

2009年9月15日

報道関係者各位

市場動向 —平成 21 年上半期の首都圏の新築戸建市場動向—

分譲価格の調整、高額エリアで顕著。 東京 23 区は 14.7%、横浜・川崎は 12.6%下落

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)は、このたび全国不動産情報ネットワークにおける、平成 21 年上半期(1 月~6 月)の首都圏の「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 21 年上半期(1~6 月)における首都圏新築戸建市場の主な特徴

▽成約数は 12,077 件、前年同期比 3.0%減と 2 期連続の減少。

23 区、横浜・川崎市は増加を維持。ユーザーニーズを捉えた価格が奏効。

▽5 千万円以上の高額物件が 42.7%の大幅減。一次取得層動き 2 千万円台の割合がトップに。

▽沿線別成約数、トップは東武東上線、次いで小田急小田原線。

▽平均成約価格は 3,424 万円、前年同期比 6.5%下落。高額エリアの調整顕著。

▽敷地面積の縮小目立ち、横浜・川崎市、埼玉県では 5%超える。

平成 21 年上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	1,801 件	13.3%	▲36.7%	4,636 万円	▲9.0%	▲14.7%	4,572 万円	▲14.1%
東京都下	2,184 件	▲12.5%	▲44.8%	3,573 万円	▲4.7%	▲7.4%	3,581 万円	▲9.0%
横浜川崎市	2,208 件	27.9%	▲15.0%	3,900 万円	▲8.8%	▲12.6%	3,870 万円	▲17.1%
神奈川県下	1,320 件	▲23.1%	▲42.8%	3,085 万円	▲5.0%	▲5.0%	3,124 万円	▲8.1%
埼玉県	3,167 件	▲4.9%	▲19.5%	2,787 万円	▲4.7%	▲4.6%	2,904 万円	▲4.6%
千葉県	1,397 件	▲12.4%	▲40.1%	2,692 万円	▲2.0%	▲3.5%	2,782 万円	▲5.9%
首都圏	12,077 件	▲3.0%	▲32.4%	3,424 万円	▲5.5%	▲6.5%	3,348 万円	▲10.0%

1. 成約数および各エリアの占める割合

21 年上半期の成約数は 12,077 件、前年同期比 3.0%減と 2 期連続の減少。
23 区、横浜・川崎市は増加を維持。ユーザーニーズを捉えた価格が奏効。

21 年上半期（1～6 月）の新築戸建分譲住宅の成約件数は、前年同期比 3.0%減の 12,077 件で、2 期連続の減少となりました。特に神奈川県下の成約減が目立っています。ただ、エリアによる違いは大きく、東京 23 区と横浜・川崎市はともにニケタ増と増加を維持。人気エリアであることに加え、ユーザーニーズを捉えた価格設定が奏効したものと思われます。

また、成約が最も多いのは埼玉県ですが割合は減少、2 位の横浜・川崎市との差が縮まりました。

成約数および前年同期比

	成約数	前年同期比 増減率	20 年下半期の 増減率	登録物件の 前年同期比
東京 23 区	1,801 件	13.3%	9.6%	▲36.7%
東京都下	2,184 件	▲ 12.5%	▲ 3.2%	▲44.8%
横浜・川崎市	2,208 件	27.9%	26.9%	▲15.0%
神奈川県下	1,320 件	▲ 23.1%	▲ 4.3%	▲42.8%
埼玉県	3,167 件	▲ 4.9%	▲ 13.9%	▲19.5%
千葉県	1,397 件	▲ 12.4%	▲ 0.4%	▲40.1%
首都圏	12,077 件	▲ 3.0%	▲ 0.5%	▲32.4%

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	14.9%	2.1p	12.0%	▲ 0.8p
東京都下	18.1%	▲ 1.9p	16.6%	▲ 3.7p
横浜・川崎市	18.3%	4.4p	13.8%	2.8p
神奈川県下	10.9%	▲ 2.9p	9.4%	▲ 1.7p
埼玉県	26.2%	▲ 0.5p	33.5%	5.3p
千葉県	11.6%	▲ 1.2p	14.7%	▲ 1.9p

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が 42.7%の大幅減。
 2,000 万円台の物件が 18.3%増加し、全体に占める割合は 36.5%とトップに。
 売れ筋物件は、23 区が 4,000 万円台、横浜・川崎市が 3,000 万円台に低下。

成約物件を価格帯別に見ますと、景気の低迷を受け 5,000 万円以上の高額物件が前年同期比 42.7%減の大幅減に。一方、2,000 万円台の物件は 18.3%増加し、全体に占める割合がトップとなっており、一次取得層が購入に動いた姿がうかがえます。

なお、売れ筋は、23 区が 5,000 万円以上→4,000 万円台、都下、横浜・川崎市が 4,000 万円台→3,000 万円台と、それぞれ前期比低下しました。

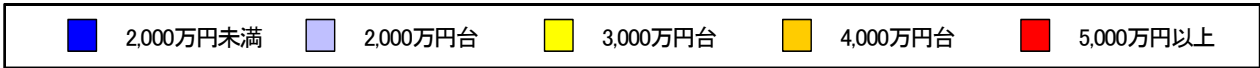
価格帯別成約数の前年同期比増減率および全体に占める割合・増減幅(首都圏)

	前年同期比増減率			全体に占める割合			
	20 年下半期	21 年上半期	登録数の前年同期比	21 年上半期	前期比	前年同期比	登録物件の割合
2,000 万円未満	21.4%	▲ 12.1%	▲ 34.8%	4.9%	▲ 0.1p	▲ 0.8p	3.6%
2,000 万円台	5.7%	18.3%	▲ 9.5%	36.5%	5.5p	4.8p	39.9%
3,000 万円台	14.6%	11.9%	▲ 15.6%	35.5%	0.8p	2.8p	38.0%
4,000 万円台	5.8%	▲ 5.2%	▲ 49.4%	16.3%	▲ 2.3p	▲ 1.3p	13.6%
5,000 万円以上	▲ 14.2%	▲ 42.7%	▲ 73.0%	6.8%	▲ 3.9p	▲ 5.5p	4.9%

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)

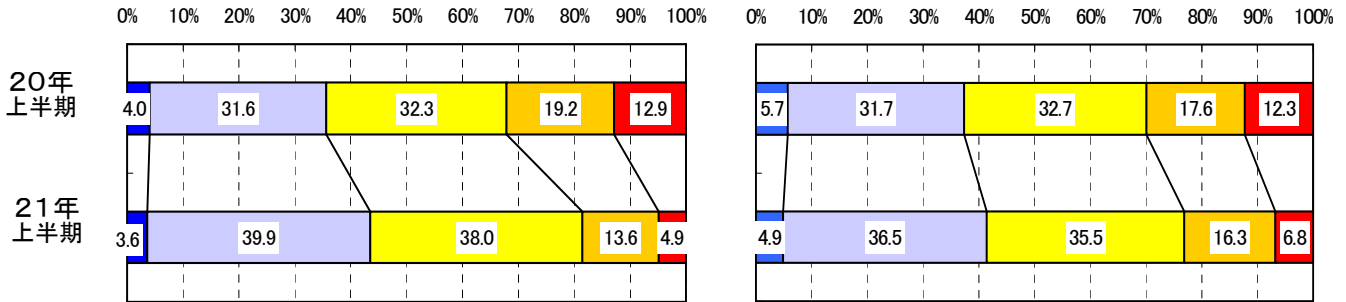
	2,000 万円未満	2,000 万円台	3,000 万円台	4,000 万円台	5,000 万円以上
東京 23 区	— — (—)	151.5% 4.7%(2.4p)	69.0% 31.9%(9.1p)	51.8% 33.6%(6.8p)	▲ 25.1% 29.8%(▲18.3p)
東京都下	▲ 50.5% 3.3%(▲2.2p)	17.4% 26.5%(3.9p)	28.6% 44.0%(9.6p)	▲ 4.8% 23.2%(▲1.2p)	▲ 71.0% 4.1%(▲10.1p)
横浜・川崎市	— 0.2%(0.2p)	418.5% 12.8%(9.6p)	75.9% 50.0%(13.6p)	▲ 6.3% 28.7%(▲10.5p)	▲ 49.4% 8.3%(▲12.9p)
神奈川県下	▲ 8.5% 3.2%(0.5p)	▲ 7.4% 49.0%(8.3p)	▲ 27.9% 41.2%(▲2.7p)	▲ 63.0% 5.4%(▲5.8p)	▲ 38.5% 1.2%(▲0.3p)
埼玉県	1.6% 10.4%(▲0.3p)	26.3% 59.1%(10.2p)	▲ 15.1% 27.0%(▲6.2p)	▲ 47.4% 3.3%(▲3.2p)	▲ 68.2% 0.2%(▲0.5p)
千葉県	▲ 18.6% 11.6%(▲0.9p)	▲ 2.3% 65.9%(6.9p)	▲ 28.0% 18.2%(▲4.0p)	▲ 30.9% 4.0%(▲1.1p)	▲ 78.9% 0.3%(▲0.9p)



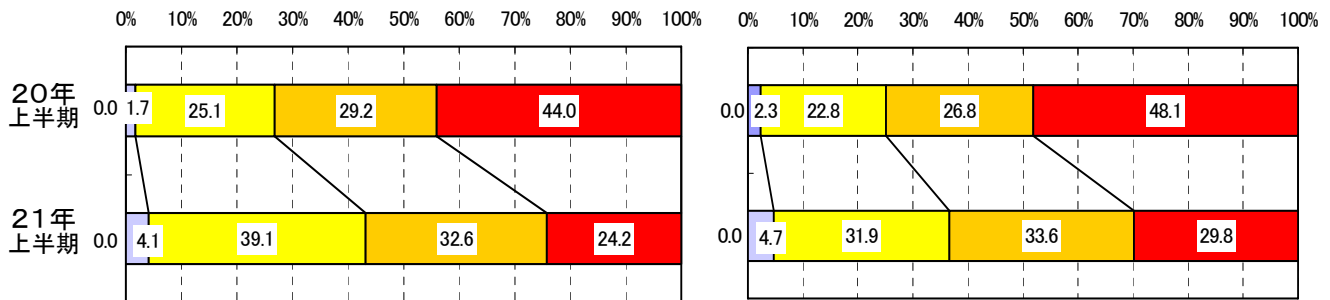
登録物件

成約物件

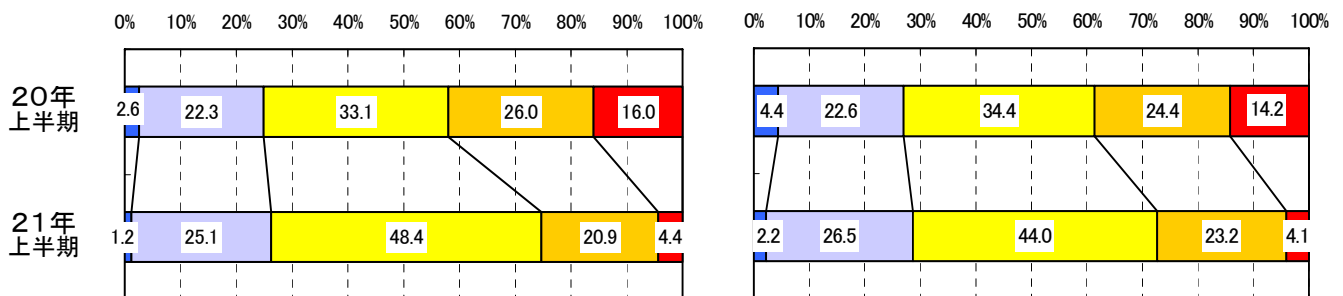
首都圏

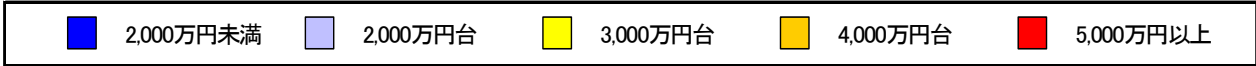


東京23区



東京都下

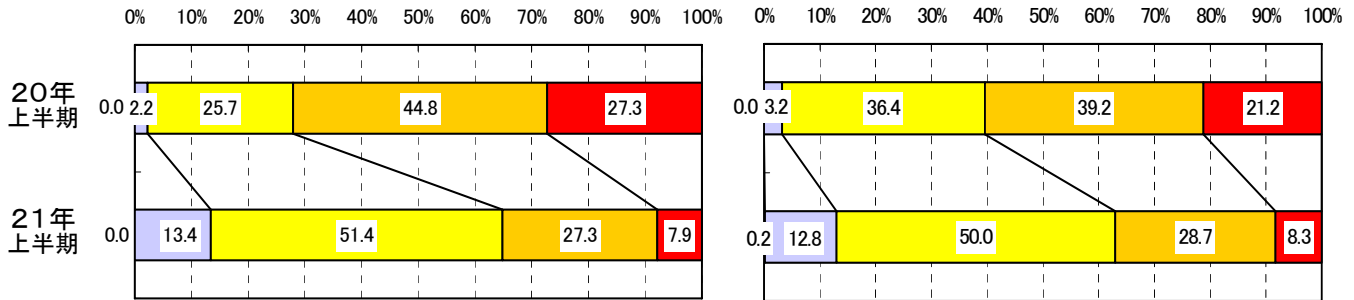




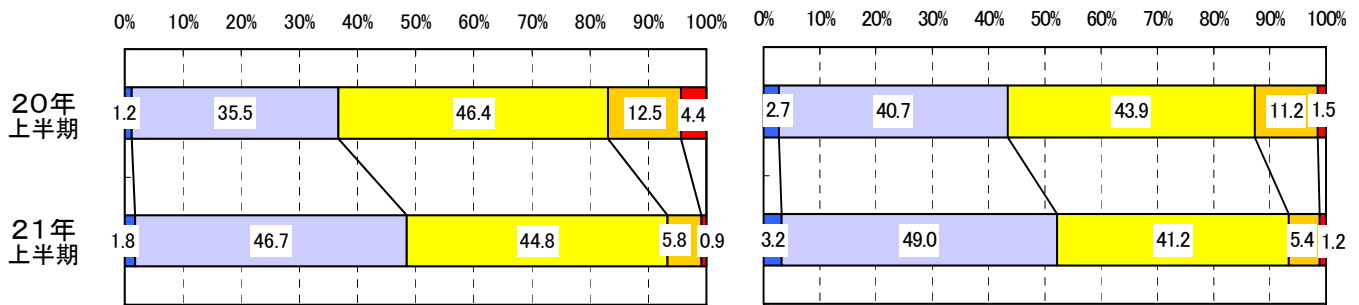
登録物件

成約物件

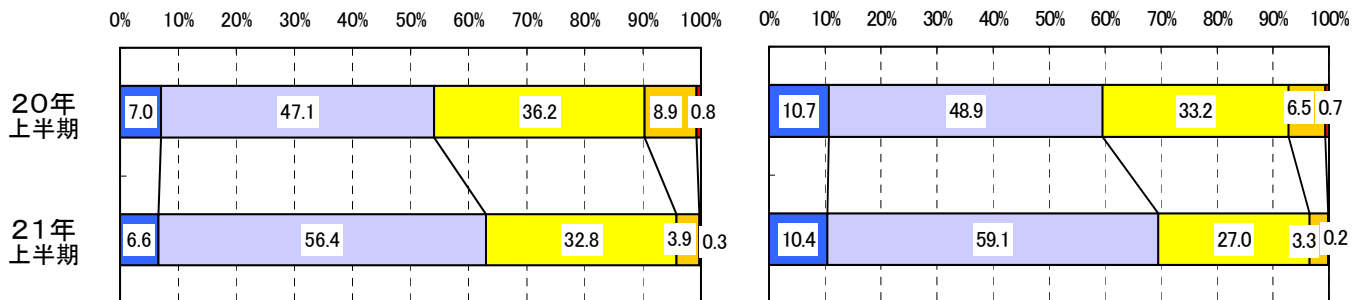
横浜・川崎市



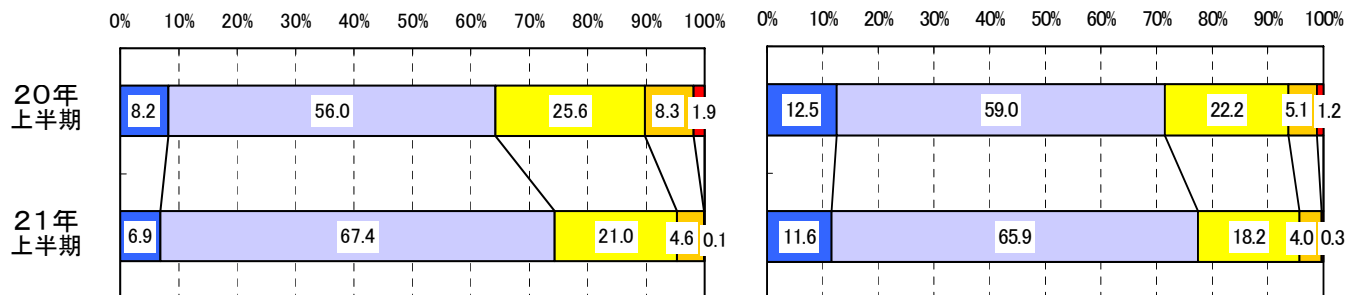
神奈川県下



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、沿線別では東武東上線、次いで小田急小田原線。

成約物件を沿線別に見ますと、成約数が最も多いのは東武東上線、次いで、僅差で小田急小田原線となり、前期トップだったJR京浜東北・根岸線は3位に後退しました。

また市区別では、東京23区＝足立区、東京都下＝町田市、横浜・川崎市＝宮前区、神奈川県下＝相模原市、埼玉県＝さいたま市、千葉県＝船橋市となり、都下と横浜・川崎市のトップが入れ替わりました。

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			
			東京都	埼玉県	神奈川県	東京都下
1	東武東上線	666件	4,127万円	2,835万円		
2	小田急小田原線	655件	4,159万円		3,229万円	
3	JR京浜東北・根岸線	609件	4,533万円		3,676万円	
4	西武池袋線	535件	4,059万円	2,897万円		
5	JR中央本線	520件	5,764万円			3,766万円

登録物件における沿線別トップ5

1	東武東上線
2	小田急小田原線
3	東武伊勢崎線
4	JR京浜東北・根岸線
5	西武池袋線

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 (276件) 3,459万円	町田市 (270件) 3,369万円	川・宮前区 (179件) 4,120万円	相模原市 (281件) 2,926万円	さいたま市 (590件) 3,032万円	船橋市 (233件) 2,689万円
2	練馬区 (205件) 4,750万円	八王子市 (257件) 2,871万円	横・旭区 (151件) 3,647万円	藤沢市 (172件) 3,689万円	川越市 (397件) 2,388万円	柏市 (205件) 2,570万円
3	世田谷区 (193件) 5,895万円	東村山市 (169件) 3,353万円	横・戸塚区 (126件) 3,435万円	横須賀市 (141件) 2,931万円	川口市 (300件) 2,982万円	松戸市 (201件) 2,921万円
4	板橋区 (191件) 4,186万円	調布市 (131件) 4,407万円	川・麻生区 (120件) 3,909万円	茅ヶ崎市 (122件) 3,425万円	所沢市 (185件) 3,106万円	千葉市 (189件) 2,668万円
5	大田区 (183件) 5,073万円	府中市 (128件) 3,998万円	横・鶴見区 (115件) 3,822万円	大和市 (94件) 3,208万円	新座市 (164件) 3,053万円	市川市 (128件) 3,409万円

4. 平均成約価格

平均価格は 3,424 万円、前年同期比 6.5% 下落、前期比は 5.5% 下落。

分譲価格の調整、高額エリアで顕著。

東京 23 区は前年同期比 14.7%、横浜・川崎市は同 12.6% 下落。

首都圏平均の成約価格は 3,424 万円で、前年同期比 6.5% 下落、また前期比でも 5.5% 下落し、ともに 3 期連続の下落となりました。

これをエリア別に見ますと、東京 23 区が同 14.7%、横浜・川崎市が同 12.6% 下落し、それぞれ 5,000 万円、4,000 万円の大台を割り込み、高額エリアでの価格調整が顕著となっていることが分かります。

新築戸建のエリア別成約価格

	20 年上半期	20 年下半期	前期比	前年同期比	21 年上半期	前期比	前年同期比
東京 23 区	5,434 万円	5,096 万円	▲6.2%	▲6.3%	4,636 万円	▲ 9.0%	▲ 14.7%
東京都下	3,860 万円	3,749 万円	▲2.9%	▲6.6%	3,573 万円	▲ 4.7%	▲ 7.4%
横浜・川崎市	4,463 万円	4,274 万円	▲4.2%	▲4.7%	3,900 万円	▲ 8.8%	▲ 12.6%
神奈川県下	3,247 万円	3,238 万円	▲0.3%	▲1.3%	3,075 万円	▲ 5.0%	▲ 5.0%
埼玉県	2,922 万円	2,923 万円	0.0%	▲2.5%	2,787 万円	▲ 4.7%	▲ 4.6%
千葉県	2,789 万円	2,746 万円	▲1.5%	▲2.2%	2,692 万円	▲ 2.0%	▲ 3.5%
首都圏	3,663 万円	3,625 万円	▲1.0%	▲2.3%	3,424 万円	▲ 5.5%	▲ 6.5%

登録価格および前年同期比

	21 年上半期	前年同期比
東京 23 区	4,572 万円	▲ 14.1%
東京都下	3,581 万円	▲ 9.0%
横浜・川崎市	3,870 万円	▲ 17.1%
神奈川県下	3,124 万円	▲ 8.1%
埼玉県	2,904 万円	▲ 4.6%
千葉県	2,782 万円	▲ 5.9%
首都圏	3,348 万円	▲ 10.0%

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。
敷地面積の縮小目立ち、横浜・川崎市、埼玉県は5%超える。

4エリアで「駅から20分超バス便」が最も多いが、割合は埼玉県を除き減少。

平均成約面積は、敷地・建物ともに縮小、特に敷地面積の縮小が目立っており、横浜・川崎市、埼玉県では5%を超えています。また23区、都下を除き登録物件より成約物件の方が広いという結果でした。

駅からの所要時間は4エリアで「20分超バス便」が最も多く、神奈川県下では4割を超えています。前年同期比では埼玉県を除き減少しており、利便性の低い物件が敬遠されている様子がうかがえます。

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	79.07 m ²	▲4.2%	81.16 m ²	▲3.5%	91.03 m ²	▲1.8%	91.55 m ²	0.2%
東京都下	116.13 m ²	▲2.1%	117.23 m ²	▲0.4%	91.17 m ²	▲1.3%	90.87 m ²	▲1.4%
横浜・川崎市	101.07 m ²	▲5.1%	96.99 m ²	▲9.1%	94.55 m ²	▲1.7%	92.92 m ²	▲3.2%
神奈川県下	112.89 m ²	0.6%	111.63 m ²	0.8%	93.00 m ²	▲1.1%	93.13 m ²	▲0.4%
埼玉県	127.67 m ²	▲5.2%	125.94 m ²	▲8.3%	96.74 m ²	▲1.7%	95.97 m ²	▲2.3%
千葉県	132.35 m ²	▲1.7%	126.98 m ²	▲5.4%	98.78 m ²	▲0.9%	98.18 m ²	▲1.1%
首都圏	112.55 m ²	▲4.4%	114.05 m ²	▲4.6%	94.33 m ²	▲1.5%	94.24 m ²	▲1.4%

駅からの所要時間(徒歩)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)

	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	14.4%(2.3p)	30.6%(▲0.2p)	33.4%(3.8p)	12.4%(▲1.4p)	9.2%(▲4.5p)
	13.2%(4.0p)	32.0%(5.9p)	32.7%(3.7p)	13.1%(▲3.1p)	9.0%(▲10.5p)
東京都下	6.0%(0.5p)	17.8%(1.7p)	21.5%(0.4p)	23.7%(5.4p)	31.0%(▲8.0p)
	5.4%(▲0.6p)	18.6%(2.7p)	19.9%(▲3.2p)	25.3%(7.9p)	30.8%(▲6.8p)
横浜・川崎市	7.8%(2.0p)	23.8%(2.1p)	24.4%(▲2.5p)	19.0%(2.5p)	25.0%(▲4.1p)
	7.2%(0.3p)	22.2%(▲1.2p)	22.7%(▲5.8p)	16.6%(0.1p)	31.3%(6.6p)
神奈川県下	5.8%(▲0.3p)	15.1%(▲1.2p)	19.5%(▲1.4p)	17.6%(4.5p)	42.0%(▲1.6p)
	4.4%(▲2.4p)	14.9%(▲1.5p)	16.5%(▲3.9p)	18.3%(5.2p)	45.9%(2.6p)
埼玉県	3.5%(▲1.5p)	13.6%(0.1p)	22.4%(▲0.4p)	19.1%(0.4p)	41.4%(1.4p)
	3.2%(▲1.1p)	14.8%(1.5p)	20.1%(▲1.1p)	18.1%(▲1.5p)	43.8%(2.2p)
千葉県	5.9%(▲0.4p)	16.6%(▲3.2p)	34.2%(7.2p)	21.1%(3.6p)	22.2%(▲7.2p)
	8.3%(2.0p)	15.9%(▲7.6p)	37.9%(12.5p)	19.0%(1.6p)	18.9%(▲8.5p)
首都圏	6.9%(0.5p)	19.3%(0.7p)	25.3%(1.1p)	19.0%(2.3p)	29.5%(▲4.6p)
	6.2%(0.0p)	18.7%(0.1p)	24.2%(0.2p)	18.6%(1.3p)	32.3%(▲1.6p)