

《首都圏のマンション市場動向》

－2019年12月度－

2020.1.22

- ◎ 発売は14.3%減の6,392戸、都区部7.9%増もその他が落ち込む。
- ◎ 戸当たり5,876万円、㎡単価83.9万円、いずれも2カ月連続の下落。

- (1) 12月の発売は6,392戸、前年同月(7,462戸)比14.3%減、前月(3,293戸)比94.1%増。
- (2) 契約率61.3%、前年同月比11.9ポイントアップ、前月比では6.1ポイントアップ。
'19年11月55.2%、10月42.6%、9月56.8%、8月75.4%、7月67.9%、6月65.9%、5月60.0%、4月64.3%、3月72.2%、2月65.5%、1月67.5%、
'18年12月49.4%。
- (3) 1戸当り価格は5,876万円、1㎡当り単価は83.9万円。
前年同月比で戸当り20万円(0.3%)のダウン、㎡単価は2.3万円(2.7%)ダウンしている。
- (4) 販売在庫数は9,095戸、前月末比1,570戸の増加('19年11月末7,525戸、'18年12月末9,552戸)。
- (5) 即日完売物件(1物件18戸)
① パークホームズ駒沢二丁目 1期 (世田谷区、18戸、平均8,669万円、平均1.6倍、最高6倍)
- (6) 12月の超高層物件(20階以上)は14物件791戸(50.5%減)、契約率50.7%(前年同月28物件1,597戸、契約率31.4%)である。

(株)不動産経済研究所 (社長・高橋幸男)

東京都新宿区新宿1-15-9 さわだビル7F

TEL 03-3225-5301 FAX 03-3225-5330

<http://www.fudousankeizai.co.jp/>

☆首都圏のマンション市場動向（2019年12月度）

1. 12月の新規発売戸数は6,392戸である。対前年同月（7,462戸）比14.3%減、対前月（3,293戸）比94.1%増である。
2. 12月の地域別発売戸数は東京都区部2,702戸（全体比42.3%、前年同月比7.9%増）、都下401戸（同6.3%、35.0%減）、神奈川県1,653戸（同25.9%、32.8%減）、埼玉県715戸（同11.2%、25.0%減）、千葉県921戸（同14.4%、0.6%減）となっている。東京都のシェアは48.5%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は3,920戸で、月間契約率は61.3%。前月の55.2%に比べて6.1ポイントアップ、前年同月の49.4%に比べて11.9ポイントアップとなっている。
4. 12月の地域別契約率は都区部63.2%、都下74.1%、神奈川県68.8%、埼玉県46.3%、千葉県48.4%である。
5. 12月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,876万円、83.9万円である。
2019年11月は5,469万円、80.8万円であったので、前月比総額では407万円（7.4%）のアップ、㎡単価は3.1万円（3.8%）アップしている。
2018年12月は5,896万円、86.2万円であったので、前年同月比総額では20万円（0.3%）のダウン、㎡単価は2.3万円（2.7%）ダウンしている。
6. 12月の地域別平均価格、1㎡当り分譲単価は以下のとおり。
東京都区部 7,445万円、109.6万円（3.9%ダウン、11.8%ダウン）、都下4,332万円、58.9万円（16.4%ダウン、18.6%ダウン）、神奈川県5,286万円、72.6万円（1.4%ダウン、4.5%ダウン）、埼玉県4,241万円、62.6万円（3.2%ダウン、0.8%ダウン）、千葉県4,274万円、59.7万円（1.4%ダウン、4.0%アップ）。
7. 即日完売は18戸（全体の0.3%）で、フラット35登録物件戸数は6,139戸（同96.0%）であった。
8. 12月末現在の翌月繰越販売在庫数は9,095戸で、2019年11月末現在の7,525戸に比べて1,570戸の増加。2018年12月末残戸数は9,552戸。
9. なお、2020年1月の発売戸数は2,000戸の見込みである（'19年1月1,900戸、'18年1月1,934戸、'17年12月1,384戸、'16年12月1,494戸）。

II. 新規物件特性分析 (2019年12月末現在)

1. 対象物件 ……	236	物件	
1. 発売戸数 ……	6,392	戸	
1. 売却戸数 ……	3,920	戸	(契約率61.3%)
1. 全売却戸数 ……	4,822	戸	
1. 全残戸数 ……	9,095	戸	(2019年分残6,917戸)
1. 即日完売戸数 ……	18	戸	(即日完売率0.3%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	6,139	戸	(F35登録物件率96.0%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	27.1	戸	
1. 総発売額 ……	<u>37,558,705.6</u>	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	5,876	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	83.9	万円	(3.3㎡当り 276.8万円)
1. 総敷地面積 ……	187,592.27	㎡	
1. 総建築面積 ……	79,413.64	㎡	
1. 総建築延面積 ……	555,567.38	㎡	
1. 総有効分譲面積 ……	447,764	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	70.05	㎡	
1. 総棟数 ……	250	棟	
1. 総階高 ……	3,029	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.1	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	206.2	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.8分	

1.タイプ別戸数

			都区部		都下		神奈川県		埼玉県		千葉県	
	発売(戸)	契約(戸)	発売	契約	発売	契約	発売	契約	発売	契約	発売	契約
ワンルーム	26	19	26	19								
1 K	30	22	30	22								
1 L K												
1 D K	35	25	35	25								
1 L D K	383	240	312	232	2		18	5	36		15	3
2 K												
2 L K												
2 D K	7	1	7	1								
2 L D K	777	431	546	320	5	3	118	67	49	10	59	31
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	4,652	2,878	1,572	967	344	258	1,386	971	588	310	762	372
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	482	304	174	122	50	36	131	95	42	11	85	40
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取 その他												
合計	6,392	3,920	2,702	1,708	401	297	1,653	1,138	715	331	921	446

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	11	6	4	1					4	4	3	1
3,000 "	133	70	40	34	6	4	1		70	27	16	5
3,300 "	240	152	59	50	39	19	4	2	75	43	63	38
3,500 "	260	156	57	35	18	13	19	12	107	58	59	38
3,700 "	254	142	51	36	43	23	22	14	73	38	65	31
4,000 "	510	277	72	39	100	86	102	60	48	27	188	65
4,300 "	497	279	58	41	71	60	138	82	28	15	202	81
4,500 "	358	225	52	34	41	34	132	95	31	17	102	45
4,700 "	316	169	61	27	8	6	174	106	33	18	40	12
5,000 "	523	282	207	89	23	18	191	133	60	17	42	25
5,500 "	734	448	290	157	15	13	268	189	98	44	63	45
6,000 "	528	352	235	156	8	7	217	154	43	16	25	19
6,500 "	478	345	210	151	5	5	219	171	23	2	21	16
7,000 "	357	264	237	185	6	2	82	57	11	5	21	15
8,000 "	357	232	279	184	9	5	53	38	10		6	5
9,000 "	236	158	211	139	2	1	18	13			5	5
9,999 "	181	113	173	107	3	1	5	5				
10,000 以上	356	219	343	212	4		8	7	1			
20,000 以上	50	26	50	26								
30,000 以上	13	5	13	5								
合計	6,392	3,920	2,702	1,708	401	297	1,653	1,138	715	331	921	446

《首都圏の建売住宅市場動向》

－2019年12月度－

2020.1.22

◎発売戸数は850戸、契約率57.2%。

1. 12月の新規発売戸数は850戸である。対前年同月(549戸)比54.8%増、対前月(383戸)比121.9%増。
2. 12月の地域別発売戸数は東京都361戸(全体比42.5%)、千葉県218戸(同25.6%)、埼玉県72戸(同8.5%)、神奈川県174戸(同20.5%)となっている。茨城県の供給は25戸(同2.9%)であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は486戸で、月間契約率は57.2%。前月の41.5%に比べて15.7ポイントアップ、前年同月の55.2%に比べて2.0ポイントアップしている。
4. 12月の地域別契約率は東京都65.1%、千葉県33.5%、埼玉県15.3%、神奈川県82.8%、茨城県92.0%である。
5. 12月の1戸当り平均価格は5,580.5万円である。
2019年11月は4,706.6万円であったので、前月比総額では873.9万円(18.6%)アップしている。
2018年12月は5,606.9万円であったので、前年同月比総額では26.4万円(0.5%)ダウンしている。
6. 12月の地域別平均価格は東京都6,784.4万円、千葉県3,654.6万円、埼玉県4,088.4万円、神奈川県5,944.7万円、茨城県6,753.4万円。
7. 即日完売は0戸であった。
8. 月末現在の翌月繰越販売在庫数(発売後6ヶ月以内)は1,045戸で、2019年11月末現在の874戸に比べて171戸の増。
2018年12月末在庫数は932戸。

◎調査対象

- (a)物件所在地：東京都、千葉県、埼玉県、神奈川県、茨城県南部
- (b)民間業者による分譲物件：不動産協会、全国住宅産業協会会員主体
- (c)原則として総戸数が10戸以上の物件

株式会社 不動産経済研究所
東京都新宿区新宿 1-15-9 さわだビル 7F
TEL.03-3225-5301 FAX.03-3225-5330
<http://www.fudousankeizai.co.jp>

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2016年12月～2019年12月

◆ 首都圏
▲ 近畿圏

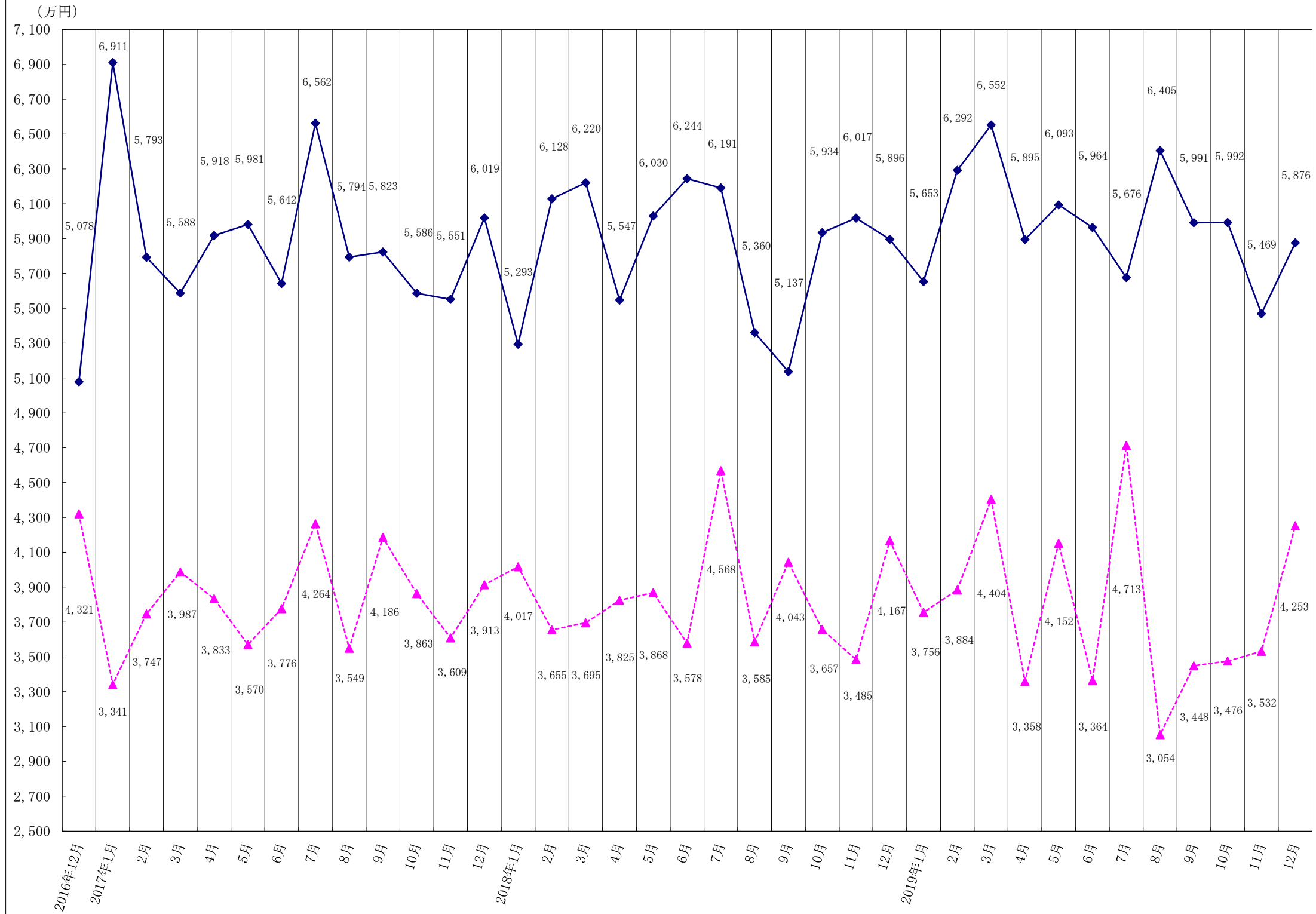


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2016年12月～2019年12月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏

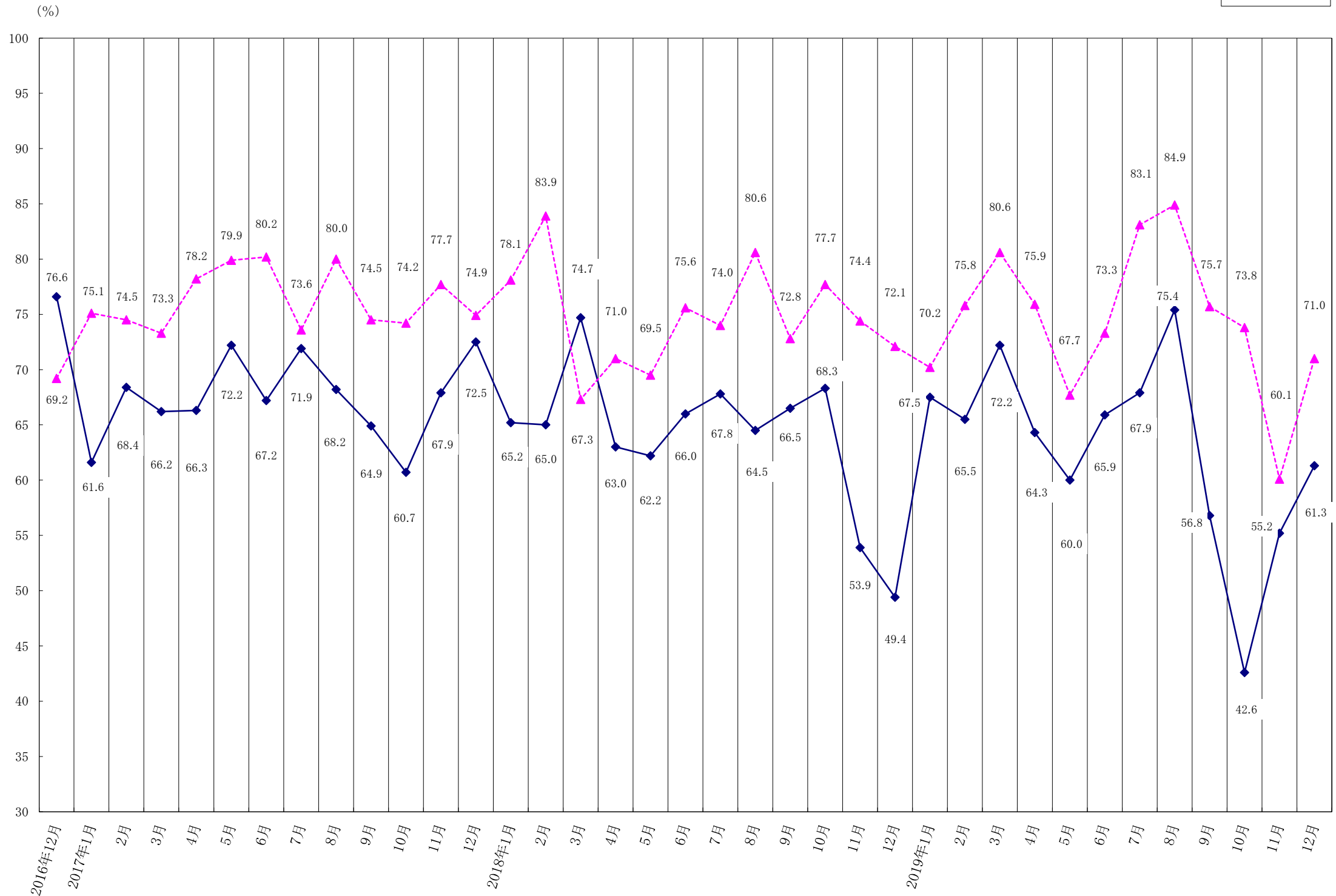


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2017年12月～2019年12月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

