

市場動向 —2015年上半期の首都圏の新築戸建価格動向—

**平均成約価格は3,284万円、前年同期比0.2%上昇。
前期比は0.2%下落。23区は上昇続くも登録比は5期ぶりマイナス。**

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、2015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。

■2015上半期（1～6月）における首都圏の新築戸建成約価格動向の主な特徴

- ▽売れ筋は、東京23区、都下、横浜・川崎市が3,000万円台、神奈川県下、埼玉県、千葉県は2,000万円台の物件。
- ▽敷地面積は全エリアで拡大。首都圏平均は116.87㎡、前年同期比1.5%増。神奈川県下では同3.4%増と大幅に拡大し120㎡を超える。
- ▽駅からの所要時間は、「徒歩20分超・バス便」が31.7%で最多。23区では「10分以下」の合計が50.6%と過半数を占め、登録物件を8.9ポイント上回る。
- ▽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・豊島線となり、上位2沿線は前年同期と同順位。同2沿線のエリア別価格は23区のみ上昇。
- ▽市区別で成約が最も多いのは、23区＝足立区、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＝松戸市。

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	－(▲ 0.1)	8.8(▲ 0.6)	35.9(▲ 0.6)	28.3(0.6)	27.0(0.7)
東京都下	3.6(1.5)	29.2(0.4)	43.1(▲ 5.2)	20.4(1.7)	3.7(1.6)
横浜・川崎市	－(ー)	13.0(0.9)	51.7(▲ 2.5)	26.0(0.1)	9.3(1.5)
神奈川県下	10.6(3.4)	53.4(▲ 0.7)	30.9(▲ 2.6)	4.9(▲ 0.3)	0.2(0.2)
埼玉県	10.9(▲ 1.0)	57.7(▲ 0.5)	26.9(0.9)	4.1(0.5)	0.4(0.1)
千葉県	19.9(▲ 2.7)	53.2(▲ 5.8)	22.7(8.2)	3.8(0.0)	0.4(0.3)
首都圏	7.8(0.3)	38.3(▲ 0.1)	34.6(▲ 0.8)	13.5(0.1)	5.8(0.5)

※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ていますが、成約データにはATBB（インターネット）の成約物件の一部が含まれております。

※2015年上半期の調査対象物件数は、登録＝66,000件、成約＝12,913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3,321万円、前年同期比0.3%上昇。
 成約価格は同3,284万円、同0.2%上昇、前期比は0.2%下落。
 東京23区は前年同期比・前期比ともに上昇。前期比は4期連続プラスと
 上昇基調続くも、登録価格比は5期ぶりマイナスに。

15年上半期の登録価格の首都圏平均は1戸あたり3,321万円で、前年同期比0.3%上昇、前期比は0.1%上昇しましたが、上昇幅はともに縮小しました。

また、成約価格の首都圏平均は1戸あたり3,284万円で、前年同期比0.2%上昇、前期比は0.2%の下落となりました。神奈川県下では、前年同期比・前期比ともに下落していますが、これは県中心部から遠いエリア、および駅から遠い立地の成約が増加したこと等によるものです。一方、東京23区では引続き高価格帯の物件に動きが見られ、前年同期比・前期比ともに上昇。前期比は4期連続のプラスと上昇基調が続いています。ただし、ユーザーが価格上昇についていけず、登録価格比は5期ぶりにマイナスとなりました。

新築戸建の登録価格・前年同期比・前月比

	登録価格	前年同期比	前期比
東京23区	4,499万円	3.5%	3.7%
東京都下	3,612万円	0.8%	2.0%
横浜・川崎市	3,964万円	0.0%	0.0%
神奈川県下	2,965万円	▲ 1.8%	▲ 1.4%
埼玉県	2,935万円	1.5%	▲ 0.5%
千葉県	2,767万円	2.4%	▲ 0.4%
首都圏	3,321万円	0.3%	0.1%

新築戸建の成約価格・前年同期比・前期比および登録価格比

	14年上半期	14年下半期	15年上半期	前年同期比	前期比	登録価格比	
						価格差	乖離率
東京23区	4,385万円	4,393万円	4,422万円	0.8%	0.7%	▲ 77万円	▲1.7%
東京都下	3,441万円	3,438万円	3,475万円	1.0%	1.1%	▲137万円	▲3.8%
横浜・川崎市	3,871万円	3,865万円	3,909万円	1.0%	1.1%	▲ 55万円	▲1.4%
神奈川県下	2,927万円	2,899万円	2,850万円	▲ 2.6%	▲1.7%	▲115万円	▲3.9%
埼玉県	2,769万円	2,805万円	2,797万円	1.0%	▲0.3%	▲138万円	▲4.7%
千葉県	2,553万円	2,585万円	2,651万円	3.8%	2.6%	▲116万円	▲4.2%
首都圏	3,277万円	3,290万円	3,284万円	0.2%	▲0.2%	▲ 37万円	▲1.1%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100 (注)前年同期=2014年上半期(1~6月)、前期=2014年下半期(7~12月)

2. 価格帯別割合、前年同期比・前期比・登録比

売れ筋は東京 23 区、都下、横浜・川崎市が 3,000 万円台、神奈川県下、埼玉県、千葉県は 2,000 万円台の物件。

成約物件を価格帯別に見ますと、最も多いのは 2,000 万円台、次いで 3,000 万円台となっており、売れ筋は東京 23 区、都下、横浜・川崎市が 3,000 万円台、神奈川県下、埼玉県、千葉県は 2,000 万円台でした。ただ売れ筋物件の割合は全エリアで前年同期比減少、23 区、埼玉県、千葉県は上の価格帯、神奈川県下は下の価格帯の増加が目立ち、都下と横浜・川崎市は上下に分かれるなど、動きはまちまちとなっています。

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	—	8.8%	35.9%	28.3%	27.0%
	前年同期比	▲ 0.1p	▲ 0.6p	▲ 0.6p	0.6p	0.7p
	前期比	—	▲ 0.5p	▲ 1.4p	0.4p	1.5p
	登録比	—	4.8p	▲ 4.4p	0.2p	▲ 0.6p
東京 都 下	割 合	3.6%	29.2%	43.1%	20.4%	3.7%
	前年同期比	1.5p	0.4p	▲ 5.2p	1.7p	1.6p
	前期比	▲ 0.4p	0.5p	▲ 2.8p	2.4p	0.3p
	登録比	1.6p	3.0p	0.9p	▲ 2.5p	▲ 3.0p
横浜 ・ 川 崎 市	割 合	—	13.0%	51.7%	26.0%	9.3%
	前年同期比	—	0.9p	▲ 2.5p	0.1p	1.5p
	前期比	—	0.3p	▲ 3.0p	1.0p	1.7p
	登録比	—	5.0p	▲ 4.0p	▲ 1.0p	0.0p
神 奈 川 県 下	割 合	10.6%	53.4%	30.9%	4.9%	0.2p
	前年同期比	3.4p	▲ 0.7p	▲ 2.6p	▲ 0.3p	0.2p
	前期比	0.2p	2.0p	▲ 0.8p	▲ 1.4p	0.0p
	登録比	4.6p	0.9p	▲ 4.9p	▲ 0.5p	▲ 0.1p
埼 玉 県	割 合	10.9%	57.7%	26.9%	4.1%	0.4%
	前年同期比	▲ 1.0p	▲ 0.5p	0.9p	0.5p	0.1p
	前期比	▲ 1.6p	3.0p	▲ 0.6p	▲ 0.6p	▲ 0.2p
	登録比	5.5p	2.2p	▲ 6.9p	▲ 0.8p	0.0p
千 葉 県	割 合	19.9%	53.2%	22.7%	3.8%	0.4%
	前年同期比	▲ 2.7p	▲ 5.8p	8.2p	0.0p	0.3p
	前期比	▲ 1.0p	▲ 5.2p	6.1p	▲ 0.1p	0.2p
	登録比	7.4p	▲ 4.5p	▲ 1.9p	▲ 1.1p	0.1p
首 都 圏	割 合	7.8%	38.3%	34.6%	13.5%	5.8%
	前年同期比	0.3p	▲ 0.1p	▲ 0.8p	0.1p	0.5p
	前期比	▲ 0.2p	1.2p	▲ 1.1p	▲ 0.2p	0.3p
	登録比	2.8p	▲ 0.9p	▲ 2.3p	0.2p	0.2p

(注)前年同期=2014 年上半期(1~6 月)、前期=2014 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 116.87 m²で、前年同期比 1.5%拡大。

神奈川県下では同 3.4%増と大幅に拡大し 120 m²を超える。

駅からの所要時間は、「徒歩 20 分超・バス便」が 31.7%で最多。

成約物件の敷地面積の首都圏平均は 116.87 m²で、前年同期比 1.5%拡大しました。全エリアで拡大しましたが(23 区は 0.02 m²)、特に神奈川県下では同 3.4%増となり 120 m²を超えています。

駅からの所要時間は、首都圏全体では「徒歩 20 分超・バス便」が供給増もあり 31.7%で最多。神奈川県下では前年同期比 2.2 ポイント増の 39.8%と 4 割に迫り、東京都下では同 3.7 ポイント増と大幅に増加しました。一方、23 区では「10 分以下」の合計が 50.6%と登録物件を 8.9 ポイントも上回り、好立地の物件を求めるユーザーが多いことがわかります。

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: m², %)

	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	87.46	1.4	92.92	1.6	84.35	0.0	▲0.4	93.90	2.1	1.1
東京都下	119.36	▲ 0.0	93.79	1.4	118.99	0.5	▲0.3	93.38	1.3	▲0.4
横浜・川崎市	109.35	▲ 0.6	97.93	0.3	107.75	2.7	▲1.5	97.90	▲ 0.3	▲0.0
神奈川県下	118.65	1.4	97.33	2.0	120.13	3.4	1.2	97.22	2.3	▲0.1
埼玉県	126.29	0.9	99.72	1.5	125.00	0.4	▲1.0	100.17	2.0	0.5
千葉県	134.52	▲ 0.4	100.20	2.1	136.01	0.6	1.1	99.96	1.8	▲0.2
首都圏	119.25	1.1	97.46	1.6	116.87	1.5	▲2.0	97.26	1.5	▲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	13.8%(1.7p)	36.8%(2.5p)	25.0%(▲3.6p)	13.0%(1.3p)	11.4%(▲1.9p)
	9.5%(0.7p)	32.2%(0.0p)	27.5%(▲2.3p)	15.8%(0.5p)	15.0%(1.1p)
東京都下	5.1%(▲0.6p)	18.9%(0.4p)	24.2%(▲0.8p)	17.0%(▲2.7p)	34.8%(3.7p)
	4.6%(▲1.2p)	16.5%(▲1.9p)	23.4%(0.2p)	17.7%(▲3.9p)	37.8%(6.8p)
横浜・川崎市	5.5%(▲1.6p)	20.2%(1.5p)	23.6%(▲0.1p)	16.9%(▲1.0p)	33.8%(1.0p)
	4.4%(▲1.7p)	15.8%(▲2.3p)	24.3%(4.1p)	19.4%(2.9p)	36.1%(▲3.0p)
神奈川県下	5.8%(0.2p)	18.3%(2.0p)	19.6%(▲0.6p)	16.5%(▲3.8p)	39.8%(2.2p)
	4.2%(▲1.2p)	16.1%(▲0.3p)	19.1%(▲1.4p)	15.3%(▲2.0p)	45.3%(4.9p)
埼玉県	3.1%(▲0.3p)	15.6%(▲0.3p)	23.0%(▲0.5p)	20.3%(1.5p)	38.0%(▲0.4p)
	2.7%(▲1.2p)	15.3%(2.2p)	20.9%(▲2.7p)	20.5%(▲1.4p)	40.6%(3.1p)
千葉県	8.4%(4.0p)	20.4%(3.9p)	25.9%(▲1.8p)	19.5%(▲2.0p)	25.8%(▲4.1p)
	6.6%(0.7p)	20.8%(4.2p)	24.0%(▲3.6p)	19.6%(▲3.7p)	29.0%(2.4p)
首都圏	6.4%(0.3p)	20.9%(1.4p)	23.5%(▲1.1p)	17.5%(▲0.9p)	31.7%(0.3p)
	5.0%(▲0.7p)	18.7%(0.6p)	22.9%(▲1.2p)	18.5%(▲1.5p)	34.9%(2.8p)

4. 沿線別成約数トップ5および平均価格

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・豊島線となり、上位2沿線は前年同期と同順位に。

また2沿線のエリア別平均価格は、東京23区のみが前年同期比上昇した。

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で、次いで西武池袋・豊島線となり、上位2沿線は前年同期と同順位でした。また、この2沿線のエリア別平均価格を前年同期と比べますと、東京23区のみが上昇していることがわかりました。

一方、成約物件と登録物件の平均価格が比較できる小田急小田原線、西武池袋・豊島線、東武東上線、東武伊勢崎・大師線の4沿線を見ますと、東京23区も含めすべてのエリアで登録価格より成約価格の平均の方が低くなっており、需給にズレが生じています。

沿線別成約数トップ5および平均価格

※価格のカッコ内は前年同期比

	沿線名	所在地別平均価格			
		東京23区		東京23区以外	
1	小田急小田原線	東京23区 6,077万円(0.2%)	東京23区以外 3,513万円(▲5.2%)	横浜・川崎市 3,723万円(▲0.3%)	神奈川県下 2,598万円(▲5.0%)
2	西武池袋・豊島線	東京23区 4,883万円(12.3%)	東京23区以外 3,305万円(▲1.0%)	埼玉県 2,648万円(▲1.3%)	
3	東武東上線	東京23区 4,592万円		埼玉県 2,757万円	
4	東武伊勢崎・大師線	東京23区 3,433万円		埼玉県 2,726万円	
5	JR中央本線	東京23区 5,605万円		東京都下 3,638万円	

沿線別登録数トップ5および平均価格

	沿線名	所在地別平均価格			
		東京23区		東京23区以外	
1	小田急小田原線	東京23区 6,605万円	東京23区以外 3,681万円	横浜・川崎市 3,834万円	神奈川県下 2,741万円
2	東武伊勢崎・大師線	東京23区 3,545万円		埼玉県 2,871万円	
3	東武東上線	東京23区 4,705万円		埼玉県 2,873万円	
4	東武野田線		埼玉県 2,547万円	千葉県 2,436万円	
5	西武池袋・豊島線	東京23区 5,096万円	東京23区以外 3,623万円	埼玉県 2,908万円	

5. 市区別成約数トップ5および平均価格

市区別で成約が最も多いのは、

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＝松戸市。

成約物件を市区別に見ますと、成約数トップは、東京 23 区が足立区、東京都下が町田市、横浜・川崎市が宮前区、神奈川県下が相模原市、埼玉県がさいたま市、千葉県が松戸市に。また登録数のトップも、横浜・川崎市を除き成約物件と同じでした。

また、成約数トップ5の市区の平均価格を前年同期と比べますと、28 市区中 19 区が上昇、各エリア内においては、一部を除き価格水準の高い市区が上昇し低い市区が下落するという傾向が見られました。

市区別成約数トップ5および平均価格※市区名後のカッコ内は前年順位。価格のカッコ内は前年同期比

	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(1)	町田市(2)	川・宮前区(3)	相模原市(1)	さいたま市(1)	松戸市(2)
	3,340 万円 (1.2%)	3,272 万円 (▲2.0%)	4,232 万円 (6.1%)	2,847 万円 (▲4.7%)	3,145 万円 (4.5%)	2,936 万円 (7.8%)
2	練馬区(3)	八王子市(1)	横・旭区(2)	藤沢市(2)	川口市(2)	千葉市(1)
	4,973 万円 (6.4%)	2,828 万円 (▲1.2%)	3,519 万円 (▲0.4%)	3,582 万円 (1.3%)	2,991 万円 (4.8%)	2,458 万円 (7.2%)
3	葛飾区(4)	日野市(5)	横・戸塚区	横須賀市(4)	川越市(7)	船橋市(4)
	3,692 万円 (4.9%)	3,644 万円 (4.2%)	3,526 万円 *前年ランク外	2,707 万円 (▲6.1%)	2,579 万円 (▲0.1%)	2,918 万円 (4.2%)
4	江戸川区(2)	府中市(6)	横・南区	茅ヶ崎市(6)	所沢市(3)	市川市(3)
	3,953 万円 (0.4%)	4,179 万円 (3.7%)	3,597 万円 *前年ランク外	3,296 万円 (1.1%)	2,852 万円 (▲6.2%)	3,316 万円 (▲2.4%)
5	板橋区(7)	小平市(3)	川・多摩区(8)	大和市(3)	越谷市(6)	柏市(5)
	4,342 万円 (▲1.8%)	3,792 万円 (3.8%)	3,964 万円 (4.0%)	3,237 万円 (3.9%)	2,976 万円 (1.1%)	2,427 万円 (0.2%)

市区別登録数トップ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	町田市	横・旭区	相模原市	さいたま市	松戸市
	3,471 万円	3,501 万円	3,649 万円	2,971 万円	3,211 万円	2,996 万円
2	葛飾区	八王子市	川・宮前区	藤沢市	川口市	船橋市
	3,884 万円	3,063 万円	4,274 万円	3,636 万円	3,023 万円	2,931 万円
3	江戸川区	青梅市	横・戸塚区	横須賀市	川越市	千葉市
	4,134 万円	2,623 万円	3,699 万円	2,781 万円	2,781 万円	2,544 万円
4	練馬区	調布市	横・保土ヶ谷区	平塚市	越谷市	市川市
	5,191 万円	4,827 万円	3,587 万円	2,790 万円	3,167 万円	3,490 万円
5	板橋区	府中市	横・鶴見区	茅ヶ崎市	上尾市	柏市
	4,444 万円	4,286 万円	3,787 万円	3,374 万円	2,695 万円	2,500 万円