

《首都圏のマンション市場動向》

－2020年3月度－

2020.4.16

- ◎ 発売は35.8%減の2,142戸、新型コロナウイルスの影響出始め大幅に減少。
- ◎ 平均価格6,156万円、㎡単価97.3万円。戸当たりは3カ月ぶりの下落。

(1) 3月の発売は2,142戸、前年同月(3,337戸)比35.8%減、前月(1,488戸)比44.0%増。

(2) 契約率70.0%、前年同月比2.2ポイントダウン、前月比では10.7ポイントアップ。

'20年2月59.3%、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%。

(3) 1戸当り価格は6,156万円、1㎡当り単価は97.3万円。

前年同月比で戸当り396万円(6.0%)のダウン、㎡単価は2.6万円(2.7%)アップしている。

(4) 販売在庫数は7,888戸、前月末比278戸の減少('20年2月末8,166戸、'19年3月末8,267戸)。

(5) 即日完売物件(1物件2戸)

① THE パームス相模原パークブライティア 5期2次(終) (中央区、2戸、平均5,796万円、平均7倍、最高10倍)

(6) 3月の超高層物件(20階以上)は12物件447戸(53.0%減)、契約率64.0%(前年同月20物件952戸、契約率80.4%)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3月度）

1. 3月の新規発売戸数は2,142戸である。対前年同月（3,337戸）比35.8%減、対前月（1,488戸）比44.0%増である。
2. 3月の地域別発売戸数は東京都区部1,074戸（全体比50.1%、前年同月比30.6%減）、都下146戸（同6.8%、53.4%減）、神奈川県646戸（同30.2%、23.3%減）、埼玉県98戸（同4.6%、68.2%減）、千葉県178戸（同8.3%、45.4%減）となっている。東京都のシェアは57.0%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,500戸で、月間契約率は70.0%。前月の59.3%に比べて10.7ポイントアップ、前年同月の72.2%に比べて2.2ポイントダウンとなっている。
4. 3月の地域別契約率は都区部68.1%、都下66.4%、神奈川県76.2%、埼玉県57.1%、千葉県69.7%である。
5. 3月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、6,156万円、97.3万円である。
2020年2月は6,536万円、97.4万円であったので、前月比総額では380万円（5.8%）のダウン、㎡単価は0.1万円（0.1%）ダウンしている。
2019年3月は6,552万円、94.7万円であったので、前年同月比総額では396万円（6.0%）のダウン、㎡単価は2.6万円（2.7%）アップしている。
6. 3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7,322万円、124.2万円（5.4%ダウン、5.2%アップ）、都下5,268万円、75.9万円（18.1%ダウン、16.2%ダウン）、神奈川県4,992万円、74.9万円（9.3%ダウン、4.7%ダウン）、埼玉県4,931万円、73.4万円（3.7%アップ、7.9%アップ）、千葉県4,748万円、68.2万円（12.2%ダウン、2.7%アップ）。
7. 即日完売は2戸（全体の0.1%）で、フラット35登録物件戸数は2,106戸（全体の98.3%）であった。
8. 3月末現在の翌月繰越販売在庫数は7,888戸で、2020年2月末現在の8,166戸に比べて278戸の減少。2019年3月末残戸数は8,267戸。
9. なお、2020年4月の発売戸数は1,000戸の見込みである（'19年4月1,421戸、'18年4月2,342戸、'17年4月2,741戸、'16年4月1,978戸）。

II. 新規物件特性分析 (2020年3月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	127	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	2,142	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	1,500	戸	(契約率70.0%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	2,420	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	7,888	戸	(2020年分残1,466戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	2	戸	(即日完売率0.1%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	2,106	戸	(F35登録物件率98.3%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	16.9	戸	
1. 総 発 売 額 ……	<u>13,185,891.1</u>	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	6,156	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	97.3	万円	(3.3㎡当り 321.2万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	53,577.86	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	25,342.37	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	184,428.76	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	135,477	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	63.25	㎡	
1. 総 棟 数 ……	129	棟	
1. 総 階 高 ……	1,653	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.8	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	69.1	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.1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	36	23	29	18			7	5				
1 K	28	20	16	11			12	9				
1 L K												
1 D K	13	11	10	8			3	3				
1 L D K	294	221	231	173	6	5	38	30	11	7	8	6
2 K												
2 L K												
2 D K	2	2					2	2				
2 L D K	446	319	328	233	8	3	82	62	4	3	24	18
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,222	844	429	270	114	74	476	367	74	42	129	91
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	101	60	31	18	18	15	26	14	9	4	17	9
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,142	1,500	1,074	731	146	97	646	492	98	56	178	124

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	2	1			1				1	1		
3,000 "	28	20	2	1			10	8	7	4	9	7
3,300 "	22	20	5	4	1	1	12	12	3	2	1	1
3,500 "	50	38	21	15	1	1	14	11			14	11
3,700 "	87	67	17	12	6	2	45	39	1	1	18	13
4,000 "	153	130	21	17	15	13	95	88	6	2	16	10
4,300 "	119	93	20	13	31	23	54	47	3	2	11	8
4,500 "	108	73	25	16	16	11	51	36	7	5	9	5
4,700 "	103	76	48	33	5	3	33	30	7	5	10	5
5,000 "	156	117	53	40	8	8	63	49	12	6	20	14
5,500 "	230	153	82	61	13	9	89	49	18	12	28	22
6,000 "	204	140	95	65	11	4	51	38	22	12	25	21
6,500 "	160	101	92	59	7	6	47	31	9	3	5	2
7,000 "	149	98	103	71	10	5	29	20	1		6	2
8,000 "	197	148	142	116	14	5	35	23	1	1	5	3
9,000 "	156	98	137	86	5	4	14	8				
9,999 "	98	63	96	62			1	1			1	
10,000 以上	108	57	103	53	2	2	3	2				
20,000 以上	12	7	12	7								
30,000 以上												
合計	2,142	1,500	1,074	731	146	97	646	492	98	56	178	124

《首都圏の建売住宅市場動向》

－ 2020年3月度 －

2020.4.16

◎ 発売戸数は669戸、契約率35.6%。

1. 3月の新規発売戸数は669戸である。対前年同月(359戸)比86.4%増、対前月(285戸)比134.7%増。
2. 3月の地域別発売戸数は東京都166戸(全体比24.8%)、千葉県146戸(同21.8%)、埼玉県137戸(同20.5%)、神奈川県220戸(同32.9%)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238戸で、月間契約率は35.6%。前月の49.5%に比べて13.9ポイントダウン、前年同月の38.2%に比べて2.6ポイントダウンしている。
4. 3月の地域別契約率は東京都21.1%、千葉県34.9%、埼玉県23.4%、神奈川県54.5%、茨城県－%である。
5. 3月の1戸当り平均価格は4,732.5万円である。
2020年2月は4,882.6万円であったので、前月比総額では150.1万円(3.1%)ダウンしている。
2019年3月は5,015.9万円であったので、前年同月比総額では283.4万円(5.7%)ダウンしている。
6. 3月の地域別平均価格は東京都5,435.0万円、千葉県3,697.3万円、埼玉県3,981.5万円、神奈川県5,357.0万円、茨城県－万円。
7. 即日完売物件はなかった。
8. 月末現在の翌月繰越販売在庫数(発売後6ヶ月以内)は1,113戸で、2020年2月末現在の898戸に比べて215戸の増。
2019年3月末在庫数は856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

※ 建売住宅市場動向の調査は今回をもって終了いたします。

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3月～2020年3月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏

(万円)

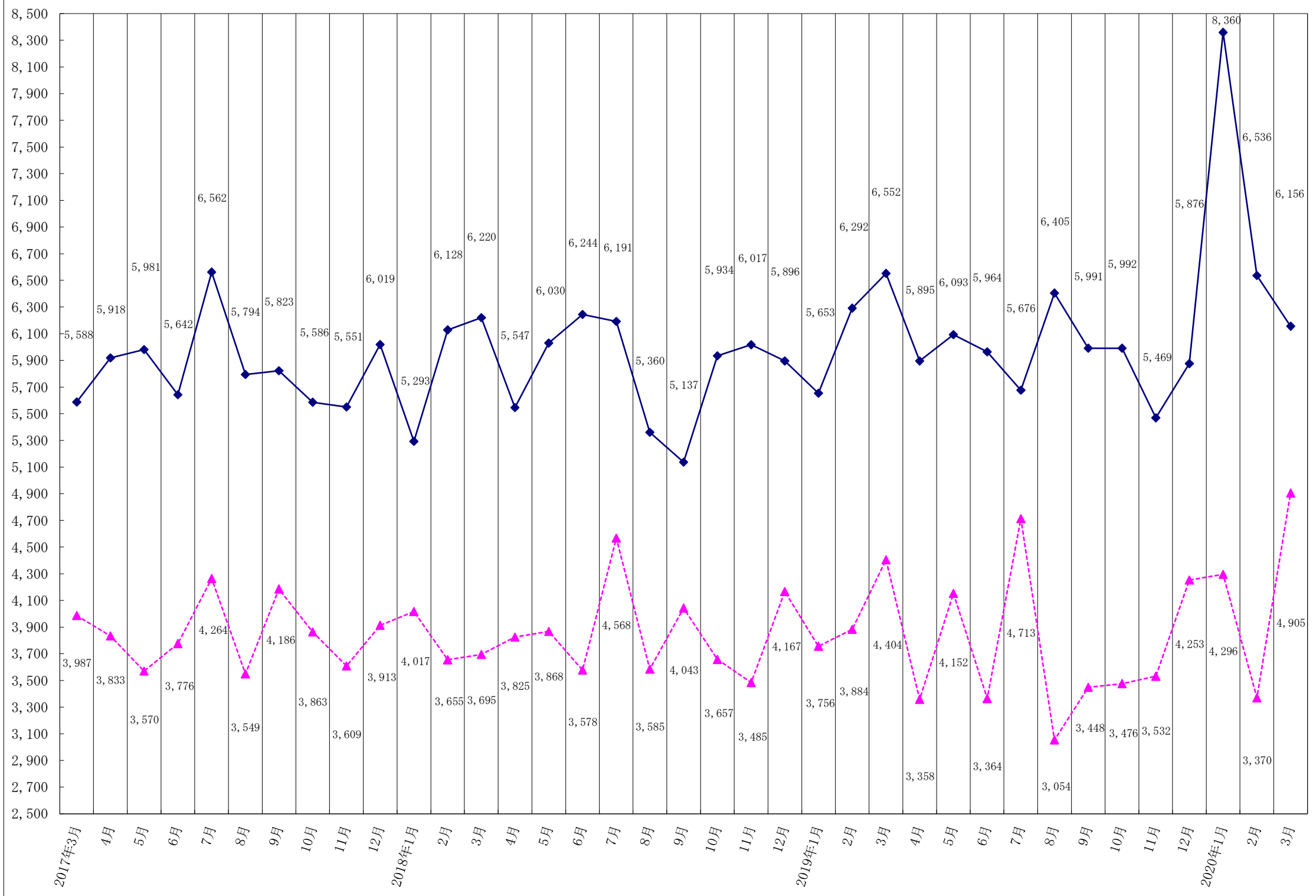


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2017年3月～2020年3月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏

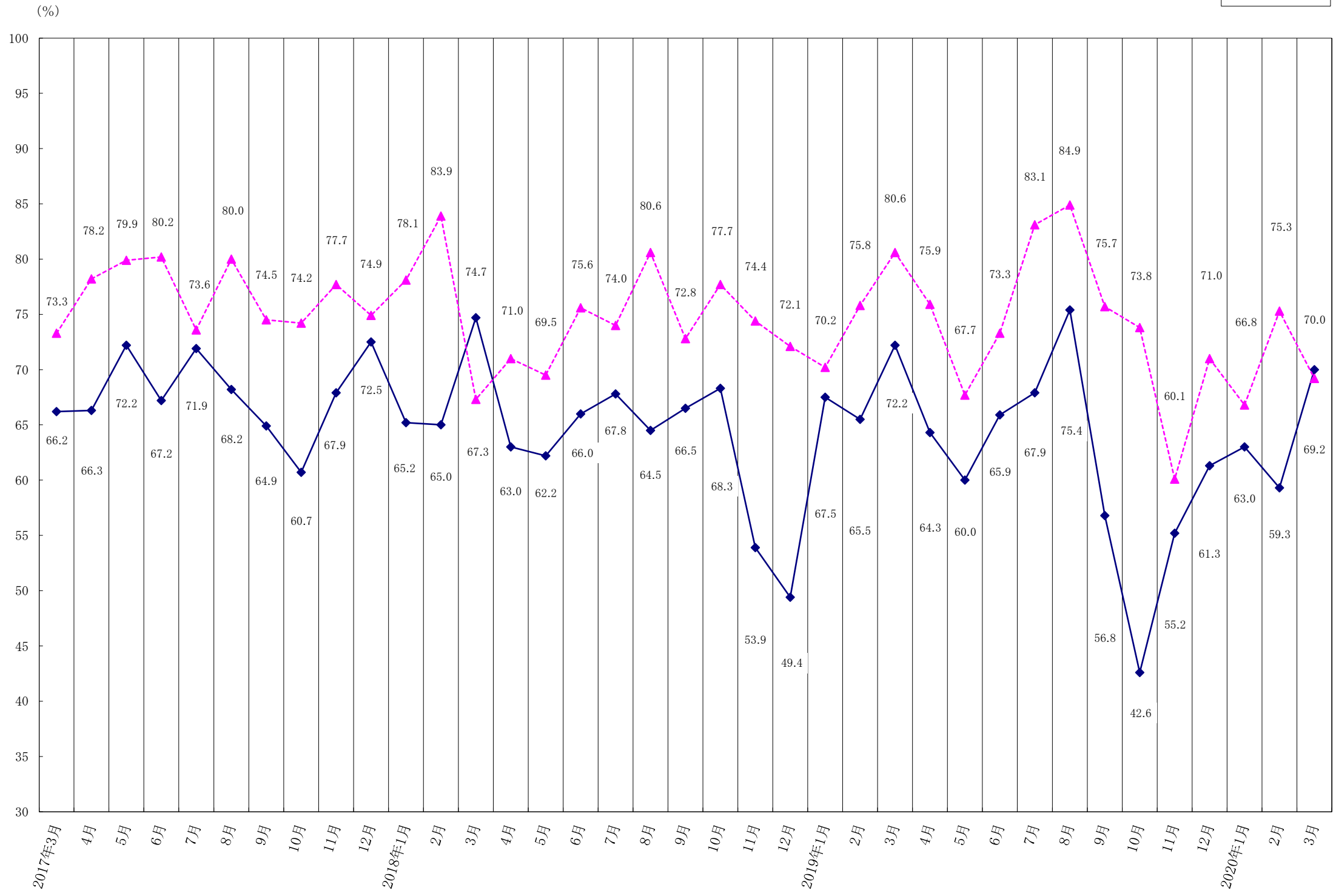


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2018年3月～2020年3月

■首都圏
□近畿圏

