

市場動向 —2012年上半期の首都圏の新築戸建価格動向—

**平均成約価格は3,181万円、前年同期比0.5%下落。
23区で2,000万円台の成約が1割を超えるなど低価格志向目立つ。**

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、2012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。

■2012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3,181万円、前年同期比0.5%下落。前期比は1.5%下落。東京23区を除き、成約物件の平均価格が登録物件の平均価格を下回る。
- ▽成約の4割が2,000万円台の物件。
23区では前年と一転、4,000万円以上の物件が減少し、2,000万円台の物件が大幅に増加。
- ▽敷地の平均成約面積は縮小。23区の縮小率は3.1%と最も大きく、価格下落の一因に。
また、駅からの所要時間は「徒歩20分超バス便」が31.7%で最多だが割合は低下。駅近物件も減少。
- ▽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	— (—)	12.1(6.0)	39.2(0.8)	28.3(▲ 5.5)	20.4(▲ 1.3)
東京都下	5.8(2.3)	32.3(▲ 2.6)	42.1(▲ 2.8)	17.5(2.9)	2.3(0.2)
横浜・川崎市	0.1(0.0)	9.1(0.0)	60.8(3.5)	24.3(▲ 2.7)	5.7(▲ 0.8)
神奈川県下	5.6(0.2)	58.8(2.9)	32.0(▲ 0.6)	3.4(▲ 2.2)	0.2(▲ 0.3)
埼玉県	15.1(▲ 1.2)	59.3(3.4)	22.7(▲ 2.0)	2.6(▲ 0.3)	0.3(0.1)
千葉県	24.3(6.1)	61.2(▲ 1.4)	11.5(▲ 5.7)	2.5(0.6)	0.5(0.4)
首都圏	8.8(0.5)	40.4(▲ 0.2)	34.4(▲ 0.5)	12.2(▲ 0.1)	4.2(0.3)

※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。

※2012年上半期の調査対象物件数は、登録=54,702件、成約=11,204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3,173万円、前年同期比1.9%下落。
 成約価格は同3,181万円、同0.5%下落、前期比は1.5%下落。
 東京23区を除き、成約物件の平均価格が登録物件の平均価格を下回る。

登録価格の首都圏平均は1戸あたり3,173万円で、前年同期比1.9%下落しました。全てのエリアで下落しており、特に千葉県の下落率の高さが目立っています。

また、成約価格の首都圏平均は1戸あたり3,181万円で、前年同期比0.5%下落しました。千葉県と東京23区の下落率が高くなっていますが、千葉県は東日本大震災の影響が尾を引いていること、一方、東京23区は低額物件の多い城東エリアでの成約が増加したことが大きな要因です。

なお、東京23区以外では、横浜・川崎市で成約物件の平均価格が登録物件の平均価格を114万円も下回るなど、前年同期と同様、需給のズレが目立っています。

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	4,231万円	▲ 3.3%	4,235万円	▲ 3.4%	▲ 2.5%	4万円	0.1%
東京都下	3,369万円	▲ 2.5%	3,325万円	0.1%	▲ 1.2%	▲ 44万円	▲ 1.3%
横浜・川崎市	3,926万円	▲ 0.5%	3,812万円	▲ 1.6%	▲ 1.4%	▲ 114万円	▲ 2.9%
神奈川県下	2,959万円	▲ 1.0%	2,864万円	▲ 2.9%	1.1%	▲ 95万円	▲ 3.2%
埼玉県	2,748万円	▲ 2.7%	2,671万円	▲ 1.1%	▲ 1.4%	▲ 77万円	▲ 2.8%
千葉県	2,571万円	▲ 5.0%	2,470万円	▲ 3.9%	▲ 2.7%	▲ 101万円	▲ 3.9%
首都圏	3,173万円	▲ 1.9%	3,181万円	▲ 0.5%	▲ 1.5%	8万円	0.3%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100 (注)前年同期=平成23年上半期(1~6月)、前期=平成23年下半期(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、%)

	23.7月	8月	9月	10月	11月	12月
価格	3,292	3,195	3,174	3,232	3,218	3,282
前月比	1.7	▲ 2.9	▲ 0.7	1.8	▲ 0.4	2.0
登録比	0.6	▲ 1.1	▲ 3.4	▲ 1.0	0.2	2.1
	24.1月	2月	3月	4月	5月	6月
価格	3,210	3,232	3,107	3,142	3,171	3,233
前月比	▲ 2.2	0.7	▲ 3.9	1.1	0.9	2.0
登録比	0.4	2.9	▲ 2.9	▲ 1.9	0.9	2.4

2. 価格帯別割合、前年同期比・前期比・登録比

成約の4割が2,000万円台の物件。

23区では前年と一転、4,000万円以上の物件が減少した一方、2,000万円台の物件が大幅に増加し1割超に。

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割を超えている。

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	—	12.1%	39.2%	28.3%	20.4%
	前年同期比	—	6.0p	0.8p	▲ 5.5p	▲ 1.3p
	前期比	▲ 0.1p	5.1p	0.5p	▲ 3.9p	▲ 1.6p
	登録比	—	2.2p	▲ 7.1p	4.8p	0.1p
東京 都 下	割合	5.8%	32.3%	42.1%	17.5%	2.3%
	前年同期比	2.3p	▲ 2.6p	▲ 2.8p	2.9p	0.2p
	前期比	1.8p	▲ 2.6p	1.0p	▲ 0.1p	▲ 0.1p
	登録比	1.6p	▲ 0.4p	▲ 0.1p	▲ 1.5p	0.4p
横浜 ・ 川 崎 市	割合	0.1%	9.1%	60.8%	24.3%	5.7%
	前年同期比	0.0p	0.0p	3.5p	▲ 2.7p	▲ 0.8p
	前期比	0.0p	▲ 1.0p	4.9p	▲ 3.3p	▲ 0.6p
	登録比	0.1p	2.4p	3.3p	▲ 4.0p	▲ 1.8p
神 奈 川 県 下	割合	5.6%	58.8%	32.0%	3.4%	0.2%
	前年同期比	0.2p	2.9p	▲ 0.6p	▲ 2.2p	▲ 0.3p
	前期比	▲ 2.8p	1.3p	2.5p	▲ 0.8p	▲ 0.2p
	登録比	3.1p	1.1p	▲ 3.1p	▲ 0.8p	▲ 0.3p
埼 玉 県	割合	15.1%	59.3%	22.7%	2.6%	0.3%
	前年同期比	▲ 1.2p	3.4p	▲ 2.0p	▲ 0.3p	0.1p
	前期比	1.7p	▲ 0.5p	▲ 0.8p	▲ 0.5p	0.1p
	登録比	3.4p	0.7p	▲ 3.8p	▲ 0.2p	▲ 0.1p
千 葉 県	割合	24.3%	61.2%	11.5%	2.5%	0.5%
	前年同期比	6.1p	▲ 1.4p	▲ 5.7p	0.6p	0.4p
	前期比	5.8p	▲ 3.6p	▲ 2.6p	0.0p	0.4p
	登録比	8.8p	▲ 5.8p	▲ 2.4p	▲ 0.7p	0.1p
首 都 圏	割合	8.8%	40.4%	34.4%	12.2%	4.2%
	前年同期比	0.5p	▲ 0.2p	▲ 0.5p	▲ 0.1p	0.3p
	前期比	1.2p	▲ 0.3p	0.9p	▲ 1.4p	▲ 0.4p
	登録比	1.6p	▲ 3.1p	0.3p	1.2p	0.0p

(注)前年同期＝平成23年上半期(1～6月)、前期＝平成23年下半期(7～12月)

3. 平均面積および駅からの所要時間

敷地の平均成約面積は、前年同期比縮小。

23区の縮小率は3.1%と最も大きく、価格下落の一因に。

駅からの所要時間は、「徒歩20分超バス便」が31.7%で最も多く、埼玉県では前年同期比2.8ポイント上昇し40%を超える。ただ、首都圏全体では割合が低下。

また駅近物件の割合も低下。千葉県では「5分以下」「10分以下」が大幅に減少。

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	80.58	▲ 4.0	91.90	1.8	80.18	▲ 3.1	▲0.5	91.92	0.9	0.0
東京都下	119.93	2.9	92.59	0.7	118.63	▲ 0.2	▲1.1	92.44	0.4	▲0.2
横浜・川崎市	102.85	▲ 1.0	97.17	2.9	100.04	▲ 1.8	▲2.7	97.01	2.0	▲0.2
神奈川県下	112.83	▲ 0.7	93.55	▲ 0.9	112.93	▲ 0.3	0.1	93.31	▲ 0.9	▲0.3
埼玉県	126.14	2.0	96.48	▲ 0.3	126.24	0.2	0.1	97.02	▲ 0.3	0.6
千葉県	132.24	2.0	96.92	▲ 1.1	133.12	▲ 0.3	0.7	97.48	▲ 0.7	0.6
首都圏	115.65	0.4	95.07	0.2	113.49	▲ 1.5	▲1.9	95.07	0.1	0.0

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変動幅）

	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	12.7%(0.1p)	35.2%(1.0p)	30.7%(0.8p)	11.2%(▲0.2p)	10.2%(▲1.7p)
	12.5%(▲0.5p)	33.3%(2.1p)	31.4%(▲2.1p)	12.2%(1.2p)	10.6%(▲0.7p)
東京都下	5.5%(▲0.1p)	17.9%(1.2p)	26.8%(4.1p)	18.5%(0.9p)	31.3%(▲6.1p)
	4.1%(▲2.7p)	16.4%(0.2p)	25.1%(1.8p)	19.6%(▲2.3p)	34.8%(3.0p)
横浜・川崎市	6.6%(1.0p)	21.6%(4.8p)	25.9%(▲1.5p)	13.5%(▲5.0p)	32.4%(0.7p)
	8.0%(3.2p)	18.4%(2.6p)	27.3%(2.4p)	13.6%(▲6.2p)	32.7%(▲2.0p)
神奈川県下	6.5%(0.6p)	15.0%(▲2.4p)	21.6%(6.0p)	17.7%(1.7p)	39.2%(▲5.9p)
	6.1%(▲0.9p)	11.6%(▲3.6p)	23.2%(7.7p)	20.2%(4.2p)	38.9%(▲7.4p)
埼玉県	3.6%(▲1.7p)	13.2%(0.1p)	23.2%(▲1.2p)	18.1%(0.0p)	41.9%(2.8p)
	2.9%(▲1.9p)	12.9%(1.0p)	24.5%(0.6p)	17.5%(▲0.6p)	42.2%(0.9p)
千葉県	5.7%(▲5.4p)	16.2%(▲6.1p)	32.3%(7.8p)	22.2%(4.3p)	23.6%(▲0.6p)
	4.4%(▲3.2p)	13.5%(▲9.9p)	30.3%(▲3.2p)	24.9%(10.5p)	26.9%(5.8p)
首都圏	6.3%(▲0.8p)	19.0%(0.4p)	26.1%(2.3p)	16.9%(0.0p)	31.7%(▲1.9p)
	5.6%(▲1.4p)	16.9%(▲1.2p)	26.5%(0.5p)	17.9%(1.0p)	33.1%(1.1p)

4. 沿線別・市区别成約トップ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、前年同期に4位だった東武伊勢崎・大師線は圏外に後退しました。

また市区别のトップは、東京23区＝足立区、東京都下＝八王子市、横浜・川崎市＝港北区、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、都下と横浜・川崎市でトップが入れ替わりました。

なお、横浜・川崎市と千葉県では、成約数と登録数のトップが異なっており需給のズレが目立ちます。

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	4,038万円	埼玉県	2,666万円
2	小田急小田原線	東京23区	5,750万円	横浜・川崎市	3,833万円
		東京都下	3,621万円	神奈川県下	2,685万円
3	西武池袋・豊島線	東京23区	4,286万円	埼玉県	2,677万円
		東京都下	3,550万円		
4	JR中央本線	東京23区	5,819万円	東京都下	3,378万円
5	JR東海道本線	横浜・川崎市	3,365万円	神奈川県下	2,968万円

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	JR武蔵野線
4	西武池袋・豊島線
5	小田急小田原線

市区别成約数トップ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	八王子市	横・港北区	相模原市	さいたま市	松戸市
	3,234万円	2,607万円	3,994万円	2,830万円	2,876万円	2,602万円
2	練馬区	町田市	横・鶴見区	茅ヶ崎市	川口市	船橋市
	4,638万円	3,272万円	3,637万円	3,168万円	2,895万円	2,418万円
3	板橋区	東久留米市	横・青葉区	座間市	川越市	千葉市
	4,066万円	3,495万円	4,741万円	2,734万円	2,325万円	2,203万円
4	大田区	青梅市	川・宮前区	大和市	新座市	柏市
	4,458万円	2,579万円	3,795万円	3,233万円	2,803万円	2,306万円
5	江戸川区	小平市	横・旭区	藤沢市	所沢市	市川市
	3,926万円	3,806万円	3,550万円	3,404万円	2,961万円	3,318万円

市区别登録数トップ5

	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	八王子市	川・宮前区	相模原市	さいたま市	柏市
2	板橋区	町田市	横・港北区	茅ヶ崎市	川口市	松戸市
3	葛飾区	青梅市	横・鶴見区	横須賀市	川越市	船橋市
4	江戸川区	小平市	横・磯子区	座間市	ふじみ野市	千葉市
5	練馬区	東久留米市	横・金沢区	藤沢市	所沢市	市川市