

2021 年 1 月 28 日

報道関係者各位

発行: アットホーム株式会社

分析: アットホームラボ株式会社

価格動向（新築戸建）

首都圏における「新築戸建」の価格動向（2020 年 12 月）

- ◆ 首都圏の新築戸建の平均価格は 3,981 万円で、前月比+0.3%の上昇。
- ◆ 東京 23 区は 2 カ月連続で上昇し、2017 年 1 月以降の最高額を更新。
- ◆ 埼玉県他は前月比横ばいも、4 カ月連続で過去最高額に。

< 調査概要 >

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 代表取締役社長：鶴森康史）の不動産情報ネットワークで消費者向けに登録・公開された新築戸建の価格動向について、アットホームラボ株式会社（東京都千代田区 代表取締役：庄司利浩）に調査・分析を委託し、アットホームが公表するものです。

◆対象エリア

東京都（23 区／都下）、神奈川県（横浜市・川崎市／他）、埼玉県（さいたま市／他）、千葉県（西部※／他）
※千葉県西部：柏市、松戸市、流山市、我孫子市、市川市、浦安市、習志野市、船橋市

◆対象データ

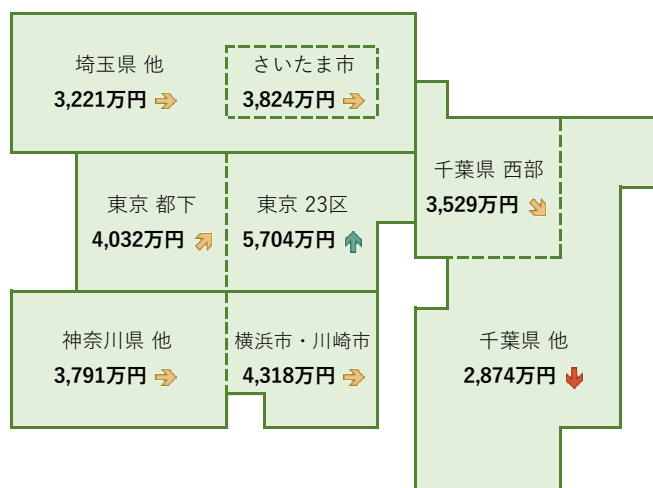
不動産情報サイト アットホームで消費者向けに登録・公開された新築戸建（所有権のみ・重複物件はユニーク化）

◆定義

本調査では、上記対象データの「1 戸あたりの登録価格（売り希望価格）」を「価格」と表記しています。

< 新築戸建 首都圏 8 エリアにおける価格・建物面積・土地面積 >

平均価格と前月からの変化率



価格・建物面積・土地面積の平均値

エリア		価格 (万円)	前月比 (%)	建物面積 (㎡)	土地面積 (㎡)
東京都	23 区	5,704	1.1	95.1	79.8
	都下	4,032	0.7	94.0	119.1
神奈川県	横浜市・川崎市	4,318	0.4	98.4	109.8
	他	3,791	0.2	97.4	112.8
埼玉県	さいたま市	3,824	0.0	101.8	102.3
	他	3,221	0.0	101.2	130.1
千葉県	西部	3,529	▲ 0.7	99.5	120.8
	他	2,874	▲ 1.5	101.6	158.5
首都圏		3,981	0.3	98.1	115.2

※矢印は前月からの変化率

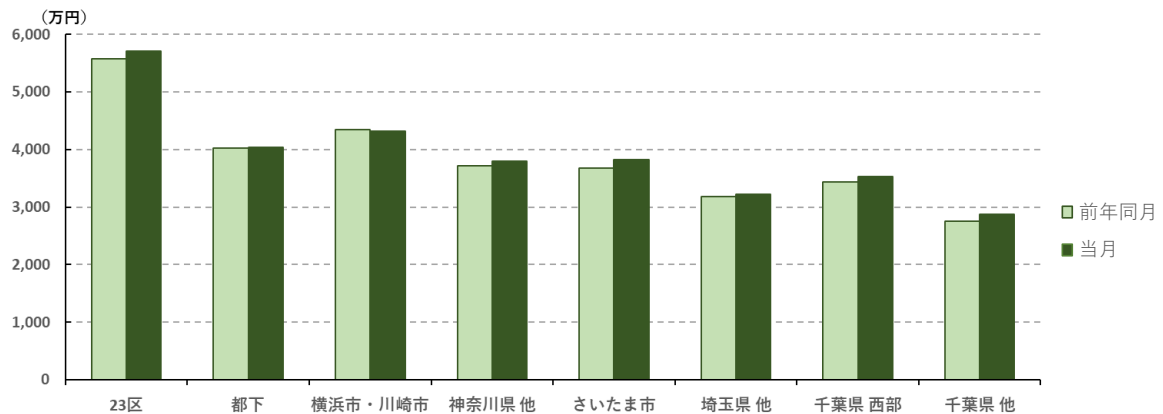
↓ -1.0%以下
 ↘ -1.0%～-0.5%以下
 → -0.5%～+0.5%
 ↗ +0.5%以上～+1.0%
 ↑ +1.0%以上

首都圏 8 エリアの平均価格（前年同月比・指数の推移）

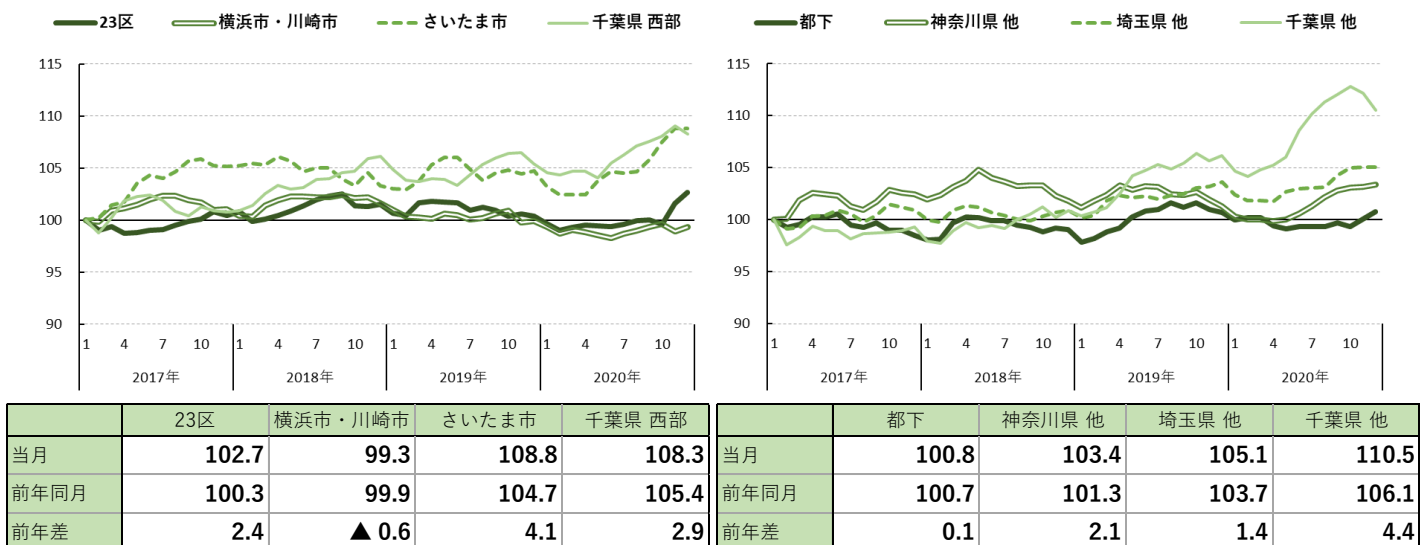
首都圏の平均価格は、横浜市・川崎市が前年同月比下落、それ以外の 7 エリアは上昇した(図表 1)。

平均価格指数の前年差は、千葉県他が+4.4 ポイントと全 8 エリアで最も大きく指数も 110 を超えているが、直近の推移では 2 カ月連続で低下しており、やや勢いが鈍っている(図表 2)。一方、10 月に 99.6 だった東京 23 区の指数は 102.7 と直近 2 カ月で+3.1 ポイントとなっており、上昇が目立った(図表 2)。

<図表 1> 首都圏 8 エリアの平均価格（前年同月比）



<図表 2> 首都圏 8 エリア 平均価格指数の推移（2017 年 1 月=100）



23区の平均価格は5,704万円で前月比+1.1%と上昇し、2017年1月以降最高額を更新した(図表1)。また前年同月比は+2.3%と上昇したが(図表1)、これは3,000万円台の物件が占める割合が前年同月より-3.5ポイントと減少し、その分4,000万円台が+4.2ポイントと増加したことが一因となっている(図表3)。

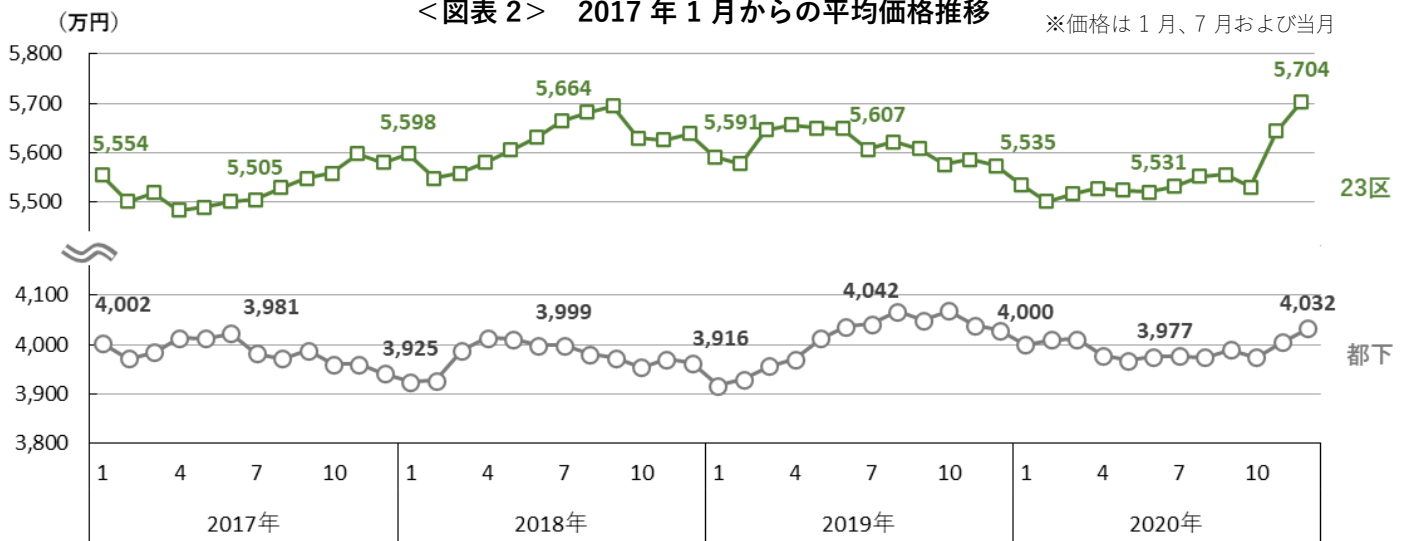
都下の平均価格は4,032万円で前月比+0.7%と前月に続き上昇、前年同月超えは8カ月ぶりとなった(図表1)。

<図表1> 価格・建物面積・土地面積 平均値の推移

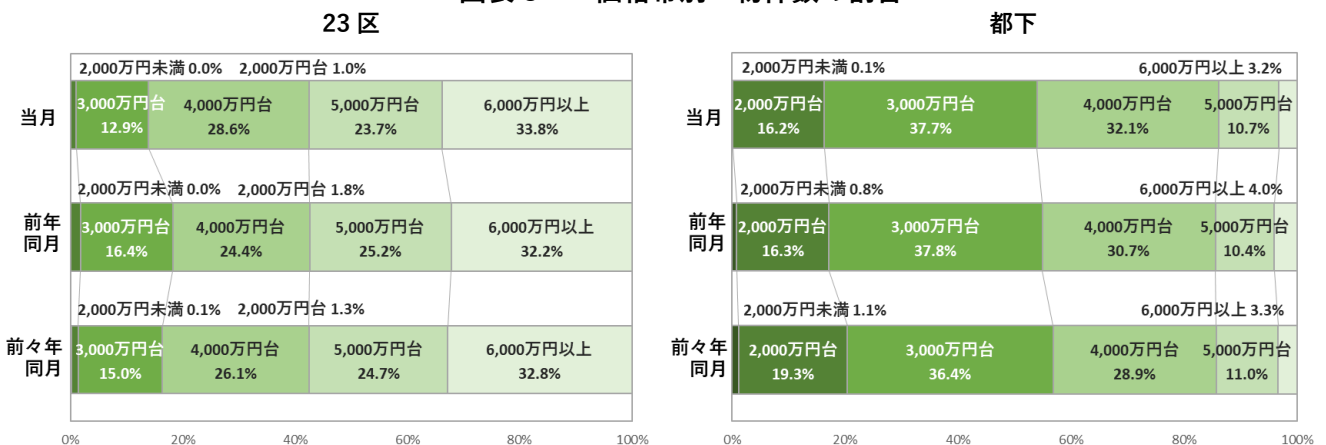
			2019年		2020年											
			11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
価 格	23区	価格(万円)	5,586	5,573	5,535	5,501	5,515	5,527	5,524	5,520	5,531	5,552	5,555	5,530	5,643	5,704
		前月比(%)	0.2	▲0.2	▲0.7	▲0.6	0.3	0.2	▲0.1	▲0.1	0.2	0.4	0.1	▲0.4	2.0	1.1
		前年同月比(%)	▲0.7	▲1.1	▲1.0	▲1.4	▲2.3	▲2.3	▲2.2	▲2.3	▲1.4	▲1.2	▲0.9	▲0.8	1.0	2.3
	都下	価格(万円)	4,040	4,029	4,000	4,009	4,011	3,977	3,967	3,976	3,977	3,975	3,989	3,974	4,004	4,032
		前月比(%)	▲0.7	▲0.3	▲0.7	0.2	0.0	▲0.8	▲0.3	0.2	0.0	▲0.1	0.4	▲0.4	0.8	0.7
		前年同月比(%)	1.7	1.7	2.1	2.0	1.4	0.2	▲1.1	▲1.5	▲1.6	▲2.3	▲1.5	▲2.3	▲0.9	0.1
建 物 面 積	23区	面積(m ²)	93.8	94.0	94.3	94.4	94.5	94.6	94.3	94.3	94.2	94.3	94.5	94.4	94.5	95.1
		前月比(%)	▲0.1	0.2	0.3	0.1	0.1	0.1	▲0.3	0.0	▲0.1	0.1	0.2	▲0.1	0.1	0.6
		前年同月比(%)	0.1	0.0	0.1	▲0.1	0.1	0.2	▲0.3	▲0.1	▲0.3	0.2	0.1	0.3	0.1	0.0
	都下	面積(m ²)	93.7	93.7	93.8	93.7	93.8	94.0	93.7	93.6	93.3	93.5	93.6	93.9	94.0	94.0
		前月比(%)	0.1	0.0	0.1	▲0.1	0.1	0.2	▲0.3	▲0.1	▲0.3	0.2	0.1	0.3	0.1	0.0
		前年同月比(%)	0.1	0.0	0.2	0.0	▲0.2	0.7	▲0.8	0.3	0.1	0.5	▲0.4	▲0.2	0.8	▲0.2
土 地 面 積	23区	面積(m ²)	79.7	79.5	79.4	79.9	79.4	80.0	79.2	78.7	79.0	78.9	78.3	78.8	79.1	79.8
		前月比(%)	0.1	▲0.3	▲0.1	0.6	▲0.6	0.8	▲1.0	▲0.6	0.4	▲0.1	▲0.8	0.6	0.4	0.9
		前年同月比(%)	0.2	0.0	0.2	0.0	▲0.2	0.7	▲0.8	0.3	0.1	0.5	▲0.4	▲0.2	0.8	▲0.2
	都下	面積(m ²)	118.2	118.2	118.4	118.4	118.2	119.0	118.1	118.4	118.5	119.1	118.6	118.4	119.3	119.1
		前月比(%)	0.2	0.0	0.2	0.0	▲0.2	0.7	▲0.8	0.3	0.1	0.5	▲0.4	▲0.2	0.8	▲0.2
		前年同月比(%)	0.2	0.0	0.2	0.0	▲0.2	0.7	▲0.8	0.3	0.1	0.5	▲0.4	▲0.2	0.8	▲0.2

<図表2> 2017年1月からの平均価格推移

※価格は1月、7月および当月



<図表3> 価格帯別 物件数の割合



横浜市・川崎市の平均価格は 4,318 万円で前月比は+0.4%。一方、前年同月比は-0.5%と 2 カ月連続で下落幅は縮小したものの、22 カ月連続の前年同月割れとなった（図表 1）。平均価格を下回る 3,000 万円台の物件の占める割合が前年同月より+3.2 ポイントと増加したことが一因となっている（図表 3）。

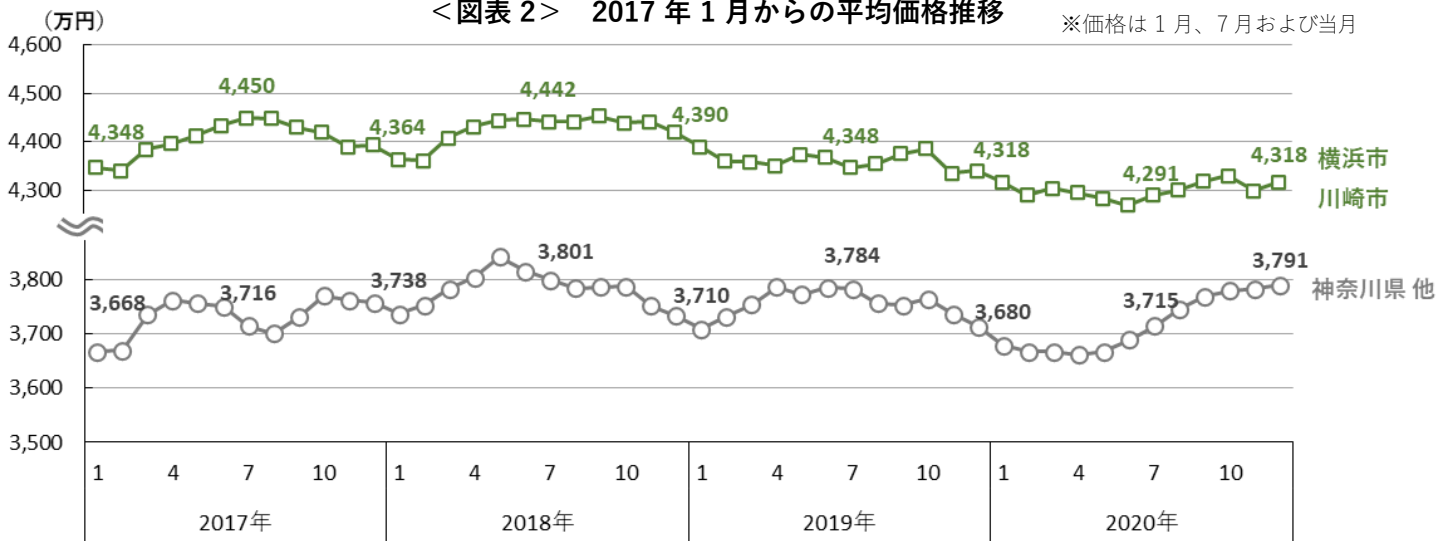
神奈川県他の平均価格は 3,791 万円で前月比+0.2%と 8 カ月連続で上昇、前年同月超えは 4 カ月連続となった（図表 1）。2,000 万円台の低価格帯物件の占める割合が、前年同月より-5.2 ポイントと減少したことが一因と考えられる（図表 3）。

<図表 1> 価格・建物面積・土地面積 平均値の推移

			2019年		2020年											
			11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
価 格	横浜市 川崎市	価格（万円）	4,337	4,342	4,318	4,291	4,305	4,296	4,285	4,270	4,291	4,302	4,320	4,330	4,300	4,318
		前月比（%）	▲ 1.1	0.1	▲ 0.5	▲ 0.6	0.3	▲ 0.2	▲ 0.2	▲ 0.3	0.5	0.3	0.4	0.2	▲ 0.7	0.4
		前年同月比（%）	▲ 2.4	▲ 1.8	▲ 1.6	▲ 1.6	▲ 1.2	▲ 1.3	▲ 2.0	▲ 2.2	▲ 1.3	▲ 1.2	▲ 1.3	▲ 1.3	▲ 0.8	▲ 0.5
	神奈川県他	価格（万円）	3,738	3,715	3,680	3,668	3,668	3,662	3,668	3,690	3,715	3,747	3,771	3,781	3,784	3,791
		前月比（%）	▲ 0.7	▲ 0.6	▲ 0.9	▲ 0.3	0.0	▲ 0.1	0.2	0.6	0.7	0.9	0.6	0.3	0.1	0.2
		前年同月比（%）	▲ 0.4	▲ 0.5	▲ 0.8	▲ 1.7	▲ 2.3	▲ 3.3	▲ 2.8	▲ 2.5	▲ 1.8	▲ 0.3	0.4	0.4	1.2	2.0
建 物 面 積	横浜市 川崎市	面積（㎡）	98.9	98.8	98.7	98.6	98.5	99.0	98.6	98.3	98.1	98.1	98.3	98.4	98.3	98.4
		前月比（%）	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	▲ 0.1	0.5	▲ 0.4	▲ 0.3	▲ 0.2	0.0	0.2	0.1	▲ 0.1	0.1
		面積（㎡）	98.3	98.3	98.5	98.3	98.1	98.2	98.1	98.2	97.9	97.6	97.7	97.7	97.5	97.4
	神奈川県他	面積（㎡）	98.3	98.3	98.5	98.3	98.1	98.2	98.1	98.2	97.9	97.6	97.7	97.7	97.5	97.4
		前月比（%）	0.1	0.0	0.2	▲ 0.2	▲ 0.2	0.1	▲ 0.1	0.1	▲ 0.3	▲ 0.3	0.1	0.0	▲ 0.2	▲ 0.1
		面積（㎡）	114.1	113.9	114.6	114.0	112.9	113.7	112.8	111.9	111.4	110.3	110.0	108.5	109.3	109.8
土 地 面 積	横浜市 川崎市	面積（㎡）	114.1	113.9	114.6	114.0	112.9	113.7	112.8	111.9	111.4	110.3	110.0	108.5	109.3	109.8
		前月比（%）	0.0	▲ 0.2	0.6	▲ 0.5	▲ 1.0	0.7	▲ 0.8	▲ 0.8	▲ 0.4	▲ 1.0	▲ 0.3	▲ 1.4	0.7	0.5
		面積（㎡）	113.2	113.4	113.9	112.9	114.3	114.5	114.1	113.7	113.0	112.8	113.1	113.0	113.0	112.8
	神奈川県他	面積（㎡）	113.2	113.4	113.9	112.9	114.3	114.5	114.1	113.7	113.0	112.8	113.1	113.0	113.0	112.8
		前月比（%）	0.4	0.2	0.4	▲ 0.9	1.2	0.2	▲ 0.3	▲ 0.4	▲ 0.6	▲ 0.2	0.3	▲ 0.1	0.0	▲ 0.2
		面積（㎡）	113.2	113.4	113.9	112.9	114.3	114.5	114.1	113.7	113.0	112.8	113.1	113.0	113.0	112.8

<図表 2> 2017 年 1 月からの平均価格推移

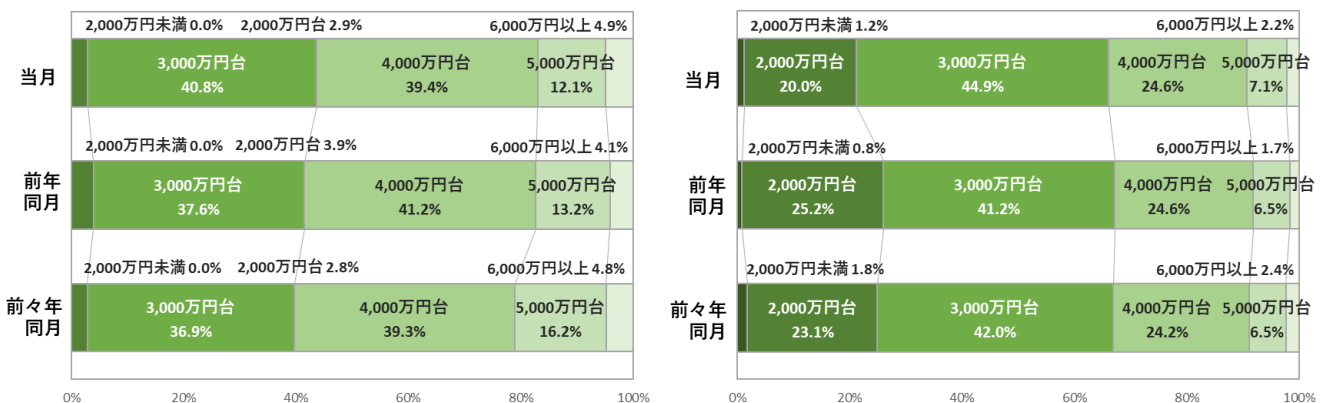
※価格は 1 月、7 月および当月



<図表 3> 価格帯別 物件数の割合

横浜市・川崎市

神奈川県他



さいたま市の平均価格は3,824万円で前月比横ばい、前年同月比は+3.9%と5カ月連続の前年同月超えとなった(図表1)。2,000万円台の低価格物件の占める割合が前年同月より-5.3ポイントと減少した一方、4,000万円台が+4.8ポイントと増加したことが要因となっている(図表3)。

埼玉県他の平均価格は3,221万円で前月比は横ばいとなり、4カ月連続で2017年1月以降最高額(注)となっている。また前年同月超えは8カ月連続となった(図表1)。

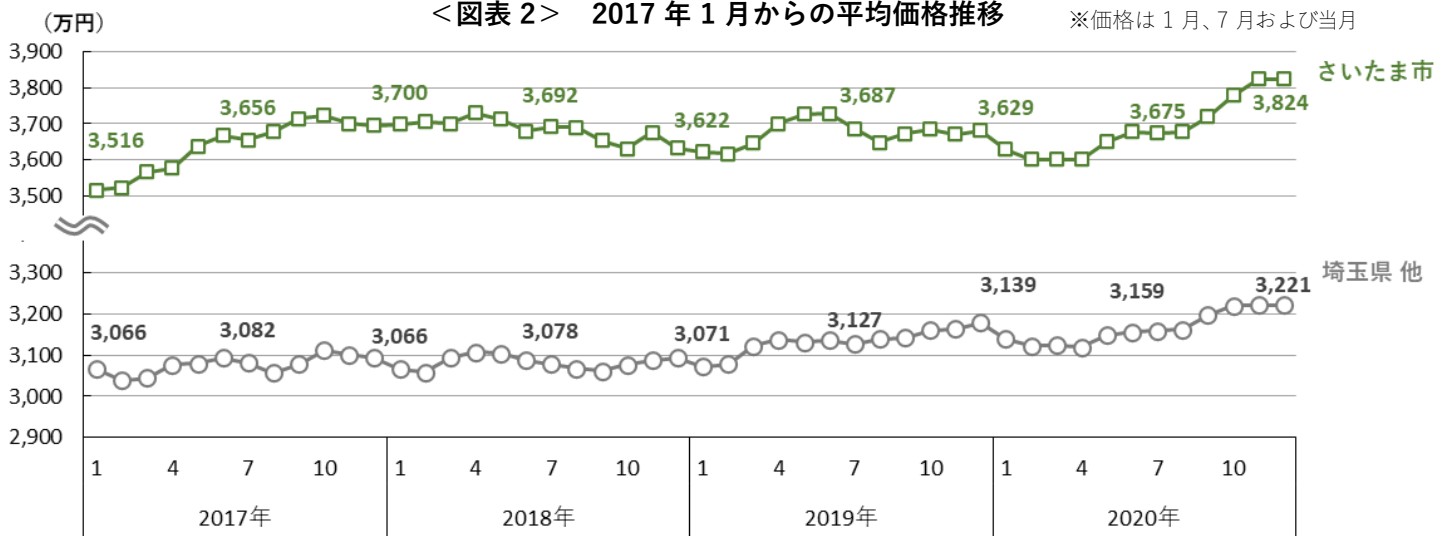
(注)11月：3,220.6万円、12月：3,220.9万円

<図表1> 価格・建物面積・土地面積 平均値の推移

			2019年		2020年											
			11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
価格	さいたま市	価格(万円)	3,671	3,682	3,629	3,601	3,602	3,601	3,650	3,678	3,675	3,678	3,720	3,780	3,825	3,824
		前月比(%)	▲0.4	0.3	▲1.4	▲0.8	0.0	0.0	1.4	0.8	▲0.1	0.1	1.1	1.6	1.2	0.0
		前年同月比(%)	▲0.1	1.4	0.2	▲0.5	▲1.2	▲2.7	▲2.1	▲1.3	▲0.3	0.8	1.3	2.6	4.2	3.9
	埼玉県他	価格(万円)	3,163	3,178	3,139	3,123	3,123	3,120	3,148	3,156	3,159	3,162	3,197	3,219	3,221	3,221
		前月比(%)	0.1	0.5	▲1.2	▲0.5	0.0	▲0.1	0.9	0.2	0.1	0.1	1.1	0.7	0.0	0.0
		前年同月比(%)	2.4	2.7	2.2	1.4	0.0	▲0.6	0.5	0.7	1.0	0.8	1.8	1.9	1.8	1.4
建物面積	さいたま市	面積(㎡)	102.3	102.5	102.6	102.4	102.3	102.8	102.6	102.6	102.4	102.3	102.2	102.5	102.1	101.8
		前月比(%)	▲0.1	0.2	0.1	▲0.2	▲0.1	0.5	▲0.2	0.0	▲0.2	▲0.1	▲0.1	0.3	▲0.4	▲0.3
		前年同月比(%)	▲0.1	0.2	0.1	▲0.2	▲0.1	0.5	▲0.2	0.0	▲0.2	▲0.1	▲0.1	0.3	▲0.4	▲0.3
	埼玉県他	面積(㎡)	102.1	102.1	102.1	102.2	102.0	102.1	102.2	101.8	101.4	101.6	101.4	101.1	101.3	101.2
		前月比(%)	▲0.2	0.0	0.0	0.1	▲0.2	0.1	0.1	▲0.4	▲0.4	0.2	▲0.2	▲0.3	0.2	▲0.1
		前年同月比(%)	▲0.2	0.0	0.0	0.1	▲0.2	0.1	0.1	▲0.4	▲0.4	0.2	▲0.2	▲0.3	0.2	▲0.1
土地面積	さいたま市	面積(㎡)	109.1	109.3	109.1	108.9	108.2	109.4	108.5	107.4	106.2	106.7	106.0	104.1	102.8	102.3
		前月比(%)	▲1.3	0.2	▲0.2	▲0.2	▲0.6	1.1	▲0.8	▲1.0	▲1.1	0.5	▲0.7	▲1.8	▲1.2	▲0.5
		前年同月比(%)	▲1.3	0.2	▲0.2	▲0.2	▲0.6	1.1	▲0.8	▲1.0	▲1.1	0.5	▲0.7	▲1.8	▲1.2	▲0.5
	埼玉県他	面積(㎡)	131.4	130.7	130.6	130.5	129.9	130.6	129.8	128.7	128.5	129.6	129.3	130.0	131.0	130.1
		前月比(%)	▲1.4	▲0.5	▲0.1	▲0.1	▲0.5	0.5	▲0.6	▲0.8	▲0.2	0.9	▲0.2	0.5	0.8	▲0.7
		前年同月比(%)	▲1.4	▲0.5	▲0.1	▲0.1	▲0.5	0.5	▲0.6	▲0.8	▲0.2	0.9	▲0.2	0.5	0.8	▲0.7

<図表2> 2017年1月からの平均価格推移

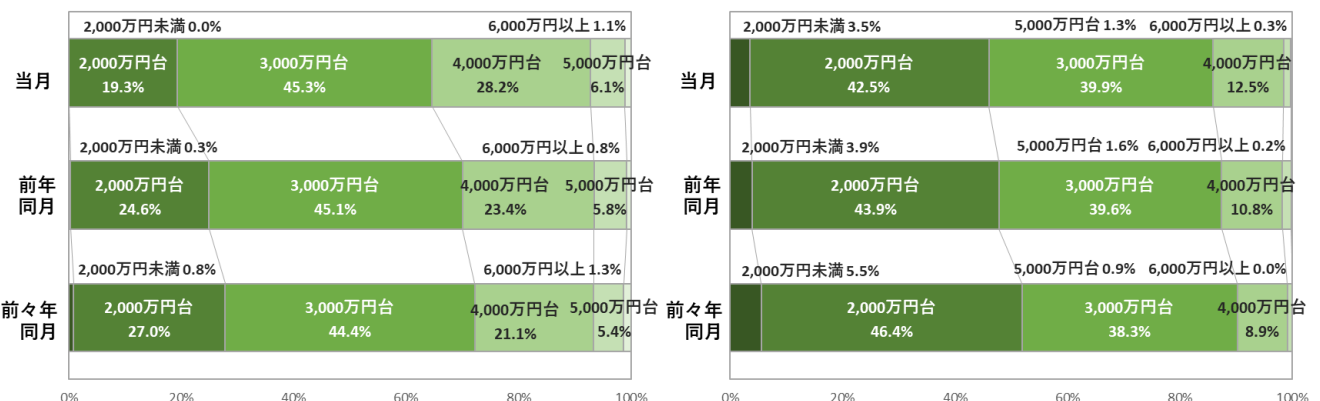
※価格は1月、7月および当月



<図表3> 価格帯別 物件数の割合

さいたま市

埼玉県他



西部の平均価格は3,529万円で前月比-0.7%と7カ月ぶりに下落したものの、前年同月超えは11カ月連続となった(図表1)。2,000万円台の低価格帯物件の占める割合が前年同月より-6.9ポイントと減少した一方、4,000万円台が+4.9ポイントと増加したことが要因となっている(図表3)。

千葉県他の平均価格は2,874万円で、前月比は-1.5%と2カ月連続の下落となった。なお、前年同月比は+4.1%と上昇が続いており、前年同月超えは35カ月連続となった(図表1)。

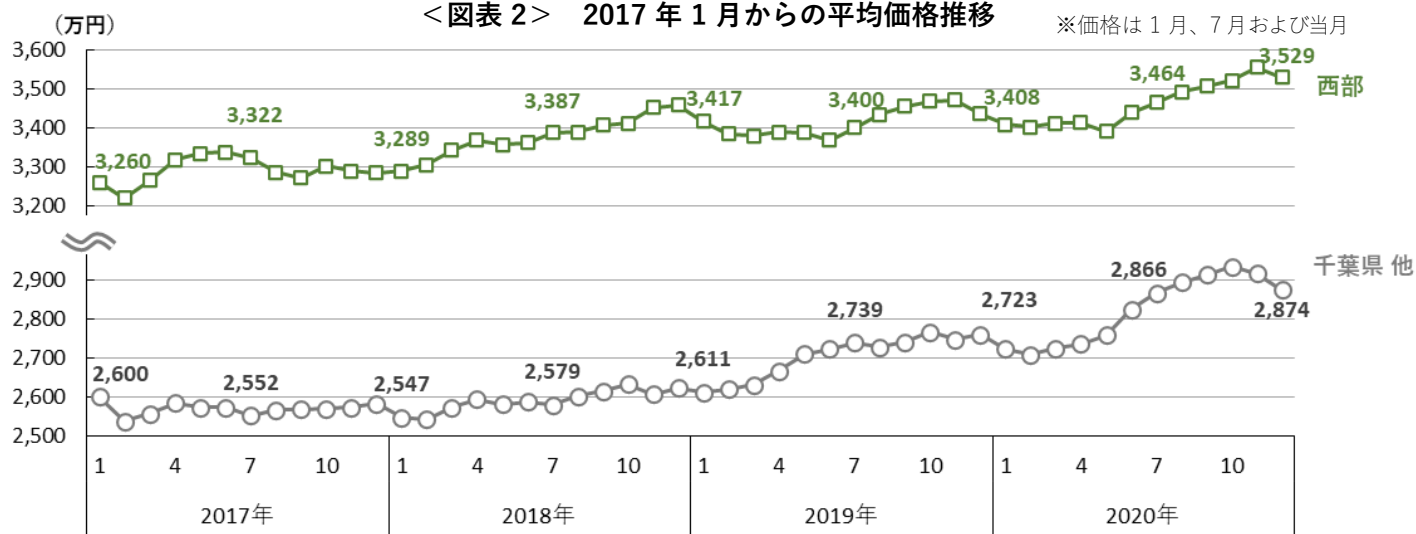
<図表1> 価格・建物面積・土地面積 平均値の推移

			2019年		2020年											
			11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
価 格	西部	価格(万円)	3,471	3,436	3,408	3,401	3,412	3,412	3,391	3,438	3,464	3,492	3,506	3,522	3,555	3,529
		前月比(%)	0.1	▲1.0	▲0.8	▲0.2	0.3	0.0	▲0.6	1.4	0.8	0.8	0.4	0.4	1.0	▲0.7
		前年同月比(%)	0.6	▲0.7	▲0.3	0.5	1.0	0.7	0.1	2.1	1.9	1.7	1.5	1.5	2.4	2.7
	千葉県他	価格(万円)	2,747	2,760	2,723	2,708	2,725	2,736	2,758	2,824	2,866	2,895	2,913	2,934	2,917	2,874
		前月比(%)	▲0.7	0.5	▲1.4	▲0.5	0.6	0.4	0.8	2.4	1.5	1.0	0.6	0.7	▲0.6	▲1.5
		前年同月比(%)	5.4	5.2	4.3	3.4	3.6	2.6	1.7	3.7	4.6	6.2	6.3	6.1	6.2	4.1
建 物 面 積	西部	面積(㎡)	100.0	100.0	99.6	99.4	99.0	98.9	99.1	99.1	99.5	99.6	98.9	99.0	99.3	99.5
		前月比(%)	▲0.1	0.0	▲0.4	▲0.2	▲0.4	▲0.1	0.2	0.0	0.4	0.1	▲0.7	0.1	0.3	0.2
		面積(㎡)	103.5	103.6	103.4	103.2	103.1	102.6	102.7	102.6	102.4	102.2	102.4	102.3	102.0	101.6
	千葉県他	面積(㎡)	103.5	103.6	103.4	103.2	103.1	102.6	102.7	102.6	102.4	102.2	102.4	102.3	102.0	101.6
		前月比(%)	0.0	0.1	▲0.2	▲0.2	▲0.1	▲0.5	0.1	▲0.1	▲0.2	▲0.2	0.2	▲0.1	▲0.3	▲0.4
		面積(㎡)	120.1	121.3	121.5	120.8	120.5	120.3	121.1	121.3	121.3	122.8	121.5	119.7	120.0	120.8
土 地 面 積	西部	面積(㎡)	120.1	121.3	121.5	120.8	120.5	120.3	121.1	121.3	121.3	122.8	121.5	119.7	120.0	120.8
		前月比(%)	▲0.6	1.0	0.2	▲0.6	▲0.2	▲0.2	0.7	0.2	0.0	1.2	▲1.1	▲1.5	0.3	0.7
		面積(㎡)	157.6	157.2	156.8	157.3	156.6	156.0	155.4	154.3	154.2	153.9	154.3	157.2	156.8	158.5
	千葉県他	面積(㎡)	157.6	157.2	156.8	157.3	156.6	156.0	155.4	154.3	154.2	153.9	154.3	157.2	156.8	158.5
		前月比(%)	0.1	▲0.3	▲0.3	0.3	▲0.4	▲0.4	▲0.4	▲0.7	▲0.1	▲0.2	0.3	1.9	▲0.3	1.1
		面積(㎡)	157.6	157.2	156.8	157.3	156.6	156.0	155.4	154.3	154.2	153.9	154.3	157.2	156.8	158.5

※西部（柏市、松戸市、流山市、我孫子市、市川市、浦安市、習志野市、船橋市）

<図表2> 2017年1月からの平均価格推移

※価格は1月、7月および当月



<図表3> 価格帯別 物件数の割合

西部

千葉県他

