

《首都圏のマンション市場動向》

－2020年2月度－

2020.3.17

- ◎ 発売は 35.7%減の 1,488 戸、昨年 9 月以降 6 カ月連続の減少。
- ◎ 戸当たり 6,536 万円、㎡単価 97.4 万円と落ち着くも上昇続く。

(1) 2月の発売は 1,488 戸、前年同月 (2,313 戸) 比 35.7%減、前月 (1,245 戸) 比 19.5%増。

(2) 契約率 59.3%、前年同月比 6.2 ポイントダウン、前月比では 3.7 ポイントダウン。

'20年1月 63.0%、'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%。

(3) 1戸当り価格は 6,536 万円、1㎡当り単価は 97.4 万円。

前年同月比で戸当り 244 万円 (3.9%) のアップ、㎡単価は 6.3 万円 (6.9%) アップしている。

(4) 販売在庫数は 8,166 戸、前月末比 522 戸の減少 ('20年1月末 8,688 戸、'19年2月末 8,572 戸)。

(5) 即日完売物件 (2 物件 12 戸)

- ① サンリヤン北綾瀬 1期3次 (足立区、7戸、平均 4,394 万円、平均 1 倍、最高 1 倍)
- ② レ・ジェイド大倉山 1期 (港北区、5戸、平均 6,490 万円、先着順)

(6) 2月の超高層物件 (20 階以上) は 10 物件 248 戸 (37.8%減)、契約率 51.2% (前年同月 19 物件 399 戸、契約率 50.4%) 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（2020年2月度）

1. 2月の新規発売戸数は1,488戸である。対前年同月（2,313戸）比35.7%減、対前月（1,245戸）比19.5%増である。
2. 2月の地域別発売戸数は東京都区部652戸（全体比43.8%、前年同月比28.5%減）、都下233戸（同15.7%、49.4%増）、神奈川県335戸（同22.5%、56.8%減）、埼玉県174戸（同11.7%、56.1%減）、千葉県94戸（同6.3%、28.8%増）となっている。東京都のシェアは59.5%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は882戸で、月間契約率は59.3%。前月の63.0%に比べて3.7ポイントダウン、前年同月の65.5%に比べて6.2ポイントダウンとなっている。
4. 2月の地域別契約率は都区部53.8%、都下63.5%、神奈川県65.7%、埼玉県61.5%、千葉県59.6%である。
5. 2月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、6,536万円、97.4万円である。
2020年1月は8,360万円、126.2万円であったので、前月比総額では1,824万円（21.8%）のダウン、㎡単価は28.8万円（22.8%）ダウンしている。
2019年2月は6,292万円、91.1万円であったので、前年同月比総額では244万円（3.9%）のアップ、㎡単価は6.3万円（6.9%）アップしている。
6. 2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8,085万円、124.5万円（2.6%アップ、5.2%アップ）、都下5,249万円、77.5万円（2.6%ダウン、0.8%ダウン）、神奈川県5,647万円、84.1万円（2.4%アップ、8.2%アップ）、埼玉県5,302万円、75.6万円（8.0%アップ、8.5%アップ）、千葉県4,435万円、59.2万円（5.9%アップ、0.9%アップ）。
7. 即日完売は12戸（全体の0.8%）で、フラット35登録物件戸数は1,363戸（全体の91.6%）であった。
8. 2月末現在の翌月繰越販売在庫数は8,166戸で、2020年1月末現在の8,688戸に比べて522戸の減少。2019年2月末残戸数は8,572戸。
9. なお、2020年3月の発売戸数は2,500戸の見込みである（'19年3月3,337戸、'18年3月3,617戸、'17年3月3,408戸、'16年3月2,693戸）。

II. 新規物件特性分析 (2020年2月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	132	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	1,488	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	882	戸	(契約率59.3%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	2,010	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	8,166	戸	(2020年分残973戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	12	戸	(即日完売率0.8%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	1,363	戸	(F35登録物件率91.6%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	11.3	戸	
1. 総 発 売 額 ……	9,725,726.9	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	6,536	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	97.4	万円	(3.3㎡当り 321.4万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	37,973.37	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	18,300.55	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	129,557.73	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	99,852	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	67.10	㎡	
1. 総 棟 数 ……	135	棟	
1. 総 階 高 ……	1,622	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.0	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	48.0	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.7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		
ワンルーム	3	3	3	3								
1 K	1	1	1	1								
1 L K												
1 D K	1		1									
1 L D K	131	76	85	45	16	14	30	17				
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	297	166	211	116	28	19	40	18	16	11	2	2
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	975	586	342	181	177	107	226	155	149	94	81	49
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	80	50	9	5	12	8	39	30	9	2	11	5
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取 その他												
合計	1,488	882	652	351	233	148	335	220	174	107	94	56

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	2		1				1					
3,000 "	17	8			3	3	13	5	1			
3,300 "	13	10	2	1	3	3	5	4			3	2
3,500 "	44	28	10	6	17	15	1		5	3	11	4
3,700 "	43	30	8	3	24	22	2	2	2	2	7	1
4,000 "	71	43	21	8	25	18	19	13	1		5	4
4,300 "	79	45	21	11	9	7	24	14	9	2	16	11
4,500 "	50	30	13	5	10	7	9	7	8	4	10	7
4,700 "	64	51	17	11	9	7	19	17	8	7	11	9
5,000 "	113	68	45	26	14	7	22	13	18	12	14	10
5,500 "	187	101	61	31	20	6	46	28	51	31	9	5
6,000 "	176	108	68	39	18	11	43	29	46	29	1	
6,500 "	152	93	47	30	39	21	47	29	15	11	4	2
7,000 "	106	63	52	31	16	7	29	20	6	4	3	1
8,000 "	157	94	95	53	21	11	38	29	3	1		
9,000 "	71	43	53	33	4	2	13	7	1	1		
9,999 "	36	19	33	16			3	3				
10,000 以上	78	38	76	37	1	1	1					
20,000 以上	22	6	22	6								
30,000 以上	7	4	7	4								
合計	1,488	882	652	351	233	148	335	220	174	107	94	56

《首都圏の建売住宅市場動向》

－ 2020年2月度 －

2020.3.17

◎ 発売戸数は285戸、契約率49.5%。

1. 2月の新規発売戸数は285戸である。対前年同月(327戸)比12.8%減、対前月(285戸)と同数。
2. 2月の地域別発売戸数は東京都143戸(全体比50.2%)、千葉県54戸(同18.9%)、埼玉県55戸(同19.3%)、神奈川県33戸(同11.6%)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141戸で、月間契約率は49.5%。前月の28.8%に比べて20.7ポイントアップ、前年同月の33.6%に比べて15.9ポイントアップしている。
4. 2月の地域別契約率は東京都64.3%、千葉県13.0%、埼玉県63.6%、神奈川県21.2%、茨城県－%である。
5. 2月の1戸当り平均価格は4,882.6万円である。
2020年1月は4,248.4万円であったので、前月比総額では634.2万円(14.9%)アップしている。
2019年2月は4,793.0万円であったので、前年同月比総額では89.6万円(1.9%)アップしている。
6. 2月の地域別平均価格は東京都5,494.0万円、千葉県4,199.2万円、埼玉県4,248.8万円、神奈川県4,408.2万円、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898戸で、2020年1月末現在の1,011戸に比べて113戸の減。
2019年2月末在庫数は900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） 2017年2月～2020年2月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏

(万円)

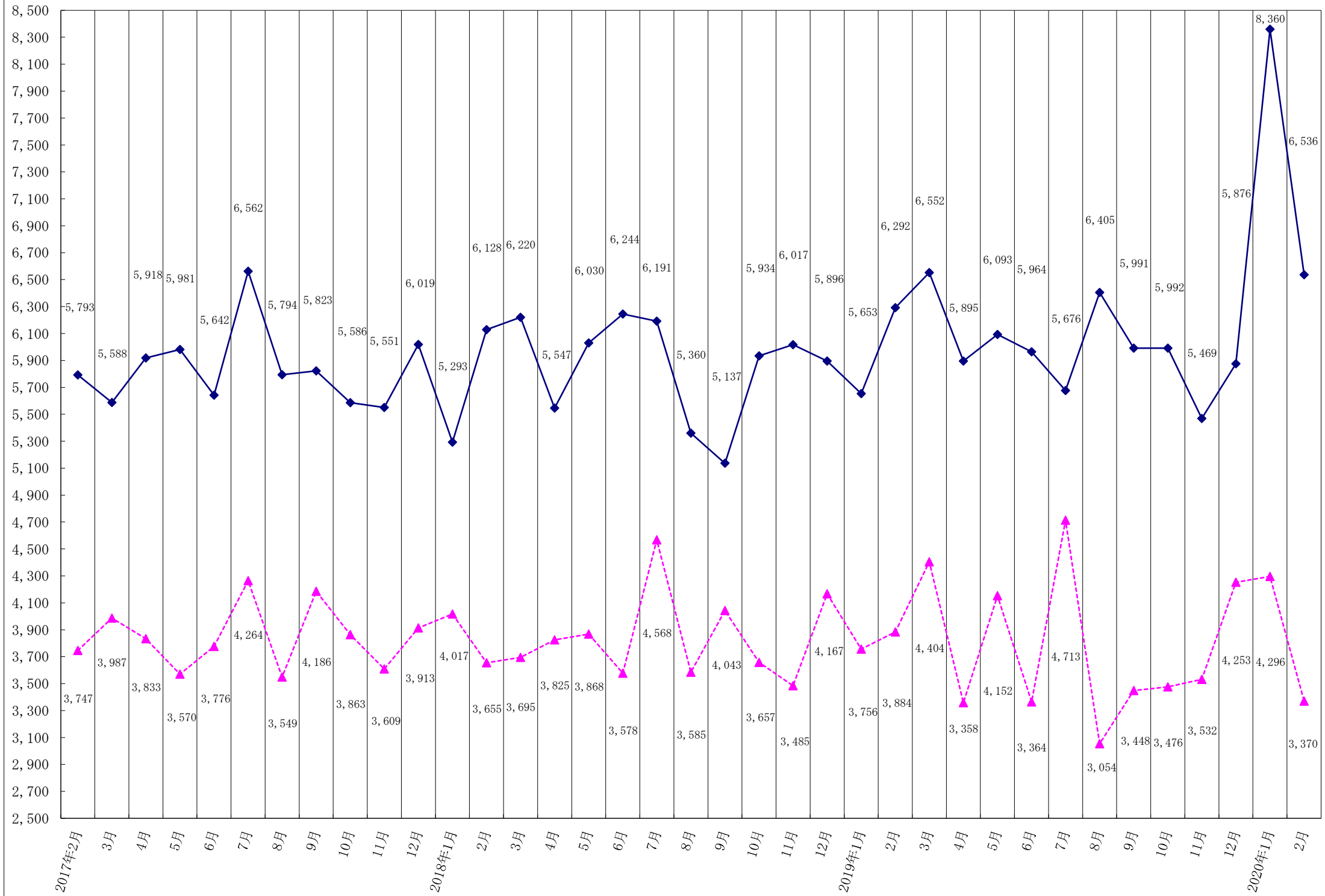


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2017年2月～2020年2月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏

(%)

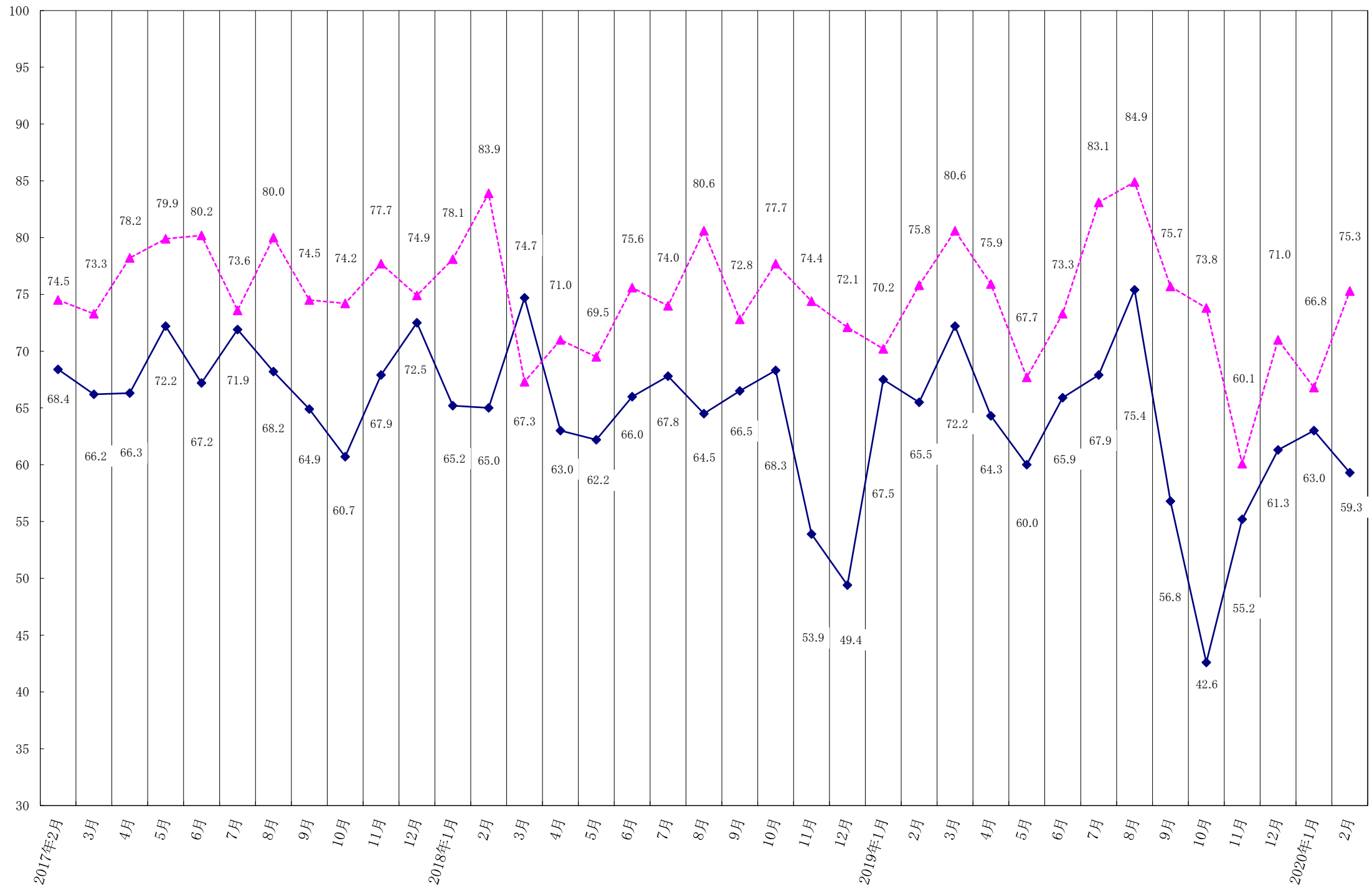


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2018年2月～2020年2月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

