

※下線部に修正が入りました。1回目は一重下線，2回目は二重下線
2回目の修正では、1物件（8戸）を削除しました。

《首都圏のマンション市場動向》

－2020年1月度－

2020.2.17

- ◎ 発売は 34.9%減の 1,237戸、都区部2割増も埼玉県などが激減。
- ◎ 戸当たり 8,386万円、m²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 1,237戸、前年同月（1,900戸）比 34.9%減、前月（6,392戸）比 80.6%減。
- (2) 契約率 63.2%、前年同月比 4.3ポイントダウン、前月比では 1.9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 8,386万円、1 m²当り単価は 126.2万円。
前年同月比で戸当り 2,733万円 (48.3%) のアップ、m²単価は 44.9万円 (55.2%) アップしている。
- (4) 販売在庫数は 8,682戸、前月末比 413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1,237戸である。対前年同月（1,900戸）比34.9%減、対前月（6,392戸）比80.6%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178戸（同14.4%、42.8%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782戸で、月間契約率は63.2%。前月の61.3%に比べて1.9ポイントアップ、前年同月の67.5%に比べて4.3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66.9%、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、8,386万円、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2,510万円（42.7%）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2,733万円（48.3%）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4,990万円、81.6万円（1.8%ダウン、14.3%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91.2%）であった。
8. 1月末現在の翌月繰越販売在庫数は8,682戸で、2019年12月末現在の9,095戸に比べて413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 ……	<u>92</u>	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	<u>1,237</u>	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	<u>782</u>	戸	(<u>契約率63.2%</u>)
1. 全 売 却 戸 数 ……	<u>1,650</u>	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	<u>8,682</u>	戸	(<u>2020年分残455戸</u>)
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	(<u>F35登録物件率91.2%</u>)
1. 1物件当り平均戸数 ……	13.4	戸	
1. 総 発 売 額 ……	<u>10,373,779.1</u>	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	<u>8,386</u>	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 ……	<u>26,352.06</u>	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	<u>12,889.08</u>	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	<u>111,465.68</u>	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	<u>82,174</u>	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	<u>66.43</u>	㎡	
1. 総 棟 数 ……	<u>94</u>	棟	
1. 総 階 高 ……	<u>1,156</u>	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.3	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	<u>39.9</u>	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	9	9	9	9								
1 K	2	1	2	1								
1 L K												
1 D K	10	10	7	7					3	3		
1 L D K	177	113	148	92	3	1	26	20				
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	272	189	205	136	24	18	42	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	1,237	782	734	471	168	101	178	119	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 "	24	16	1				8	7	11	6	4	3
3,500 "	28	17	3	2			14	9	4	2	7	4
3,700 "	33	23	2	1			13	12	8	4	10	6
4,000 "	50	31	23	13			3	2	7	3	17	13
4,300 "	64	40	15	10			13	10	7	1	29	19
4,500 "	50	35	17	10	1	1	10	6	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 "	94	50	53	29	3	1	32	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	1,237	782	734	471	168	101	178	119	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

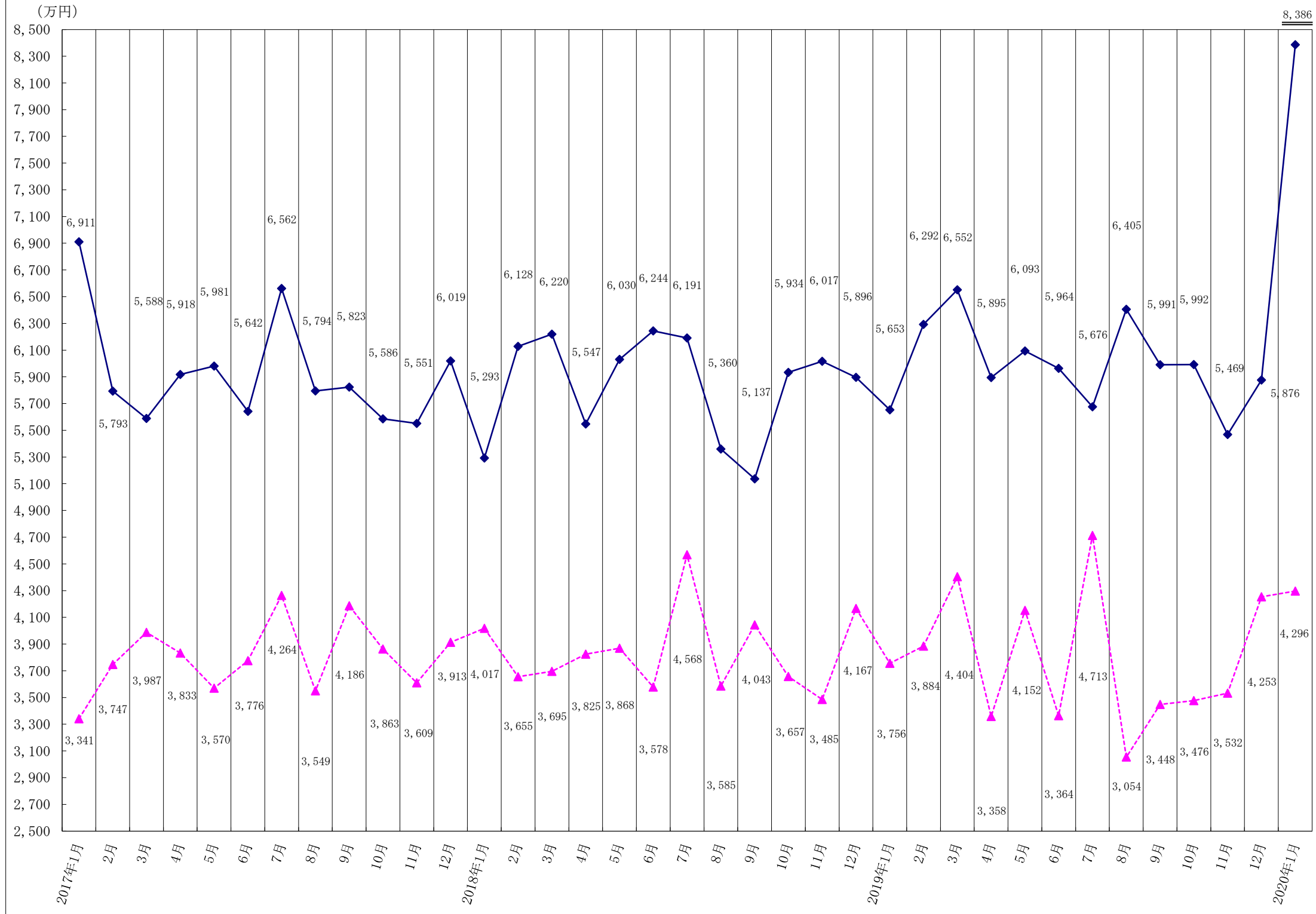


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2017年1月～2020年1月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏

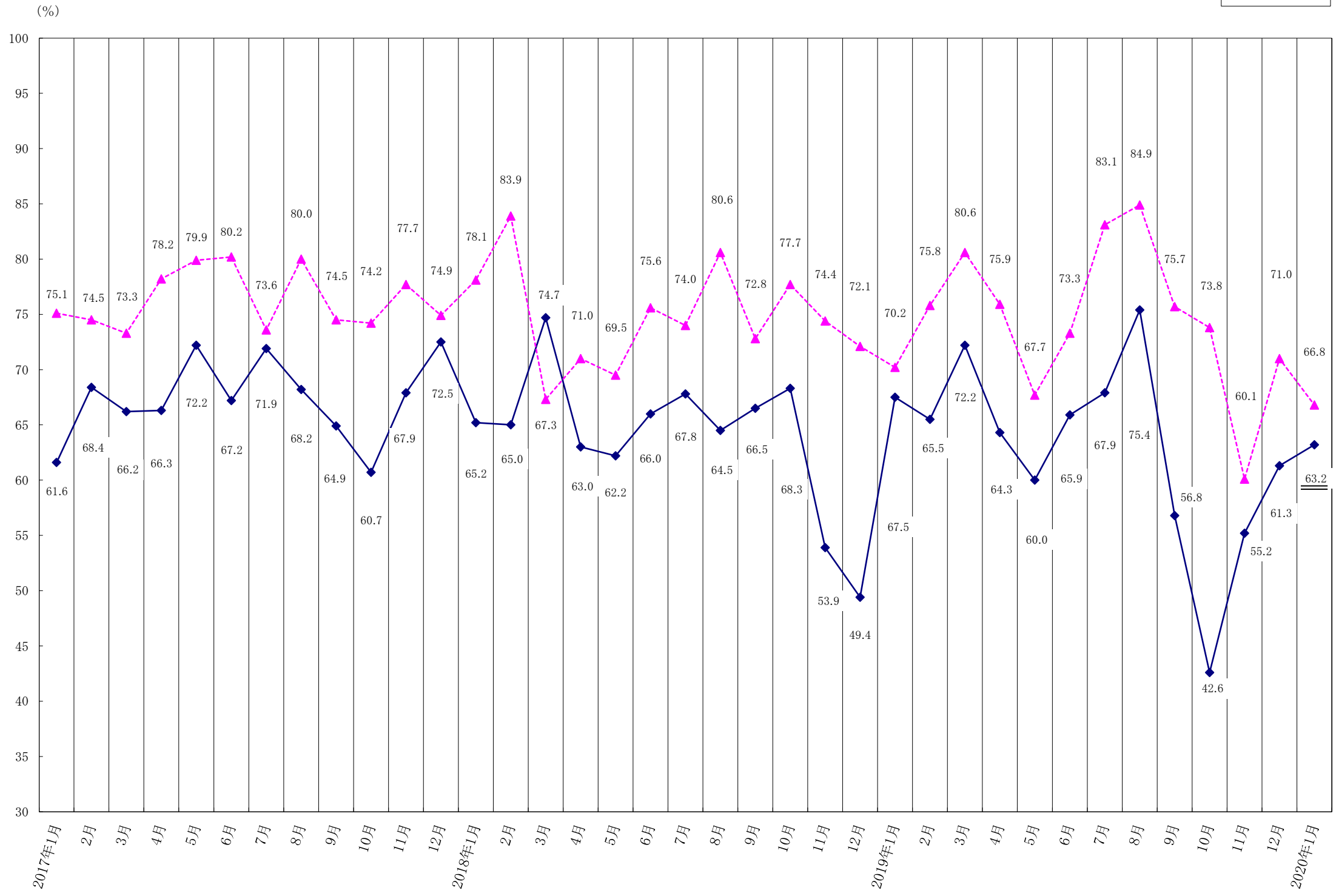


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2018年1月～2020年1月

■首都圏
□近畿圏

