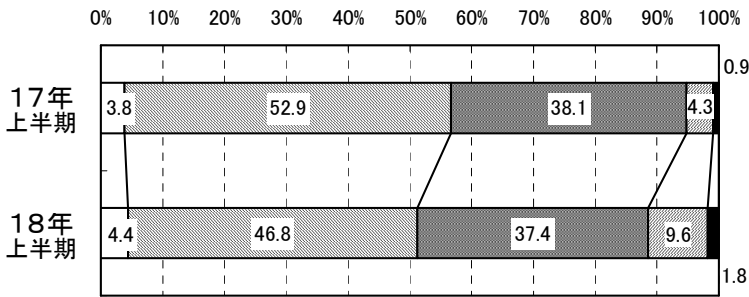
登録物件

成約物件

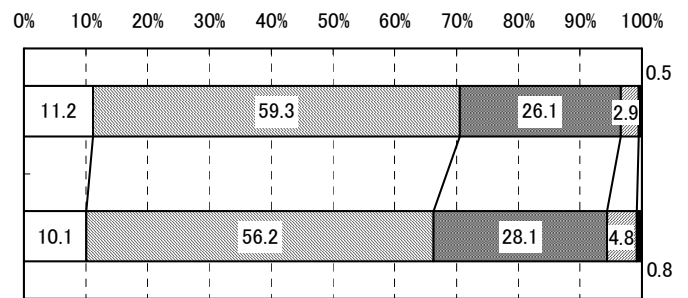
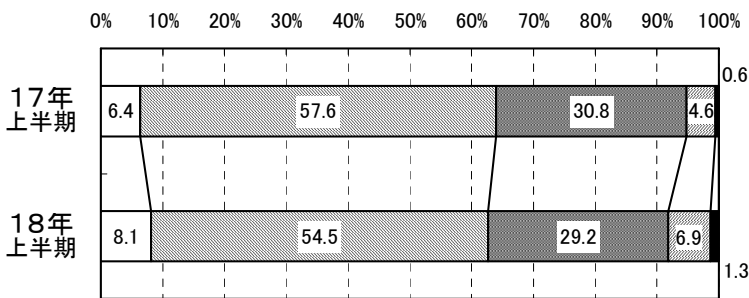
横浜・川崎市



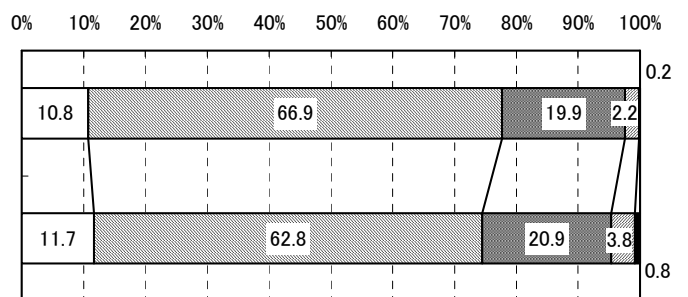
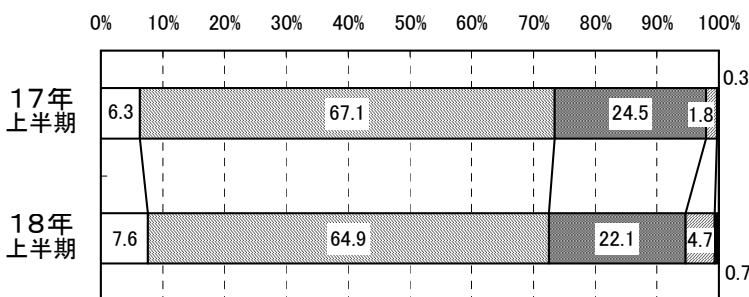
神奈川県下



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・建物ともに前年同期比拡大。

「埼玉県」「千葉県」の敷地面積の拡大目立つ。

駅からの所要時間は「20分超・バス便」が32.9%と最も多く、割合も同2.3ポイント上昇。

東京23区では土地取得難で“駅近物件”減る。

平均成約面積

	敷地面積			建物面積		
	17年上半期	18年上半期	前年同期比	17年上半期	18年上半期	前年同期比
東京23区	82.08 m ²	82.51 m ²	0.5%	91.78 m ²	92.16 m ²	0.4%
東京都下	119.41 m ²	119.29 m ²	▲ 0.1%	91.20 m ²	91.96 m ²	0.8%
横浜・川崎市	106.43 m ²	106.35 m ²	▲ 0.1%	95.72 m ²	95.95 m ²	0.2%
神奈川県下	113.94 m ²	114.56 m ²	0.5%	93.14 m ²	93.12 m ²	▲ 0.0%
埼玉県	124.14 m ²	126.74 m ²	2.1%	94.69 m ²	96.14 m ²	1.5%
千葉県	130.55 m ²	134.18 m ²	2.8%	97.76 m ²	99.07 m ²	1.3%
首都圏	114.63 m ²	116.09 m ²	1.3%	94.21 m ²	94.94 m ²	0.8%

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	12.7%	6.3%	6.6%	6.4%	4.6%	6.0%	6.8%
	▲ 3.1p	0.5p	▲ 0.8p	1.2p	▲ 0.4p	▲ 0.9p	▲ 0.6p
～10分	32.4%	14.8%	24.5%	17.1%	17.6%	21.9%	20.7%
	▲ 1.2p	▲ 4.0p	2.2p	5.0p	2.2p	2.1p	0.7p
～15分	28.4%	24.3%	22.1%	18.9%	21.2%	27.6%	23.7%
	1.2p	▲ 0.1p	▲ 1.7p	▲ 1.4p	0.1p	▲ 6.7p	▲ 1.4p
～20分	10.7%	18.5%	15.8%	15.3%	17.3%	15.8%	15.9%
	1.3p	1.7p	▲ 3.4p	▲ 3.2p	▲ 2.2p	▲ 1.1p	▲ 1.0p
20分超 バス便	15.8%	36.1%	31.0%	42.3%	39.3%	28.7%	32.9%
	1.8p	1.9p	3.7p	▲ 1.6p	0.3p	6.6p	2.3p