

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。

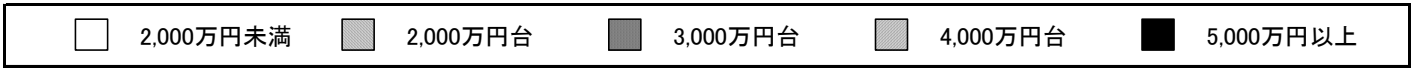
価格帯別成約数の前年同期比増減率および全体に占める割合・増減幅(首都圏)

	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)

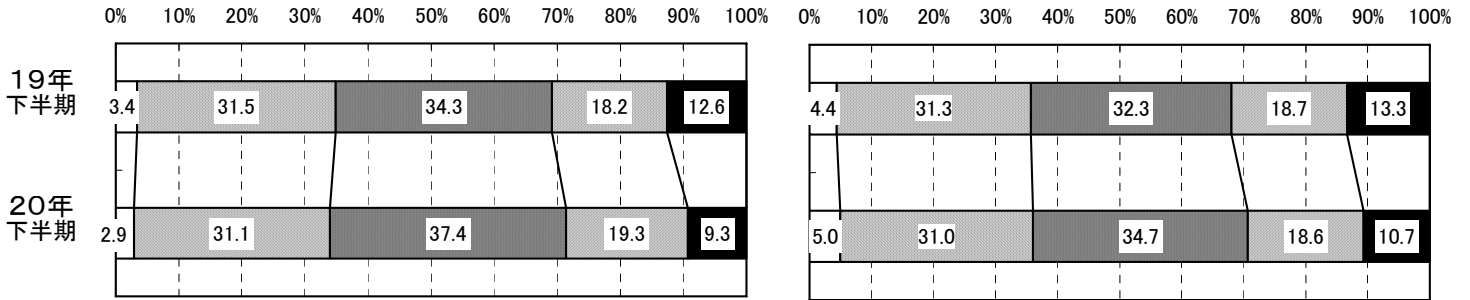
	2,000 万円未満	2,000 万円台	3,000 万円台	4,000 万円台	5,000 万円以上
東京 23 区	0.0% 0.1%(▲0.1p)	312.5% 4.5%(3.2p)	58.4% 25.0%(6.2p)	12.2% 28.8%(▲1.8p)	1.3% 41.6%(▲7.5p)
東京都下	49.1% 3.9%(1.0p)	23.5% 21.4%(2.2p)	41.3% 41.8%(9.0p)	▲ 3.8% 22.9%(▲3.5p)	▲ 40.7% 10.0%(▲8.7p)
横浜・川崎市	— 0.1%(0.1p)	177.8% 4.4%(2.4p)	34.7% 39.1%(2.1p)	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)



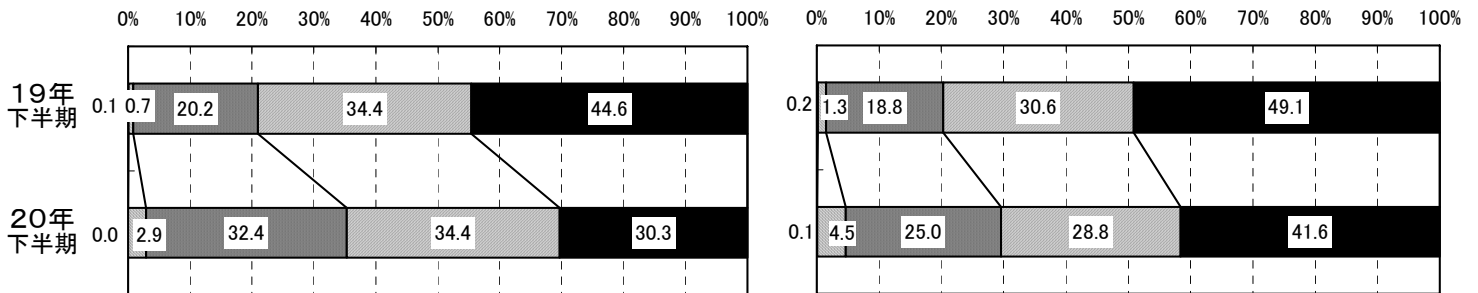
登録物件

成約物件

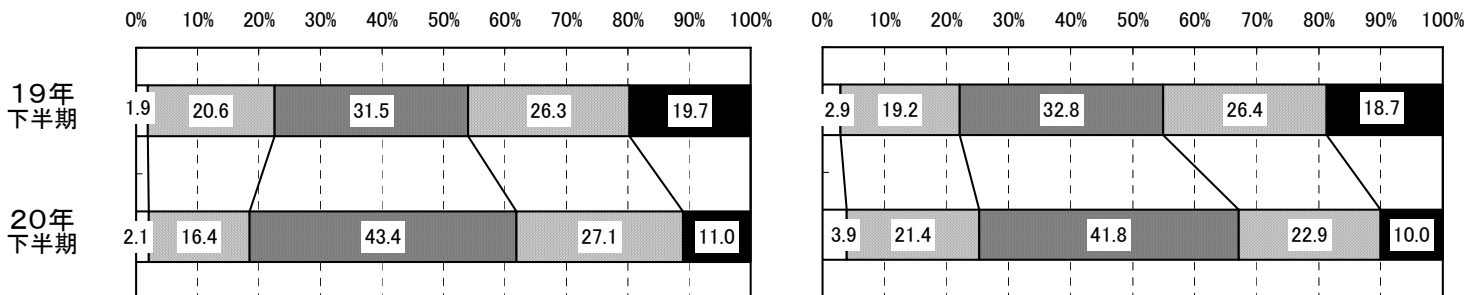
首都圏

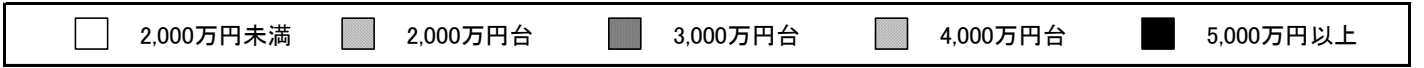


東京23区



東京都下

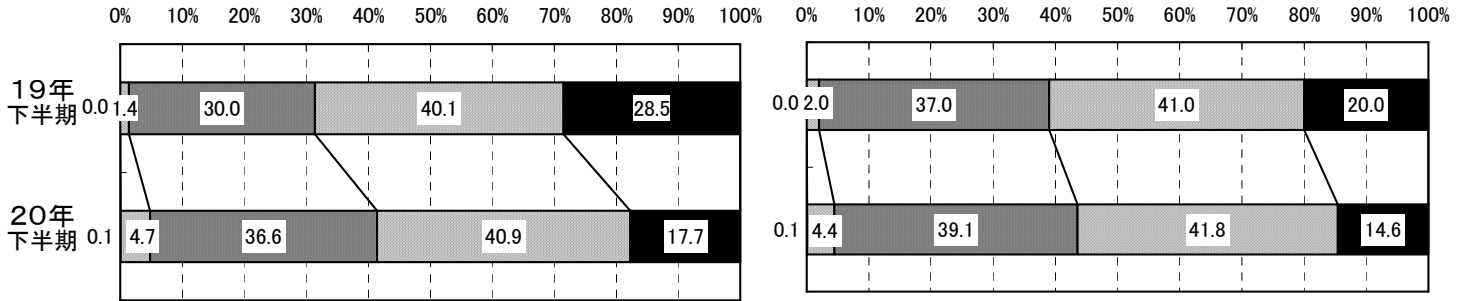




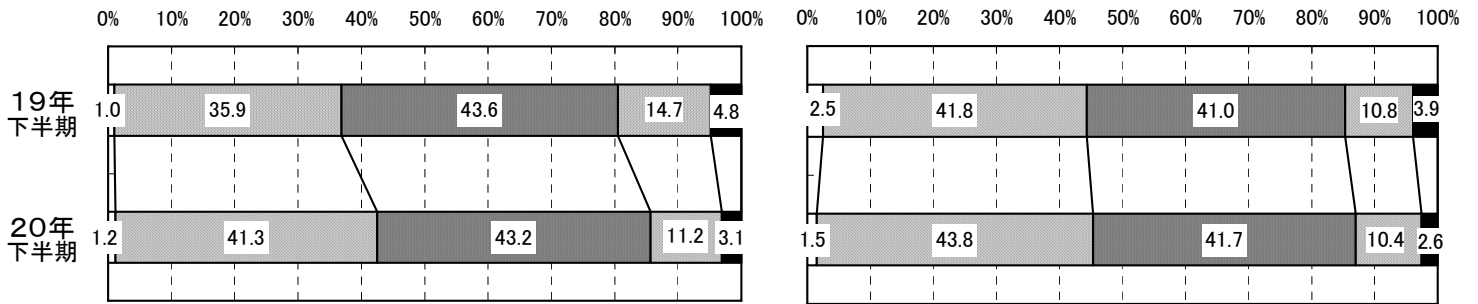
登録物件

成約物件

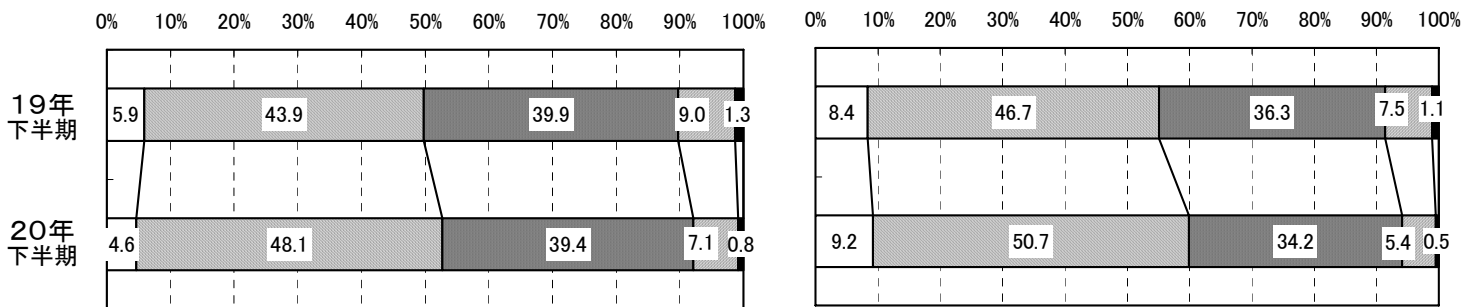
横浜・川崎市



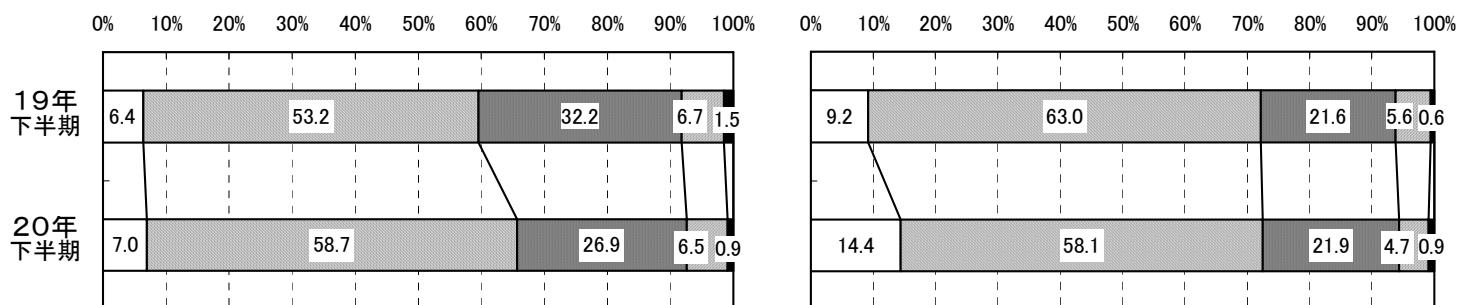
神奈川県下



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)