

# News Release

平成19年9月13日

## 平成19年上半期の首都圏の新築戸建市場動向について

- 19年上半期の新築戸建完成約数、前年同期比16.4%減と3期連続の減少。需給のミスマッチで市場が停滞。
- 前期好調だった「5千万円以上」の物件が減少に転じたもののすべてのエリアで高価格帯へのシフト顕著。
- 沿線別完成約数、西武池袋線が5期ぶりトップに。
- 価格上昇続く。平均成約価格は3,674万円、同6.2%上昇。23区は7期連続で上昇し、15年下半期比上昇率は17.3%に。
- 土地取得難で「20分超・バス便」物件供給増も、需要は減少。

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19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。

新築戸建完成約数、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	1,379件	▲ 25.6%	5,319万円	4.0%	6.4%
東京都下	2,152件	▲ 8.9%	3,956万円	5.4%	9.0%
横浜・川崎市	1,387件	▲ 16.9%	4,352万円	0.3%	5.0%
神奈川県下	1,406件	▲ 7.7%	3,258万円	3.1%	9.2%
埼玉県	2,994件	▲ 12.0%	2,990万円	1.2%	5.0%
千葉県	1,323件	▲ 30.9%	2,878万円	3.0%	5.8%
首都圏	10,641件	▲ 16.4%	3,674万円	1.3%	6.2%

首都圏に占める割合

	登録物件	成約物件
東京23区	10.9%	13.0%
東京都下	18.7%	20.2%
横浜・川崎市	8.1%	13.0%
神奈川県下	11.9%	13.2%
埼玉県	33.1%	28.2%
千葉県	17.3%	12.4%

## 1. 成約数および各エリアの占める割合

上半期の成約数、前年同期比 16.4%減の 10,641 件、3 期連続の減少。  
需給のミスマッチで市場が停滞。

登録・成約ともに最も多いのは埼玉県で、全体に占める割合は  
登録が 33.1%、成約は 28.2%。

成約数および前年同期比

	成約数	前年同期比 増減率	18年下半期の 増減率	(登録物件の 前年同期比)
東京 23 区	1,379 件	▲ 25.6%	▲16.7%	▲ 8.3%
東京都下	2,152 件	▲ 8.9%	▲22.0%	28.2%
横浜・川崎市	1,387 件	▲ 16.9%	▲13.3%	0.5%
神奈川県下	1,406 件	▲ 7.7%	▲ 9.5%	15.9%
埼玉県	2,994 件	▲ 12.0%	▲22.5%	22.4%
千葉県	1,323 件	▲ 30.9%	▲32.2%	▲22.7%
首都圏	10,641 件	▲ 16.4%	▲20.2%	6.1%

エリア別割合および前年同期比

	成約物件		登録物件	
	首都圏に占める割合	前年同期比 増減幅	首都圏に 占める割合	前年同期比 増減幅
東京 23 区	13.0%	▲ 1.6p	10.9%	▲ 1.7p
東京都下	20.2%	1.6p	18.7%	3.2p
横浜・川崎市	13.0%	▲ 0.1p	8.1%	▲ 0.5p
神奈川県下	13.2%	1.2p	11.9%	1.0p
埼玉県	28.2%	1.5p	33.1%	4.4p
千葉県	12.4%	▲ 2.6p	17.3%	▲ 6.4p

## 2. 成約物件の価格帯別増減率および割合

前期好調だった「5,000万円以上」の物件も再び減少に転じる。

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。

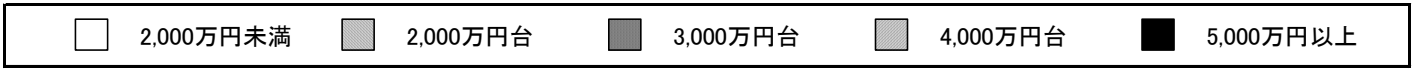
すべてのエリアで高価格帯へのシフト顕著。  
23区では5,000万円以上の物件の割合が、登録40.4%、成約45.9%。

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年下半期	19年上半期	18年下半期	19年上半期	前期比	前年同期比
2,000万円未満	▲ 35.1%	▲ 47.6%	4.6%	4.1%	▲ 0.5p	▲ 1.8p
2,000万円台	▲ 31.3%	▲ 33.8%	32.1%	31.7%	▲ 0.4p	▲ 5.4p
3,000万円台	▲ 13.9%	▲ 18.5%	33.8%	34.3%	0.5p	2.2p
4,000万円台	▲ 5.8%	▲ 12.6%	18.3%	17.9%	▲ 0.4p	2.1p
5,000万円以上	3.2%	▲ 3.5%	11.2%	12.0%	0.8p	2.9p

エリア別・価格帯別割合 (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)

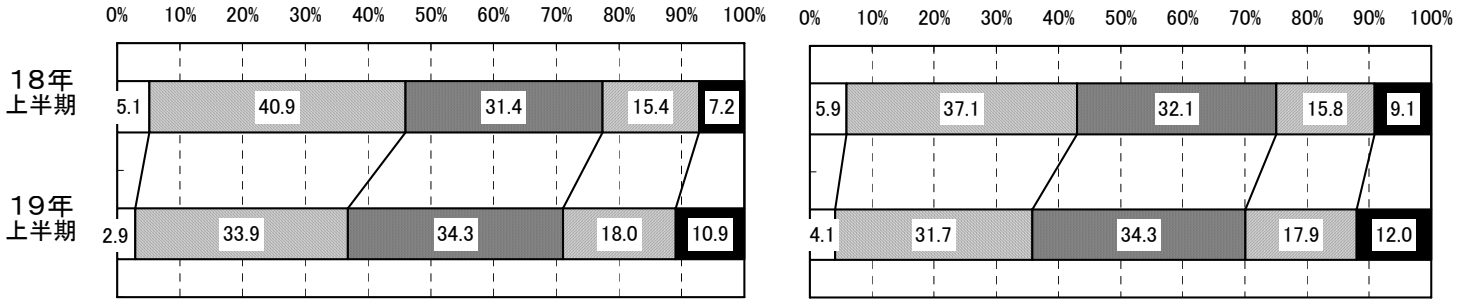
	2,000万円未満	2,000万円台	3,000万円台	4,000万円台	5,000万円以上
東京23区	0.1%( 0.1p)	2.2%(▲0.8p)	21.7%(▲4.2p)	30.1%(▲1.1p)	45.9%( 6.0p)
	0.0%( 0.0p)	1.4%(▲0.6p)	21.9%(▲7.5p)	36.3%(▲1.1p)	40.4%( 9.2p)
東京都下	1.5%(▲1.9p)	20.8%(▲5.1p)	36.4%(▲4.9p)	25.8%( 3.3p)	15.5%( 8.6p)
	1.3%(▲1.5p)	21.8%(▲2.0p)	31.7%(▲10.1p)	24.5%( 1.8p)	20.7%( 11.8p)
横浜・川崎市	0.0%(▲0.1p)	3.5%(▲2.5p)	40.7%(▲4.6p)	38.1%( 2.8p)	17.7%( 4.4p)
	0.0%(▲0.1p)	2.2%(▲2.5p)	33.3%(▲8.7p)	42.5%( 4.7p)	22.0%( 6.6p)
神奈川県下	3.1%(▲2.9p)	41.2%(▲11.6p)	42.9%( 8.8p)	9.6%( 3.9p)	3.2%( 1.8p)
	1.3%(▲3.1p)	36.9%(▲9.9p)	42.9%( 5.5p)	14.4%( 4.8p)	4.5%( 2.7p)
埼玉県	7.1%(▲3.0p)	50.3%(▲5.9p)	35.0%( 6.9p)	6.5%( 1.7p)	1.1%( 0.3p)
	4.8%(▲3.3p)	44.8%(▲9.7p)	38.6%( 9.4p)	10.3%( 3.4p)	1.5%( 0.2p)
千葉県	10.5%(▲1.2p)	56.4%(▲6.4p)	25.4%( 4.5p)	6.1%( 2.3p)	1.6%( 0.8p)
	5.0%(▲2.6p)	57.4%(▲7.5p)	30.8%( 8.7p)	5.9%( 1.2p)	0.9%( 0.2p)



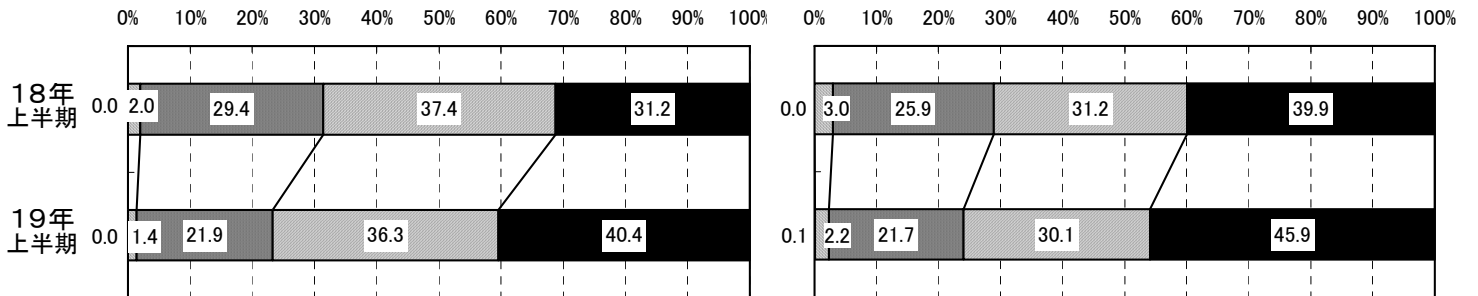
登録物件

成約物件

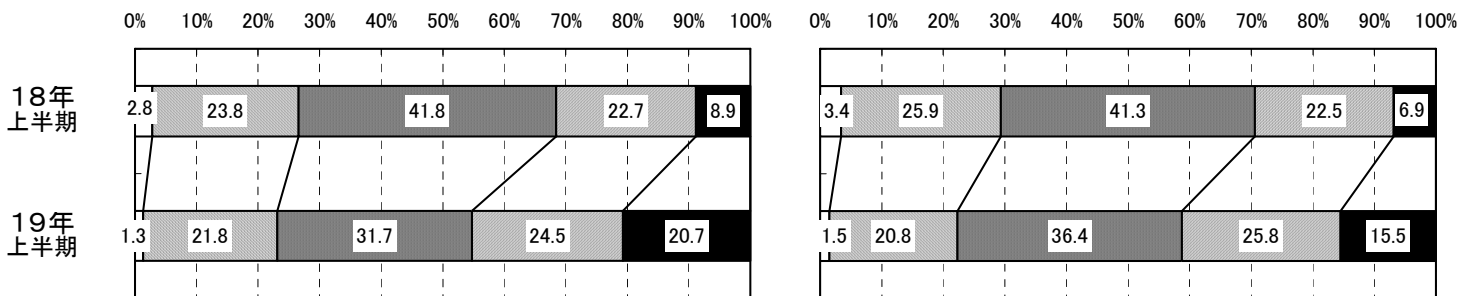
首都圏

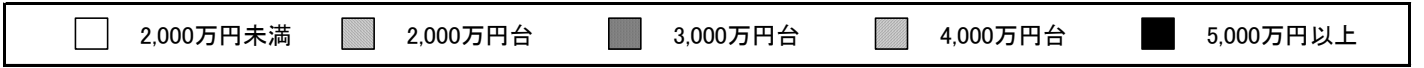


東京23区



東京都下

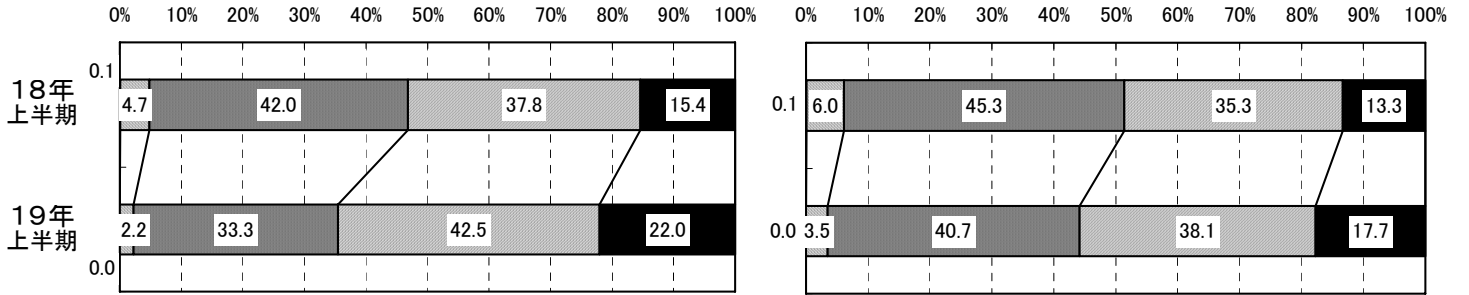




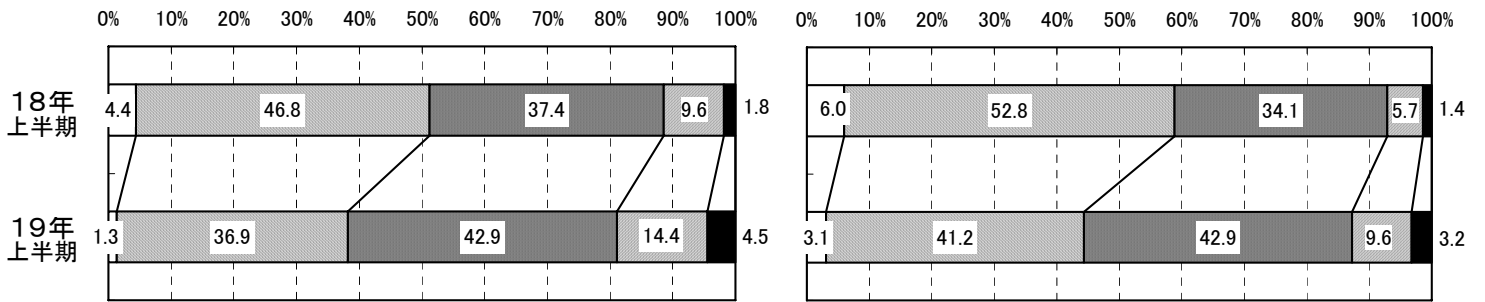
登録物件

成約物件

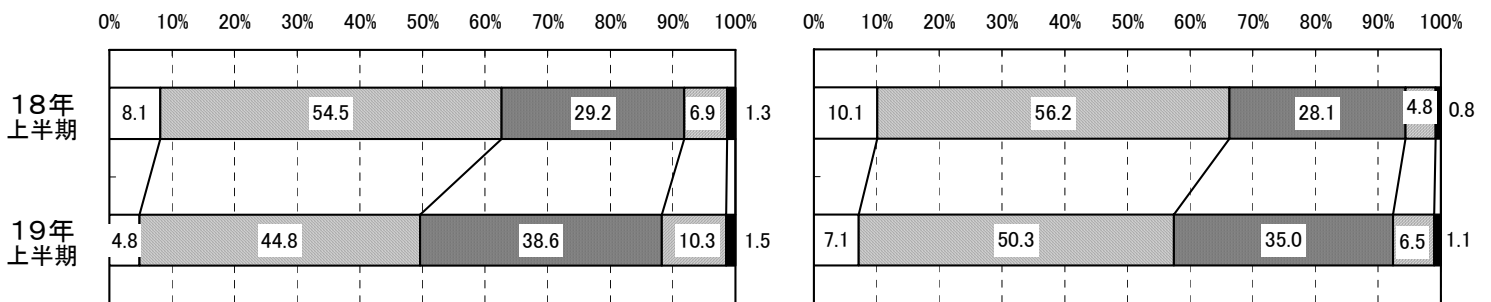
横浜・川崎市



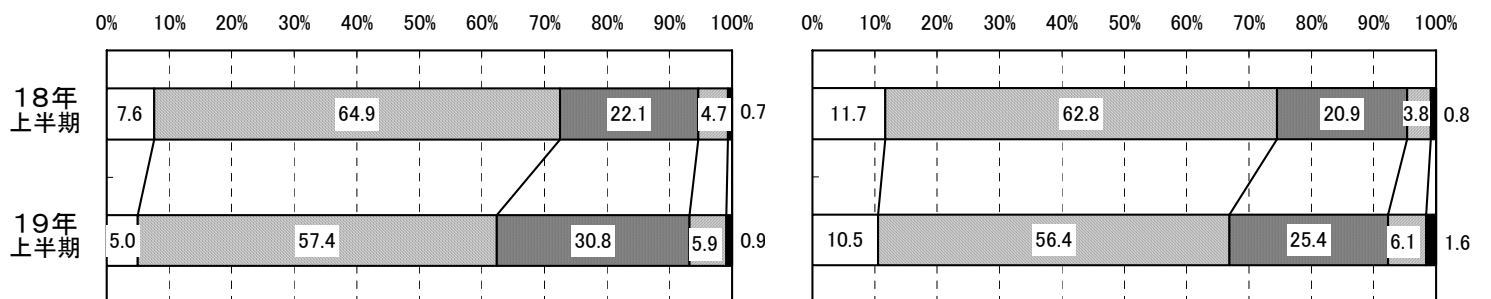
神奈川県下



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、沿線別では西武池袋線。

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＝戸塚区、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			
			東京都	埼玉県	神奈川県	東京都下
1	西武池袋線	625件	4,660万円	3,014万円		
2	小田急小田原線	590件	4,629万円	3,273万円		
3	東武東上線	572件	4,828万円	2,984万円		
4	東武伊勢崎線	562件	3,844万円	2,891万円		
5	JR中央本線	529件	7,174万円	3,874万円		

登録物件における沿線別トップ5

1	東武伊勢崎線
2	JR中央本線
3	小田急小田原線
4	東武東上線
5	東武野田線

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 (222件)	八王子市 (349件)	横・戸塚区 (104件)	相模原市 (327件)	さいたま市 (485件)	船橋市 (222件)
	5,385万円	3,074万円	4,042万円	3,091万円	3,359万円	2,946万円
2	足立区 (210件)	町田市 (280件)	横・旭区 (99件)	横須賀市 (163件)	川越市 (224件)	松戸市 (208件)
	3,870万円	3,928万円	4,125万円	3,146万円	2,757万円	3,019万円
3	葛飾区 (163件)	日野市 (133件)	川・宮前区 (95件)	藤沢市 (139件)	所沢市 (200件)	千葉市 (150件)
	3,823万円	4,063万円	4,355万円	4,281万円	3,309万円	2,770万円
4	板橋区 (127件)	東村山市 (128件)	横・鶴見区 (87件)	茅ヶ崎市 (82件)	川口市 (193件)	柏市 (126件)
	4,679万円	3,921万円	3,793万円	3,488万円	3,420万円	2,833万円
5	世田谷区 (113件)	府中市 (110件)	横・保土ヶ谷区 (72件)	大和市 (72件)	上尾市 (134件)	市川市 (95件)
	7,990万円	4,444万円	4,036万円	3,547万円	2,772万円	3,791万円

#### 4. 平均成約価格

価格上昇続く。成約価格は首都圏平均で3,674万円、前年同期比3期連続の上昇、前期比は4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7期連続で上昇、15年下半期比上昇率は17.3%に。23区のみ登録価格より成約価格の方が高い。

横浜・川崎市は5期連続上昇、16年下半期比上昇率は8.7%。

新築戸建のエリア別成約価格

	18年上半期	18年下半期	前期比	19年上半期	前期比	前年同期比
東京23区	4,999万円	5,112万円	2.3%	<b>5,319万円</b>	4.0%	6.4%
東京都下	3,630万円	3,755万円	3.4%	3,956万円	5.4%	9.0%
横浜・川崎市	4,145万円	4,340万円	4.7%	<b>4,352万円</b>	0.3%	5.0%
神奈川県下	2,983万円	3,161万円	6.0%	3,258万円	3.1%	9.2%
埼玉県	2,848万円	2,954万円	3.7%	2,990万円	1.2%	5.0%
千葉県	2,719万円	2,794万円	2.8%	2,878万円	3.0%	5.8%
首都圏	3,460万円	3,627万円	4.8%	<b>3,674万円</b>	1.3%	6.2%

登録価格および前年同期比

	19年上半期	前年同期比
東京23区	<b>5,269万円</b>	8.3%
東京都下	4,084万円	10.6%
横浜・川崎市	4,538万円	6.8%
神奈川県下	3,399万円	8.7%
埼玉県	3,126万円	6.8%
千葉県	2,964万円	5.8%
首都圏	3,644万円	7.7%

## 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」の敷地面積が9期連続で拡大、14年上期比23.3%増。

駅からの所要時間は、土地取得難で「20分超・バス便」の供給増加するも、需要は減少。成約割合が最も増えたのは「15分～20分以下」の物件。

### 平均面積

	敷地面積				建物面積			
	成約物件		登録物件		成約物件		登録物件	
	面積	前年同期比	面積	前年同期比	面積	前年同期比	面積	前年同期比
東京23区	80.07 m <sup>2</sup>	▲ 3.0%	83.94 m <sup>2</sup>	▲ 2.0%	93.62 m <sup>2</sup>	1.6%	93.96 m <sup>2</sup>	1.3%
東京都下	119.70 m <sup>2</sup>	0.3%	121.46 m <sup>2</sup>	0.2%	92.97 m <sup>2</sup>	1.1%	93.77 m <sup>2</sup>	1.0%
横浜・川崎市	108.07 m <sup>2</sup>	1.6%	108.99 m <sup>2</sup>	0.4%	95.93 m <sup>2</sup>	▲ 0.0%	96.47 m <sup>2</sup>	0.8%
神奈川県下	114.52 m <sup>2</sup>	▲ 0.0%	114.29 m <sup>2</sup>	▲ 0.6%	94.77 m <sup>2</sup>	1.8%	94.50 m <sup>2</sup>	1.4%
埼玉県	135.68 m <sup>2</sup>	7.1%	135.71 m <sup>2</sup>	7.2%	98.82 m <sup>2</sup>	2.8%	99.01 m <sup>2</sup>	2.4%
千葉県	138.93 m <sup>2</sup>	3.5%	136.07 m <sup>2</sup>	2.4%	101.24 m <sup>2</sup>	2.2%	101.81 m <sup>2</sup>	2.5%
首都圏	119.36 m <sup>2</sup>	2.8%	122.86 m <sup>2</sup>	2.8%	96.40 m <sup>2</sup>	1.5%	97.29 m <sup>2</sup>	1.5%

### 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増減%)

	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	12.8%( 0.1p) 11.4%( 1.1p)	34.4%( 2.0p) 30.1%( 6.6p)	28.6%( 0.2p) 27.1%(▲1.2p)	10.7%( 0.0p) 12.8%( 0.4p)	13.5%(▲2.3p) 18.6%(▲6.9p)
東京都下	6.7%( 0.4p) 6.0%(▲0.1p)	18.5%( 3.7p) 16.3%( 1.0p)	24.0%(▲0.3p) 19.7%(▲1.3p)	20.4%( 1.9p) 19.7%( 3.1p)	30.4%(▲5.7p) 38.3%(▲2.7p)
横浜・川崎市	6.2%(▲0.4p) 7.4%( 0.8p)	17.1%(▲7.4p) 17.3%(▲4.8p)	22.4%( 0.3p) 26.7%( 3.8p)	21.9%( 6.1p) 17.5%(▲1.6p)	32.4%( 1.4p) 31.1%( 1.8p)
神奈川県下	6.5%( 0.1p) 6.0%(▲0.7p)	20.0%( 2.9p) 16.9%(▲0.3p)	19.3%( 0.4p) 19.3%( 0.9p)	16.9%( 1.6p) 15.8%(▲0.1p)	37.3%(▲5.0p) 42.0%( 0.2p)
埼玉県	4.9%( 0.3p) 4.1%(▲0.2p)	13.1%(▲4.5p) 12.9%(▲7.3p)	21.6%( 0.4p) 24.3%( 4.1p)	20.8%( 3.5p) 19.8%( 2.0p)	39.6%( 0.3p) 38.9%( 1.4p)
千葉県	7.0%( 1.0p) 7.0%(▲1.9p)	18.5%(▲3.4p) 23.3%( 0.0p)	28.4%( 0.8p) 25.2%(▲0.8p)	19.1%( 3.3p) 15.2%(▲1.7p)	27.0%(▲1.7p) 29.3%( 4.4p)
首都圏	6.9%( 0.1p) 6.3%(▲0.6p)	19.1%(▲1.6p) 18.0%(▲2.4p)	23.7%( 0.0p) 23.5%( 0.7p)	18.8%( 2.9p) 17.6%( 1.0p)	31.5%(▲1.4p) 34.6%( 1.3p)