

## 《首都圏のマンション市場動向》

－2020年1月度－

2020.2.17

- ◎ 発売は34.5%減の1,245戸、都区部2割増も埼玉県などが激減。
- ◎ 戸当たり8,360万円、㎡単価126.2万円。高額物件の供給で大幅上昇。

- (1) 1月の発売は1,245戸、前年同月（1,900戸）比34.5%減、前月（6,392戸）比80.5%減。
- (2) 契約率63.0%、前年同月比4.5ポイントダウン、前月比では1.7ポイントアップ。  
'19年12月61.3%、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%。
- (3) 1戸当り価格は8,360万円、1㎡当り単価は126.2万円。  
前年同月比で戸当り2,707万円（47.9%）のアップ、㎡単価は44.9万円（55.2%）アップしている。
- (4) 販売在庫数は8,688戸、前月末比407戸の減少（'19年12月末9,095戸、'19年1月末9,040戸）。
- (5) 即日完売物件はなかった。
- (6) 1月の超高層物件（20階以上）は6物件401戸（208.5%増）、契約率60.1%（前年同月15物件130戸、契約率59.2%）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（2020年1月度）

1. 1月の新規発売戸数は1,245戸である。対前年同月（1,900戸）比34.5%減、対前月（6,392戸）比80.5%減である。
2. 1月の地域別発売戸数は東京都区部734戸（全体比59.0%、前年同月比21.1%増）、都下168戸（同13.5%、4.3%増）、神奈川県186戸（同14.9%、40.2%減）、埼玉県59戸（同4.7%、89.9%減）、千葉県98戸（同7.9%、58.8%減）となっている。東京都のシェアは72.4%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は784戸で、月間契約率は63.0%。前月の61.3%に比べて1.7ポイントアップ、前年同月の67.5%に比べて4.5ポイントダウンとなっている。
4. 1月の地域別契約率は都区部64.2%、都下60.1%、神奈川県65.1%、埼玉県37.3%、千葉県70.4%である。
5. 1月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、8,360万円、126.2万円である。  
2019年12月は5,876万円、83.9万円であったので、前月比総額では2,484万円（42.3%）のアップ、㎡単価は42.3万円（50.4%）アップしている。  
2019年1月は5,653万円、81.3万円であったので、前年同月比総額では2,707万円（47.9%）のアップ、㎡単価は44.9万円（55.2%）アップしている。
6. 1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10,511万円、161.0万円（38.7%アップ、34.4%アップ）、都下6,649万円、92.7万円（37.9%アップ、36.5%アップ）、神奈川県4,961万円、82.7万円（2.4%ダウン、15.8%アップ）、埼玉県4,326万円、61.1万円（13.7%ダウン、10.5%ダウン）、千葉県4,065万円、55.8万円（11.9%アップ、12.3%アップ）。
7. 即日完売物件はなかった。フラット35登録物件戸数は1,128戸（全体の90.6%）であった。
8. 1月末現在の翌月繰越販売在庫数は8,688戸で、2019年12月末現在の9,095戸に比べて407戸の減少。2019年1月末残戸数は9,040戸。
9. なお、2020年2月の発売戸数は1,500戸の見込みである（'19年2月2,313戸、'18年2月2,490戸、'17年2月2,310戸、'16年2月2,237戸）。

## II. 新規物件特性分析 (2020年1月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	93	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	1,245	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	784	戸	(契約率63.0%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	1,652	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	8,688	戸	(2020年分残461戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	0	戸	(即日完売率0.0%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	1,128	戸	(F35登録物件率90.6%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	13.4	戸	
1. 総 発 売 額 ……	10,408,355.8	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	8,360	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	126.2	万円	(3.3㎡当り 416.6万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	26,410.45	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	12,927.31	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	111,835.13	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	82,446	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	66.22	㎡	
1. 総 棟 数 ……	95	棟	
1. 総 階 高 ……	1,167	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.3	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	40.2	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.5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	11	10	9	9			2	1				
1 K	2	1	2	1								
1 L K												
1 D K	10	10	7	7					3	3		
1 L D K	181	114	148	92	3	1	30	21				
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	274	189	205	136	24	18	44	34			1	1
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	720	430	351	221	126	68	108	64	49	16	86	61
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	47	30	12	5	15	14	2	1	7	3	11	7
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	1,245	784	734	471	168	101	186	121	59	22	98	69

## 1.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 "	5	5	2	2	1	1			1	1	1	1
3,300 "	25	17	1				9	8	11	6	4	3
3,500 "	28	17	3	2			14	9	4	2	7	4
3,700 "	34	23	2	1			14	12	8	4	10	6
4,000 "	51	31	23	13			4	2	7	3	17	13
4,300 "	64	40	15	10			13	10	7	1	29	19
4,500 "	53	36	17	10	1	1	13	7	2		20	18
4,700 "	39	23	22	11			12	10			5	2
5,000 "	59	41	32	25	4	1	19	13			4	2
5,500 "	96	50	53	29	3	1	34	18	5	1	1	1
6,000 "	120	79	63	46	26	15	21	15	10	3		
6,500 "	107	64	29	19	56	34	18	10	4	1		
7,000 "	93	60	48	30	37	25	8	5				
8,000 "	83	54	56	40	22	12	5	2				
9,000 "	53	41	37	32	14	9	2					
9,999 "	28	21	27	20	1	1						
10,000 以上	254	148	251	147	3	1						
20,000 以上	36	25	36	25								
30,000 以上	17	9	17	9								
合計	1,245	784	734	471	168	101	186	121	59	22	98	69

# 《首都圏の建売住宅市場動向》

－ 2020年1月度 －

2020.2.17

## ◎ 発売戸数は 285 戸、契約率 28.8 %。

1. 1月の新規発売戸数は285戸である。対前年同月(269戸)比5.9%増、対前月(850戸)比66.5%減。
2. 1月の地域別発売戸数は東京都84戸(全体比29.5%)、千葉県52戸(同18.2%)、埼玉県118戸(同41.4%)、神奈川県31戸(同10.9%)となっている。茨城県の供給は0戸であった。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は82戸で、月間契約率は28.8%。前月の57.2%に比べて28.4ポイントダウン、前年同月の26.0%に比べて2.8ポイントアップしている。
4. 1月の地域別契約率は東京都53.6%、千葉県17.3%、埼玉県22.0%、神奈川県6.5%、茨城県－%である。
5. 1月の1戸当り平均価格は4,248.4万円である。  
2019年12月は5,580.5万円であったので、前月比総額では1,332.1万円(23.9%)ダウンしている。  
2019年1月は4,969.6万円であったので、前年同月比総額では721.2万円(14.5%)ダウンしている。
6. 1月の地域別平均価格は東京都5,003.3万円、千葉県3,758.5万円、埼玉県4,208.1万円、神奈川県3,178.1万円、茨城県－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1,011戸で、2019年12月末現在の1,045戸に比べて34戸の減。  
2019年1月末在庫数は926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 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） 2017年1月～2020年1月

—◆— 首都圏  
-▲- 近畿圏

(万円)

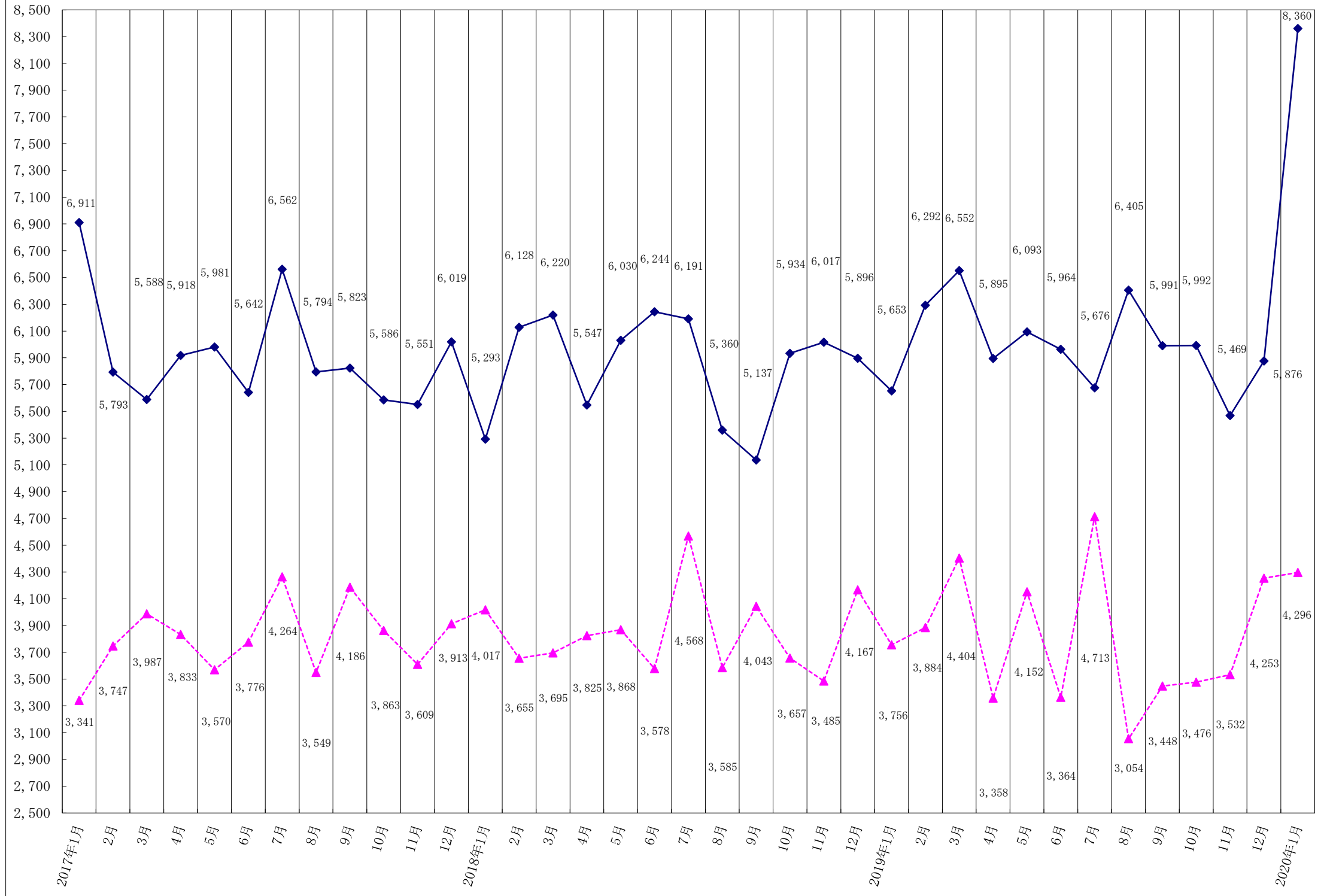


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2017年1月～2020年1月

—◆— 首都圏  
 -▲- 近畿圏

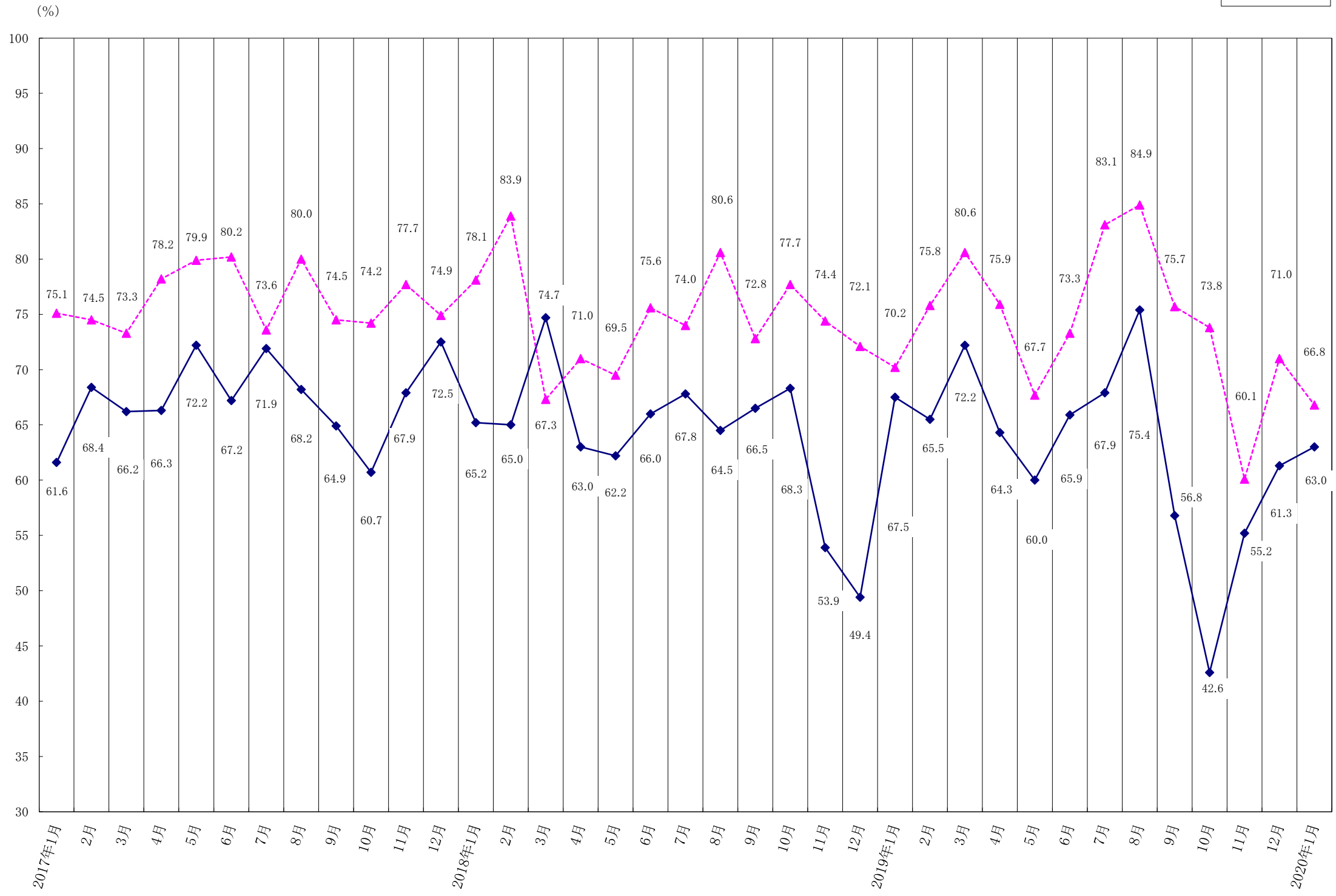


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2018年1月～2020年1月

■首都圏  
□近畿圏

(戸数)

