

News Release

平成21年3月18日

平成20年下半期の首都圏の新築戸建市場動向について

- 成約数は年間では増加も、下半期は前年同期比0.5%減と3期ぶりに減少。23区、横浜・川崎市は増加を維持。
- 5千万円以上の高額物件が不振。23区は微増したものの都下、横浜・川崎市では減少に転じ割合を大きく落とす。
- 沿線別成約数、トップはJR京浜東北・根岸線。
- 景気減速鮮明。平均成約価格は3,625万円で2期連続の下落。
- 立地で最も多いのは「20分超・バス便」だが割合は減少、利便性の低い物件が敬遠される。

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20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。

平成20年下半期における新築戸建成約数、平均成約価格および変動率

| | 成約数 | 前年同期比 | 登録数の 前年同期比 | 成約価格 | 前期比 | 前年同期比 | 登録価格 | 前年同期比 |
|--------|---------|--------|---------------|---------|-------|-------|---------|--------|
| 東京23区 | 1,507件 | 9.6% | 17.8% | 5,096万円 | ▲6.2% | ▲6.3% | 4,764万円 | ▲12.3% |
| 東京都下 | 2,138件 | ▲3.2% | ▲18.0% | 3,749万円 | ▲2.9% | ▲6.6% | 3,879万円 | ▲4.7% |
| 横浜・川崎市 | 1,719件 | 26.9% | 41.0% | 4,274万円 | ▲4.2% | ▲4.7% | 4,311万円 | ▲8.5% |
| 神奈川県下 | 1,422件 | ▲4.3% | ▲22.2% | 3,238万円 | ▲0.3% | ▲1.3% | 3,308万円 | ▲3.7% |
| 埼玉県 | 2,554件 | ▲13.9% | ▲8.5% | 2,923万円 | 0.0% | ▲2.5% | 3,064万円 | ▲1.2% |
| 千葉県 | 1,358件 | ▲0.4% | ▲24.4% | 2,746万円 | ▲1.5% | ▲2.2% | 2,887万円 | ▲3.5% |
| 首都圏 | 10,698件 | ▲0.5% | ▲7.4% | 3,625万円 | ▲1.0% | ▲2.3% | 3,615万円 | ▲2.6% |

1. 成約数および各エリアの占める割合

20年下半期の成約数は10,698件、前年同期比0.5%減と3期ぶりに減少。23区、横浜・川崎市は増加を維持。他エリアの減少は供給減が影響。

登録・成約ともに最も多いのは埼玉県だが前年同期比は低下、首都圏に占める割合は登録が30.8%、成約は23.9%。

成約数および前年同期比

| | 成約数 | 前年同期比 増減率 | 20年上半期の 増減率 | 登録物件の 前年同期比 |
|--------|---------|--------------|----------------|----------------|
| 東京23区 | 1,507件 | 9.6% | 15.3% | 17.8% |
| 東京都下 | 2,138件 | ▲ 3.2% | 16.0% | ▲18.0% |
| 横浜・川崎市 | 1,719件 | 26.9% | 24.4% | 41.0% |
| 神奈川県下 | 1,422件 | ▲ 4.3% | 22.1% | ▲22.2% |
| 埼玉県 | 2,554件 | ▲ 13.9% | 11.2% | ▲ 8.5% |
| 千葉県 | 1,358件 | ▲ 0.4% | 20.6% | ▲24.4% |
| 首都圏 | 10,698件 | ▲ 0.5% | 17.0% | ▲ 7.4% |

〔ご参考〕平成20年の年間成約数および前年比

| | 成約数 | 前年比 |
|--------|---------|--------|
| 東京23区 | 3,097件 | 12.5% |
| 東京都下 | 4,635件 | 6.3% |
| 横浜・川崎市 | 3,445件 | 25.6% |
| 神奈川県下 | 3,139件 | 8.5% |
| 埼玉県 | 5,884件 | ▲ 1.3% |
| 千葉県 | 2,953件 | 9.9% |
| 首都圏 | 23,153件 | 8.2% |

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 | 14.1% | 1.3p | 14.4% | 3.0p |
| 東京都下 | 20.0% | ▲ 0.5p | 17.8% | ▲ 2.3p |
| 横浜・川崎市 | 16.0% | 3.4p | 13.4% | 4.6p |
| 神奈川県下 | 13.3% | ▲ 0.5p | 9.8% | ▲ 1.8p |
| 埼玉県 | 23.9% | ▲ 3.7p | 30.8% | ▲ 0.4p |
| 千葉県 | 12.7% | 0.0p | 13.8% | ▲ 3.1p |

2. 成約物件の価格帯別増減率および割合

5,000 万円以上の高額物件の成約が 3 期ぶりに減少。

2,000 万円未満の低額物件は 21.4%増と好調続くも増加率は低下。

5,000 万円以上の高額物件は、23 区ではかろうじて増加を維持したものの、都下、横浜・川崎市では減少に転じ割合を大きく落とす。

2,000 万円未満の低額物件は、千葉県で引続き大幅に増加。

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

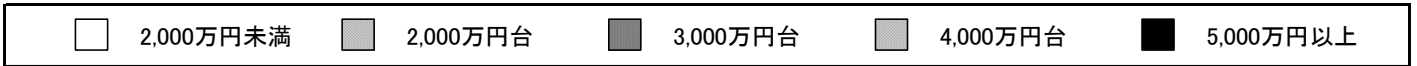
価格帯別成約数の前年同期比増減率および全体に占める割合・増減幅(首都圏)

| | 前年同期比増減率 | | | 全体に占める割合 | | | |
|------------|----------|---------|---------------|----------|--------|--------|-------------|
| | 20 年上半期 | 20 年下半期 | 登録数の 前年同期比 | 20 年下半期 | 前期比 | 前年同期比 | 登録物件の 割合 |
| 2,000 万円未満 | 67.8% | 21.4% | ▲17.9% | 5.0% | ▲ 0.7p | 0.6p | 2.9% |
| 2,000 万円台 | 19.6% | 5.7% | ▲ 3.3% | 31.0% | ▲ 0.7p | ▲ 0.3p | 31.1% |
| 3,000 万円台 | 13.8% | 14.6% | 6.8% | 34.7% | 2.0p | 2.4p | 37.4% |
| 4,000 万円台 | 17.3% | 5.8% | 4.1% | 18.6% | 1.0p | ▲ 0.1p | 19.3% |
| 5,000 万円以上 | 22.1% | ▲ 14.2% | ▲27.5% | 10.7% | ▲ 1.6p | ▲ 2.6p | 9.3% |

エリア別・価格帯別成約数の前年同期比増減率およびエリアに占める割合・増減幅

(上段：前年同期比増減率、下段：エリアに占める割合、カッコ内は前年同期比増減幅)

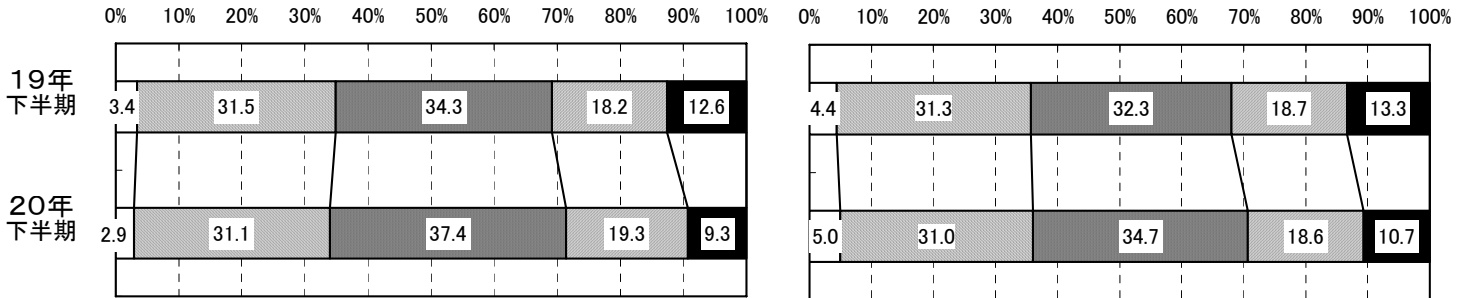
| | 2,000 万円未満 | 2,000 万円台 | 3,000 万円台 | 4,000 万円台 | 5,000 万円以上 |
|---------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| 東京 23 区 | 0.0% 0.1%(▲0.1p) | 312.5% 4.5%(3.2p) | 58.4% 25.0%(6.2p) | 12.2% 28.8%(▲1.8p) | 1.3% 41.6%(▲7.5p) |
| 東京都下 | 49.1% 3.9%(1.0p) | 23.5% 21.4%(2.2p) | 41.3% 41.8%(9.0p) | ▲ 3.8% 22.9%(▲3.5p) | ▲ 40.7% 10.0%(▲8.7p) |
| 横浜・川崎市 | — 0.1%(0.1p) | 177.8% 4.4%(2.4p) | 34.7% 39.1%(2.1p) | 30.1% 41.8%(0.8p) | ▲ 6.7% 14.6%(▲5.4p) |
| 神奈川県下 | ▲ 41.7% 1.5%(▲1.0p) | 0.8% 43.8%(2.0p) | ▲ 2.2% 41.7%(0.7p) | ▲ 7.5% 10.4%(▲0.4p) | ▲ 36.2% 2.6%(▲1.3p) |
| 埼玉県 | 4.5% 9.2%(0.8p) | 4.6% 50.7%(4.0p) | ▲ 9.2% 34.2%(▲2.1p) | ▲ 30.8% 5.4%(▲2.1p) | ▲ 53.6% 0.5%(▲0.6p) |
| 千葉県 | 56.0% 14.4%(5.2p) | ▲ 8.0% 58.1%(▲4.9p) | 1.0% 21.9%(0.3p) | ▲ 15.8% 4.7%(▲0.9p) | 50.0% 0.9%(0.3p) |



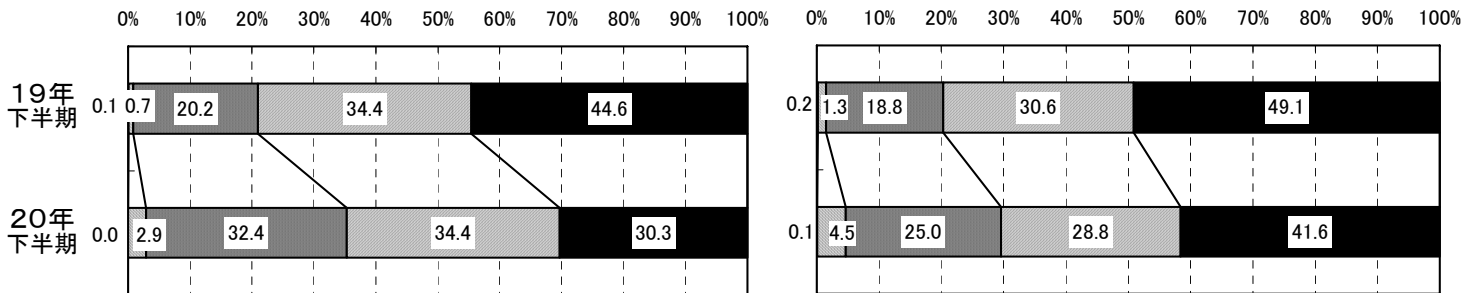
登録物件

成約物件

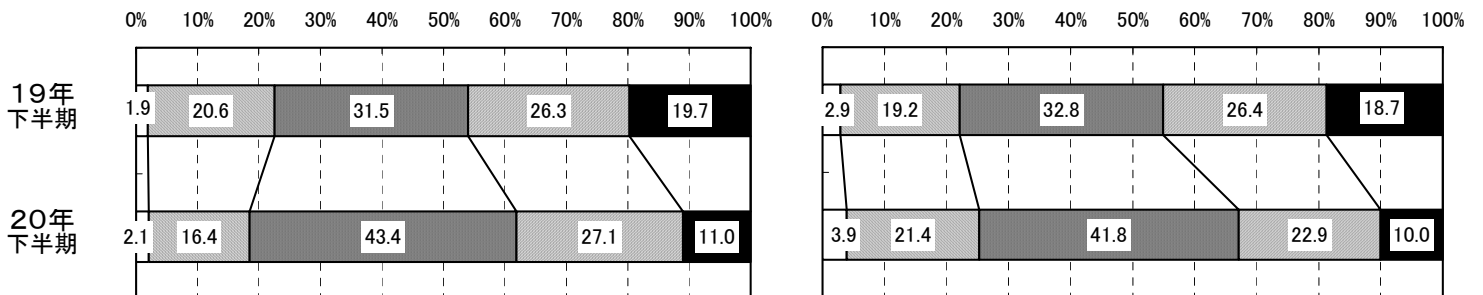
首都圏

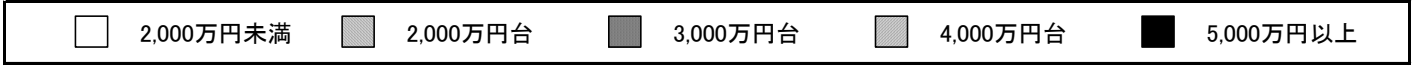


東京23区



東京都下

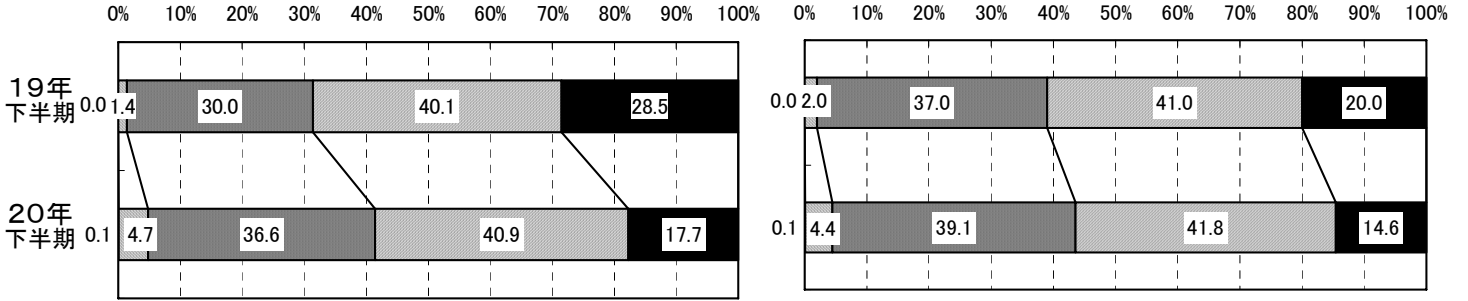




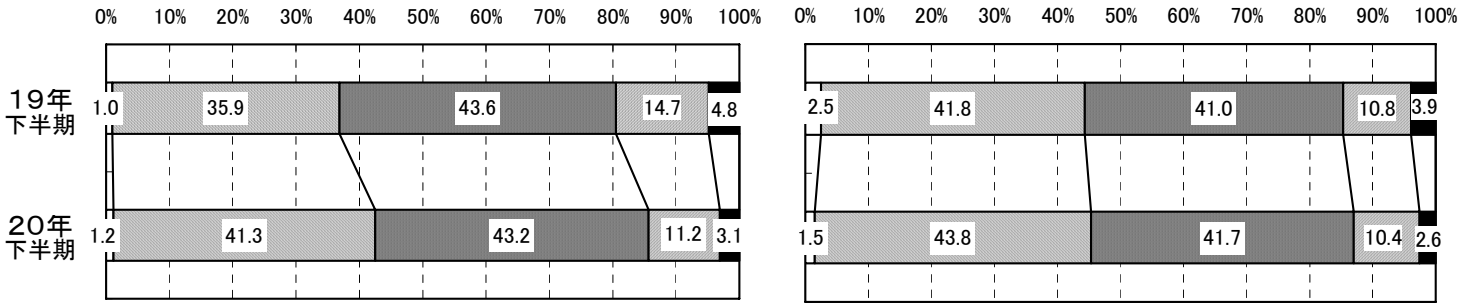
登録物件

成約物件

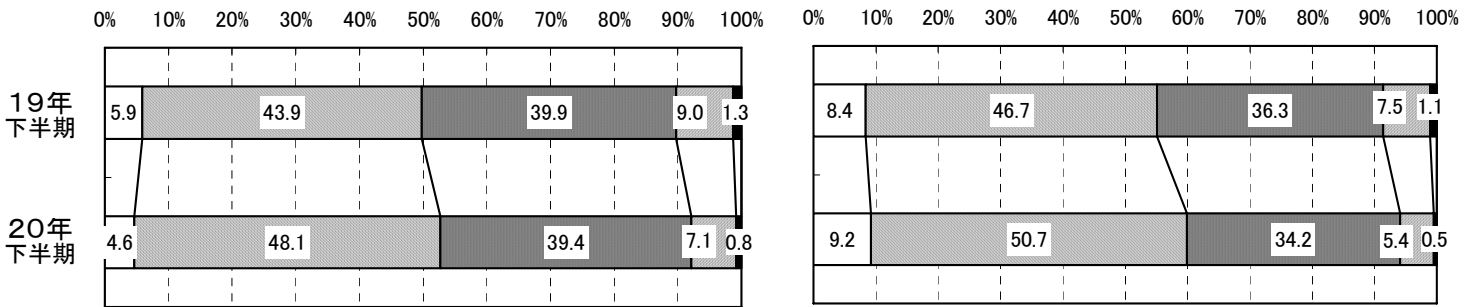
横浜・川崎市



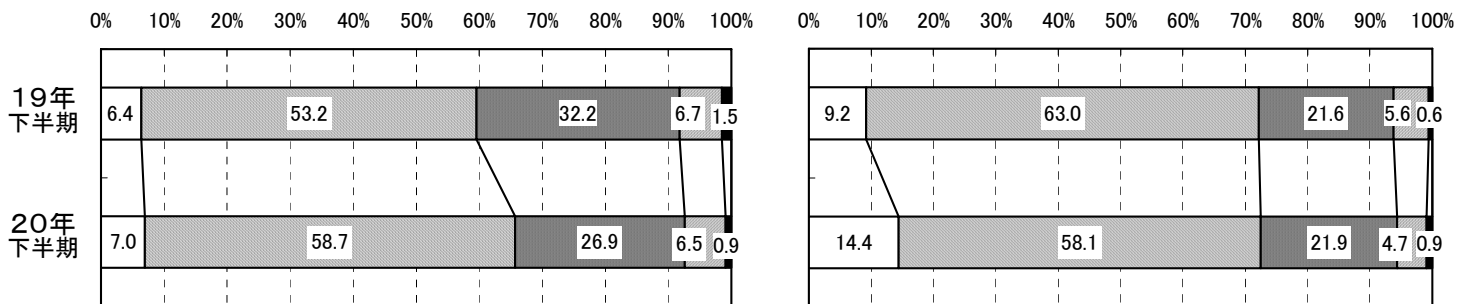
神奈川県下



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JR京浜東北・根岸線、次いでJR中央本線。

市区別では、東京23区＝足立区、東京都下＝八王子市、横浜・川崎市＝鶴見区、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

| | 沿線名 | 件数 | 所在地別平均価格 | |
|---|------------|------|---------------|--------------|
| 1 | JR京浜東北・根岸線 | 561件 | 神奈川県 4,115万円 | 埼玉県 3,273万円 |
| 2 | JR中央本線 | 524件 | 東京23区 6,657万円 | 東京都下 3,951万円 |
| 3 | 小田急小田原線 | 517件 | 東京都 4,733万円 | 神奈川県 3,239万円 |
| 4 | 東武東上線 | 479件 | 東京都 4,626万円 | 埼玉県 3,067万円 |
| 5 | 西武池袋線 | 467件 | 東京都 4,392万円 | 埼玉県 3,121万円 |

登録物件における沿線別トップ5

| | |
|---|------------|
| 1 | 小田急小田原線 |
| 2 | 東武東上線 |
| 3 | JR京浜東北・根岸線 |
| 4 | 東武伊勢崎線 |
| 5 | JR中央本線 |

市区別成約数トップ5および平均価格

| | 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 (277件) | 八王子市 (273件) | 横・鶴見区 (117件) | 相模原市 (231件) | さいたま市 (450件) | 船橋市 (288件) |
| | 3,559万円 | 2,951万円 | 4,178万円 | 3,119万円 | 3,189万円 | 2,792万円 |
| 2 | 練馬区 (210件) | 町田市 (187件) | 横・南区 (103件) | 藤沢市 (165件) | 川崎市 (218件) | 千葉市 (207件) |
| | 4,977万円 | 3,735万円 | 3,873万円 | 3,879万円 | 2,641万円 | 2,594万円 |
| 3 | 世田谷区 (141件) | 東村山市 (157件) | 横・旭区 (101件) | 横須賀市 (141件) | 川口市 (213件) | 柏市 (162件) |
| | 6,911万円 | 3,483万円 | 4,051万円 | 3,047万円 | 3,228万円 | 2,609万円 |
| 4 | 杉並区 (130件) | あきるの市 (124件) | 横・青葉区 (100件) | 茅ヶ崎市 (138件) | 所沢市 (137件) | 市川市 (113件) |
| | 6,727万円 | 2,781万円 | 5,101万円 | 3,675万円 | 3,267万円 | 3,542万円 |
| 5 | 大田区 (123件) | 調布市 (117件) | 川・宮前区 (96件) | 大和市 (127件) | 新座市 (125件) | 松戸市 (105件) |
| | 5,700万円 | 4,952万円 | 4,574万円 | 3,493万円 | 3,451万円 | 3,090万円 |

4. 平均成約価格

景気減速鮮明。

首都圏の平均価格は3,625万円、前年同期比2.3%下落、前期比は1.0%下落し、ともに2期連続の下落。

東京23区は、前年同期比9期ぶりに下落、前期比は2期連続の下落。横浜・川崎市は、前年同期比8期ぶりに下落、前期比は2期連続の下落。

東京23区は登録より成約の方が平均価格が高く、物件の選別化進む。

新築戸建のエリア別成約価格

| | 19年下半期 | 20年上半期 | 前期比 | 前年同期比 | 20年下半期 | 前期比 | 前年同期比 |
|--------|---------|---------|-------|-------|---------|-------|-------|
| 東京23区 | 5,437万円 | 5,434万円 | ▲0.1% | 2.2% | 5,096万円 | ▲6.2% | ▲6.3% |
| 東京都下 | 4,015万円 | 3,860万円 | ▲3.9% | ▲2.4% | 3,749万円 | ▲2.9% | ▲6.6% |
| 横浜・川崎市 | 4,483万円 | 4,463万円 | ▲0.4% | 2.6% | 4,274万円 | ▲4.2% | ▲4.7% |
| 神奈川県下 | 3,279万円 | 3,247万円 | ▲1.0% | ▲0.3% | 3,238万円 | ▲0.3% | ▲1.3% |
| 埼玉県 | 2,999万円 | 2,922万円 | ▲2.6% | ▲2.3% | 2,923万円 | 0.0% | ▲2.5% |
| 千葉県 | 2,809万円 | 2,789万円 | ▲0.7% | ▲3.1% | 2,746万円 | ▲1.5% | ▲2.2% |
| 首都圏 | 3,710万円 | 3,663万円 | ▲1.3% | ▲0.3% | 3,625万円 | ▲1.0% | ▲2.3% |

登録価格および前年同期比

| | 20年下半期 | 前年同期比 |
|--------|---------|--------|
| 東京23区 | 4,764万円 | ▲12.3% |
| 東京都下 | 3,879万円 | ▲4.7% |
| 横浜・川崎市 | 4,311万円 | ▲8.5% |
| 神奈川県下 | 3,308万円 | ▲3.7% |
| 埼玉県 | 3,064万円 | ▲1.2% |
| 千葉県 | 2,887万円 | ▲3.5% |
| 首都圏 | 3,615万円 | ▲2.6% |

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縮小。

敷地面積は、東京 23 区・千葉県では拡大。

また神奈川県下を除き登録より成約の方が平均面積が広い。

利便性の低い物件が敬遠される。

最も多いのは「20 分超・バス便」だが、前年同期比は埼玉県を除き減少。

横浜・川崎市では駅近物件へのシフト目立つ。

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 | 80.25 m ² | 0.9% | 79.93 m ² | ▲5.0% | 92.39 m ² | ▲1.3% | 91.80 m ² | ▲1.0% |
| 東京都下 | 116.73 m ² | ▲3.8% | 115.58 m ² | ▲5.3% | 91.81 m ² | ▲2.4% | 91.09 m ² | ▲2.4% |
| 横浜・川崎市 | 104.26 m ² | ▲0.9% | 101.69 m ² | ▲5.5% | 96.01 m ² | ▲0.4% | 94.30 m ² | ▲2.6% |
| 神奈川県下 | 111.05 m ² | ▲1.8% | 112.42 m ² | ▲1.5% | 93.43 m ² | ▲1.8% | 93.59 m ² | ▲1.7% |
| 埼玉県 | 133.19 m ² | ▲1.3% | 127.63 m ² | ▲5.0% | 97.85 m ² | ▲1.0% | 97.12 m ² | ▲1.3% |
| 千葉県 | 135.24 m ² | 1.4% | 130.35 m ² | ▲1.2% | 99.25 m ² | ▲1.9% | 98.75 m ² | ▲1.7% |
| 首都圏 | 115.22 m ² | ▲2.4% | 114.16 m ² | ▲5.7% | 95.18 m ² | ▲1.6% | 94.80 m ² | ▲1.9% |

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割合)

| | 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 | 13.4%(▲1.4p) | 33.3%(1.1p) | 29.9%(3.7p) | 12.8%(0.1p) | 10.6%(▲3.5p) |
| | 11.7%(0.8p) | 28.5%(1.8p) | 33.8%(8.2p) | 12.2%(▲5.3p) | 13.8%(▲5.5p) |
| 東京都下 | 7.4%(2.8p) | 19.8%(1.5p) | 22.5%(0.3p) | 17.5%(0.8p) | 32.8%(▲5.4p) |
| | 7.0%(1.4p) | 16.1%(▲0.4p) | 19.9%(▲0.2p) | 21.6%(4.6p) | 35.4%(▲5.4p) |
| 横浜・川崎市 | 8.8%(2.6p) | 23.1%(5.9p) | 25.7%(▲2.6p) | 19.0%(0.8p) | 23.4%(▲6.7p) |
| | 7.9%(2.3p) | 22.7%(2.8p) | 26.6%(▲0.3p) | 20.0%(2.3p) | 22.8%(▲7.1p) |
| 神奈川県下 | 7.8%(0.9p) | 16.4%(0.3p) | 21.4%(2.4p) | 13.3%(▲2.0p) | 41.1%(▲1.6p) |
| | 6.6%(▲2.1p) | 15.2%(▲0.7p) | 17.2%(▲0.1p) | 14.6%(2.1p) | 46.4%(0.8p) |
| 埼玉県 | 4.5%(0.6p) | 14.5%(0.1p) | 20.4%(▲2.5p) | 19.6%(0.0p) | 41.0%(1.8p) |
| | 4.6%(0.4p) | 16.0%(1.6p) | 20.1%(▲5.0p) | 20.5%(1.0p) | 38.8%(2.0p) |
| 千葉県 | 6.6%(▲0.2p) | 21.8%(▲1.4p) | 28.1%(5.3p) | 18.2%(▲0.9p) | 25.3%(▲2.8p) |
| | 5.0%(▲0.4p) | 22.0%(▲5.1p) | 32.9%(8.6p) | 18.1%(3.9p) | 22.0%(▲7.0p) |
| 首都圏 | 7.7%(1.2p) | 20.8%(1.6p) | 24.1%(0.8p) | 17.1%(▲0.2p) | 30.3%(▲3.4p) |
| | 6.7%(0.6p) | 19.5%(0.5p) | 24.4%(1.1p) | 18.5%(1.6p) | 30.9%(▲3.8p) |