



報道関係者各位

市場動向 ー平成23年上半期の首都圏の新築戸建価格動向ー

**平均成約価格は3,198万円、前年同期比2.8%上昇。
売れ筋は2,000万円台の物件で、全体の4割を占める。**

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23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23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3,198万円、前年同期比2.8%上昇。前期比は1.4%上昇。登録物件と成約物件の平均価格の乖離は大きく、引続き割安な物件を求めるユーザーが多い。
- ▽成約が最も多いのは2,000万円台の物件で、全体の4割を占める。23区では4,000万円台・5,000万円以上の物件の割合増え、良質な物件へのニーズが高まる。
- ▽平均面積は、敷地・建物ともに前年同期比縮小。また、駅からの所要時間は「20分超バス便」が33.6%で最も多いが、駅近物件も増加。23区・千葉県では「5分以内」が二ケタに。
- ▽沿線別で成約が最も多いのは小田急小田原線、次いで東武東上線。

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	— (—)	6.1(▲ 2.9)	38.4(▲ 6.5)	33.8(5.9)	21.7(3.5)
東京都下	3.5(0.1)	34.9(▲ 1.0)	44.9(0.8)	14.6(0.1)	2.1(0.0)
横浜・川崎市	0.1(0.0)	9.1(2.9)	57.3(▲ 2.1)	27.0(▲ 2.9)	6.5(2.1)
神奈川県下	5.4(2.7)	55.9(▲ 2.9)	32.6(▲ 2.1)	5.6(2.2)	0.5(0.1)
埼玉県	16.3(3.1)	55.9(▲ 5.6)	24.7(1.5)	2.9(1.1)	0.2(▲ 0.1)
千葉県	18.2(▲ 0.5)	62.6(▲ 0.8)	17.2(2.4)	1.9(▲ 1.1)	0.1(0.0)
首都圏	8.3(0.6)	40.6(▲ 4.3)	34.9(0.8)	12.3(1.8)	3.9(1.1)

※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23年上半期の調査対象物件数は、登録=43,789件、成約=9,134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3,236万円、前年同期比5.4%上昇。
成約価格は同3,198万円、同2.8%上昇、前期比は1.4%上昇。
割安な物件を求めるユーザーは多く、登録物件と成約物件の価格の乖離が大きい。**

登録価格の首都圏平均は1戸あたり3,236万円で、前年同期比5.4%上昇しました。横浜・川崎市を除く全てのエリアで上昇しており、特に東京23区の上昇率の高さが目立っています。

一方、成約価格の首都圏平均は1戸あたり3,198万円で、前年同期比2.8%上昇。全エリアで下落した前年同期から一転しての上昇となりましたが、23区以外のエリアの上昇率は僅かで、横浜・川崎市では下落が続いています。

なお、23区を除き登録物件と成約物件の平均価格の乖離が大きく、都下・埼玉県・千葉県では価格差が100万円を超えるなど、引続き割安な物件を求めるユーザーが多いことが分かります。

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	4,376万円	6.8%	4,382万円	4.4%	▲ 0.7%	6万円	0.1%
東京都下	3,456万円	4.4%	3,323万円	0.8%	▲ 1.1%	▲133万円	▲ 3.8%
横浜・川崎市	3,945万円	▲ 0.4%	3,873万円	▲ 0.4%	1.1%	▲ 72万円	▲ 1.8%
神奈川県下	2,989万円	2.0%	2,951万円	0.9%	1.0%	▲ 38万円	▲ 1.3%
埼玉県	2,823万円	1.4%	2,700万円	0.6%	▲ 1.3%	▲123万円	▲ 4.4%
千葉県	2,707万円	4.6%	2,569万円	0.2%	1.0%	▲138万円	▲ 5.1%
首都圏	3,236万円	5.4%	3,198万円	2.8%	1.4%	▲ 38万円	▲ 1.2%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100

(注)前年同期=平成22年上半年期(1~6月)、前期=平成22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、%)

	22.7月	8月	9月	10月	11月	12月
価格	3,144	3,113	3,133	3,220	3,150	3,156
前月比	0.7	▲ 1.0	0.6	2.8	▲ 2.2	0.2
登録比	2.6	2.8	1.9	5.4	2.0	2.5
	23.1月	2月	3月	4月	5月	6月
価格	3,133	3,158	3,173	3,177	3,305	3,238
前月比	▲ 0.7	0.8	0.5	0.1	4.0	▲ 2.0
登録比	▲ 1.9	0.4	▲ 2.7	▲ 2.2	0.2	▲ 0.5

2. 価格帯別割合、前年同期比・前期比・登録比

成約が最も多いのは、2,000万円台の物件で、全体の4割を占める。
23区では、4,000万円台および5,000万円以上の物件の割合が増加し、
良質な物件へのニーズ高まる。

エリア別の売れ筋は、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、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	—	6.1%	38.4%	33.8%	21.7%
	前年同期比	—	▲ 2.9p	▲ 6.5p	5.9p	3.5p
	前期比	—	▲ 0.4p	▲ 1.3p	5.4p	▲ 3.7p
	登録比	—	2.2p	▲ 3.0p	0.1p	0.7p
東京 都 下	割合	3.5%	34.9%	44.9%	14.6%	2.1%
	前年同期比	0.1p	▲ 1.0p	0.8p	0.1p	0.0p
	前期比	1.7p	▲ 2.8p	3.7p	▲ 1.9p	▲ 0.7p
	登録比	1.8p	3.2p	0.9p	▲ 4.0p	▲ 1.9p
横浜 ・ 川 崎 市	割合	0.1%	9.1%	57.3%	27.0%	6.5%
	前年同期比	0.0p	2.9p	▲ 2.1p	▲ 2.9p	2.1p
	前期比	0.1p	0.8p	▲ 6.7p	6.1p	▲ 0.3p
	登録比	0.0p	3.2p	▲ 0.6p	▲ 2.1p	▲ 0.5p
神 奈 川 県 下	割合	5.4%	55.9%	32.6%	5.6%	0.5%
	前年同期比	2.7p	▲ 2.9p	▲ 2.1p	2.2p	0.1p
	前期比	▲ 0.3p	0.5p	▲ 1.1p	0.5p	0.4p
	登録比	2.6p	▲ 0.3p	▲ 2.9p	0.5p	0.1p
埼 玉 県	割合	16.3%	55.9%	24.7%	2.9%	0.2%
	前年同期比	3.1p	▲ 5.6p	1.5p	1.1p	▲ 0.1p
	前期比	5.0p	▲ 5.1p	0.4p	▲ 0.3p	0.0p
	登録比	7.4p	▲ 2.1p	▲ 4.4p	▲ 0.7p	▲ 0.2p
千 葉 県	割合	18.2%	62.6%	17.2%	1.9%	0.1%
	前年同期比	▲ 0.5p	▲ 0.8p	2.4p	▲ 1.1p	0.0p
	前期比	▲ 1.4p	0.4p	0.4p	0.5p	0.1p
	登録比	9.5p	▲ 4.6p	▲ 4.5p	▲ 0.4p	0.0p
首 都 圏	割合	8.3%	40.6%	34.9%	12.3%	3.9%
	前年同期比	0.6p	▲ 4.3p	0.8p	1.8p	1.1p
	前期比	1.0p	▲ 3.5p	0.7p	1.9p	▲ 0.1p
	登録比	3.3p	▲ 2.6p	▲ 0.2p	0.0p	▲ 0.5p

(注)前年同期＝平成22年上半年期(1～6月)、前期＝平成22年下半年期(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縮小。

23 区の敷地面積の縮小目立つ。平均価格は上昇しており立地重視の姿勢顕著。

駅からの所要時間は、「20 分超バス便」が 33.6%で最も多く、神奈川県下では全体の 45.1%を占める。

一方で駅近物件も増加、23 区・千葉県では「5 分以下」の割合がニケタに。

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：㎡、%)

	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	83.92	▲ 4.7	90.31	▲ 1.4	82.75	▲ 4.9	▲1.4	91.10	▲ 0.3	0.9
東京都下	116.54	▲ 4.3	91.91	▲ 3.1	118.81	▲ 1.7	1.9	92.08	▲ 0.8	0.2
横浜・川崎市	103.92	1.2	94.47	▲ 0.1	101.89	2.5	▲2.0	95.15	▲ 0.2	0.7
神奈川県下	113.61	▲ 2.4	94.40	0.5	113.25	▲ 2.4	▲0.3	94.20	0.1	▲0.2
埼玉県	123.65	▲ 0.7	96.76	1.1	125.98	▲ 1.8	1.9	97.36	0.9	0.6
千葉県	129.69	▲ 0.5	97.95	0.2	133.52	▲ 0.6	3.0	98.16	0.4	0.2
首都圏	115.15	▲ 3.1	94.85	▲ 0.4	115.19	▲ 2.6	0.0	94.94	▲ 0.1	0.1

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	12.6%(4.2p)	34.2%(4.9p)	29.9%(1.5p)	11.4%(▲7.5p)	11.9%(▲3.1p)
	13.0%(2.2p)	31.2%(9.6p)	33.5%(8.7p)	11.0%(▲10.3p)	11.3%(▲10.2p)
東京都下	5.6%(▲0.5p)	16.7%(▲0.5p)	22.7%(1.8p)	17.6%(▲0.1p)	37.4%(▲0.7p)
	6.8%(0.6p)	16.2%(▲0.1p)	23.3%(2.9p)	21.9%(5.7p)	31.8%(▲9.1p)
横浜・川崎市	5.6%(▲2.7p)	16.8%(▲3.8p)	27.4%(5.5p)	18.5%(0.2p)	31.7%(0.8p)
	4.8%(▲2.6p)	15.8%(▲1.9p)	24.9%(1.5p)	19.8%(2.2p)	34.7%(0.8p)
神奈川県下	5.9%(▲0.4p)	17.4%(3.8p)	15.6%(▲6.0p)	16.0%(▲2.2p)	45.1%(4.8p)
	7.0%(1.9p)	15.2%(2.4p)	15.5%(▲5.1p)	16.0%(▲2.1p)	46.3%(2.9p)
埼玉県	5.3%(0.2p)	13.1%(▲1.4p)	24.4%(0.4p)	18.1%(▲1.0p)	39.1%(1.8p)
	4.8%(0.7p)	11.9%(▲2.5p)	23.9%(1.8p)	18.1%(▲3.1p)	41.3%(3.1p)
千葉県	11.1%(4.1p)	22.3%(0.5p)	24.5%(▲5.6p)	17.9%(0.7p)	24.2%(0.3p)
	7.6%(1.2p)	23.4%(0.7p)	33.5%(2.8p)	14.4%(▲1.1p)	21.1%(▲3.6p)
首都圏	7.1%(0.6p)	18.6%(0.5p)	23.8%(▲0.3p)	16.9%(▲1.4p)	33.6%(0.6p)
	7.0%(1.0p)	18.1%(0.9p)	26.0%(2.3p)	16.9%(▲1.8p)	32.0%(▲2.4p)

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、沿線別では小田急小田原線、次いで東武東上線。

成約物件を沿線別に見ますと、成約が最も多いのは小田急小田原線、次いで東武東上線となっており、前年同期に4位だったJR京浜東北・根岸線は圏外に後退しました。

また市区別のトップは、東京23区＝足立区、東京都下＝町田市、横浜・川崎市＝旭区、神奈川県下＝相模原市、埼玉県＝さいたま市、千葉県＝松戸市となり、都下、横浜・川崎市、千葉県で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	小田急小田原線	東京23区 5,875万円 東京都下 3,431万円	神奈川県 2,879万円
2	東武東上線	東京23区 4,480万円	埼玉県 2,689万円
3	西武池袋・豊島線	東京23区 4,480万円 東京都下 3,446万円	埼玉県 2,931万円
4	東武伊勢崎・大師線	東京23区 3,539万円	埼玉県 2,610万円
5	JR東海道本線	横浜・川崎市 3,727万円	神奈川県下 3,017万円

登録物件における沿線別トップ5

1	東武伊勢崎・大師線
2	東武東上線
3	小田急小田原線
4	西武池袋・豊島線
5	東武野田線

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 3,448万円	町田市 3,286万円	横・旭区 3,618万円	相模原市 2,922万円	さいたま市 2,893万円	松戸市 2,740万円
2	練馬区 4,717万円	八王子市 2,935万円	横・青葉区 4,752万円	藤沢市 3,651万円	川口市 3,109万円	千葉市 2,408万円
3	板橋区 4,224万円	青梅市 2,641万円	横・保土ヶ谷区 3,624万円	平塚市 2,687万円	川崎市 2,301万円	船橋市 2,777万円
4	葛飾区 3,582万円	小平市 3,638万円	川・宮前区 3,813万円	横須賀市 2,866万円	春日部市 2,327万円	柏市 2,360万円
5	江戸川区 4,117万円	あきる野市 2,508万円	横・都筑区 3,673万円	大和市 3,358万円	草加市 2,825万円	鎌ヶ谷市 2,429万円