

報道関係者各位

## 市場動向 ー平成22年上半期の首都圏の新築戸建価格動向ー

### 成約価格、9.2%下落。立地の変化も大きく影響。前期比では下げ幅縮める。

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、社長：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22年上半期（1～6月）の首都圏の「新築戸建分譲住宅」の価格動向をまとめましたのでご案内いたします。

#### ■平成22年上半期（1～6月）における首都圏の新築戸建価格動向の主な特徴

- ▽成約価格は首都圏平均で1戸あたり3,110万円、前年同期比9.2%下落。前期比は2.3%下落。東京23区は二ケタ下落も、平均価格は登録物件より成約物件の方が101万円(2.5%)高い。
- ▽成約の低価格帯へのシフト鮮明。売れ筋は、23区、都下、横浜・川崎市が3,000万円台、その他のエリアは2,000万円台。
- ▽立地の変化も価格下落に大きく影響。駅からの所要時間は「20分超バス便」が3.5ポイント増加し30%超える。特に23区、都下、横浜・川崎市で増加が顕著。
- ▽沿線別で成約が最も多いのは東武東上線、次いで小田急小田原線。

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年同期比 (単位：％、ポイント)

	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	— ( — )	9.0( 4.3)	44.9( 13.0)	27.9(▲ 5.7)	18.2(▲ 11.6)
東京都下	3.4( 1.2)	35.9( 9.4)	44.1( 0.1)	14.5(▲ 8.7)	2.1(▲ 2.0)
横浜・川崎市	0.1(▲ 0.1)	6.2(▲ 6.6)	59.4( 9.4)	29.9( 1.2)	4.4(▲ 3.9)
神奈川県下	2.7(▲ 0.5)	58.8( 9.8)	34.7(▲ 6.5)	3.4(▲ 2.0)	0.4(▲ 0.8)
埼玉県	13.2( 2.8)	61.5( 2.4)	23.2(▲ 3.8)	1.8(▲ 1.5)	0.3( 0.1)
千葉県	18.7( 7.1)	63.4(▲ 2.5)	14.8(▲ 3.4)	3.0(▲ 1.0)	0.1(▲ 0.2)
首都圏	7.7( 2.8)	44.9( 8.4)	34.1(▲ 1.4)	10.5(▲ 5.8)	2.8(▲ 4.0)

※本資料の掲載データは、弊社ネットワーク流通物件のうち、不動産会社間情報として図面(ファクトシート)で登録された物件をベースとしたものであり、インターネット(ATBB)登録物件は含まれておりません。

※平成22年上半期の調査対象物件数は、登録=30,524件、成約=7,994件

## 1. 登録価格・成約価格

登録価格は首都圏平均で1戸あたり3,071万円、前年同期比8.3%下落。

成約価格は同3,110万円、同9.2%下落、前期比は2.3%下落。

23区の平均価格は、成約物件の方が登録物件より101万円(2.5%)高い。

登録価格の首都圏平均は1戸あたり3,071万円で、前年同期比8.3%下落しました。東京23区が二ケタの下落となっている一方、横浜・川崎市では2.4%上昇していることが目を引きます。

また成約価格の首都圏平均は1戸あたり3,110万円で、前年同期比9.2%下落。全エリアで下落しましたが、前期比では下げ幅を縮めているエリアも多く、横浜・川崎市は3.1%上昇しました。

なお、23区の平均価格は登録物件より成約物件の方が101万円(2.5%)高くなっていますが、他のエリアでは割安な物件を求めるユーザーが多く、成約物件の平均の方が安いという結果でした。

### 新築戸建の登録価格・成約価格および前年同期比

	登録価格	前年同期比	成約価格	前年同期比	前期比	登録価格比	
						価格差	乖離率(※)
東京23区	4,098万円	▲10.4%	4,199万円	▲9.4%	▲4.2%	101万円	2.5%
東京都下	3,311万円	▲7.5%	3,298万円	▲7.7%	▲1.8%	▲13万円	▲0.4%
横浜・川崎市	3,961万円	2.4%	3,890万円	▲0.3%	3.1%	▲71万円	▲1.8%
神奈川県下	2,930万円	▲6.2%	2,925万円	▲5.2%	▲1.0%	▲5万円	▲0.2%
埼玉県	2,783万円	▲4.2%	2,685万円	▲3.7%	▲1.7%	▲98万円	▲3.5%
千葉県	2,588万円	▲7.0%	2,563万円	▲4.8%	▲3.0%	▲25万円	▲1.0%
首都圏	3,071万円	▲8.3%	3,110万円	▲9.2%	▲2.3%	39万円	1.3%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

(注)前年同期=平成21年上半年期(1~6月)、前期=平成21年下半年期(7~12月)

### 首都圏における新築戸建成約価格の前月比および登録価格比の推移 (単位:万円、%)

	09.7月	8月	9月	10月	11月	12月
価格	3,227	3,164	3,153	3,201	3,124	3,221
前月比	▲1.9	▲2.0	▲0.3	1.5	▲2.4	3.1
登録比	2.9	2.3	2.9	3.3	2.2	6.8
	10.1月	2月	3月	4月	5月	6月
価格	3,076	3,053	3,132	3,150	3,120	3,123
前月比	▲4.5	▲0.7	2.6	0.6	▲1.0	0.1
登録比	2.3	▲0.4	1.3	1.8	1.3	1.4

## 2. 価格帯別割合、前年同期比・前期比・登録比

23区では5,000万円以上の物件の割合が11.6ポイント減少した一方、3,000万円台の割合が13.0ポイント増加するなど、成約物件の低価格帯へのシフト鮮明。ただ、高額物件の割合は登録物件より高い。

売れ筋は、23区、都下、横浜・川崎市が3,000万円台。その他のエリアは2,000万円台で、埼玉県、千葉県では6割超。

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前年同期比・前期比・登録物件比

		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	割合	—	9.0%	44.9%	27.9%	18.2%
	前年同期比	—	4.3p	13.0p	▲ 5.7p	▲ 11.6p
	前期比	—	4.3p	2.5p	▲ 3.7p	▲ 3.1p
	登録比	—	1.9p	▲ 7.2p	2.2p	3.1p
東京 都 下	割合	3.4%	35.9%	44.1%	14.5%	2.1%
	前年同期比	1.2p	9.4p	0.1p	▲ 8.7p	▲ 2.0p
	前期比	2.4p	1.3p	▲ 4.6p	0.8p	0.1p
	登録比	1.2p	▲ 1.0p	▲ 0.6p	1.1p	▲ 0.7p
横浜 ・ 川 崎 市	割合	0.1%	6.2%	59.4%	29.9%	4.4%
	前年同期比	▲ 0.1p	▲ 6.6p	9.4p	1.2p	▲ 3.9p
	前期比	▲ 0.1p	▲ 5.7p	▲ 0.3p	7.5p	▲ 1.4p
	登録比	0.1p	1.3p	0.1p	2.2p	▲ 3.7p
神 奈 川 県 下	割合	2.7%	58.8%	34.7%	3.4%	0.4%
	前年同期比	▲ 0.5p	9.8p	▲ 6.5p	▲ 2.0p	▲ 0.8p
	前期比	1.2p	▲ 2.0p	1.0p	0.2p	▲ 0.4p
	登録比	▲ 0.3p	▲ 0.4p	1.5p	▲ 0.9p	0.1p
埼 玉 県	割合	13.2%	61.5%	23.2%	1.8%	0.3%
	前年同期比	2.8p	2.4p	▲ 3.8p	▲ 1.5p	0.1p
	前期比	2.3p	0.3p	▲ 2.8p	0.0p	0.2p
	登録比	5.0p	▲ 0.7p	▲ 3.8p	▲ 0.5p	0.0p
千 葉 県	割合	18.7%	63.4%	14.8%	3.0%	0.1%
	前年同期比	7.1p	▲ 2.5p	▲ 3.4p	▲ 1.0p	▲ 0.2p
	前期比	3.3p	0.9p	▲ 4.6p	0.3p	0.1p
	登録比	4.5p	▲ 5.1p	0.0p	0.8p	▲ 0.2p
首 都 圏	割合	7.7%	44.9%	34.1%	10.5%	2.8%
	前年同期比	2.8p	8.4p	▲ 1.4p	▲ 5.8p	▲ 4.0p
	前期比	2.1p	1.5p	▲ 3.3p	0.2p	▲ 0.5p
	登録比	1.3p	▲ 4.1p	1.0p	1.9p	▲ 0.1p

(注)前年同期＝平成21年上半期(1～6月)、前期＝平成21年下半期(7～12月)

### 3. 平均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。  
敷地面積の拡大目立ち 23 区では二ケタ増、ただ登録物件の平均よりは狭い。

立地の変化も価格の下落に大きく影響。

駅からの所要時間は「20 分超バス便」が 3.5 ポイント増加し 30% を超える。

特に 23 区、都下、横浜・川崎市での増加が顕著。

新築戸建における登録物件・成約物件の平均敷地面積・建物面積および前年同期比 (単位: m<sup>2</sup>、%)

	登録物件				成約物件					
	敷地面積	前年比	建物面積	前年比	敷地面積	前年比	登録比	建物面積	前年比	登録比
東京 23 区	88.09	8.5	91.55	0.0	86.98	10.0	▲1.3	91.39	0.4	▲0.2
東京都下	121.83	3.9	94.83	4.4	120.87	4.1	▲0.8	92.85	1.8	▲2.1
横浜・川崎市	102.71	5.9	94.59	1.8	99.38	▲1.7	▲3.3	95.33	0.8	0.8
神奈川県下	116.43	4.3	93.96	0.9	116.01	2.8	▲0.4	94.15	1.2	0.2
埼玉県	124.56	▲1.1	95.75	▲0.2	128.34	0.5	3.0	96.52	▲0.2	0.8
千葉県	130.39	2.7	97.71	▲0.5	134.29	1.5	3.0	97.79	▲1.0	0.1
首都圏	118.81	4.2	95.25	1.1	118.32	5.1	▲0.4	95.04	0.8	▲0.2

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	8.4%(▲6.0p)	29.3%(▲1.3p)	28.4%(▲5.0p)	18.9%( 6.5p)	15.0%( 5.8p)
東京都下	6.1%( 0.1p)	17.2%(▲0.6p)	20.9%(▲0.6p)	17.7%(▲6.0p)	38.1%( 7.1p)
横浜・川崎市	8.3%( 0.5p)	20.6%(▲3.2p)	21.9%(▲2.5p)	18.3%(▲0.7p)	30.9%( 5.9p)
神奈川県下	6.3%( 0.5p)	13.6%(▲1.5p)	21.6%( 2.1p)	18.2%( 0.6p)	40.3%(▲1.7p)
埼玉県	5.1%( 1.6p)	14.5%( 0.9p)	24.0%( 1.6p)	19.1%( 0.0p)	37.3%(▲4.1p)
千葉県	7.0%( 1.1p)	21.8%( 5.2p)	30.1%(▲4.1p)	17.2%(▲3.9p)	23.9%( 1.7p)
首都圏	6.5%(▲0.4p)	18.1%(▲1.2p)	24.1%(▲1.2p)	18.3%(▲0.7p)	33.0%( 3.5p)

#### 4. 沿線別・市区別成約トップ5および平均価格

成約が最も多いのは、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、成約が最も多いのは東武東上線、次いで小田急小田原線となっており、前期（平成21年下半期）2位だった西武池袋・豊島線は5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＝八王子市、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＝柏市となり、都下と千葉県のトップが入れ替わりしました。

#### 沿線別成約数トップ5および平均価格

	沿線名	所在地別平均価格	
1	東武東上線	東京23区 4,606万円	埼玉県 2,622万円
2	小田急小田原線	東京23区 7,130万円 東京都下 3,337万円	神奈川県 2,981万円
3	東武伊勢崎・大師線	東京23区 3,525万円	埼玉県 2,591万円
4	JR京浜東北・根岸線	東京23区 4,707万円	神奈川県 3,666万円
5	西武池袋・豊島線	東京23区 4,653万円 東京都下 3,409万円	埼玉県 2,802万円

#### 登録物件における沿線別トップ5

1	東武東上線
2	東武伊勢崎・大師線
3	東武野田線
4	小田急小田原線
5	JR京浜東北・根岸線

#### 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 3,390万円	八王子市 2,713万円	川・宮前区 4,154万円	相模原市 2,869万円	さいたま市 2,891万円	柏市 2,403万円
2	葛飾区 3,526万円	町田市 3,320万円	横・鶴見区 3,633万円	横須賀市 2,905万円	川崎市 2,515万円	松戸市 2,748万円
3	練馬区 4,902万円	東村山市 3,290万円	横・緑区 4,074万円	藤沢市 3,347万円	川口市 3,057万円	船橋市 2,795万円
4	板橋区 4,218万円	武蔵村山市 2,561万円	川・高津区 4,055万円	平塚市 2,658万円	春日部市 2,359万円	千葉市 2,321万円
5	江戸川区 3,963万円	青梅市 2,426万円	横・旭区 3,308万円	茅ヶ崎市 3,487万円	所沢市 3,017万円	市川市 3,280万円