

《首都圏マンション市場動向》

2020. 7. 15

－2020年上半期（1～6月）－

◎供給は 44.3%減の 7,489戸とコロナ禍で大幅減、上半期としては初めて1万戸を下回る。

◎平均価格は 8.7%上昇の 6,671万円、8年連続の上昇で上半期の最高値を更新。契約率 68.3%。

- (1) 2020年1～6月の供給は 7,489戸、前年同期（1万3,436戸）比 44.3%減の減少。（過去最多は'00年の4万6,816戸）。
- (2) 東京都区部 29.6%減、都下 40.5%減、神奈川県 53.3%減、埼玉県 74.8%減、千葉県 40.1%減と全エリアが激減。
- (3) 初月契約率の平均は 68.3%、前年同期（66.5%）比較 1.8ポイントのアップ。上期としては5年連続の60%台。
- (4) 1戸当たりの平均価格 6,671万円、1㎡当たりの単価は 103.1万円。
前年同期比で戸当り価格 534万円（8.7%）のアップ、㎡単価は 12.4万円（13.7%）のアップ。

◎マンション 2020年上半期の特徴

- (1) 上期としては2年連続の減少、1992年（1万959戸）を下回り過去最少の供給。都区部は 1,620戸減の 3,845戸、シェア 51.3%。
- (2) 初月契約率の平均は 1.8ポイントアップの 68.3%。上期としては5年連続の60%台。
累積契約率は 2.8ポイントダウンの 76.1%。
- (3) 戸当たり価格：6,671万円、㎡単価：103.1万円。上期としてはいずれも1991年（6,450万円、101.9万円）を超えて最高値に。
- (4) コロナ禍により供給戸数は全エリアで大幅減。中でも埼玉県 74.8%減、神奈川県 53.3%減。東京都（4,606戸）はシェア 61.5%。
- (5) 2020年6月末時点の在庫は 7,387戸。2019年6月末時点（7,438戸）比で 51戸の減少。

◎当面はモデルルームの来場制限など新型コロナ感染拡大防止策を継続、年間供給は2万戸程度に。

- (1) 下半期（7～12月）の供給見込みは 1万2,500戸。前年同期（1万7,802戸）では 29.8%減。
- (2) 年間供給は約 2.0万戸。2019年の 3万1,238戸に比べ 36.0%減。年間でも1973年の調査開始以降、過去最少に。

(株)不動産経済研究所 企画調査部

新宿区新宿1-15-9 さわだビル7階
電話 03-3225-5301 Fax03-3225-5330

★首都圏のマンション市場動向

<2020年上半期（1～6月）の概要>

1. 首都圏における2020年上半期（1～6月）の新規供給戸数は7,489戸となった。対前年同期（1万3,436戸）比44.3%（5,947戸）の減少。
2. 首都圏の地区別供給戸数は東京都区部3,845戸（シェア51.3%）、東京都下761戸（同10.2%）、神奈川県1,554戸（同20.8%）、埼玉県498戸（同6.6%）、千葉県831戸（同11.1%）である。東京都全域では4,606戸でシェアは61.5%（前年同期は6,745戸、シェア50.2%）。
3. 前年同期実績に対する地域別増減戸数、および対前年同期の増減率は、東京都区部1,620戸減（29.6%減）、都下519戸減（40.5%減）、神奈川県1,774戸減（53.3%減）、埼玉県1,477戸減（74.8%減）、千葉県557戸減（40.1%減）。
4. 上半期の1戸当たりの平均価格、㎡単価は6,671万円、103.1万円である。
前年同期は6,137万円、90.7万円であったので、戸当たりで534万円（8.7%）、単価で12.4万円（13.7%）、いずれも上昇している。
5. 上半期の地域別平均価格、㎡単価（各対前年同期比）は以下のとおり。
都区部8,190万円、132.4万円（7.1%上昇、10.7%上昇）、都下5,449万円、81.1万円（3.4%下落、0.7%上昇）、神奈川県5,155万円、79.2万円（2.8%下落、2.3%上昇）、埼玉県4,929万円、72.9万円（1.6%上昇、6.1%上昇）、千葉県4,639万円、63.3万円（3.4%上昇、4.8%上昇）。
都下と神奈川県の戸当たりが下落した一方、それ以外はいずれも上昇している。
6. 上半期の初月契約率の平均は68.3%で、前年同期の66.5%に比べて1.8ポイントアップしている。上半期としては5年連続の60%台。
（累積契約率は76.1%で同2.8ポイントダウンしている。）
エリア別の初月契約率と前年同期比は、都区部66.1%（2.3Pダウン）、都下64.5%（6.3Pアップ）、神奈川県73.0%（10.1Pアップ）、埼玉県59.0%（8.3Pダウン）、千葉県79.2%（5.1Pアップ）と、千葉県と神奈川県が70%台に乗せている。
7. 上半期の総契約戸数（2019年末の継続販売戸数を含む）は9,195戸で、前年同期の1万5,550戸を6,355戸（40.9%）下回っている。
8. 上半期の即日完売戸数は14戸（発売戸数の0.2%）、フラット35登録物件は7,010戸（同93.5%）であった。

◎ 高層住宅市場動向 - 2020年上半期

◎地区別マンション供給戸数

	2020年1～6月		2019年1～6月		2018年1～6月		2017年1～6月	
	戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率
都 区 部	3,845	51.3%	5,465	40.7%	7,155	46.1%	7,008	47.6%
都 下	761	10.2%	1,280	9.5%	1,635	10.5%	2,154	14.6%
神奈川県	<u>1,554</u>	20.8%	3,328	24.8%	3,008	19.4%	2,832	19.2%
埼玉県	498	6.6%	1,975	14.7%	1,676	10.8%	1,432	9.7%
千葉県	831	11.1%	1,388	10.3%	2,030	13.1%	1,304	8.9%
首都圏	<u>7,489</u>	100.0%	13,436	100.0%	15,504	100.0%	14,730	100.0%

◎売れ残り戸数(2020年6月末現在)

	2020年	2020年分	契約率	2019年分	16～18年	合計	2019年
	発売戸数	残戸数		残戸数	分残戸数		末時点
都 区 部	3,845	991	74.2%	2,157	660	3,808	4,087
都 下	761	204	73.2%	218	175	597	787
神奈川県	<u>1,554</u>	300	<u>80.7%</u>	777	195	1,272	1,926
埼玉県	498	147	70.5%	724	50	921	1,234
千葉県	831	144	82.7%	415	230	789	1,061
首都圏	<u>7,489</u>	1,786	<u>76.2%</u>	4,291	1310	7,387	9,095

◎マンション価格の動向

	平均価格			㎡単価			年間平均価格・㎡単価					
	20. 1～6		19. 1～6	20. 1～6		19. 1～6	2019年		2018年		2017年	
	20. 1～6	19. 1～6	18. 1～6	20. 1～6	19. 1～6	18. 1～6						
都 区 部	8,190	7,644	7,059	132.4	119.6	110.0	7,286	112.3	7,142	113.8	7,089	108.3
都 下	5,449	5,638	5,246	81.1	80.5	74.4	5,487	79.3	5,235	74.5	5,054	71.2
神奈川県	<u>5,155</u>	5,302	5,665	<u>79.2</u>	77.4	79.2	5,295	75.8	5,457	76.9	5,524	77.1
埼玉県	4,929	4,853	4,286	72.9	68.7	61.2	4,513	64.0	4,305	61.9	4,365	61.1
千葉県	4,639	4,486	4,497	63.3	60.4	60.8	4,399	60.5	4,306	58.5	4,099	57.0
首都圏	<u>6,671</u>	6,137	5,962	103.1	90.7	87.5	5,980	87.9	5,871	86.9	5,908	85.9

◎新規マンション月間契約率の動向

年. 月項目	2020年						1～6月 平均
	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	
発売戸数	<u>1,237</u>	1,488	2,142	686	393	1,543	<u>1,248</u>
契約戸数	<u>782</u>	882	1,500	541	284	1,129	853
契約率	<u>63.2%</u>	59.3%	70.0%	78.9%	72.3%	73.2%	68.3%
平均価格	<u>8,386</u>	6,536	6,156	6,216	6,485	6,389	<u>6,671</u>
年. 月項目	2019年						1～6月 平均
	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	
発売戸数	1,900	2,313	3,337	1,421	2,206	2,259	2,239
契約戸数	1,283	1,515	2,410	914	1,323	1,488	1,489
契約率	67.5%	65.5%	72.2%	64.3%	60.0%	65.9%	66.5%
平均価格	5,653	6,292	6,552	5,895	6,093	5,964	6,137

◎今後の発売予定(月別、2020年7～12月)

年 月	20年7月	20年8月	20年9月	20年10月	20年11月	20年12月	合 計
戸 数	1,500	1,000	1,500	1,500	2,500	4,500	12,500
年 月	19年7月	19年8月	19年9月	19年10月	19年11月	19年12月	合 計
戸 数	1,932	1,819	2,359	2,007	3,293	6,392	17,802
年 月	18年7月	18年8月	18年9月	18年10月	18年11月	18年12月	合 計
戸 数	2,986	1,502	3,372	2,845	3,461	7,462	21,628
年 月	17年7月	17年8月	17年9月	17年10月	17年11月	17年12月	合 計
戸 数	3,426	2,101	2,978	2,817	3,366	6,480	21,168