

News Release

平成 19 年 3 月 27 日

平成 18 年下半期の首都圏の新築戸建市場動向について

- 18 年下半期の新築戸建成約数、前年同期比 20.2%減と 2 期連続の減少。供給細り、減少幅拡大。
- 5,000 万円以上の物件の成約は増加、全体に占める割合は 10%超える。ユーザーニーズの高価格帯へのシフト顕著。
- 沿線別成約数、小田急小田原線が 4 期連続トップ。
- 価格上昇鮮明。平均成約価格は 3,627 万円、同 5.2%上昇。東京 23 区は 6 期連続で上昇し、9 期ぶりの 5,000 万円超。
- 土地取得難で“駅近物件”減る。

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	1,480 件	▲16.7%	5,112 万円	2.3%	2.7%
東京都下	1,836 件	▲22.0%	3,755 万円	3.4%	6.1%
横浜・川崎市	1,361 件	▲13.3%	4,340 万円	4.7%	5.3%
神奈川県下	1,317 件	▲ 9.5%	3,161 万円	6.0%	4.5%
埼玉県	2,518 件	▲22.5%	2,954 万円	3.7%	4.0%
千葉県	1,207 件	▲32.2%	2,794 万円	2.8%	2.4%
首都圏	9,719 件	▲20.2%	3,627 万円	4.8%	5.2%

価格帯別変動率(首都圏)

	成約数の前年同期比	割合の前年同期比
2,000 万円未満	▲35.1%	▲1.2p
2,000 万円台	▲31.3%	▲5.9p
3,000 万円台	▲13.9%	2.0p
4,000 万円台	▲ 5.8%	2.6p
5,000 万円以上	3.2%	2.4p

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 20.2%減の 9,719 件、2 期連続の減少。

供給細り、減少幅拡大。

成約が最も多いのは埼玉県で、全体の 25.9%を占めるものの

割合は減少。神奈川県存在感増す。

成約数および前年同期比

	成約数	前年同期比 増減率	18年上半期の 増減率	(登録物件の 前年同期比)
東京 23 区	1,480 件	▲ 16.7%	▲10.2%	▲11.7%
東京都下	1,836 件	▲ 22.0%	▲ 7.3%	▲12.1%
横浜・川崎市	1,361 件	▲ 13.3%	▲10.0%	▲21.5%
神奈川県下	1,317 件	▲ 9.5%	2.0%	▲ 2.0%
埼玉県	2,518 件	▲ 22.5%	▲ 5.2%	3.6%
千葉県	1,207 件	▲ 32.2%	▲13.8%	▲19.0%
首都圏	9,719 件	▲ 20.2%	▲ 7.6%	▲ 8.9%

成約物件のエリア別割合および前年同期比

	首都圏に占める割合	前年同期比 増減幅	18年上半期の 増減幅	(登録物件に おける割合)
東京 23 区	15.2%	0.6p	▲ 0.4p	12.1%
東京都下	18.9%	▲ 0.4p	0.1p	15.7%
横浜・川崎市	14.0%	1.1p	▲ 0.4p	8.1%
神奈川県下	13.6%	1.7p	1.1p	12.0%
埼玉県	25.9%	▲ 0.8p	0.7p	32.2%
千葉県	12.4%	▲ 2.2p	▲ 1.1p	19.9%

2. 成約物件の価格帯別増減率および割合

「2,000 万円未満・2,000 万円台」の減少率が拡大し、
「3,000 万円台・4,000 万円台」は減少率が縮小、
「5,000 万円以上」は増加に転じる。

売れ筋は、東京 23 区が 5,000 万円以上、東京都下が 3,000 万円台、
横浜・川崎市が 3,000～4,000 万円台、神奈川県下が 2,000～3,000 万円台、
埼玉県、千葉県は 2,000 万円台。

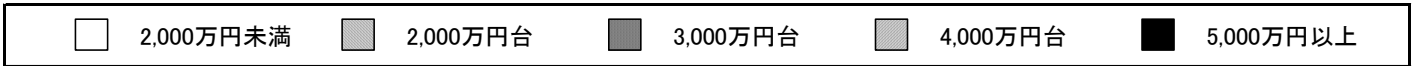
ユーザーニーズの高価格帯へのシフト顕著。
23 区では 5,000 万円以上の物件の割合が、登録 27.2%、成約 40.9%。

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			
	18 年上半期	18 年下半期	18 年上半期	18 年下半期	前期比	前年同期比
2,000 万円未満	▲ 14.0%	▲ 35.1%	5.9%	4.6%	▲ 1.3p	▲ 1.2p
2,000 万円台	▲ 19.6%	▲ 31.3%	37.1%	32.1%	▲ 5.0p	▲ 5.9p
3,000 万円台	▲ 14.9%	▲ 13.9%	32.1%	33.8%	1.7p	2.0p
4,000 万円台	▲ 9.8%	▲ 5.8%	15.8%	18.3%	2.5p	2.6p
5,000 万円以上	▲ 7.2%	3.2%	9.1%	11.2%	2.1p	2.4p

成約物件のエリア別・価格帯別割合（カッコ内は前年同期比増減幅）

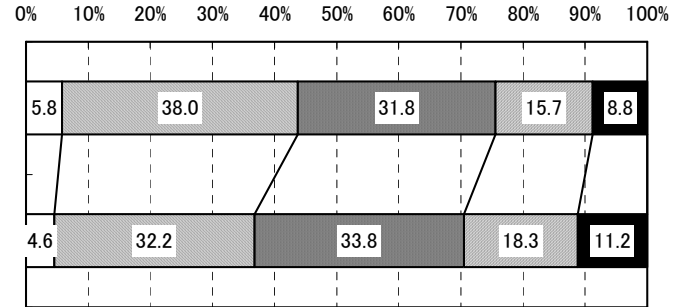
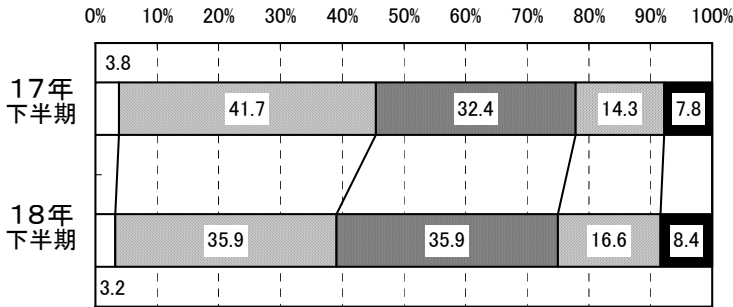
	2,000 万円未満	2,000 万円台	3,000 万円台	4,000 万円台	5,000 万円以上
東京 23 区	0.2%(0.1p)	2.4%(▲0.7p)	26.5%(0.4p)	30.0%(▲0.5p)	40.9%(0.7p)
東京都下	3.5%(▲0.8p)	23.4%(▲5.4p)	39.0%(1.0p)	23.5%(0.1p)	10.6%(5.1p)
横浜・川崎市	0.1%(0.1p)	3.6%(▲2.8p)	39.1%(▲8.6p)	39.3%(5.5p)	17.9%(5.8p)
神奈川県下	3.4%(▲2.0p)	45.0%(▲9.2p)	40.1%(8.4p)	9.4%(2.5p)	2.1%(0.3p)
埼玉県	8.8%(▲0.9p)	49.6%(▲7.4p)	33.6%(5.7p)	6.9%(2.2p)	1.1%(0.4p)
千葉県	9.8%(▲1.5p)	61.5%(▲1.1p)	22.4%(0.3p)	5.6%(2.4p)	0.7%(▲0.1p)



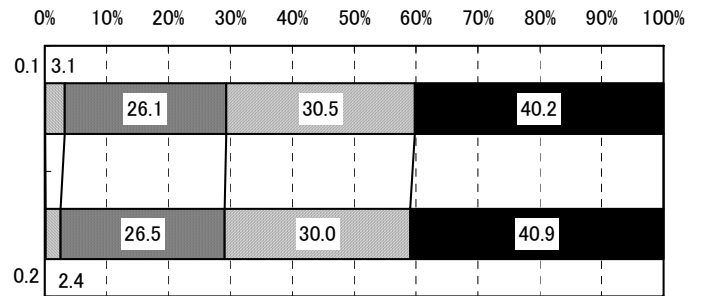
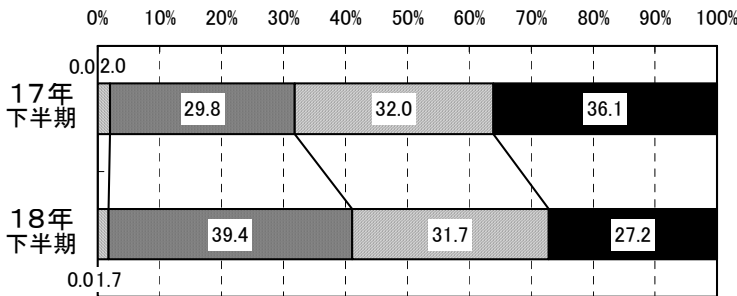
登録物件

成約物件

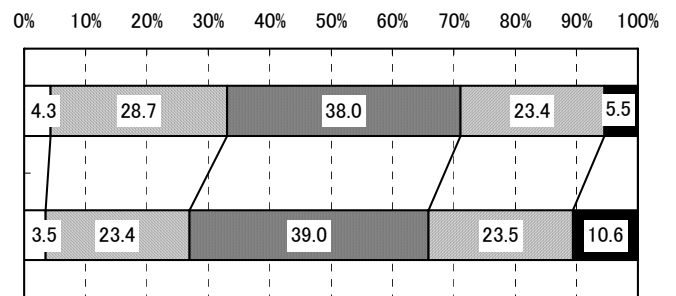
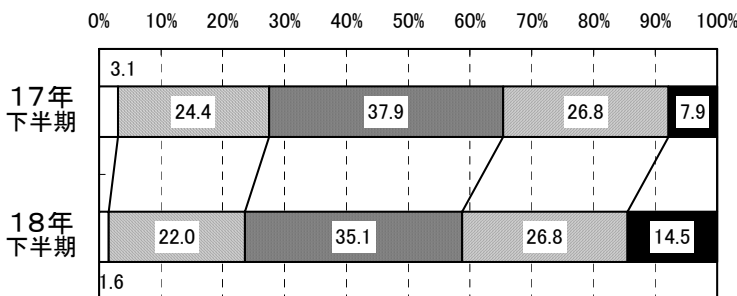
首都圏

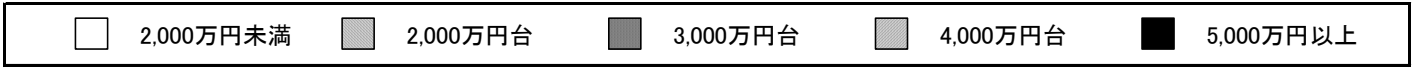


東京23区



東京都下

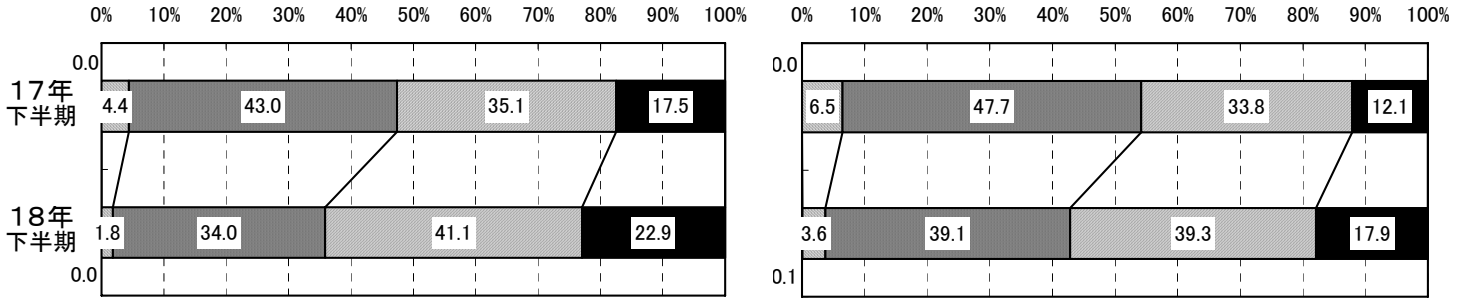




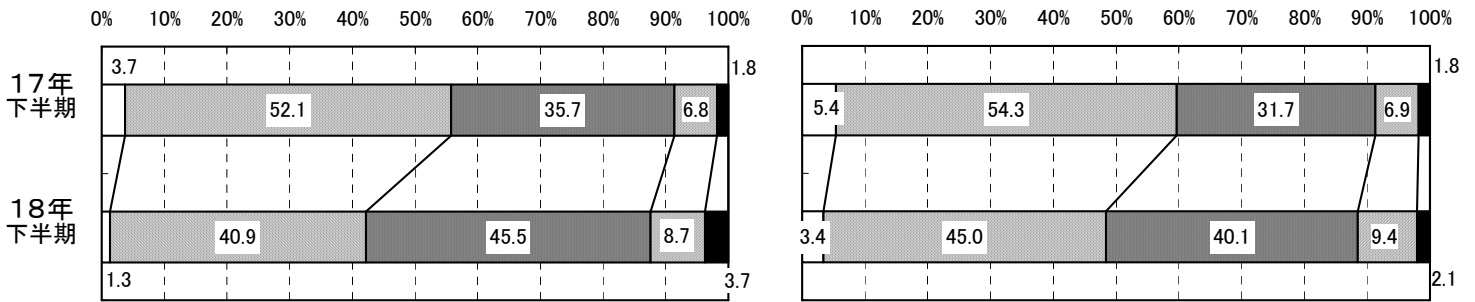
登録物件

成約物件

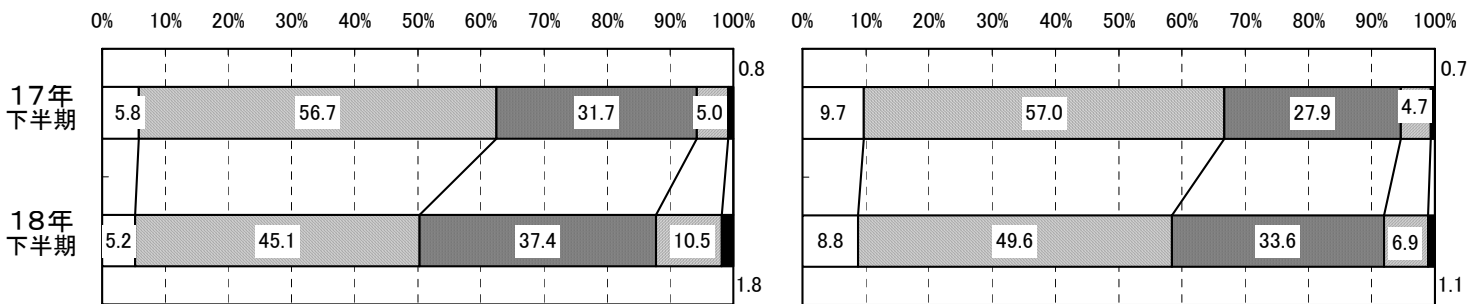
横浜・川崎市



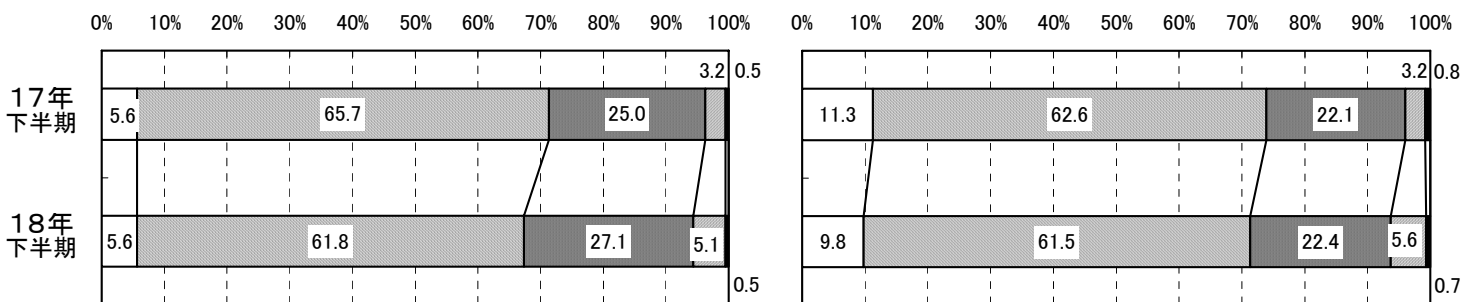
神奈川県下



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、沿線別では小田急小田原線、沿線の平均価格は、東京都内 4,744 万円、神奈川県内 3,265 万円、ともに前期比上昇。

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＝旭区、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	607 件	東京都	4,744 万円	神奈川県	3,265 万円
2	西武池袋線	514 件	東京都	4,575 万円	埼玉県	3,070 万円
3	東武伊勢崎線	505 件	東京都	3,786 万円	埼玉県	2,785 万円
4	東武東上線	448 件	東京都	4,622 万円	埼玉県	2,996 万円
5	西武新宿線	438 件	23 区	4,834 万円	埼玉県	2,989 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 (273 件) 5,019 万円	八王子市 (249 件) 2,780 万円	横・旭区 (100 件) 4,110 万円	相模原市 (336 件) 2,981 万円	さいたま市 (374 件) 3,356 万円	松戸市 (213 件) 2,963 万円
2	足立区 (227 件) 3,709 万円	町田市 (202 件) 3,612 万円	川・宮前区 (92 件) 4,178 万円	藤沢市 (109 件) 3,967 万円	川口市 (174 件) 3,495 万円	船橋市 (182 件) 2,883 万円
3	杉並区 (134 件) 6,861 万円	日野市 (180 件) 3,751 万円	横・青葉区 (89 件) 5,786 万円	横須賀市 (107 件) 3,050 万円	所沢市 (166 件) 3,366 万円	千葉市 (154 件) 2,733 万円
4	江戸川区 (125 件) 4,541 万円	東村山市 (99 件) 3,542 万円	横・戸塚区 (85 件) 4,079 万円	大和市 (88 件) 3,639 万円	上尾市 (120 件) 2,592 万円	柏市 (142 件) 2,558 万円
5	板橋区 (121 件) 4,417 万円	東久留米市 (82 件) 4,241 万円	横・保土ヶ谷区 (84 件) 3,922 万円	厚木市 (81 件) 2,855 万円	越谷市 (110 件) 3,020 万円	市川市 (92 件) 3,663 万円

4. 平均成約価格

価格上昇鮮明。成約価格は首都圏平均で3,627万円、前年同期比2期連続の上昇、前期比は3期連続の上昇。全エリアで、前年同期比・前期比ともに上昇。

東京23区は前期比6期連続で上昇、15年下半期比上昇率は12.7%に。平均価格は9期ぶりに5,000万円を超える。

横浜・川崎市は4期連続上昇、16年下半期比上昇率は8.4%。

新築戸建のエリア別成約価格

	17年下半期	18年上半期	前期比	18年下半期	前期比	前年同期比
東京23区	4,978万円	4,999万円	0.4%	5,112万円	2.3%	2.7%
東京都下	3,538万円	3,630万円	2.6%	3,755万円	3.4%	6.1%
横浜・川崎市	4,121万円	4,145万円	0.6%	4,340万円	4.7%	5.3%
神奈川県下	3,026万円	2,983万円	▲ 1.4%	3,161万円	6.0%	4.5%
埼玉県	2,840万円	2,848万円	0.3%	2,954万円	3.7%	4.0%
千葉県	2,728万円	2,719万円	▲ 0.3%	2,794万円	2.8%	2.4%
首都圏	3,447万円	3,460万円	0.4%	3,627万円	4.8%	5.2%

平成8年（10年前）・平成18年各下半期の成約価格および騰落率

	8年下半期	18年下半期	騰落率
東京23区	6,432万円	5,112万円	▲ 20.5%
東京都下	5,217万円	3,755万円	▲ 28.0%
横浜・川崎市	5,258万円	4,340万円	▲ 17.5%
神奈川県下	4,185万円	3,161万円	▲ 24.5%
埼玉県	3,935万円	2,954万円	▲ 24.9%
千葉県	3,866万円	2,794万円	▲ 27.7%
首都圏	4,692万円	3,627万円	▲ 22.7%

※調査開始は平成4年下半期

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。

「横浜・川崎市」「埼玉県」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33.3%と最も多く、割合も同1.2ポイント上昇。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年下半期	18年下半期	前年同期比	17年下半期	18年下半期	前年同期比
東京23区	82.45 m ²	84.22 m ²	2.1%	91.94 m ²	93.65 m ²	1.9%
東京都下	120.58 m ²	120.19 m ²	▲ 0.3%	91.59 m ²	92.36 m ²	0.8%
横浜・川崎市	105.46 m ²	112.72 m ²	6.9%	96.31 m ²	96.69 m ²	0.4%
神奈川県下	113.11 m ²	116.23 m ²	2.8%	93.00 m ²	94.14 m ²	1.2%
埼玉県	123.27 m ²	129.57 m ²	5.1%	95.07 m ²	97.03 m ²	2.1%
千葉県	132.35 m ²	133.67 m ²	1.0%	97.81 m ²	100.45 m ²	2.7%
首都圏	114.74 m ²	117.36 m ²	2.3%	94.37 m ²	95.72 m ²	1.4%

駅からの所要時間(徒歩分)別割合 (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	11.9%(▲2.7p)	27.0%(▲7.3p)	30.1%(3.9p)	13.1%(1.5p)	17.9%(4.6p)
東京都下	4.8%(1.1p)	15.5%(▲1.8p)	22.8%(▲2.9p)	16.7%(▲2.3p)	40.2%(5.9p)
横浜・川崎市	7.4%(▲1.8p)	23.1%(1.8p)	20.1%(▲6.3p)	20.3%(4.5p)	29.1%(1.8p)
神奈川県下	6.6%(▲0.4p)	17.3%(2.2p)	18.6%(▲0.3p)	14.7%(1.0p)	42.8%(▲2.5p)
埼玉県	5.5%(0.0p)	13.9%(▲3.9p)	20.1%(0.8p)	20.2%(1.8p)	40.3%(1.3p)
千葉県	6.7%(▲0.9p)	21.3%(3.5p)	30.4%(2.0p)	19.8%(2.6p)	21.8%(▲7.2p)
首都圏	6.9%(▲0.5p)	18.9%(▲1.3p)	23.2%(▲0.6p)	17.7%(1.2p)	33.3%(1.2p)