

報道関係者各位

アットホーム株式会社

市場動向 —2013年上半期の首都圏の新築戸建価格動向—

**平均成約価格は3,215万円、前年同期比1.1%上昇。
23区は高価格帯の物件が堅調で同2.6%上昇。**

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、2013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。

■2013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3,215万円、前年同期比1.4%上昇。前期比は0.4%上昇。
郊外エリアで、登録物件と成約物件の価格乖離が大きい。

▽成約の4割が2,000万円台の物件。
23区では前年と一転、5,000万円以上の物件が大幅に増加し、4分の1を超える。

▽敷地の平均成約面積は拡大。23区の拡大率は6.1%と最も大きく、価格上昇の一因に。
23区、横浜・川崎市では、利便性の高いエリアでの物件の供給が減少。

▽沿線別で成約が最も多いのは小田急小田原線、次いで西武池袋・豊島線。

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 | 0.2(0.2) | 9.6(▲ 2.5) | 35.2(▲ 4.0) | 29.9(1.6) | 25.1(4.7) |
| 東京都下 | 3.3(▲ 2.5) | 33.2(0.9) | 44.0(1.9) | 17.2(▲ 0.3) | 2.3(0.0) |
| 横浜・川崎市 | — (▲ 0.1) | 9.4(0.3) | 59.0(▲ 1.8) | 23.9(▲ 0.4) | 7.7(2.0) |
| 神奈川県下 | 6.4(0.8) | 58.1(▲ 0.7) | 31.2(▲ 0.8) | 4.2(0.8) | 0.1(▲ 0.1) |
| 埼玉県 | 12.7(▲ 2.4) | 61.4(2.1) | 22.7(0.0) | 2.7(0.1) | 0.5(0.2) |
| 千葉県 | 28.7(4.4) | 56.9(▲ 4.3) | 12.2(0.7) | 2.1(▲ 0.4) | 0.1(▲ 0.4) |
| 首都圏 | 8.3(▲ 0.5) | 40.1(▲ 0.3) | 34.0(▲ 0.4) | 12.5(0.3) | 5.1(0.9) |

※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。

※2013年上半期の調査対象物件数は、登録=52,431件、成約=11,118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3,219万円、前年同期比1.4%上昇。

成約価格は同3,215万円、同1.1%上昇、前期比は0.4%上昇。

郊外エリアで、登録物件と成約物件の価格乖離が大きい。

13年上半期の登録価格の首都圏平均は1戸あたり3,219万円で、前年同期比1.4%上昇しました。横浜・川崎市を除く全エリアで上昇しており、全てのエリアで下落した前年同期と大きく異なる結果となりました。

また、成約価格の首都圏平均は1戸あたり3,215万円で、前年同期比1.1%上昇しました。登録価格同様、5エリアで上昇しており、やはり前年同期と同様相を異にしていますが、上昇率は登録物件を下回っています。これは、価格の高い東京23区で上昇率が2.6%と平均を大きく超えたものの成約自体がふるわなかったこと、また価格の安い千葉県で価格がさらに下落し成約が増加したこと等によるものです。

なお、登録物件と成約物件の平均価格の乖離は、千葉県、埼玉県、神奈川県下で大きくなっており、郊外エリアでの需給のズレが目立ちます。

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 | 4,253万円 | 0.5% | 4,346万円 | 2.6% | ▲ 0.8% | 93万円 | 2.2% |
| 東京都下 | 3,410万円 | 1.2% | 3,368万円 | 1.3% | 2.4% | ▲ 42万円 | ▲ 1.2% |
| 横浜・川崎市 | 3,880万円 | ▲ 1.2% | 3,851万円 | 1.0% | 0.7% | ▲ 29万円 | ▲ 0.7% |
| 神奈川県下 | 2,977万円 | 0.6% | 2,873万円 | 0.3% | 2.0% | ▲ 104万円 | ▲ 3.5% |
| 埼玉県 | 2,808万円 | 2.2% | 2,703万円 | 1.2% | 1.5% | ▲ 105万円 | ▲ 3.7% |
| 千葉県 | 2,581万円 | 0.4% | 2,413万円 | ▲ 2.3% | ▲ 2.0% | ▲ 168万円 | ▲ 6.5% |
| 首都圏 | 3,219万円 | 1.4% | 3,215万円 | 1.1% | 0.4% | ▲ 4万円 | ▲ 0.1% |

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100 (注)前年同期=2012年上半期(1~6月)、前期=2012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、%)

| | 12年7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 |
|-----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 価格 | 3,195 | 3,230 | 3,160 | 3,200 | 3,160 | 3,259 |
| 前月比 | ▲ 1.2 | 1.1 | ▲ 2.2 | 1.3 | ▲ 0.6 | 2.5 |
| 登録比 | ▲ 0.1 | 2.6 | ▲ 0.9 | 0.9 | ▲ 1.0 | 2.5 |
| | 13年1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 |
| 価格 | 3,148 | 3,196 | 3,187 | 3,199 | 3,241 | 3,335 |
| 前月比 | ▲ 3.4 | 1.5 | ▲ 0.3 | 0.4 | 1.3 | 2.9 |
| 登録比 | ▲ 2.5 | 2.0 | ▲ 0.6 | ▲ 1.1 | ▲ 0.4 | 1.9 |

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、5,000万円以上の物件が大幅に増加し、4分の1を超える。

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、埼玉県では6割超に。

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 | 0.2% | 9.6% | 35.2% | 29.9% | 25.1% |
| | 前年同期比 | 0.2p | ▲ 2.5p | ▲ 4.0p | 1.6p | 4.7p |
| | 前期比 | 0.1p | ▲ 0.3p | ▲ 1.1p | 3.1p | ▲ 1.8p |
| | 登録比 | 0.1p | 0.0p | ▲ 3.7p | ▲ 0.7p | 4.3p |
| 東京 都 下 | 割合 | 3.3% | 33.2% | 44.0% | 17.2% | 2.3% |
| | 前年同期比 | ▲ 2.5p | 0.9p | 1.9p | ▲ 0.3p | 0.0p |
| | 前期比 | ▲ 2.6p | ▲ 2.5p | 3.7p | 1.4p | 0.0p |
| | 登録比 | 1.1p | 0.6p | 0.1p | ▲ 1.5p | ▲ 0.3p |
| 横浜 ・ 川 崎 市 | 割合 | — | 9.4% | 59.0% | 23.9% | 7.7% |
| | 前年同期比 | ▲ 0.1p | 0.3p | ▲ 1.8p | ▲ 0.4p | 2.0p |
| | 前期比 | 0.0p | ▲ 1.8p | 1.3p | ▲ 0.6p | 1.1p |
| | 登録比 | ▲ 0.1p | 0.6p | ▲ 0.2p | ▲ 1.1p | 0.8p |
| 神 奈 川 県 下 | 割合 | 6.4% | 58.1% | 31.2% | 4.2% | 0.1% |
| | 前年同期比 | 0.8p | ▲ 0.7p | ▲ 0.8p | 0.8p | ▲ 0.1p |
| | 前期比 | ▲ 1.0p | ▲ 2.2p | 2.6p | 0.8p | ▲ 0.2p |
| | 登録比 | 3.7p | 1.9p | ▲ 5.7p | 0.2p | ▲ 0.1p |
| 埼 玉 県 | 割合 | 12.7% | 61.4% | 22.7% | 2.7% | 0.5% |
| | 前年同期比 | ▲ 2.4p | 2.1p | 0.0p | 0.1p | 0.2p |
| | 前期比 | ▲ 3.2p | 1.2p | 1.3p | 0.5p | 0.2p |
| | 登録比 | 5.4p | ▲ 0.7p | ▲ 4.8p | 0.0p | 0.1p |
| 千 葉 県 | 割合 | 28.7% | 56.9% | 12.2% | 2.1% | 0.1% |
| | 前年同期比 | 4.4p | ▲ 4.3p | 0.7p | ▲ 0.4p | ▲ 0.4p |
| | 前期比 | 2.3p | ▲ 0.3p | ▲ 1.4p | ▲ 0.7p | 0.1p |
| | 登録比 | 12.9p | ▲ 6.4p | ▲ 6.5p | 0.0p | 0.0p |
| 首 都 圏 | 割合 | 8.3% | 40.1% | 34.0% | 12.5% | 5.1% |
| | 前年同期比 | ▲ 0.5p | ▲ 0.3p | ▲ 0.4p | 0.3p | 0.9p |
| | 前期比 | ▲ 1.2p | ▲ 0.3p | 1.2p | 0.6p | ▲ 0.3p |
| | 登録比 | 3.0p | ▲ 3.0p | ▲ 1.5p | 0.6p | 0.9p |

(注)前年同期=2012年上半期(1~6月)、前期=2012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、前年同期比拡大。

23区の拡大率は6.1%と最も大きく、価格上昇の一因に。

駅からの所要時間は、「徒歩20分超バス便」が31.2%で最も多いが割合は低下。

一方で、23区、都下など4エリアでは駅近物件(10分以下)の割合も低下した。

また、23区では20分以下、横浜・川崎市では15分以下の物件の供給が減り、利便性の高いエリアで新築戸建を供給しづらくなっていることがうかがえる。

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 | 86.51 | 7.4 | 91.23 | ▲ 0.7 | 85.09 | 6.1 | ▲1.6 | 92.13 | 0.2 | 1.0 |
| 東京都下 | 121.13 | 1.0 | 92.35 | ▲ 0.3 | 121.16 | 2.1 | 0.0 | 92.33 | ▲ 0.1 | ▲0.0 |
| 横浜・川崎市 | 107.70 | 4.7 | 97.06 | ▲ 0.1 | 104.20 | 4.2 | ▲3.2 | 98.05 | 1.1 | 1.0 |
| 神奈川県下 | 115.84 | 2.7 | 94.03 | 0.5 | 115.51 | 2.3 | ▲0.3 | 94.56 | 1.3 | 0.6 |
| 埼玉県 | 126.21 | 0.1 | 96.46 | ▲ 0.0 | 125.11 | ▲ 0.9 | ▲0.9 | 97.12 | 0.1 | 0.7 |
| 千葉県 | 137.45 | 3.9 | 96.76 | ▲ 0.2 | 136.09 | 2.2 | ▲1.0 | 96.57 | ▲ 0.9 | ▲0.2 |
| 首都圏 | 118.30 | 2.3 | 94.92 | ▲ 0.2 | 115.63 | 1.9 | ▲2.3 | 95.33 | 0.3 | 0.4 |

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 | 11.8%(▲0.9p) | 32.2%(▲3.0p) | 32.6%(1.9p) | 12.0%(0.8p) | 11.4%(1.2p) |
| | 10.4%(▲2.1p) | 32.4%(▲0.9p) | 29.1%(▲2.3p) | 10.9%(▲1.3p) | 17.2%(6.6p) |
| 東京都下 | 3.7%(▲1.8p) | 15.2%(▲2.7p) | 24.8%(▲2.0p) | 19.5%(1.0p) | 36.8%(5.5p) |
| | 4.8%(0.7p) | 14.4%(▲2.0p) | 21.8%(▲3.3p) | 19.9%(0.3p) | 39.1%(4.3p) |
| 横浜・川崎市 | 6.5%(▲0.1p) | 19.5%(▲2.1p) | 26.7%(0.8p) | 20.2%(6.7p) | 27.1%(▲5.3p) |
| | 5.4%(▲2.6p) | 14.7%(▲3.7p) | 24.8%(▲2.5p) | 20.1%(6.5p) | 35.0%(2.3p) |
| 神奈川県下 | 5.2%(▲1.3p) | 13.8%(▲1.2p) | 24.8%(3.2p) | 16.5%(▲1.2p) | 39.7%(0.5p) |
| | 4.2%(▲1.9p) | 12.8%(1.2p) | 21.2%(▲2.0p) | 19.1%(▲1.1p) | 42.7%(3.8p) |
| 埼玉県 | 3.1%(▲0.5p) | 13.6%(0.4p) | 22.5%(▲0.7p) | 21.9%(3.8p) | 38.9%(▲3.0p) |
| | 3.8%(0.9p) | 13.4%(0.5p) | 21.4%(▲3.1p) | 21.8%(4.3p) | 39.6%(▲2.6p) |
| 千葉県 | 4.7%(▲1.0p) | 19.8%(3.6p) | 28.8%(▲3.5p) | 22.6%(0.4p) | 24.1%(0.5p) |
| | 4.9%(0.5p) | 19.7%(6.2p) | 25.1%(▲5.2p) | 27.8%(2.9p) | 22.5%(▲4.4p) |
| 首都圏 | 5.5%(▲0.8p) | 18.2%(▲0.8p) | 26.0%(▲0.1p) | 19.1%(2.2p) | 31.2%(▲0.5p) |
| | 5.3%(▲0.3p) | 17.0%(0.1p) | 23.4%(▲3.1p) | 20.3%(2.4p) | 34.0%(0.9p) |

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、次いで西武池袋・豊島線。

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、次いで西武池袋・豊島線となっており、前年同期に4位・5位だったJR中央本線、JR東海道本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＝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、横浜・川崎市と千葉県でトップが入れ替わりました。

なお、沿線別・市区別ともに、成約数と登録数の順位に違いが目立ち、需給のズレもうかがえます。

沿線別成約数トップ5および平均価格

| 順位 | 沿線名 | 所在地別平均価格 | | | |
|----|------------|----------|---------|---------|---------|
| | | 東京23区 | 東京都下 | 横浜・川崎市 | 神奈川県下 |
| 1 | 小田急小田原線 | 5,430万円 | 3,432万円 | 3,789万円 | 2,640万円 |
| 2 | 西武池袋・豊島線 | 4,569万円 | 3,481万円 | 2,690万円 | |
| 3 | 東武伊勢崎・大師線 | 3,388万円 | | 2,623万円 | 1,480万円 |
| 4 | 東武東上線 | 4,490万円 | | 2,693万円 | |
| 5 | JR京浜東北・根岸線 | 4,142万円 | 3,143万円 | 3,745万円 | 3,655万円 |

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 | JR武蔵野線 |
| 3 | 西武池袋・豊島線 |
| 4 | 小田急小田原線 |
| 5 | 東武東上線 |

市区別成約数トップ5および平均価格

| 順位 | 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 3,262万円 | 八王子市 2,850万円 | 川・宮前区 4,166万円 | 相模原市 2,893万円 | さいたま市 2,888万円 | 柏市 2,303万円 |
| 2 | 練馬区 4,731万円 | 町田市 3,252万円 | 横・鶴見区 3,739万円 | 藤沢市 3,514万円 | 川口市 2,850万円 | 松戸市 2,670万円 |
| 3 | 葛飾区 3,518万円 | 小平市 3,668万円 | 横・旭区 3,523万円 | 横須賀市 2,711万円 | 川越市 2,310万円 | 市川市 3,027万円 |
| 4 | 江戸川区 3,963万円 | 東久留米市 3,416万円 | 横・港北区 4,311万円 | 茅ヶ崎市 3,201万円 | 越谷市 2,911万円 | 千葉市 2,247万円 |
| 5 | 杉並区 5,567万円 | 日野市 3,393万円 | 横・戸塚区 3,477万円 | 座間市 2,743万円 | 所沢市 2,915万円 | 鎌ヶ谷市 2,184万円 |

市区別登録数トップ5

| 順位 | 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 | 松戸市 |
| 2 | 江戸川区 | 町田市 | 横・戸塚区 | 横須賀市 | 川口市 | 柏市 |
| 3 | 葛飾区 | 東久留米市 | 横・栄区 | 藤沢市 | 越谷市 | 千葉市 |
| 4 | 練馬区 | 小平市 | 横・鶴見区 | 茅ヶ崎市 | 川越市 | 市川市 |
| 5 | 杉並区 | 青梅市 | 川・麻生区 | 小田原市 | 新座市 | 船橋市 |