

市場動向 —2018年上半期の首都圏の新築戸建価格動向—**平均成約価格は3,429万円、前期比0.4%上昇。
東京23区は同3.9%上昇し3期ぶりにプラス。**

不動産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首都圏（1都3県）の2018年上半期（1～6月）の「新築戸建分譲住宅」価格動向をまとめましたのでご案内いたします。

■2018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3,000万円台と2,000万円台の物件で、全体に占める割合はほぼ同率。
23区では、5,000万円以上の物件割合が4割超える。

▽成約物件の平均敷地面積は122.90㎡、前期比0.6%拡大。
価格の高い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32.0%で最多だが割合は低下。
23区と千葉県では駅近物件の割合が上昇し、立地重視のユーザーが増加。

▽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。
所在地別平均価格は、23区、都下、横浜・川崎市で小田急小田原線沿線が最も高い。

▽市区别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＝旭区、
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（17年下半期）比、前年同期（17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
3,429万円	0.4%	▲ 0.2%	▲ 117万円	▲ 3.3%

●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
5.7%(▲0.2p)	35.0%(▲0.3p)	35.1%(0.1p)	16.9%(▲0.2p)	7.3%(0.6p)

●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
5.1%(▲0.2p)	18.1%(0.4p)	25.0%(0.4p)	19.8%(1.5p)	32.0%(▲2.1p)

※本資料の掲載データは、当社の不動産情報ネットワークに、ATBB（インターネット*）および図面（ファクトシート）で登録され成約した物件をベースとしております。*一括登録物件を除く
※2018年上半期の調査対象物件数は、登録＝54,104件、成約＝11,044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3,546万円、前期比2.0%上昇。

成約価格は同3,429万円、同0.4%上昇し、再びプラス。

横浜・川崎市では同1.7%下落し7期ぶりにマイナス。

登録価格との乖離率のマイナス幅は、首都圏平均で拡大も23区は縮小。

18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3,546万円で、前期比2.0%上昇、前年同期比も2.7%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3,429万円で、前期比0.4%上昇し再びプラス、前年同期比は0.2%の下落となりました。成約価格の前期比は、横浜・川崎市が唯一下落し7期ぶりのマイナスに。同エリアでは16年下半期に平均価格が4,000万円を超えて以来3期連続で上昇しており、ユーザーニーズとのズレが生じているようです。一方、東京23区では5,000万円以上の高価格帯の成約が大幅に増加し3.9%も上昇、3期ぶりにプラスとなり、登録価格との乖離率のマイナス幅は、首都圏平均が拡大するなか縮小に転じました。

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

	18年上半期	18年上半期の前期比	17年下半期の前期比	17年上半期の前期比	18年上半期の前年同期比	18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	4,952万円	3.9%	▲1.3%	▲2.2%	2.5%	▲54万円	▲1.1%	▲1.9%
東京都下	3,691万円	1.7%	▲1.8%	1.9%	▲0.1%	▲227万円	▲5.8%	▲4.4%
横浜・川崎市	4,074万円	▲1.7%	1.8%	0.7%	0.1%	▲221万円	▲5.1%	▲4.3%
神奈川県下	3,146万円	1.0%	2.0%	0.2%	3.0%	▲183万円	▲5.5%	▲4.8%
埼玉県	2,964万円	0.7%	▲0.9%	▲0.4%	▲0.2%	▲160万円	▲5.1%	▲5.3%
千葉県	2,742万円	0.8%	0.1%	▲2.3%	0.9%	▲101万円	▲3.6%	▲5.9%
首都圏	3,429万円	0.4%	▲0.6%	0.3%	▲0.2%	▲117万円	▲3.3%	▲1.7%

※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	5,006万円	3.0%	▲0.3%
東京都下	3,918万円	3.3%	2.1%
横浜・川崎市	4,295万円	▲0.9%	▲0.3%
神奈川県下	3,329万円	1.7%	4.5%
埼玉県	3,124万円	0.5%	0.0%
千葉県	2,843万円	▲1.7%	0.9%
首都圏	3,546万円	2.0%	2.7%

2. 価格帯別割合、前年同期比・前期比・登録比

売れ筋は3,000万円台と2,000万円台の物件で、全体に占める割合はほぼ同率。
23区では、5,000万円以上の物件割合が6.8ポイント上昇し4割を超える。

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すが、続く2,000万円台との差は0.1ポイントとほぼ同率に。エリア別の売れ筋は、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2,000万円台で、前期と変化はありませんでした。なお、平均価格が大幅に上昇した23区では、5,000万円以上の物件割合が前期比6.8ポイント上昇し、4割を超えています。

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	—	3.5%	23.6%	32.1%	40.8%
	前期比	—	0.2p	▲ 7.4p	0.4p	6.8p
	前年同期比	—	1.3p	▲ 7.0p	1.2p	4.5p
	登録比	—	1.5p	▲ 1.1p	0.4p	▲ 0.8p
東京 都 下	割 合	1.7%	21.6%	43.6%	26.5%	6.6%
	前期比	▲ 0.8p	▲ 2.3p	0.8p	1.2p	1.1p
	前年同期比	0.0p	0.1p	▲ 1.7p	2.5p	▲ 0.9p
	登録比	1.0p	7.5p	0.0p	▲ 5.2p	▲ 3.3p
横浜 ・ 川 崎 市	割 合	0.1%	6.8%	49.3%	32.1%	11.7%
	前期比	0.1p	1.1p	3.1p	▲ 4.3p	0.0p
	前年同期比	0.1p	0.7p	▲ 1.1p	▲ 1.3p	1.6p
	登録比	0.1p	3.1p	8.8p	▲ 6.4p	▲ 5.6p
神 奈 川 県 下	割 合	5.0%	43.1%	39.3%	10.9%	1.7p
	前期比	0.6p	▲ 0.9p	▲ 2.9p	2.7p	0.5p
	前年同期比	▲ 1.2p	▲ 3.5p	1.4p	2.2p	1.1p
	登録比	1.5p	8.0p	▲ 6.0p	▲ 0.8p	▲ 2.7p
埼 玉 県	割 合	8.4%	52.5%	29.8%	8.1%	1.2%
	前期比	▲ 1.1p	0.6p	▲ 0.2p	0.5p	0.2p
	前年同期比	0.7p	1.0p	▲ 3.2p	1.5p	0.0p
	登録比	4.5p	6.4p	▲ 9.9p	▲ 0.7p	▲ 0.3p
千 葉 県	割 合	14.2%	56.3%	24.6%	4.3%	0.6%
	前期比	0.1p	▲ 3.1p	3.9p	▲ 0.9p	0.0p
	前年同期比	1.0p	▲ 4.9p	5.6p	▲ 1.9p	0.2p
	登録比	7.2p	▲ 3.9p	▲ 2.8p	▲ 0.5p	0.0p
首 都 圏	割 合	5.7%	35.0%	35.1%	16.9%	7.3%
	前期比	▲ 0.2p	▲ 0.3p	0.1p	▲ 0.2p	0.6p
	前年同期比	0.4p	0.0p	▲ 0.8p	0.4p	0.0p
	登録比	2.6p	2.0p	▲ 2.3p	▲ 0.8p	▲ 1.5p

(注) 前期=2017年下半期(7~12月)、前年同期=2017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 122.90 m²、前期比 0.6%拡大。

駅からの所要時間は、「徒歩 20 分超・バス便」が 32.0%で最多だが割合は低下。

23 区と千葉県では 5 分以下～15 分以下の割合が上昇し、立地重視のユーザーが増加。

成約物件の敷地面積の首都圏平均は 122.90 m²で、前期比 0.6%拡大しました。平均価格の高い 23 区、横浜・川崎市では前期比と登録物件比がともに 3 期連続で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は、首都圏全体で「徒歩 20 分超・バス便」が最多(32.0%)となりましたが、前期比は低下しました。エリア別では、23 区と千葉県で 15 分以下の 3 つの徒歩分別割合がすべて上昇、立地を重視する傾向に。一方、埼玉県では同割合がすべて低下するなど、エリアによる違いも見られました。

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: m², %)

	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	88.91	1.3	92.65	▲ 0.6	85.70	▲ 0.5	▲ 3.6	92.53	▲ 2.1	▲ 0.1
東京都下	120.56	▲ 1.6	94.10	▲ 1.0	121.23	▲ 0.1	0.6	94.37	▲ 0.3	0.3
横浜・川崎市	111.73	0.2	98.70	▲ 1.3	109.63	▲ 0.4	▲ 1.9	98.76	▲ 1.1	0.1
神奈川県下	124.30	▲ 0.3	97.66	▲ 0.8	124.21	1.3	▲ 0.1	97.97	▲ 0.7	0.3
埼玉県	133.14	0.3	101.83	▲ 0.0	132.19	▲ 0.8	▲ 0.7	101.50	▲ 0.7	▲ 0.3
千葉県	138.48	0.6	101.46	▲ 0.3	140.99	1.9	1.8	101.46	▲ 0.5	0.0
首都圏	124.18	▲ 0.6	98.87	▲ 0.6	122.90	0.6	▲ 1.0	98.60	▲ 0.7	▲ 0.3

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	10.0%(0.3p)	29.0%(0.4p)	28.1%(2.9p)	13.5%(▲0.4p)	19.4%(▲3.2p)
	6.4%(▲1.1p)	24.1%(▲1.4p)	28.4%(1.5p)	16.4%(4.4p)	24.7%(▲3.4p)
東京都下	5.3%(2.2p)	18.6%(▲0.3p)	25.4%(▲1.1p)	20.1%(3.1p)	30.6%(▲3.9p)
	6.4%(2.6p)	17.5%(▲0.7p)	28.1%(3.5p)	19.5%(1.0p)	28.5%(▲6.4p)
横浜・川崎市	3.9%(▲1.6p)	17.0%(1.5p)	25.1%(0.8p)	20.2%(1.0p)	33.8%(▲1.7p)
	3.7%(▲0.6p)	15.7%(1.4p)	23.8%(▲0.4p)	24.0%(2.3p)	32.8%(▲2.7p)
神奈川県下	3.8%(▲0.8p)	15.0%(3.5p)	21.1%(0.0p)	17.0%(2.6p)	43.1%(▲5.3p)
	4.0%(0.3p)	14.1%(2.9p)	20.1%(▲2.2p)	16.6%(2.2p)	45.2%(▲3.2p)
埼玉県	3.5%(▲1.0p)	15.3%(▲1.4p)	23.4%(▲0.6p)	22.3%(2.6p)	35.5%(0.4p)
	3.8%(0.1p)	13.4%(▲3.2p)	21.3%(▲2.0p)	21.7%(1.6p)	39.8%(3.5p)
千葉県	7.1%(0.7p)	20.0%(0.5p)	28.7%(1.9p)	20.6%(▲2.1p)	23.6%(▲1.0p)
	7.9%(1.2p)	18.8%(1.0p)	30.5%(▲1.1p)	19.8%(0.7p)	23.0%(▲1.8p)
首都圏	5.1%(▲0.2p)	18.1%(0.4p)	25.0%(0.4p)	19.8%(1.5p)	32.0%(▲2.1p)
	5.2%(0.5p)	16.4%(▲0.6p)	24.8%(▲0.7p)	20.2%(1.8p)	33.4%(▲1.0p)

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。
また各沿線の所在地別平均価格は、23区、都下、横浜・川崎市の3エリアで
小田急小田原線沿線が最も高い。一方、埼玉県は3沿線がほぼ同水準。

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、この2沿線とJR東海道本線は、5期連続でトップ5にランクイン。また沿線別・所在地別平均価格は、23区、都下、横浜・川崎市の3エリアで小田急小田原線が最も高く、埼玉県は3沿線がほぼ同水準でした。

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、西武新宿線、東武野田線の3沿線を見ますと、全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、需給にズレが見られます。なお、平均登録価格との差が最も大きかったのは東武野田線沿線の埼玉県で▲9.1%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			
		東京23区		横浜・川崎市	
1	小田急小田原線	東京23区 6,881万円(▲16.2%)	東京都下 3,868万円(▲1.0%)	横浜・川崎市 4,036万円(0.0%)	神奈川県下 2,784万円(▲1.0%)
2	西武池袋・豊島線	東京23区 5,015万円(1.5%)	東京都下 3,602万円(▲1.8%)	埼玉県 2,756万円(▲0.9%)	
3	西武新宿線	東京23区 5,617万円(1.3%)	東京都下 3,714万円(1.2%)	埼玉県 2,759万円(▲2.9%)	
4	東武野田線	埼玉県 2,751万円(0.9%)	千葉県 2,404万円(▲1.8%)		
5	JR東海道本線	横浜・川崎市 3,537万円(▲2.8%)	神奈川県下 3,305万円(3.7%)		

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		埼玉県	
1	小田急小田原線	東京23区 6,924万円	東京都下 4,085万円	埼玉県 4,197万円	神奈川県下 3,015万円
2	東武野田線	埼玉県 3,025万円	千葉県 2,517万円		
3	東武伊勢崎・大師線	東京23区 3,887万円	埼玉県 2,913万円		
4	JR高崎線	東京23区 3,880万円	埼玉県 2,924万円		
5	西武新宿線	東京23区 6,083万円	東京都下 3,930万円	埼玉県 2,854万円	

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＝旭区、
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・川崎市が旭区、神奈川県下が相模原市、埼玉県がさいたま市、千葉県が千葉市となり、登録数のトップは、横浜・川崎市、千葉県を除く 4 エリアが成約物件と同じでした。

また、前期ランク外だった 5 市区を除く 25 市区の平均価格を前期と比べますと、下落が 13、上昇が 12 と拮抗しています。なお、世田谷区と千葉市では、成約価格が登録価格の平均を上回りました。

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) 3,762 万円 (1.6%)	町田市(3) 3,719 万円 (▲1.1%)	横・旭区(1) 3,740 万円 (▲1.0%)	相模原市(1) 3,152 万円 (0.0%)	さいたま市(1) 3,373 万円 (▲1.7%)	千葉市(4) 2,674 万円 (3.4%)
	練馬区(3) 5,179 万円 (▲1.5%)	八王子市(1) 2,967 万円 (1.8%)	横・戸塚区(5) 3,635 万円 (▲1.2%)	藤沢市(3) 3,979 万円 (2.2%)	川口市(2) 3,316 万円 (▲1.1%)	船橋市(2) 2,857 万円 (▲2.7%)
3	江戸川区(4) 4,390 万円 (▲2.8%)	東村山市(2) 3,322 万円 (▲0.2%)	川・宮前区 4,416 万円 *前期ランク外	平塚市(4) 2,807 万円 (4.0%)	所沢市(5) 3,008 万円 (0.9%)	松戸市(3) 3,074 万円 (2.7%)
	葛飾区(2) 3,767 万円 (▲3.0%)	西東京市(5) 4,047 万円 (▲4.3%)	横・港南区 3,815 万円 *前期ランク外	横須賀市(5) 2,974 万円 (2.8%)	川越市(3) 2,674 万円 (▲3.5%)	柏市(1) 2,649 万円 (2.8%)
5	世田谷区 7,221 万円 *前期ランク外	小平市 4,021 万円 *前期ランク外	川・麻生区 4,086 万円 *前期ランク外	茅ヶ崎市(2) 3,440 万円 (3.1%)	上尾市(4) 2,803 万円 (▲1.3%)	市川市(5) 3,628 万円 (3.2%)

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 3,877 万円	町田市 3,987 万円	川・麻生区 4,217 万円	相模原市 3,276 万円	さいたま市 3,522 万円	船橋市 2,966 万円
	練馬区 5,635 万円	八王子市 3,271 万円	横・戸塚区 3,945 万円	藤沢市 4,304 万円	川口市 3,415 万円	千葉市 2,652 万円
3	江戸川区 4,699 万円	東村山市 3,589 万円	横・港南区 3,856 万円	平塚市 2,907 万円	上尾市 3,034 万円	松戸市 3,235 万円
	葛飾区 3,833 万円	小平市 4,098 万円	横・旭区 4,023 万円	茅ヶ崎市 3,460 万円	越谷市 3,304 万円	柏市 2,758 万円
5	世田谷区 6,853 万円	西東京市 4,300 万円	川・多摩区 4,272 万円	鎌倉市 4,108 万円	川越市 2,920 万円	野田市 2,292 万円