

《首都圏のマンション市場動向》

－2020年5月度－

2020.6.18

- ◎ 発売は82.2%減の393戸。コロナ禍で再び激減、過去最少の供給を更新。
- ◎ 平均価格6,485万円、㎡単価108.4万円とともに上昇。契約率は72.3%。

(1) 5月の発売は393戸、前年同月(2,206戸)比82.2%減、前月(686戸)比42.7%減。

(2) 契約率72.3%、前年同月比12.3ポイントアップ、前月比では6.6ポイントダウン。

'20年4月78.9%、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%。

(3) 1戸当り価格は6,485万円、1㎡当り単価は108.4万円。

前年同月比で戸当り392万円(6.4%)のアップ、㎡単価は19.0万円(21.3%)アップしている。

(4) 販売在庫数は7,771戸、前月末比22戸の減少('20年4月末7,793戸、'19年5月末7,655戸)。

(5) 即日完売物件はなし。

(6) 5月の超高層物件(20階以上)はゼロ。(前年同月21物件350戸、契約率45.1%)

(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5月度）

1. 5月の新規発売戸数は393戸である。対前年同月（2,206戸）比82.2%減、対前月（686戸）比42.7%減である。
2. 5月の地域別発売戸数は東京都区部235戸（全体比59.8%、前年同月比69.9%減）、都下35戸（同8.9%、89.8%減）、神奈川県79戸（同20.1%、83.4%減）、埼玉県24戸（同6.1%、91.3%減）、千葉県20戸（同5.1%、93.9%減）となっている。東京都のシェアは68.7%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は284戸で、月間契約率は72.3%。前月の78.9%に比べて6.6ポイントダウン、前年同月の60.0%に比べて12.3ポイントアップとなっている。
4. 5月の地域別契約率は都区部74.5%、都下57.1%、神奈川県72.2%、埼玉県58.3%、千葉県90.0%である。
5. 5月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、6,485万円、108.4万円である。
2020年4月は6,216万円、102.0万円であったので、前月比総額では269万円（4.3%）のアップ、㎡単価は6.4万円（6.3%）アップしている。
2019年5月は6,093万円、89.4万円であったので、前年同月比総額では392万円（6.4%）のアップ、㎡単価は19.0万円（21.3%）アップしている。
6. 5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7,825万円、141.4万円（1.2%ダウン、16.9%アップ）、都下4,159万円、63.5万円（26.1%ダウン、22.0%ダウン）、神奈川県5,064万円、72.5万円（0.5%ダウン、5.0%ダウン）、埼玉県3,611万円、66.2万円（26.7%ダウン、6.5%ダウン）、千葉県3,880万円、55.8万円（17.0%ダウン、11.1%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298戸（全体の75.8%）であった。
8. 5月末現在の翌月繰越販売在庫数は7,771戸で、2020年4月末現在の7,793戸に比べて22戸の減少。2019年5月末残戸数は7,655戸。
9. なお、2020年6月の発売戸数は1,000戸の見込みである（'19年6月2,259戸、'18年6月2,659戸、'17年6月2,284戸、'16年6月3,050戸）。

II. 新規物件特性分析（2020年5月末現在）

1. 対 象 物 件 ……	32	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	393	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	284	戸	(契約率72.3%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	415	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	<u>7,771</u>	戸	(2020年分残 <u>1,626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 ……	298	戸	(F35登録物件率75.8%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	12.3	戸	
1. 総 発 売 額 ……	2,548,792.6	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	6,485	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	108.4	万円	(3.3㎡当り 357.7万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	9,757.70	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	4,959.19	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	29,931.71	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	23,516	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	59.84	㎡	
1. 総 棟 数 ……	33	棟	
1. 総 階 高 ……	322	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	9.8	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	12.7	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.6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	1	1	1								
1 K	6	3	6	3								
1 L K												
1 D K	20	15	20	15								
1 L D K	57	32	43	24	6	1	1		7	7		
2 K												
2 L K												
2 D K	1	1	1	1								
2 L D K	95	68	92	67			2		1	1		
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	210	163	72	64	27	18	75	57	16	6	20	18
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	3	1			2	1	1					
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	393	284	235	175	35	20	79	57	24	14	20	18

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	1				1							
3,000 "	6	4	1	1	2				3	3		
3,300 "	22	15	9	5	6	4			6	5	1	1
3,500 "	10	8	2	2	3	2			2	1	3	3
3,700 "	20	14	5	3	8	7	2	1	3	1	2	2
4,000 "	61	26	42	12	7	5	2	1	4	2	6	6
4,300 "	27	19	15	9			4	4	3	1	5	5
4,500 "	26	17	14	8			8	7	2	1	2	1
4,700 "	18	14	2	2	1	1	13	11	1		1	
5,000 "	18	14	2	2			16	12				
5,500 "	32	27	15	15			17	12				
6,000 "	18	13	8	8	1		9	5				
6,500 "	10	7	6	5	1		3	2				
7,000 "	22	15	14	12	3	1	5	2				
8,000 "	14	12	12	12	2							
9,000 "	30	27	30	27								
9,999 "	14	13	14	13								
10,000 以上	31	28	31	28								
20,000 以上	11	9	11	9								
30,000 以上	2	2	2	2								
合計	393	284	235	175	35	20	79	57	24	14	20	18

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2017年5月～2020年5月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏

(万円)

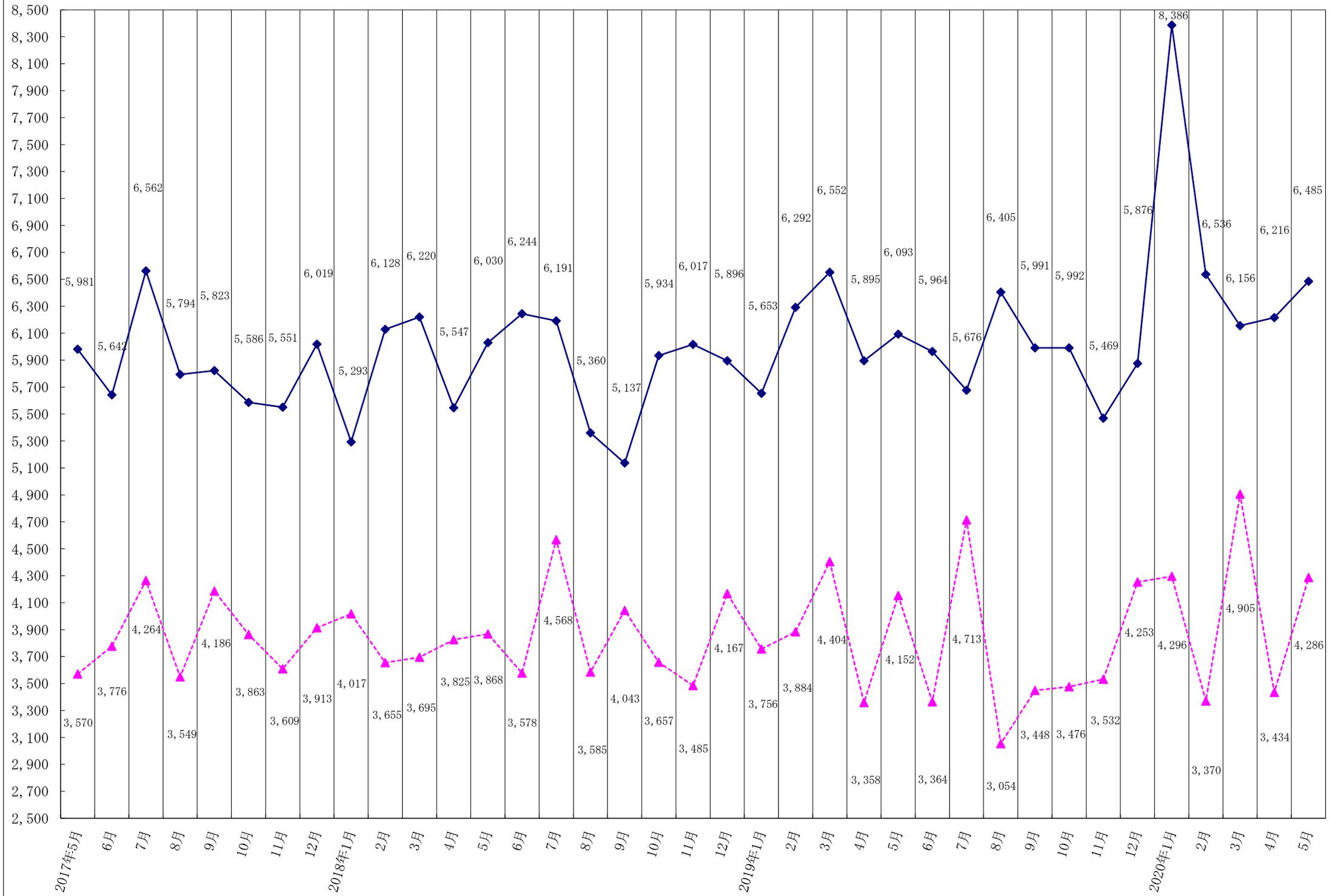


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2017年5月～2020年5月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏

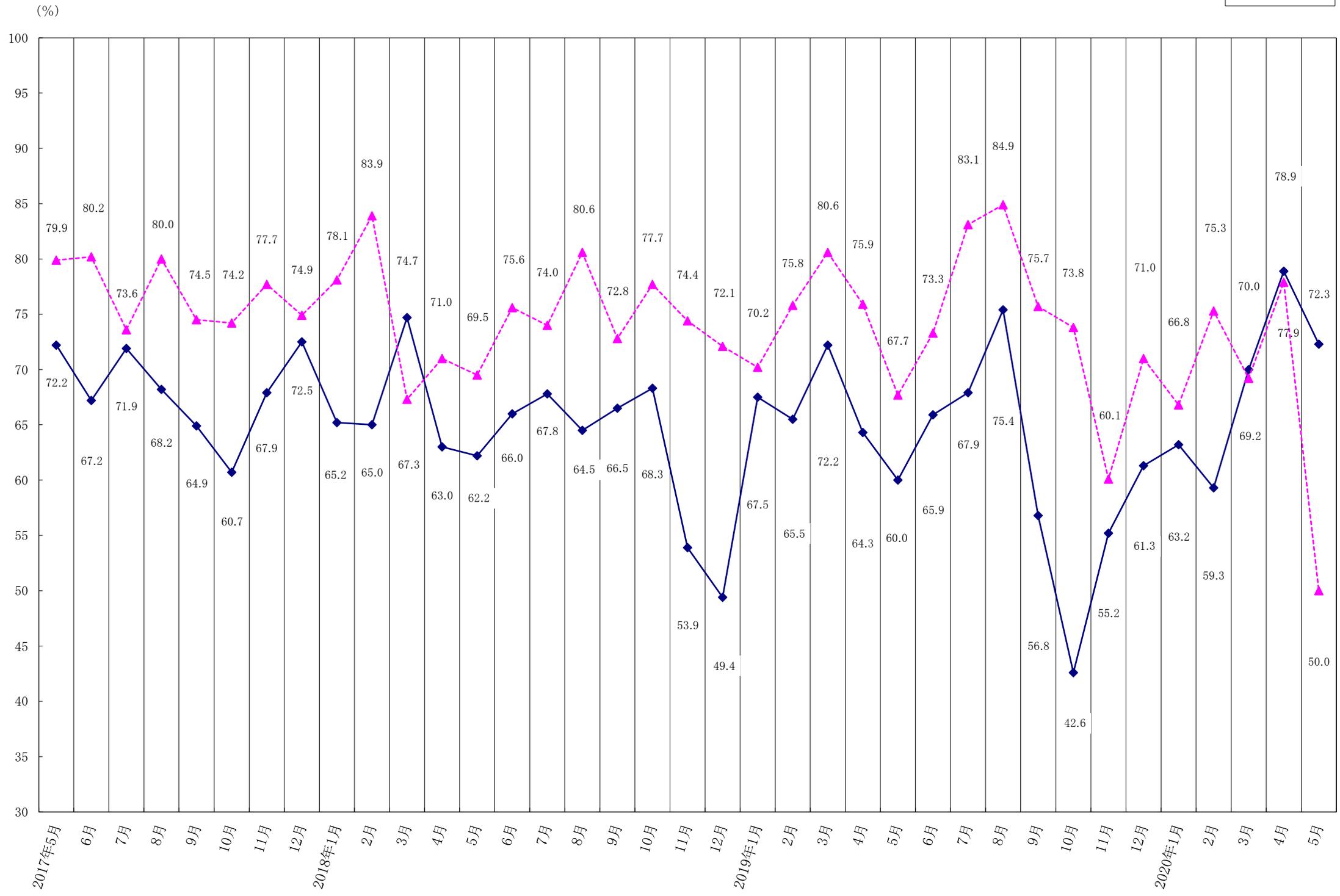


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2018年5月～2020年5月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

