※下線部に修正が入りました

≪首都圏のマンション市場動向≫

－2020 年 4 月度－　　2020.5.20

◎　発売は 51.7%減の 686 戸、コロナ禍で半減、過去最少の供給に。
◎　平均価格 6,216 万円、㎡単価 102.0 万円。契約率は 78.9%にアップ。

（１）4 月の発売は 686 戸、前年同月（1,421 戸）比 51.7%減、前月（2,142 戸）比 68.0%減。

（２）契約率 78.9%、前年同月比 14.6 ポイントアップ、前月比では 8.9 ポイントアップ。
’20 年 3 月 70.0%、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）1 戸当り価格は 6,216 万円、1 ㎡当り単価は 102.0 万円。
前年同月比で戸当り 321 万円（5.4%）のアップ、㎡単価は 8.9 万円（9.6%）アップしている。

（４）販売在庫数は 7,793 戸、前月末比 93 戸の減少（’20 年 3 月末 7,886 戸、’19 年 4 月末 7,748 戸）。

（５）即日完売物件はなし。

（６）4 月の超高層物件（20 階以上）は 2 物件 156 戸（20.0%増）、契約率 93.6%（前年同月 13 物件 130 戸、契約率 55.4%）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 4 月度）

1. 4 月の新規発売戸数は 686 戸である。対前年同月（1,421 戸）比 51.7%減、対前月(2,142 戸)比 68.0%減である。

2. 4 月の地域別発売戸数は東京都区部 420 戸（全体比 61.2%、前年同月比 42.1%減）、都下 45 戸（同 6.6%、73.4%減）、神奈川県 136 戸（同 19.8%、55.6%減）、埼玉県 74 戸（同 10.8%、39.3%減）、千葉県 11 戸（同 1.6%、88.8%減）となっている。東京都のシェアは 67.8%。

3. 新規発売戸数に対する契約戸数は 541 戸で、月間契約率は 78.9%。前月の 70.0%に比べて 8.9 ポイントアップ、前年同月の 64.3%に比べて 14.6 ポイントアップとなっている。

4. 4 月の地域別契約率は都区部 76.4%、都下 84.4%、神奈川県 86.8%、埼玉県 77.0%、千葉県 63.6%である。

5. 4 月の 1 戸当り平均価格、1 ㎡当り単価は、6,216 万円、102.0 万円である。
   2020 年 3 月は 6,156 万円、97.3 万円であったので、前月比総額では 60 万円（1.0%）のアップ、㎡単価は 4.7 万円（4.8%）アップしている。
   2019 年 4 月は 5,895 万円、93.1 万円であったので、前年同月比総額では 321 万円（5.4%）のアップ、㎡単価は 8.9 万円（9.6%）アップしている。

6. 4 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 7,117 万円、115.6 万円（3.8%アップ、0.8%アップ）、都下 3,951 万円、67.6 万円（26.6%ダウン、12.4%ダウン）、神奈川県 4,778 万円、86.9 万円（3.0%ダウン、13.2%アップ）、埼玉県 5,404 万円、79.8 万円（14.9%アップ、20.5%アップ）、千葉県 4,363 万円、57.5 万円（4.8%アップ、8.9%ダウン）。

7. 即日完売物件はなかった。フラット 35 登録物件戸数は 632 戸（全体の 92.1%）であった。

8. 4 月末現在の翌月繰越販売在庫数は 7,793 戸で、2020 年 3 月末現在の 7,886 戸に比べて 93 戸の減少。2019 年 4 月末残戸数は 7,748 戸。

9. なお、2020 年 5 月の発売戸数は 500 戸の見込みである（’19 年 5 月 2,206 戸、’18 年 5 月 2,462 戸、’17 年 5 月 2,603 戸、’16 年 5 月 3,002 戸）。

Ⅱ．新規物件特性分析（2020年4月末現在）

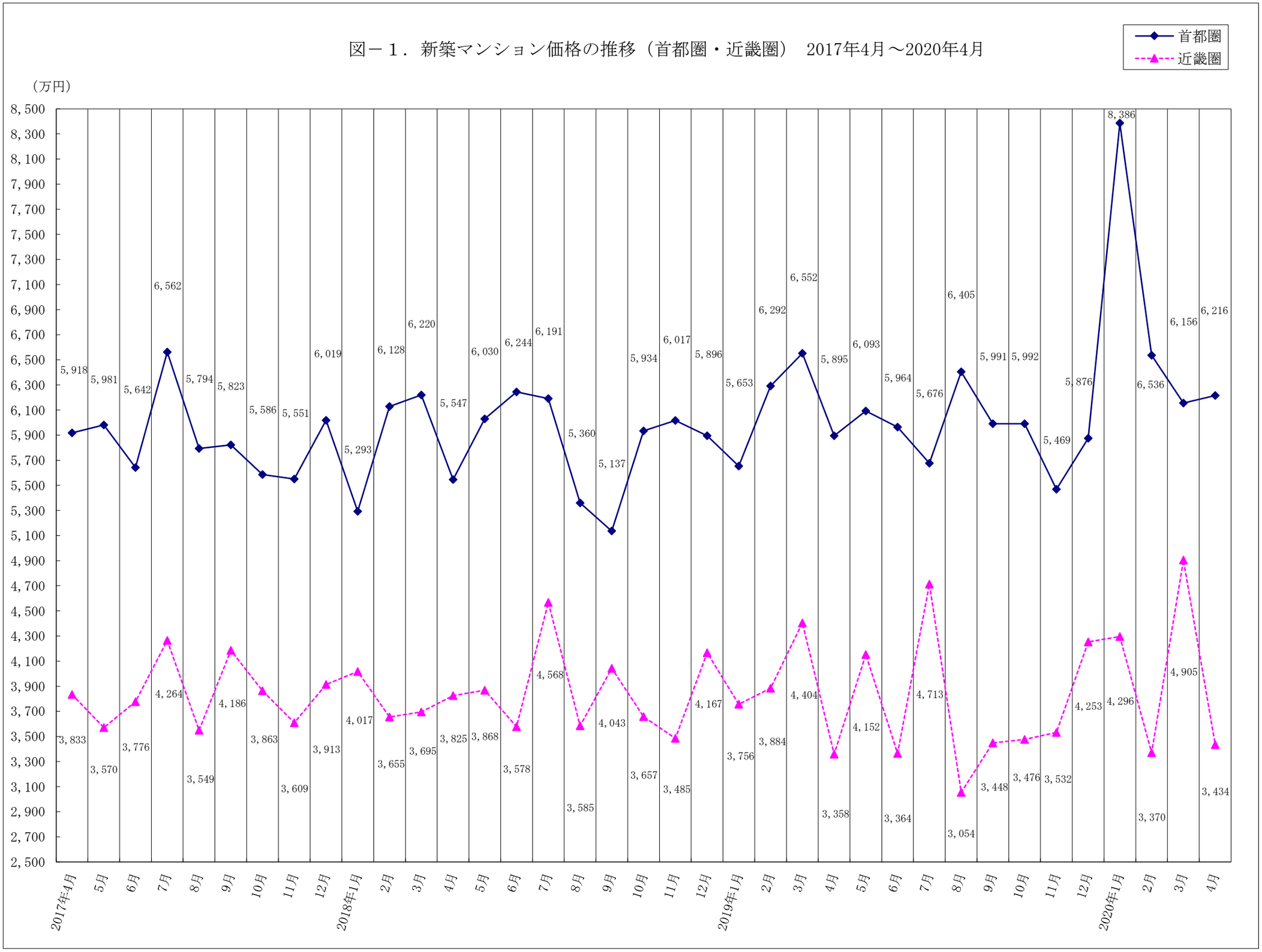
１．対象物件……	42	物件	
１．発売戸数……	686	戸	
１．売却戸数……	541	戸	(契約率78.9%)
１．全売却戸数……	779	戸	
１．全残戸数……	7,793	戸	(2020年分残1,559戸)
１．即日完売戸数……	0	戸	(即日完売率0.0%)
１．フラット３５登録物件戸数……	632	戸	(F35登録物件率92.1%)
１．１物件当り平均戸数……	16.3	戸	
１．総発売額……	4,264,462.3	万円	
１．１戸当り平均価格……	6,216	万円	
１．１㎡当り分譲単価……	102.0	万円	(3.3㎡当り　336.7万円)
１．総敷地面積……	13,199.30	㎡	
１．総建築面積……	7,364.43	㎡	
１．総建築延面積……	52,422.53	㎡	
１．総有効分譲面積……	41,787	㎡	
１．１戸当り平均専有面積……	60.93	㎡	
１．総棟数……	43	棟	
１．総階高……	463	階	
１．１棟当り平均階高……	10.8	階	
１．１日当り分譲戸数……	22.1	戸	
１．平均所要時間……	最寄駅から	6.4 分	

1.タイプ別戸数

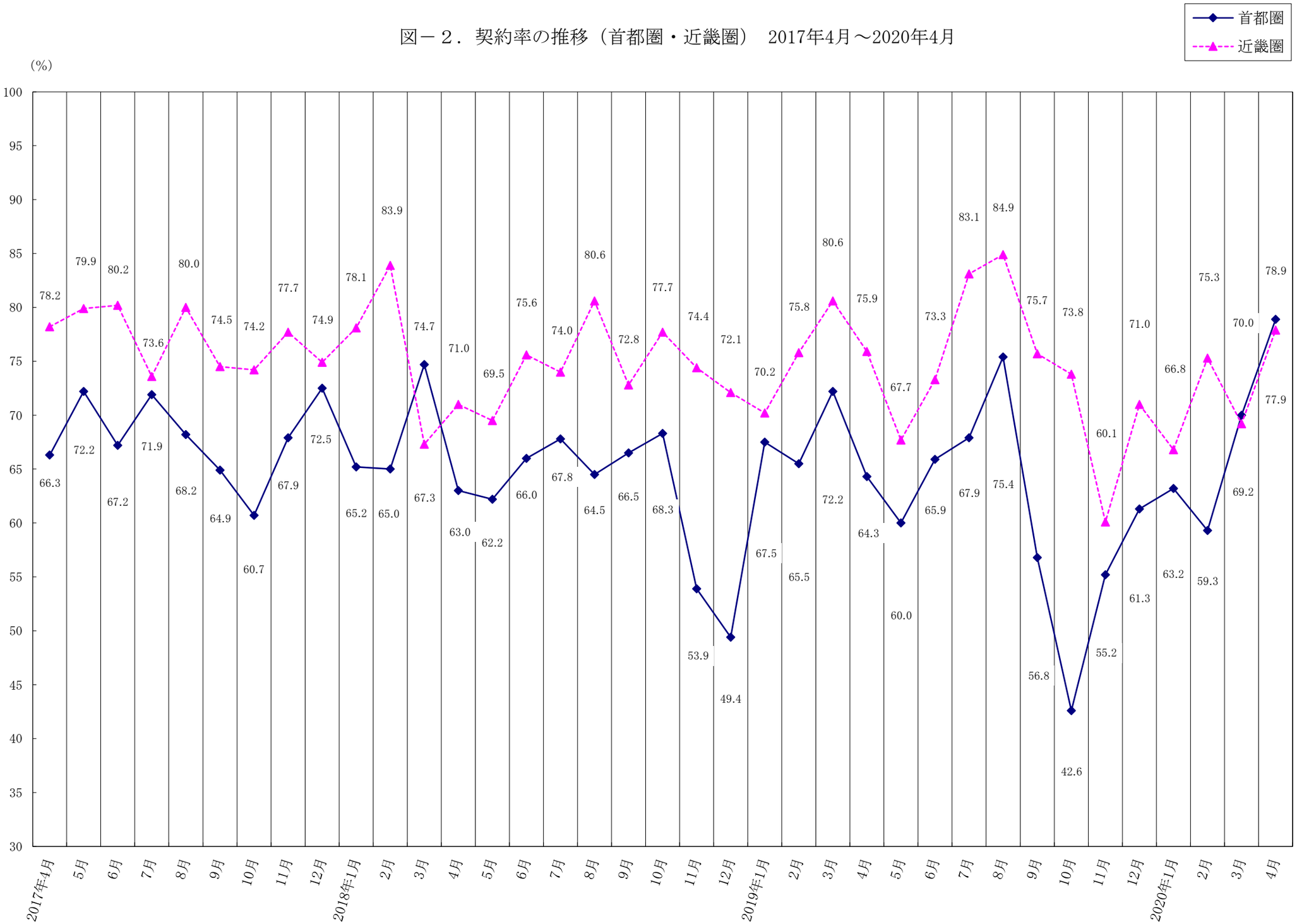
			都区部		都下		神奈川県		埼玉県		千葉県	
	発売(戸)	契約(戸)	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約
ワンルーム												
1K	6	3	6	3								
1LK												
1DK	31	16	31	16								
1LDK	102	91	45	37	10	9	44	42	3	3		
2K												
2LK												
2DK	5	4	3	3					2	1		
2LDK	173	118	146	99	11	11	14	8	2			
3K												
3LK												
3DK												
3LDK	330	271	159	134	23	17	76	66	63	49	9	5
4K												
4LK												
4DK												
4LDK	39	38	30	29	1	1	2	2	4	4	2	2
5K												
5DK												
5LDK												
6K以上												
複合間取												
その他												
合計	686	541	420	321	45	38	136	118	74	57	11	7

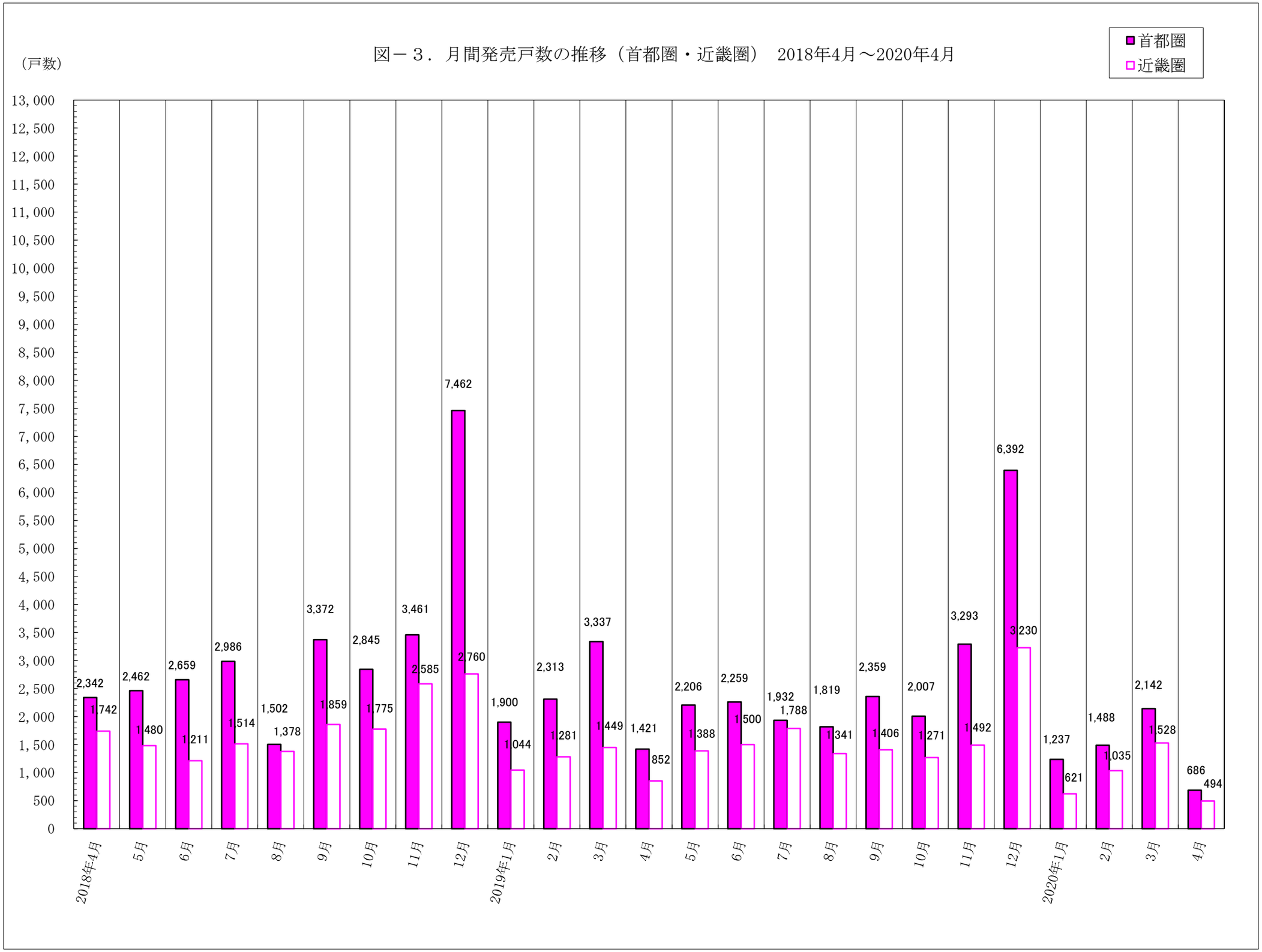
1.価格帯別戸数

2,500万円以下	1	1	1	1								
3,000 〃	45	30	37	23	3	3	1	1	4	3		
3,300 〃	11	10	8	8	2	1	1	1				
3,500 〃	11	8	5	4	5	4	1					
3,700 〃	37	30	8	4	7	5	18	17	2	2	2	2
4,000 〃	68	63	26	23	11	9	25	25	5	5	1	1
4,300 〃	30	27	17	15	5	4	3	3	3	3	2	2
4,500 〃	21	16	8	7	3	3	6	3	2	2	2	1
4,700 〃	19	15	6	3	4	4	8	7			1	1
5,000 〃	32	25	5	4	4	4	19	15	3	2	1	
5,500 〃	41	33	6	6			21	19	12	8	2	
6,000 〃	70	52	17	10	1	1	23	20	29	21		
6,500 〃	28	24	14	12			5	3	9	9		
7,000 〃	34	28	28	23			5	4	1	1		
8,000 〃	100	77	98	76					2	1		
9,000 〃	66	52	64	52					2			
9,999 〃	27	18	27	18								
10,000 以上	41	30	41	30								
20,000 以上	3	1	3	1								
30,000 以上	1	1	1	1								
合計	686	541	420	321	45	38	136	118	74	57	11	7


図－１．新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏）　2017年4月～2020年4月
首都圏
近畿圏
（万円）
8,500
8,300
8,100
7,900
7,700
7,500
7,300
7,100
6,900
6,700
6,500
6,300
6,100
5,900
5,700
5,500
5,300
5,100
4,900
4,700
4,500
4,300
4,100
3,900
3,700
3,500
3,300
3,100
2,900
2,700
2,500
5,918
5,981
5,642
6,562
5,794
5,823
5,586
5,551
6,019
5,293
6,128
6,220
5,547
6,030
6,244
6,191
5,360
5,137
5,934
6,017
5,896
5,653
6,292
6,552
5,895
6,093
5,964
5,676
6,405
5,991
5,992
5,469
5,876
8,386
6,536
6,156
6,216
3,833
3,570
3,776
4,264
3,549
4,186
3,863
3,609
3,913
4,017
3,655
3,695
3,825
3,868
3,578
4,568
3,585
4,043
3,657
3,485
4,167
3,756
3,884
4,404
3,358
4,152
3,364
4,713
3,054
3,448
3,476
3,532
4,253
4,296
3,370
4,905
3,434
2017年4月
5月
6月
7月
8月
9月
10月
11月
12月
2018年1月
2月
3月
4月
5月
6月
7月
8月
9月
10月
11月
12月
2019年1月
2月
3月
4月
5月
6月
7月
8月
9月
10月
11月
12月
2020年1月
2月
3月
4月

図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏）　2017年4月～2020年4月




図－３．月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏）　2018年4月～2020年4月
（戸数）
首都圏
近畿圏
13,000
12,500
12,000
11,500
11,000
10,500
10,000
9,500
9,000
8,500
8,000
7,500
7,000
6,500
6,000
5,500
5,000
4,500
4,000
3,500
3,000
2,500
2,000
1,500
1,000
500
0
2,342
1,742
2,462
1,480
2,659
1,211
2,986
1,514
1,502
1,378
3,372
1,859
2,845
1,775
3,461
2,585
7,462
2,760
1,900
1,044
2,313
1,281
3,337
1,449
1,421
852
2,206
1,388
2,259
1,500
1,932
1,788
1,819
1,341
2,359
1,406
2,007
1,271
3,293
1,492
6,392
3,230
1,237
621
1,488
1,035
2,142
1,528
686
494
2018年4月
5月
6月
7月
8月
9月
10月
11月
12月
2019年1月
2月
3月
4月
5月
6月
7月
8月
9月
10月
11月
12月
2020年1月
2月
3月
4月