

《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 ……	<u>7,793</u>	戸	(2020年分残 <u>1,559</u> 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 ……	41,801	㎡	
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												
1 K	6	3	6	3								
1 L K												
1 D K	31	16	31	16								
1 L D K	102	91	45	37	10	9	44	42	3	3		
2 K												
2 L K												
2 D K	5	4	3	3					2	1		
2 L D K	173	118	146	99	11	11	14	8	2			
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	330	271	159	134	23	17	76	66	63	49	9	5
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	39	38	30	29	1	1	2	2	4	4	2	2
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 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)

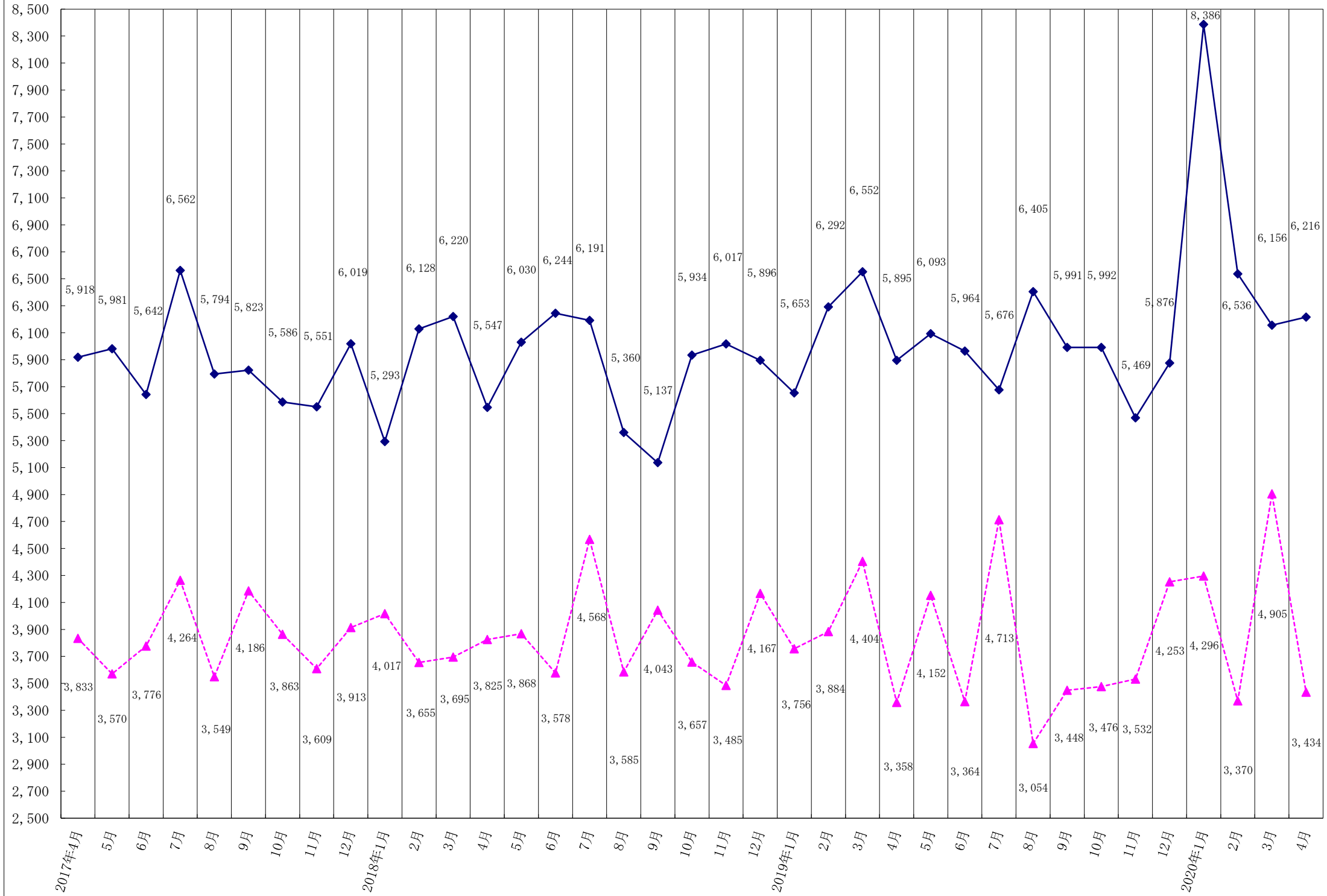


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2017年4月～2020年4月

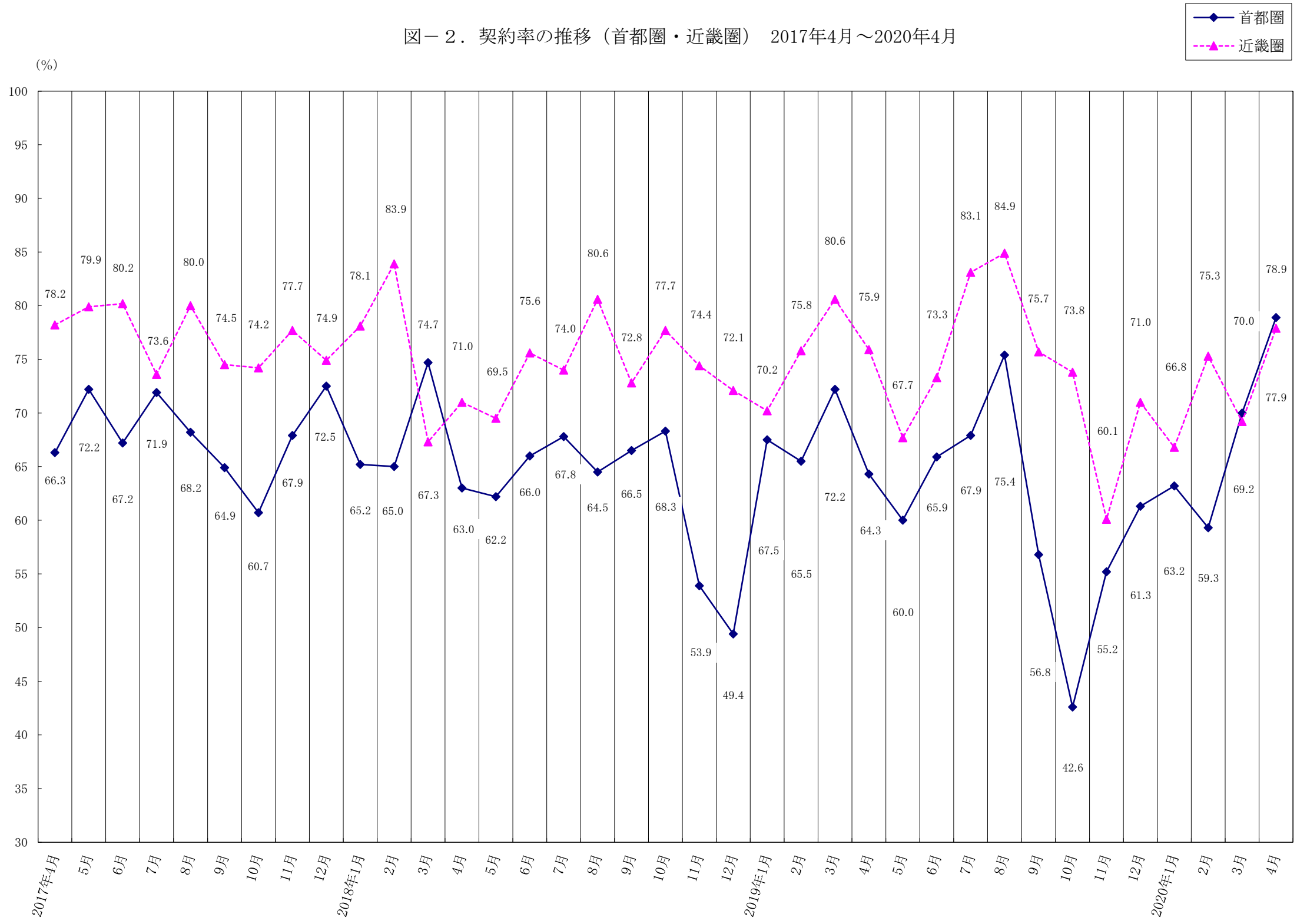


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2018年4月～2020年4月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

