

2021 年 3 月 25 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（2021 年 2 月）

- ◆ 首都圏の新築戸建の平均価格は 3,934 万円で、前月比 -0.2%。
- ◆ 前年同月比では 8 エリア全てで上昇。
- ◆ 前月比では、中心エリア（東京 23 区、さいたま市、千葉県西部）での下落が目立つ一方、周辺エリア（東京都下、神奈川県他、埼玉県他、千葉県他）はいずれも上昇。

< 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

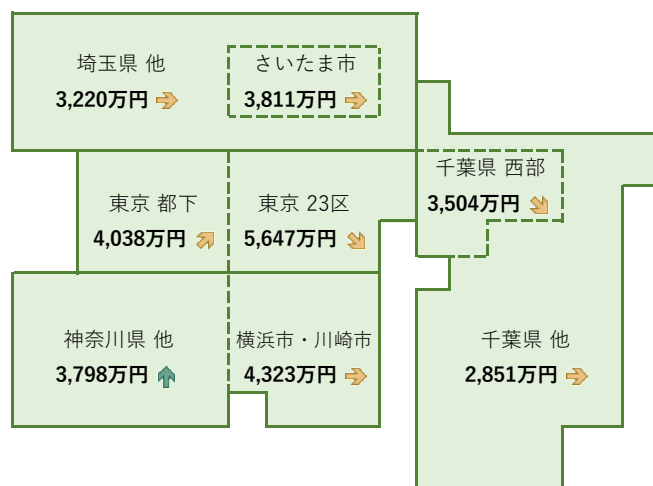
不動産情報サイト アットホームで消費者向けに登録・公開された新築戸建（所有権のみ・重複物件はユニーク化）

◆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	5,647	▲ 0.9	95.3	80.0
	都下	4,038	0.7	94.4	120.4
神奈川県	横浜市・川崎市	4,323	0.2	98.6	110.7
	他	3,798	1.0	97.7	113.7
埼玉県	さいたま市	3,811	▲ 0.4	101.7	104.7
	他	3,220	0.2	101.1	131.0
千葉県	西部	3,504	▲ 0.6	99.8	122.8
	他	2,851	0.1	102.2	160.5
首都圏		3,934	▲ 0.2	98.4	117.3

※矢印は前月からの変化率

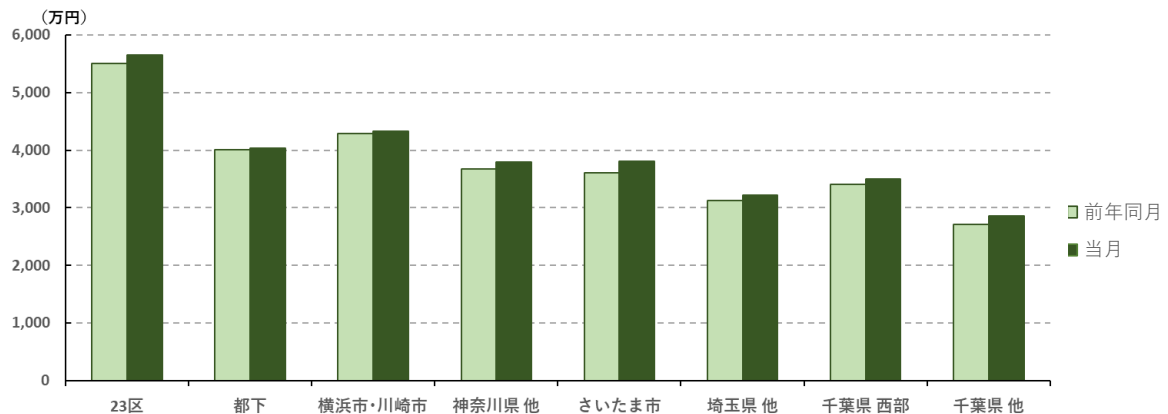
↓ -1.0%以下
 ↗ -1.0%～-0.5%以下
 → -0.5%～+0.5%
 ↗ +0.5%以上～+1.0%
 ↑ +1.0%以上

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 8 エリアの平均価格は、前年割れが続いていた横浜市・川崎市が上昇に転じたことで、全エリアそろって前年超えとなった(図表 1)。

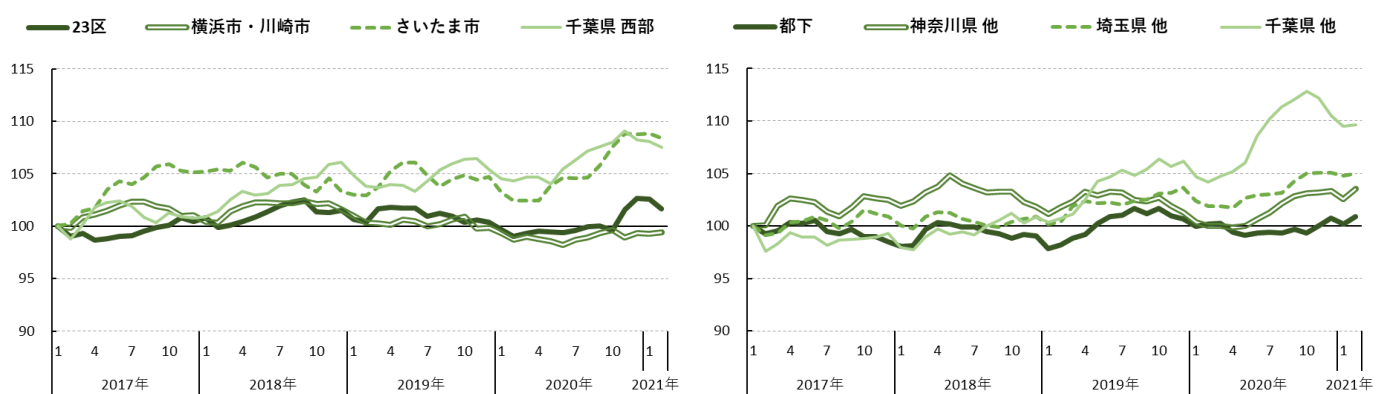
前月比では、東京 23 区、さいたま市、千葉県西部といった中心エリアでの下落が目立ったが、周辺エリアの東京都下、神奈川県他、埼玉県他、千葉県他はいずれも上昇となった(1 ページ)。

<図表 1> 首都圏 8 エリアの平均価格（前年同月比）



	23区	都下	横浜市・川崎市	神奈川県 他	さいたま市	埼玉県 他	千葉県 西部	千葉県 他
当月（万円）	5,647	4,038	4,323	3,798	3,811	3,220	3,504	2,851
前年同月（万円）	5,501	4,009	4,291	3,668	3,601	3,123	3,401	2,708
前年差額（万円）	146	29	32	130	210	97	103	143
前年同月比（%）	2.7	0.7	0.8	3.5	5.8	3.1	3.0	5.3

<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	横浜市・川崎市	さいたま市	千葉県 西部
当月	101.7	99.4	108.4	107.5
前年同月	99.0	98.7	102.4	104.4
前年差	2.7	0.7	6.0	3.1

	都下	神奈川県 他	埼玉県 他	千葉県 他
当月	100.9	103.5	105.0	109.6
前年同月	100.2	100.0	101.9	104.2
前年差	0.7	3.5	3.1	5.4

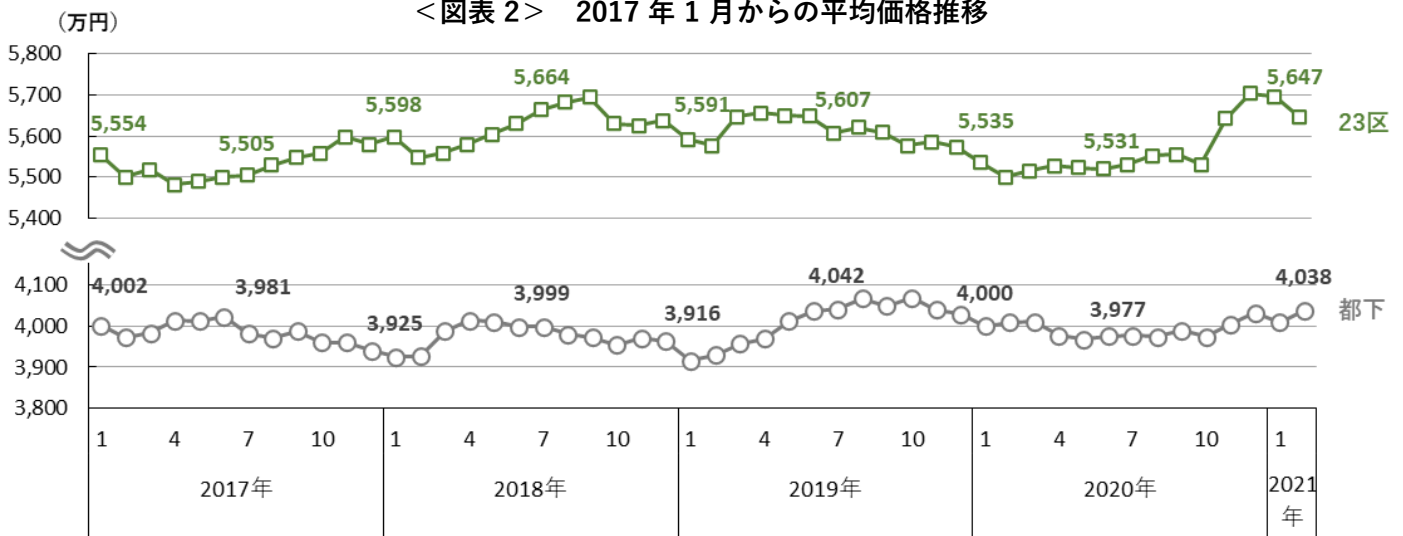
23区の平均価格は5,647万円で前月比-0.9%と下落した(図表1)。一方、前年同月比は+2.7%と上昇したが(図表1)、これは平均価格を超える6,000万円以上の物件の占める割合が、前年同月より+3.0ポイントと増加したことが一因となっている(図表3)。

都下の平均価格は4,038万円で前月比+0.7%と反転上昇、前年同月超えは3カ月連続となった(図表1)。

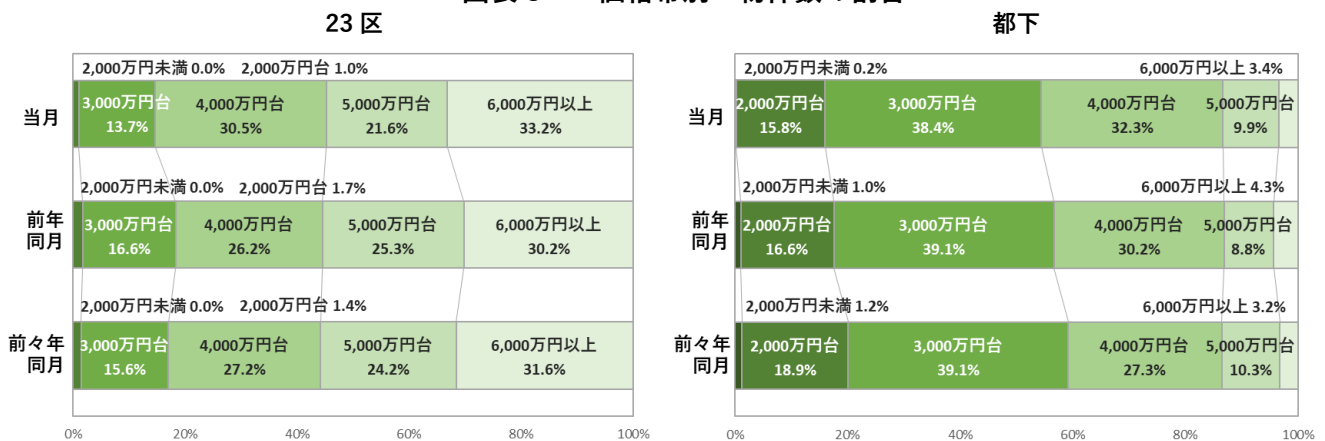
<図表1> 価格・建物面積・土地面積 平均値の推移

			2020年												2021年	
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
価 格	23区	価格(万円)	5,535	5,501	5,515	5,527	5,524	5,520	5,531	5,552	5,555	5,530	5,643	5,704	5,697	5,647
		前月比(%)	▲0.7	▲0.6	0.3	0.2	▲0.1	▲0.1	0.2	0.4	0.1	▲0.4	2.0	1.1	▲0.1	▲0.9
		前年同月比(%)	▲1.0	▲1.4	▲2.3	▲2.3	▲2.2	▲2.3	▲1.4	▲1.2	▲0.9	▲0.8	1.0	2.3	2.9	2.7
	都下	価格(万円)	4,000	4,009	4,011	3,977	3,967	3,976	3,977	3,975	3,989	3,974	4,004	4,032	4,010	4,038
		前月比(%)	▲0.7	0.2	0.0	▲0.8	▲0.3	0.2	0.0	▲0.1	0.4	▲0.4	0.8	0.7	▲0.6	0.7
		前年同月比(%)	2.1	2.0	1.4	0.2	▲1.1	▲1.5	▲1.6	▲2.3	▲1.5	▲2.3	▲0.9	0.1	0.2	0.7
建 物 面 積	23区	面積(m ²)	94.3	94.4	94.5	94.6	94.3	94.3	94.2	94.3	94.5	94.4	94.5	95.1	95.1	95.3
		前月比(%)	0.3	0.1	0.1	0.1	▲0.3	0.0	▲0.1	0.1	0.2	▲0.1	0.1	0.6	0.0	0.2
		面積(m ²)	93.8	93.7	93.8	94.0	93.7	93.6	93.3	93.5	93.6	93.9	94.0	94.0	94.1	94.4
	都下	前月比(%)	0.1	▲0.1	0.1	0.2	▲0.3	▲0.1	▲0.3	0.2	0.1	0.3	0.1	0.0	0.1	0.3
	土地面積	面積(m ²)	79.4	79.9	79.4	80.0	79.2	78.7	79.0	78.9	78.3	78.8	79.1	79.8	79.9	80.0
		前月比(%)	▲0.1	0.6	▲0.6	0.8	▲1.0	▲0.6	0.4	▲0.1	▲0.8	0.6	0.4	0.9	0.1	0.1
		面積(m 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	119.7	120.4
	都下	前月比(%)	0.2	0.0	▲0.2	0.7	▲0.8	0.3	0.1	0.5	▲0.4	▲0.2	0.8	▲0.2	0.5	0.6

<図表2> 2017年1月からの平均価格推移



<図表3> 価格帯別 物件数の割合



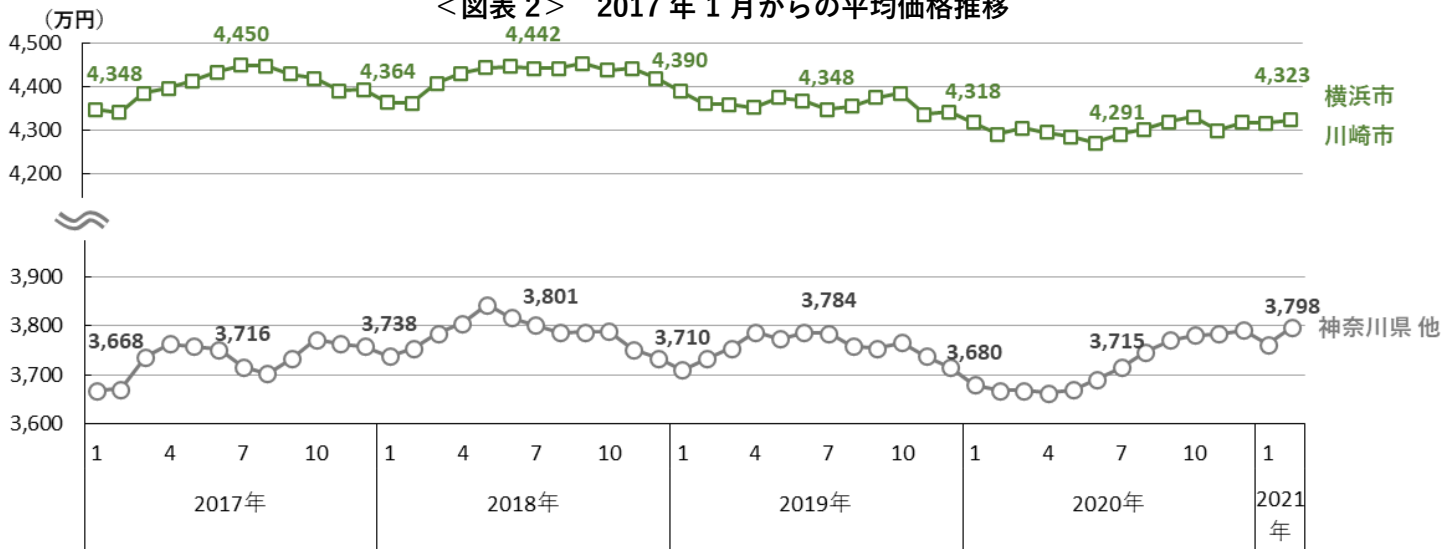
横浜市・川崎市の平均価格は 4,323 万円で前月比+0.2%と上昇した。また前年同月比は+0.8%と上昇したが、同エリアの前年超えは 2019 年 1 月以来、25 カ月ぶりとなっている(図表 1)。

神奈川県他の平均価格は 3,798 万円で前月比+1.0%と反転上昇した。また前年同月超えは 6 カ月連続となったが(図表 1)、これは 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-6.0 ポイントと減少し、3,000 万円台が+4.0 ポイントと増加したことが要因となっている(図表 3)。

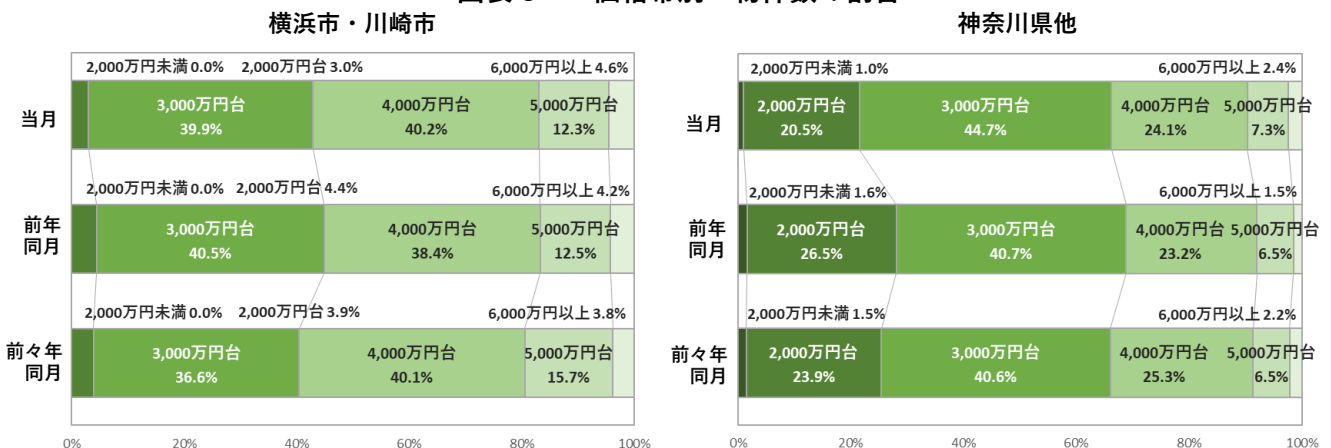
<図表 1> 価格・建物面積・土地面積 平均値の推移

			2020年												2021年	
価 格	横浜市 川崎市	価格(万円)	4,318	4,291	4,305	4,296	4,285	4,270	4,291	4,302	4,320	4,330	4,300	4,318	4,316	4,323
		前月比(%)	▲0.5	▲0.6	0.3	▲0.2	▲0.2	▲0.3	0.5	0.3	0.4	0.2	▲0.7	0.4	0.0	0.2
		前年同月比(%)	▲1.6	▲1.6	▲1.2	▲1.3	▲2.0	▲2.2	▲1.3	▲1.2	▲1.3	▲1.3	▲0.8	▲0.5	0.0	0.8
	神奈川県他	価格(万円)	3,680	3,668	3,668	3,662	3,668	3,690	3,715	3,747	3,771	3,781	3,784	3,791	3,761	3,798
		前月比(%)	▲0.9	▲0.3	0.0	▲0.1	0.2	0.6	0.7	0.9	0.6	0.3	0.1	0.2	▲0.8	1.0
		前年同月比(%)	▲0.8	▲1.7	▲2.3	▲3.3	▲2.8	▲2.5	▲1.8	▲0.3	0.4	0.4	1.2	2.0	2.2	3.5
建 物 面 積	横浜市 川崎市	面積(㎡)	98.7	98.6	98.5	99.0	98.6	98.3	98.1	98.1	98.3	98.4	98.3	98.4	98.4	98.6
		前月比(%)	▲0.1	▲0.1	▲0.1	0.5	▲0.4	▲0.3	▲0.2	0.0	0.2	0.1	▲0.1	0.1	0.0	0.2
		前年同月比(%)	0.2	▲0.2	▲0.2	0.1	▲0.1	0.1	▲0.3	▲0.3	0.1	0.0	▲0.2	▲0.1	0.1	0.2
土 地 面 積	横浜市 川崎市	面積(㎡)	114.6	114.0	112.9	113.7	112.8	111.9	111.4	110.3	110.0	108.5	109.3	109.8	111.0	110.7
		前月比(%)	0.6	▲0.5	▲1.0	0.7	▲0.8	▲0.8	▲0.4	▲1.0	▲0.3	▲1.4	0.7	0.5	1.1	▲0.3
		前年同月比(%)	0.4	▲0.9	1.2	0.2	▲0.3	▲0.4	▲0.6	▲0.2	0.3	▲0.1	0.0	▲0.2	0.4	0.4

<図表 2> 2017 年 1 月からの平均価格推移



<図表 3> 価格帯別 物件数の割合



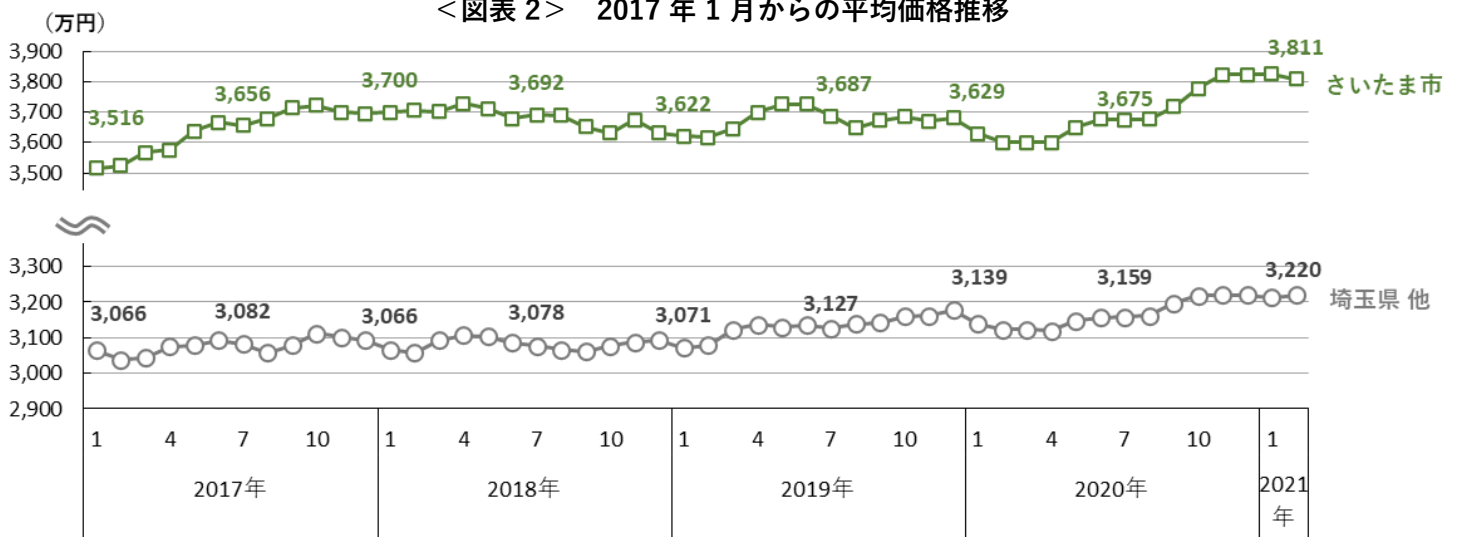
さいたま市の平均価格は 3,811 万円で前月比-0.4%と下落した(図表 1)。一方、前年同月比は+5.8%と大幅に上昇し、7 カ月連続の前年同月超えとなった。これは 2,000 万円台の低価格物件の占める割合が前年同月より -8.8 ポイントと大幅に減少したことが一因となっている(図表 3)。

埼玉県他の平均価格は 3,220 万円で前月比+0.2%と反転上昇した。また前年同月超えは 10 カ月連続となっている(図表 1)。

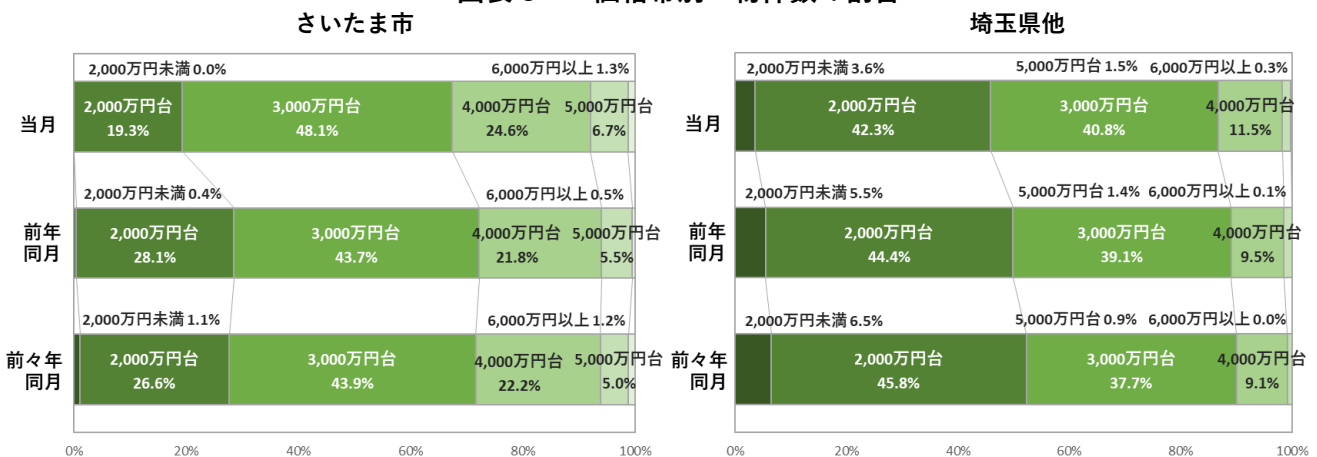
<図表 1> 価格・建物面積・土地面積 平均値の推移

			2020年												2021年	
価 格	さいたま市	価格(万円)	3,629	3,601	3,602	3,601	3,650	3,678	3,675	3,678	3,720	3,780	3,825	3,824	3,826	3,811
		前月比(%)	▲1.4	▲0.8	0.0	0.0	1.4	0.8	▲0.1	0.1	1.1	1.6	1.2	0.0	0.1	▲0.4
		前年同月比(%)	0.2	▲0.5	▲1.2	▲2.7	▲2.1	▲1.3	▲0.3	0.8	1.3	2.6	4.2	3.9	5.4	5.8
価 格	埼玉県他	価格(万円)	3,139	3,123	3,123	3,120	3,148	3,156	3,159	3,162	3,197	3,219	3,221	3,221	3,213	3,220
		前月比(%)	▲1.2	▲0.5	0.0	▲0.1	0.9	0.2	0.1	0.1	1.1	0.7	0.0	0.0	▲0.3	0.2
		前年同月比(%)	2.2	1.4	0.0	▲0.6	0.5	0.7	1.0	0.8	1.8	1.9	1.8	1.4	2.3	3.1
建 物 面 積	さいたま市	面積(㎡)	102.6	102.4	102.3	102.8	102.6	102.6	102.4	102.3	102.2	102.5	102.1	101.8	102.1	101.7
		前月比(%)	0.1	▲0.2	▲0.1	0.5	▲0.2	0.0	▲0.2	▲0.1	▲0.1	0.3	▲0.4	▲0.3	0.3	▲0.4
		前年同月比(%)	0.1	0.1	▲0.2	0.1	0.1	▲0.4	▲0.4	0.2	▲0.2	▲0.3	0.2	▲0.1	▲0.1	0.0
建 物 面 積	埼玉県他	面積(㎡)	102.1	102.2	102.0	102.1	102.2	101.8	101.4	101.6	101.4	101.1	101.3	101.2	101.1	101.1
		前月比(%)	0.0	0.1	▲0.2	0.1	0.1	▲0.4	▲0.4	0.2	▲0.2	▲0.3	0.2	▲0.1	▲0.1	0.0
		前年同月比(%)	0.0	0.1	▲0.2	0.1	0.1	▲0.4	▲0.4	0.2	▲0.2	▲0.3	0.2	▲0.1	▲0.1	0.0
土 地 面 積	さいたま市	面積(㎡)	109.1	108.9	108.2	109.4	108.5	107.4	106.2	106.7	106.0	104.1	102.8	102.3	103.2	104.7
		前月比(%)	▲0.2	▲0.2	▲0.6	1.1	▲0.8	▲1.0	▲1.1	0.5	▲0.7	▲1.8	▲1.2	▲0.5	0.9	1.5
		前年同月比(%)	▲0.1	▲0.1	▲0.5	0.5	▲0.6	▲0.8	▲0.2	0.9	▲0.2	0.5	0.8	▲0.7	0.2	0.5
土 地 面 積	埼玉県他	面積(㎡)	130.6	130.5	129.9	130.6	129.8	128.7	128.5	129.6	129.3	130.0	131.0	130.1	130.4	131.0
		前月比(%)	▲0.1	▲0.1	▲0.5	0.5	▲0.6	▲0.8	▲0.2	0.9	▲0.2	0.5	0.8	▲0.7	0.2	0.5
		前年同月比(%)	▲0.1	▲0.1	▲0.5	0.5	▲0.6	▲0.8	▲0.2	0.9	▲0.2	0.5	0.8	▲0.7	0.2	0.5

<図表 2> 2017 年 1 月からの平均価格推移



<図表 3> 価格帯別 物件数の割合



西部の平均価格は3,504万円で前月比-0.6%と3カ月連続で下落したものの、前年同月超えは13カ月連続となった(図表1)。これは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-4.2ポイントと減少した一方、4,000万円台が+5.8ポイントと増加したことが要因となっている(図表3)。

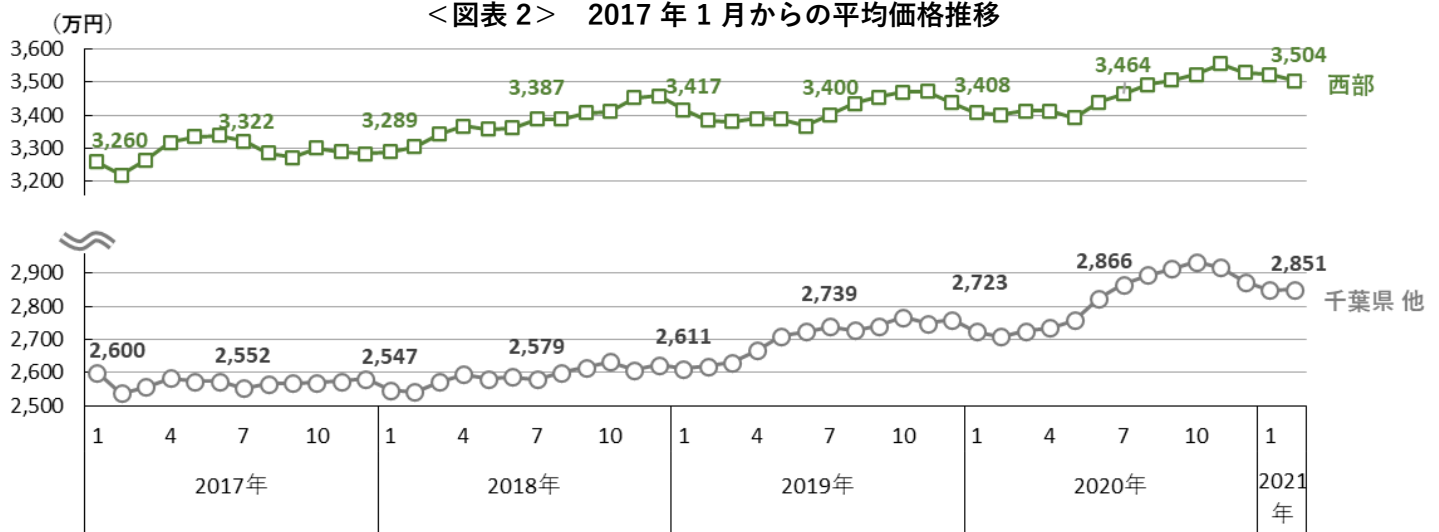
千葉県他の平均価格は2,851万円で前月比+0.1%と4カ月ぶりに上昇、また前年同月比は+5.3%と大幅に上昇し、前年同月超えは37カ月連続となった(図表1)。

<図表1> 価格・建物面積・土地面積 平均値の推移

			2020年												2021年	
			1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
価 格	西部	価格(万円)	3,408	3,401	3,412	3,412	3,391	3,438	3,464	3,492	3,506	3,522	3,555	3,529	3,523	3,504
		前月比(%)	▲0.8	▲0.2	0.3	0.0	▲0.6	1.4	0.8	0.8	0.4	0.4	1.0	▲0.7	▲0.2	▲0.6
		前年同月比(%)	▲0.3	0.5	1.0	0.7	0.1	2.1	1.9	1.7	1.5	1.5	2.4	2.7	3.4	3.0
	千葉県他	価格(万円)	2,723	2,708	2,725	2,736	2,758	2,824	2,866	2,895	2,913	2,934	2,917	2,874	2,848	2,851
		前月比(%)	▲1.4	▲0.5	0.6	0.4	0.8	2.4	1.5	1.0	0.6	0.7	▲0.6	▲1.5	▲0.9	0.1
		前年同月比(%)	4.3	3.4	3.6	2.6	1.7	3.7	4.6	6.2	6.3	6.1	6.2	4.1	4.6	5.3
建 物 面 積	西部	面積(㎡)	99.6	99.4	99.0	98.9	99.1	99.1	99.5	99.6	98.9	99.0	99.3	99.5	99.8	99.8
		前月比(%)	▲0.4	▲0.2	▲0.4	▲0.1	0.2	0.0	0.4	0.1	▲0.7	0.1	0.3	0.2	0.3	0.0
		面積(㎡)	103.4	103.2	103.1	102.6	102.7	102.6	102.4	102.2	102.4	102.3	102.0	101.6	101.9	102.2
	千葉県他	面積(㎡)	103.4	103.2	103.1	102.6	102.7	102.6	102.4	102.2	102.4	102.3	102.0	101.6	101.9	102.2
		前月比(%)	▲0.2	▲0.2	▲0.1	▲0.5	0.1	▲0.1	▲0.2	▲0.2	0.2	▲0.1	▲0.3	▲0.4	0.3	0.3
		面積(㎡)	121.5	120.8	120.5	120.3	121.1	121.3	121.3	122.8	121.5	119.7	120.0	120.8	121.9	122.8
土 地 面 積	西部	面積(㎡)	121.5	120.8	120.5	120.3	121.1	121.3	121.3	122.8	121.5	119.7	120.0	120.8	121.9	122.8
		前月比(%)	0.2	▲0.6	▲0.2	▲0.2	0.7	0.2	0.0	1.2	▲1.1	▲1.5	0.3	0.7	0.9	0.7
		面積(㎡)	156.8	157.3	156.6	156.0	155.4	154.3	154.2	153.9	154.3	157.2	156.8	158.5	158.8	160.5
	千葉県他	面積(㎡)	156.8	157.3	156.6	156.0	155.4	154.3	154.2	153.9	154.3	157.2	156.8	158.5	158.8	160.5
		前月比(%)	▲0.3	0.3	▲0.4	▲0.4	▲0.4	▲0.7	▲0.1	▲0.2	0.3	1.9	▲0.3	1.1	0.2	1.1
		面積(㎡)	156.8	157.3	156.6	156.0	155.4	154.3	154.2	153.9	154.3	157.2	156.8	158.5	158.8	160.5

※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



<図表3> 価格帯別 物件数の割合

