

**市場動向** —2017年上半期の首都圏の新築戸建価格動向—

**平均成約価格は3,436万円、前期比0.3%上昇。  
東京23区は同2.2%下落し7期ぶりにマイナス。**

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）は、このたび全国不動産情報ネットワークにおける、2017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。

**■2017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3,000万円台の物件、僅差で2,000万円台が続く。  
エリア別では、一部に低価格志向が見られ、ユーザーニーズの分散も目立つ。
- ▽成約物件の平均敷地面積は121.91㎡、前期比微減。  
東京23区、横浜・川崎市では、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32.5%で最多。  
駅近物件の成約が減少、立地を妥協するユーザーの増加を表す結果に。
- ▽沿線別で成約が最も多いのは小田急小田原線、次いでJR東海道本線。  
小田急小田原線沿線では23区の成約価格が前期比7.4%と大きく上昇。
- ▽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＝戸塚区、神奈川県下＝相模原市、埼玉県＝さいたま市、千葉県＝松戸市。

**●新築戸建の平均成約価格、前期（16年下半期）比、前年同期（16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
3,436万円	0.3%	1.6%	▲18万円	▲0.5%

**●価格帯別割合および前期比変動幅（成約物件・首都圏）**

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
5.3%(0.7p)	35.0%(▲1.5p)	35.9%(▲0.1p)	16.4%(0.6p)	7.4%(0.3p)

**●駅からの所要時間（徒歩分）別割合および前期比変動幅（成約物件・首都圏）**

5分以下	10分以下	15分以下	20分以下	20分超・バス便
5.3%(▲0.3p)	17.9%(▲1.2p)	25.0%(▲0.8p)	19.3%(1.9p)	32.5%(0.4p)

※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。

※2017年上半期の調査対象物件数は、登録＝57,382件、成約＝11,385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3,454万円、前期比0.5%上昇。  
 成約価格は同3,436万円、同0.3%上昇し、4期連続のプラス。  
 東京23区では同2.2%下落し7期ぶりにマイナス。  
 登録価格と成約価格の乖離が全エリアで拡がる。

17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3,454万円で、前期比0.5%上昇、前年同期比も0.5%の上昇となりました。

また、成約価格の首都圏平均は1戸あたり3,436万円で、前期比0.3%上昇し4期連続のプラス、前年同期比は1.6%の上昇となりました。これをエリア別に見ますと、成約価格の前期比は、これまで3期連続全エリアで上昇していましたが、今期は東京23区が2.2%下落し7期ぶりにマイナスとなるなど3エリアで下落。さらに、登録価格との乖離率は前期に比べ全エリアで拡大しており、価格上昇についてこれられないユーザーの姿もうかがえます。

### 新築戸建の平均成約価格・前期比・前年同期比および登録価格比

	17年上半期	17年上半期の前期比	16年下半期の前期比	16年上半期の前期比	17年上半期の前年同期比	17年上半期の登録価格比		
						価格差	乖離率	前期の乖離率
東京23区	4,830万円	▲ 2.2%	3.3%	5.1%	1.0%	▲189万円	▲3.8%	▲1.7%
東京都下	3,693万円	1.9%	1.6%	1.7%	3.5%	▲144万円	▲3.8%	▲3.5%
横浜・川崎市	4,071万円	0.7%	1.4%	1.3%	2.2%	▲239万円	▲5.5%	▲4.7%
神奈川県下	3,055万円	0.2%	2.2%	2.7%	2.4%	▲130万円	▲4.1%	▲3.1%
埼玉県	2,969万円	▲ 0.4%	1.4%	1.4%	1.0%	▲154万円	▲4.9%	▲3.2%
千葉県	2,717万円	▲ 2.3%	2.7%	1.0%	0.3%	▲100万円	▲3.5%	▲1.0%
首都圏	3,436万円	0.3%	1.3%	1.3%	1.6%	▲ 18万円	▲0.5%	▲0.3%

※乖離率=(平均成約価格÷平均登録価格-1)×100

### 新築戸建の平均登録価格・前期比・前年同期比

	登録価格	前期比	前年同期比
東京23区	5,019万円	▲ 0.2%	1.7%
東京都下	3,837万円	2.1%	3.1%
横浜・川崎市	4,310万円	1.6%	4.2%
神奈川県下	3,185万円	1.2%	3.7%
埼玉県	3,123万円	1.4%	2.6%
千葉県	2,817万円	0.3%	▲ 0.8%
首都圏	3,454万円	0.5%	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3,000万円台の物件、僅差で2,000万円台が続いた。  
エリア別では、一部で低価格志向が見られたほか、ユーザーニーズの分散も目立つ。

成約物件を価格帯別に見ますと、最も多いのは3,000万円台の物件で、僅差で2,000万円台が続いています。  
エリア別の売れ筋は、東京23区が5,000万円以上、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。なお、今期は23区で5,000万円以上の物件の割合が4割を切るなど一部で低価格志向が見られたほか、4エリアで最多価格帯の割合が低下しユーザーニーズの分散も目立ちました。

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	—	2.2%	30.6%	30.9%	36.3%
	前期比	—	▲ 0.6p	1.2p	4.7p	▲ 5.3p
	前年同期比	—	▲ 0.6p	▲ 0.4p	1.8p	▲ 0.8p
	登録比	—	0.7p	5.6p	▲ 1.8p	▲ 4.5p
東京都下	割合	1.7%	21.5%	45.3%	24.0%	7.5%
	前期比	0.7p	▲ 6.0p	3.6p	0.8p	0.9p
	前年同期比	▲ 1.4p	▲ 5.5p	2.4p	2.9p	1.6p
	登録比	1.1p	4.1p	0.8p	▲ 4.4p	▲ 1.6p
横浜・川崎市	割合	—	6.1%	50.4%	33.4%	10.1%
	前期比	—	1.2p	▲ 3.1p	0.9p	1.0p
	前年同期比	▲ 0.1p	▲ 2.8p	1.1p	0.9p	0.9p
	登録比	—	3.3p	11.1p	▲ 9.2p	▲ 5.2p
神奈川県下	割合	6.2%	46.6%	37.9%	8.7%	0.6p
	前期比	▲ 0.2p	▲ 1.0p	2.5p	▲ 1.3p	0.0p
	前年同期比	▲ 2.4p	▲ 0.8p	2.3p	1.0p	▲ 0.1p
	登録比	3.1p	4.3p	▲ 4.9p	▲ 2.2p	▲ 0.3p
埼玉県	割合	7.7%	51.5%	33.0%	6.6%	1.2%
	前期比	1.1p	▲ 1.2p	0.4p	▲ 0.7p	0.4p
	前年同期比	0.9p	▲ 1.8p	▲ 0.3p	0.4p	0.8p
	登録比	4.3p	5.5p	▲ 8.4p	▲ 1.2p	▲ 0.2p
千葉県	割合	13.2%	61.2%	19.0%	6.2%	0.4%
	前期比	2.4p	1.9p	▲ 5.1p	0.8p	0.0p
	前年同期比	0.0p	0.6p	▲ 3.0p	2.2p	0.2p
	登録比	6.2p	▲ 2.7p	▲ 4.2p	1.0p	▲ 0.3p
首都圏	割合	5.3%	35.0%	35.9%	16.4%	7.4%
	前期比	0.7p	▲ 1.5p	▲ 0.1p	0.6p	0.3p
	前年同期比	▲ 0.4p	▲ 1.7p	0.2p	1.3p	0.6p
	登録比	2.2p	▲ 2.2p	▲ 0.5p	0.4p	0.1p

(注) 前期=2016年下半期(7~12月)、前年同期=2016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 121.91 m<sup>2</sup>、前期比微減。

駅からの所要時間は、「徒歩 20 分超・バス便」が 32.5%で最多。

駅近物件が減少、千葉県では徒歩 15 分以下の合計が前期比 6.4 ポイント減。

成約物件の敷地面積の首都圏平均は 121.91 m<sup>2</sup>で、前期比微減となりました。平均価格の高い東京 23 区、横浜・川崎市では前期比と登録物件比がともに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。

また駅からの所要時間については、「徒歩 20 分超・バス便」が前期比 0.4 ポイント増加し 32.5%と最多。一方、15 分以下の合計は同 2.3 ポイント減、千葉県では同 6.4 ポイント減となるなど駅近物件の成約が減少、9 期にわたる登録価格の上昇により、敷地面積に加え立地をも妥協するユーザーの増加を表す結果となりました。

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	87.52	0.4	93.70	▲ 0.2	86.53	▲ 0.2	▲1.1	94.01	▲ 0.6	0.3
東京都下	119.86	▲ 3.1	94.36	▲ 1.4	121.64	▲ 0.7	1.5	95.10	▲ 0.1	0.8
横浜・川崎市	112.90	▲ 2.8	100.18	1.4	110.84	▲ 3.4	▲1.8	98.78	0.2	▲1.4
神奈川県下	122.73	0.7	98.71	0.7	121.83	0.0	▲0.7	98.85	0.3	0.1
埼玉県	132.23	▲ 0.7	102.02	0.0	133.63	2.7	1.1	102.24	0.5	0.2
千葉県	137.27	0.4	101.51	0.2	138.22	1.2	0.7	101.79	0.8	0.3
首都圏	124.39	▲ 0.3	99.50	0.2	121.91	▲ 0.0	▲2.0	99.06	0.3	▲0.4

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	10.5%(▲1.2p)	27.7%(▲1.5p)	27.4%(▲1.7p)	16.4%( 1.8p)	18.0%( 2.6p)
	9.0%( 0.7p)	26.3%(▲1.6p)	24.6%(▲5.1p)	17.5%( 0.9p)	22.6%(▲5.1p)
東京都下	5.5%( 0.4p)	16.5%(▲3.8p)	25.7%(▲0.6p)	22.9%( 5.7p)	29.4%(▲1.7p)
	5.5%( 0.9p)	17.1%( 0.0p)	26.3%( 0.6p)	20.7%(▲2.9p)	30.4%( 1.4p)
横浜・川崎市	4.6%(▲0.2p)	17.6%(▲0.9p)	21.6%(▲2.6p)	20.9%( 2.6p)	35.3%( 1.1p)
	4.3%(▲0.4p)	16.6%(▲0.3p)	24.3%( 0.8p)	18.5%(▲2.4p)	36.3%( 2.3p)
神奈川県下	3.6%(▲1.3p)	15.4%(▲0.1p)	20.5%( 0.6p)	15.8%(▲0.6p)	44.7%( 1.4p)
	4.6%( 0.3p)	11.0%(▲1.9p)	20.0%( 0.6p)	16.0%(▲0.5p)	48.4%( 1.5p)
埼玉県	4.4%( 0.7p)	15.1%(▲0.3p)	26.5%( 1.3p)	18.3%(▲0.3p)	35.7%(▲1.4p)
	3.4%(▲1.0p)	16.6%( 2.6p)	23.9%(▲1.5p)	18.6%(▲1.0p)	37.5%( 0.9p)
千葉県	5.1%(▲1.3p)	19.6%(▲1.6p)	27.0%(▲3.5p)	21.0%( 3.4p)	27.3%( 3.0p)
	5.4%(▲0.1p)	17.0%(▲2.6p)	27.4%(▲0.4p)	25.2%( 6.2p)	25.0%(▲3.1p)
首都圏	5.3%(▲0.3p)	17.9%(▲1.2p)	25.0%(▲0.8p)	19.3%( 1.9p)	32.5%( 0.4p)
	4.9%(▲0.2p)	17.0%(▲0.2p)	24.6%(▲0.8p)	19.8%( 0.4p)	33.7%( 0.8p)

#### 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 JR 東海道本線。  
 小田急小田原線沿線では、23 区の成約価格が前期比 7.4%と大きく上昇。  
 一方、登録数トップの東武野田線沿線の成約価格は埼玉県・千葉県ともに下落。

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 JR 東海道本線となりました。  
 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 区が 7.4%の大幅上昇となっ  
 ており、好立地の物件が選択されている様子もうかがえます。

一方、登録数トップ、成約数 5 位の東武野田線沿線の所在地別成約価格を見ますと、埼玉県・千葉県とも  
 に下落しており、供給物件が多い中、ユーザーはリーズナブルな物件を選んでいるようです。なお、平均登録  
 価格との差が最も大きかったのは JR 東海道本線沿線の横浜・川崎市で▲329 万円でした。

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			
1	小田急小田原線	東京 23 区	6,216 万円( 7.4%)	横浜・川崎市	4,044 万円(▲0.1%)
		東京都下	3,885 万円( 3.6%)	神奈川県下	2,849 万円( 3.5%)
2	JR東海道本線	横浜・川崎市	3,438 万円(▲2.3%)	神奈川県下	3,070 万円(▲1.0%)
3	東武伊勢崎・大師線	東京 23 区	3,918 万円( 1.7%)	埼玉県	2,812 万円( 3.7%)
4	西武池袋・豊島線	東京 23 区	5,145 万円( 1.8%)	埼玉県	2,845 万円(▲1.0%)
		東京都下	3,804 万円( 0.7%)		
5	東武野田線	埼玉県	2,555 万円(▲3.2%)	千葉県	2,386 万円(▲7.3%)

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			
1	東武野田線	埼玉県	2,785 万円	千葉県	2,485 万円
2	東武伊勢崎・大師線	東京 23 区	3,957 万円	埼玉県	3,018 万円
3	小田急小田原線	東京 23 区	6,224 万円	横浜川崎市	4,270 万円
		東京都下	4,130 万円	神奈川県下	2,950 万円
4	JR東海道本線	横浜川崎市	3,767 万円	神奈川県下	3,233 万円
5	JR京浜東北・根岸線	東京 23 区	5,678 万円	神奈川県下	3,857 万円
		横浜川崎市	4,346 万円	埼玉県	3,851 万円

## 5. 市別成約数トップ5および平均価格

市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＝戸塚区、  
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・川崎市が戸塚区、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、登録数のトップも同様の結果となりました。

なお、成約数トップ5の市別の平均価格を前期と比べますと、前期ランク外だった 3 市区を除く 27 市区中 15 市区が下落、中でも横浜・川崎市、神奈川県下の下落が目立っています。

市別成約数トップ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・戸塚区(1)	相模原市(1)	さいたま市(1)	松戸市(1)
	3,711 万円 ( 0.4%)	3,749 万円 ( 4.2%)	3,538 万円 (▲1.3%)	3,221 万円 ( 1.0%)	3,293 万円 (▲1.0%)	2,983 万円 (▲2.5%)
2	葛飾区(2)	八王子市(2)	横・旭区(2)	平塚市(2)	川口市(2)	市川市(4)
	3,906 万円 ( 3.6%)	2,992 万円 ( 4.0%)	3,732 万円 (▲2.5%)	2,666 万円 (▲4.0%)	3,350 万円 ( 2.5%)	3,435 万円 ( 1.8%)
3	練馬区(3)	東村山市(4)	川・宮前区(3)	茅ヶ崎市(4)	川越市(4)	船橋市(2)
	5,208 万円 ( 0.3%)	3,450 万円 ( 1.4%)	4,166 万円 (▲2.5%)	3,294 万円 (▲2.5%)	2,699 万円 (▲5.7%)	2,756 万円 (▲1.8%)
4	江戸川区	小平市(5)	横保土ヶ谷区(5)	藤沢市(3)	所沢市(3)	柏市(3)
	4,396 万円 *前期ランク外	4,164 万円 ( 12.3%)	3,607 万円 (▲4.5%)	3,788 万円 (▲3.2%)	3,007 万円 (▲2.2%)	2,541 万円 ( 3.0%)
5	大田区(4)	府中市(3)	横・港南区	横須賀市(5)	越谷市	千葉市(5)
	5,875 万円 (▲0.6%)	4,255 万円 (▲2.5%)	3,983 万円 *前期ランク外	2,774 万円 (▲1.8%)	3,261 万円 *前期ランク外	2,727 万円 ( 3.7%)

市別登録数トップ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・戸塚区	相模原市	さいたま市	松戸市
	3,800 万円	3,858 万円	3,728 万円	3,338 万円	3,472 万円	3,168 万円
2	練馬区	八王子市	横・青葉区	茅ヶ崎市	川口市	船橋市
	5,449 万円	3,095 万円	5,426 万円	3,473 万円	3,449 万円	2,903 万円
3	葛飾区	東村山市	横・旭区	平塚市	上尾市	柏市
	4,027 万円	3,669 万円	3,925 万円	2,718 万円	3,060 万円	2,631 万円
4	江戸川区	小平市	横・栄区	藤沢市	川越市	市川市
	4,619 万円	4,112 万円	3,963 万円	4,002 万円	2,968 万円	3,509 万円
5	世田谷区	西東京市	川・多摩区	横須賀市	春日部市	鎌ヶ谷市
	6,562 万円	4,579 万円	4,217 万円	2,848 万円	2,728 万円	2,355 万円