

**市場動向** —2016年上半期の首都圏の新築戸建価格動向—**平均成約価格は3,382万円、前期比1.3%上昇。  
東京23区は同5.1%上昇と価格上昇顕著。**

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）は、このたび全国不動産情報ネットワークにおける、2016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。

**■2016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**

- ▽成約が最も多いのは2,000万円台の物件だが、続く3,000万円台とは僅差。  
23区では5,000万円以上の物件の割合が4割に迫る。
- ▽成約物件の平均敷地面積は120.02㎡、前期比1.5%拡大。  
価格の高いエリアでは、購入価格を抑えるため敷地の狭い物件を選択。
- ▽駅からの所要時間は、「徒歩20分超・バス便」が31.7%で最多となったが前期比は低下、  
「10分超15分以下」が伸びる。
- ▽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。  
小田急小田原線沿線では23区の成約価格が前期比11.5%下落、需給のズレが顕著に。
- ▽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＝保土ヶ谷区、  
神奈川県下＝相模原市、埼玉県＝さいたま市、千葉県＝千葉市。

**●新築戸建の平均成約価格、前期（15年下半期）比、前年同期（15年上半期）比、登録価格比（首都圏）**

平均成約価格	前期比	前年同期比	登録価格比	
			価格差	乖離率
3,382万円	1.3%	3.0%	▲54万円	▲1.6%

**●価格帯別割合および前期比変動幅（カッコ内。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
5.7%(▲0.8)	36.7%(▲0.5)	35.7%( 0.0)	15.1%( 0.3)	6.8%( 1.0)

**●駅からの所要時間（徒歩分）別割合および前期比変動幅（カッコ内。単位：ポイント）**

5分以下	10分以下	15分以下	20分以下	20分超・バス便
5.2%( 0.1)	18.8%(▲0.8)	26.2%( 2.2)	18.1%( 0.0)	31.7%(▲1.5)

※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。

※2016年上半期の調査対象物件数は、登録＝49,796件、成約＝10,970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3,436万円、前期比2.3%上昇。  
 成約価格は同3,382万円、同1.3%上昇し、2期連続のプラス。  
 23区の上昇率は前期比2.2ポイント拡大し5.1%となり5期連続の  
 プラス。一方、登録価格との乖離も広がる。

16年上半期の新築戸建登録価格の首都圏平均は1戸あたり3,436万円で、前期比2.3%上昇、前年同期比は3.5%上昇しました。

成約価格の首都圏平均は1戸あたり3,382万円で、前期比1.3%上昇し2期連続のプラス、また前年同期比は3.0%の上昇となりました。全エリアで前期比・前年同期比ともに上昇、中でも東京23区は前期比上昇率が2.2ポイント拡大し5.1%の大幅上昇となり、5期連続のプラスとなっています。ただし23区では、登録価格の前期比が7.2%も上昇、成約価格との価格差が前期(▲56万円、▲1.2%)に比べ広がっており、ユーザーが価格上昇についてこられない様子もうかがえます。

新築戸建の登録価格・前期比・前年同期比

	登録価格	前期比	前年同期比
東京23区	4,935万円	7.2%	9.7%
東京都下	3,722万円	1.7%	3.0%
横浜・川崎市	4,137万円	2.8%	4.4%
神奈川県下	3,070万円	1.6%	3.5%
埼玉県	3,045万円	0.6%	3.7%
千葉県	2,840万円	1.1%	2.6%
首都圏	3,436万円	2.3%	3.5%

新築戸建の成約価格・前期比・前年同期比および登録価格比

	15年 上半期	15年 下半期	前期比	16年上半期	前期比	前年 同期比	登録価格比	
							価格差	乖離率
東京23区	4,422万円	4,549万円	2.9%	4,781万円	5.1%	8.1%	▲154万円	▲3.1%
東京都下	3,475万円	3,509万円	1.0%	3,568万円	1.7%	2.7%	▲154万円	▲4.1%
横浜・川崎市	3,909万円	3,932万円	0.6%	3,984万円	1.3%	1.9%	▲153万円	▲3.7%
神奈川県下	2,850万円	2,905万円	1.9%	2,982万円	2.7%	4.6%	▲88万円	▲2.9%
埼玉県	2,797万円	2,900万円	3.7%	2,940万円	1.4%	5.1%	▲105万円	▲3.4%
千葉県	2,651万円	2,681万円	1.1%	2,709万円	1.0%	2.2%	▲131万円	▲4.6%
首都圏	3,284万円	3,339万円	1.7%	3,382万円	1.3%	3.0%	▲54万円	▲1.6%

※乖離率=(成約価格÷登録価格-1)×100 (注)前期=2015年下半期(7~12月)、前年同期=2015年上半期(1~6月)

## 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2,000万円台の物件だが、続く3,000万円台とは僅差。  
23区では5,000万円以上の物件の割合が4割に迫る。

成約物件を価格帯別に見ますと、最も多いのは2,000万円台の物件ですが、続く3,000万円台とは1.0ポイントの僅差となっています。エリア別の売れ筋は、東京23区が5,000万円台、都下、横浜・川崎市は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。なお、平均価格が大きく上昇した23区では5,000万円以上の物件の割合が前期比7.8ポイント、前年同期比10.1ポイント上昇し、4割に迫っています。

新築戸建成約物件の価格帯別割合および前期比・前年同期比・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	—	2.8%	30.9%	29.2%	37.1%
	前期比	—	▲ 1.8p	▲ 9.4p	3.4p	7.8p
	前年同期比	—	▲ 6.0p	▲ 5.0p	0.9p	10.1p
	登 録 比	—	1.6p	▲ 0.2p	3.5p	▲ 4.9p
東京 都 下	割 合	3.1%	27.0%	42.9%	21.1%	5.9%
	前期比	▲ 1.0p	0.1p	0.1p	▲ 0.7p	1.5p
	前年同期比	▲ 0.5p	▲ 2.2p	▲ 0.2p	0.7p	2.2p
	登 録 比	2.3p	4.7p	▲ 2.5p	▲ 2.2p	▲ 2.3p
横浜 ・ 川 崎 市	割 合	0.1%	8.9%	49.3%	32.5%	9.2%
	前期比	0.0p	▲ 2.6p	1.0p	0.1p	1.5p
	前年同期比	0.1p	▲ 4.1p	▲ 2.4p	6.5p	▲ 0.1p
	登 録 比	0.1p	4.6p	2.9p	▲ 5.7p	▲ 1.9p
神 奈 川 県 下	割 合	8.6%	47.4%	35.6%	7.7%	0.7p
	前期比	1.5p	▲ 8.4p	4.6p	1.8p	0.5p
	前年同期比	▲ 2.0p	▲ 6.0p	4.7p	2.8p	0.5p
	登 録 比	3.6p	▲ 0.2p	▲ 2.4p	▲ 1.1p	0.1p
埼 玉 県	割 合	6.8%	53.3%	33.3%	6.2%	0.4%
	前期比	▲ 2.1p	▲ 0.4p	2.2p	0.4p	▲ 0.1p
	前年同期比	▲ 4.1p	▲ 4.4p	6.4p	2.1p	0.0p
	登 録 比	3.4p	0.5p	▲ 1.9p	▲ 1.6p	▲ 0.4p
千 葉 県	割 合	13.2%	60.6%	22.0%	4.0%	0.2%
	前期比	▲ 3.4p	4.0p	▲ 1.0p	0.4p	0.0p
	前年同期比	▲ 6.7p	7.4p	▲ 0.7p	0.2p	▲ 0.2p
	登 録 比	7.4p	▲ 3.2p	▲ 3.2p	▲ 1.0p	0.0p
首 都 圏	割 合	5.7%	36.7%	35.7%	15.1%	6.8%
	前期比	▲ 0.8p	▲ 0.5p	0.0p	0.3p	1.0p
	前年同期比	▲ 2.1p	▲ 1.6p	1.1p	1.6p	1.0p
	登 録 比	2.8p	▲ 1.8p	▲ 0.5p	0.0p	▲ 0.5p

(注) 前期=2015年下半期(7~12月)、前年同期=2015年上半年期(1~6月)

### 3. 平均面積および駅からの所要時間

成約物件の平均敷地面積は 120.02 m<sup>2</sup>、前期比 1.5%拡大。

駅からの所要時間は、「徒歩 20 分超・バス便」が 31.7%と最多だが前期比は低下、「10 分超 15 分以下」が伸びる。

成約物件の敷地面積の首都圏平均は 120.02 m<sup>2</sup>で、前期比 1.5%拡大しました。5 エリアで拡大しましたが、平均価格の高い東京 23 区、都下、横浜・川崎市では登録物件比がマイナスとなっており、ユーザーは購入価格を抑えるため、供給された物件の中から敷地の狭い物件を選択しているようです。

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 31.7%で最多となりましたが前期比は低下、「10 分超 15 分以下」の割合上昇が目立ちました。一方で、横浜・川崎市、神奈川県下では「徒歩 20 分超・バス便」の割合が上昇、立地を妥協するユーザーや自然環境を重視するユーザーが増えていることもわかります。

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

	登録物件				成約物件					
	敷地面積	前期比	建物面積	前期比	敷地面積	前期比	登録比	建物面積	前期比	登録比
東京 23 区	87.91	▲ 0.1	93.47	▲ 1.2	86.48	0.3	▲1.6	93.81	0.5	0.4
東京都下	121.63	0.8	94.80	0.8	121.40	1.5	▲0.2	94.48	0.4	▲0.3
横浜・川崎市	115.42	5.2	99.15	0.3	110.99	3.8	▲3.8	99.08	0.4	▲0.1
神奈川県下	121.79	▲ 0.0	97.70	▲ 0.3	122.15	2.4	0.3	98.05	0.3	0.4
埼玉県	128.19	1.1	100.91	0.5	126.73	▲ 1.5	▲1.1	100.75	0.1	▲0.2
千葉県	134.64	▲ 0.8	100.66	▲ 0.0	137.58	0.8	2.2	100.86	0.2	0.2
首都圏	121.97	0.7	98.41	0.1	120.02	1.5	▲1.6	98.17	0.3	▲0.2

駅からの所要時間(徒歩分)別割合および前期比 (上段:成約物件、下段:登録物件、カッコ内は前期比変動幅)

	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	8.8%( 0.6p)	31.4%(▲0.2p)	26.4%(▲1.8p)	15.4%( 1.9p)	18.0%(▲0.5p)
	7.4%(▲1.0p)	30.9%( 3.9p)	24.2%(▲0.4p)	17.2%( 3.1p)	20.3%(▲5.6p)
東京都下	5.1%( 0.9p)	19.2%( 0.4p)	27.6%( 2.4p)	20.0%( 1.8p)	28.1%(▲5.5p)
	4.2%(▲0.3p)	18.7%(▲0.4p)	26.6%(▲0.3p)	19.4%( 1.1p)	31.1%(▲0.1p)
横浜・川崎市	5.5%( 0.1p)	15.3%(▲3.6p)	26.8%( 1.9p)	19.9%( 0.2p)	32.5%( 1.4p)
	4.5%(▲0.1p)	14.0%(▲0.9p)	27.5%( 1.8p)	18.5%( 1.1p)	35.5%(▲1.9p)
神奈川県下	4.6%(▲0.7p)	15.8%(▲1.4p)	19.9%( 2.1p)	13.7%(▲1.5p)	46.0%( 1.5p)
	4.1%( 0.2p)	14.2%(▲1.3p)	18.6%( 1.9p)	14.6%( 1.2p)	48.5%(▲2.0p)
埼玉県	3.6%( 0.3p)	16.9%( 0.6p)	25.4%( 2.3p)	19.5%(▲1.7p)	34.6%(▲1.5p)
	3.9%( 1.3p)	17.0%( 0.6p)	23.6%( 1.0p)	18.2%(▲1.6p)	37.3%(▲1.3p)
千葉県	5.3%(▲0.9p)	18.3%(▲0.4p)	30.9%( 5.2p)	18.4%( 0.5p)	27.1%(▲4.4p)
	5.8%( 1.0p)	17.2%(▲0.2p)	30.5%( 1.0p)	18.6%( 1.6p)	27.9%(▲3.4p)
首都圏	5.2%( 0.1p)	18.8%(▲0.8p)	26.2%( 2.2p)	18.1%( 0.0p)	31.7%(▲1.5p)
	4.8%( 0.4p)	18.1%( 0.2p)	25.2%( 0.7p)	18.0%( 0.7p)	33.9%(▲2.0p)

#### 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。  
小田急小田原線沿線では、23区の成約価格が前期比▲11.5%と大幅に下落、  
登録物件との価格差は▲299万円、乖離率▲4.8%と需給のズレが顕著に。

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・豊島線となりました。また、小田急小田原線沿線の所在地別平均価格を前期と比べますと、東京23区のみが11.5%の大幅下落となっていることがわかりました。

一方、成約上位2沿線の所在地別平均価格を登録物件と比べますと、23区では小田急小田原線で価格差▲299万円、乖離率▲4.8%、西武池袋・豊島線で価格差▲211万円、乖離率▲4.2%となるなど需給のズレが顕著となっているほか、ほとんど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います。

沿線別成約数トップ5および所在地別平均価格

※価格のカッコ内は前期比

	沿線名	所在地別平均価格			
		東京23区		横浜・川崎市	
1	小田急小田原線	東京23区	5,936万円(▲11.5%)	横浜・川崎市	3,993万円( 3.6%)
		東京都下	3,742万円( 0.6%)	神奈川県下	2,613万円( 2.1%)
2	西武池袋・豊島線	東京23区	4,858万円( 0.2%)	埼玉県	2,902万円( 2.4%)
		東京都下	3,603万円(▲0.7%)		
3	JR東海道本線	横浜・川崎市	3,444万円	神奈川県下	3,905万円
4	東武東上線	東京23区	4,953万円	埼玉県	2,868万円
5	JR京浜東北・根岸線	東京23区	5,418万円	横浜・川崎市	4,047万円
				埼玉県	3,716万円

沿線別登録数トップ5および所在地別平均価格

	沿線名	所在地別平均価格			
		東京23区		横浜・川崎市	
1	小田急小田原線	東京23区	6,235万円	横浜・川崎市	4,148万円
		東京都下	3,718万円	神奈川県下	2,742万円
2	東武伊勢崎・大師線	東京23区	3,972万円	埼玉県	2,825万円
3	西武池袋・豊島線	東京23区	5,069万円	埼玉県	3,045万円
		東京都下	3,839万円		
4	東武野田線	埼玉県	2,782万円	千葉県	2,654万円
5	JR東海道本線	横浜・川崎市	3,568万円	神奈川県下	3,152万円

## 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＝保土ヶ谷区、  
神奈川県下＝相模原市、埼玉県＝さいたま市、千葉県＝千葉市。**

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・川崎市が保土ヶ谷区、神奈川県下が相模原市、埼玉県がさいたま市、千葉県が千葉市に。また登録数のトップは、横浜・川崎市、千葉県を除き成約物件と同じでした。

なお、成約数トップ5の市区の平均価格を前期と比べますと、25 市区中 21 市区が上昇、上昇率トップ 3 は藤沢市(11.6%)、横浜市旭区(8.1%)、府中市(5.7%)でした。

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

	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(1)	横・保土ヶ谷区(4)	相模原市(1)	さいたま市(1)	千葉市(3)
	3,582 万円 ( 2.7%)	3,417 万円 ( 0.5%)	3,558 万円 (▲1.8%)	3,083 万円 ( 4.7%)	3,327 万円 ( 3.4%)	2,544 万円 ( 2.2%)
2	練馬区(3)	八王子市(2)	横・緑区	平塚市(4)	川口市(2)	船橋市(2)
	5,025 万円 ( 2.2%)	2,817 万円 ( 0.7%)	3,768 万円 *前期ランク外	2,563 万円 (▲0.2%)	3,158 万円 ( 0.3%)	2,880 万円 (▲0.2%)
3	葛飾区(4)	府中市(3)	横・戸塚区(3)	茅ヶ崎市(5)	所沢市	松戸市(1)
	3,696 万円 ( 0.9%)	4,298 万円 ( 5.7%)	3,610 万円 ( 2.4%)	3,393 万円 ( 1.6%)	3,137 万円 *前期ランク外	2,861 万円 ( 3.4%)
4	江戸川区(2)	小平市	川・宮前区(1)	藤沢市(2)	川越市(3)	柏市(5)
	4,099 万円 ( 2.3%)	3,806 万円 *前期ランク外	4,145 万円 ( 4.0%)	3,861 万円 (11.6%)	2,697 万円 ( 1.3%)	2,520 万円 ( 1.5%)
5	板橋区	日野市(4)	横・旭区(2)	横須賀市(3)	上尾市	市川市(4)
	4,638 万円 *前期ランク外	3,676 万円 ( 2.7%)	3,751 万円 ( 8.1%)	2,666 万円 (▲7.9%)	2,756 万円 *前期ランク外	3,392 万円 ( 1.5%)

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・保土ヶ谷区	相模原市	さいたま市	松戸市
	3,778 万円	3,499 万円	3,626 万円	3,205 万円	3,367 万円	3,041 万円
2	葛飾区	八王子市	横・戸塚区	平塚市	川口市	船橋市
	3,790 万円	3,072 万円	3,683 万円	2,731 万円	3,270 万円	2,883 万円
3	大田区	小平市	川・麻生区	横須賀市	上尾市	柏市
	6,007 万円	3,795 万円	4,197 万円	2,733 万円	2,860 万円	2,591 万円
4	練馬区	東久留米市	横・旭区	茅ヶ崎市	川越市	市川市
	5,230 万円	3,652 万円	3,945 万円	3,434 万円	2,962 万円	3,617 万円
5	世田谷区	府中市	川・宮前区	藤沢市	春日部市	千葉市
	6,647 万円	4,521 万円	4,365 万円	4,025 万円	2,686 万円	2,624 万円