

《首都圏のマンション市場動向》

－2020年6月度－

2020.7.15

- ◎ 発売 1,543 戸、春商戦の注目物件の供給で 3 割減にとどまる。
- ◎ 平均価格 6,389 万円、㎡単価 96.9 万円と価格は上昇続く。

(1) 6月の発売は 1,543 戸、前年同月 (2,259 戸) 比 31.7%減、前月 (393 戸) 比 292.6%増。

(2) 契約率 73.2%、前年同月比 7.3 ポイントアップ、前月比では 0.9 ポイントアップ。

'20年5月 72.3%、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%。

(3) 1戸当り価格は 6,389 万円、1㎡当り単価は 96.9 万円。

前年同月比で戸当り 425 万円 (7.1%) のアップ、㎡単価は 5.0 万円 (5.4%) アップしている。

(4) 販売在庫数は 7,387 戸、前月末比 384 戸の減少 ('20年5月末 7,771 戸、'19年6月末 7,438 戸)。

(5) 即日完売物件はなし。

(6) 6月の超高層物件 (20階以上) は 10 物件 324 戸 (28.8%減)、契約率 79.3%。(前年同月 21 物件 455 戸、契約率 66.4%)

(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6月度）

1. 6月の新規発売戸数は1,543戸である。対前年同月（2,259戸）比31.7%減、対前月（393戸）比292.6%増である。
2. 6月の地域別発売戸数は東京都区部730戸（全体比47.3%、前年同月比18.2%減）、都下134戸（同8.7%、2.2%減）、神奈川県180戸（同11.7%、70.8%減）、埼玉県69戸（同4.5%、76.2%減）、千葉県430戸（同27.9%、33.1%増）となっている。東京都のシェアは56.0%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,129戸で、月間契約率は73.2%。前月の72.3%に比べて0.9ポイントアップ、前年同月の65.9%に比べて7.3ポイントアップとなっている。
4. 6月の地域別契約率は都区部67.3%、都下64.9%、神奈川県71.7%、埼玉県55.1%、千葉県89.3%である。
5. 6月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、6,389万円、96.9万円である。
2020年5月は6,485万円、108.4万円であったので、前月比総額では96万円（1.5%）のダウン、㎡単価は11.5万円（10.6%）ダウンしている。
2019年6月は5,964万円、91.9万円であったので、前年同月比総額では425万円（7.1%）のアップ、㎡単価は5.0万円（5.4%）アップしている。
6. 6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7,962万円、128.2万円（3.8%アップ、1.7%アップ）、都下5,330万円、86.8万円（1.5%ダウン、13.0%アップ）、神奈川県5,312万円、81.7万円（1.6%アップ、2.3%アップ）、埼玉県4,450万円、70.1万円（2.2%ダウン、3.2%アップ）、千葉県4,812万円、64.4万円（15.7%アップ、9.5%アップ）。
7. 即日完売物件はなかった。フラット35登録物件戸数は1,483戸（全体の96.1%）であった。
8. 6月末現在の翌月繰越販売在庫数は7,387戸で、2020年5月末現在の7,771戸に比べて384戸の減少。2019年6月末残戸数は7,438戸。
9. なお、2020年7月の発売戸数は1,500戸の見込みである（'19年7月1,932戸、'18年7月2,986戸、'17年7月3,426戸、'16年7月3,317戸）。

II. 新規物件特性分析（2020年6月末現在）

1. 対 象 物 件 ……	100	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	1,543	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	1,129	戸	(契約率73.2%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	1,927	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	<u>7,387</u>	戸	<u>(2020年分残1,786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 ……	1,483	戸	(F35登録物件率96.1%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	15.4	戸	
1. 総 発 売 額 ……	9,858,840.3	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	6,389	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	96.9	万円	(3.3㎡当り 319.6万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	38,748.38	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	19,063.09	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	131,799.03	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	101,787	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	65.97	㎡	
1. 総 棟 数 ……	102	棟	
1. 総 階 高 ……	1,231	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.1	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	49.8	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.6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	9	5	6	2			3	3				
1 K	32	21	27	17			5	4				
1 L K												
1 D K	13	13	9	9	4	4						
1 L D K	144	103	86	61	26	22	14	4	9	7	9	9
2 K												
2 L K												
2 D K	36	7	36	7								
2 L D K	268	182	202	135	19	10	19	17	6	2	22	18
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	920	698	350	250	79	48	119	87	48	27	324	286
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	121	100	14	10	6	3	20	14	6	2	75	71
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取 その他												
合計	1,543	1,129	730	491	134	87	180	129	69	38	430	384

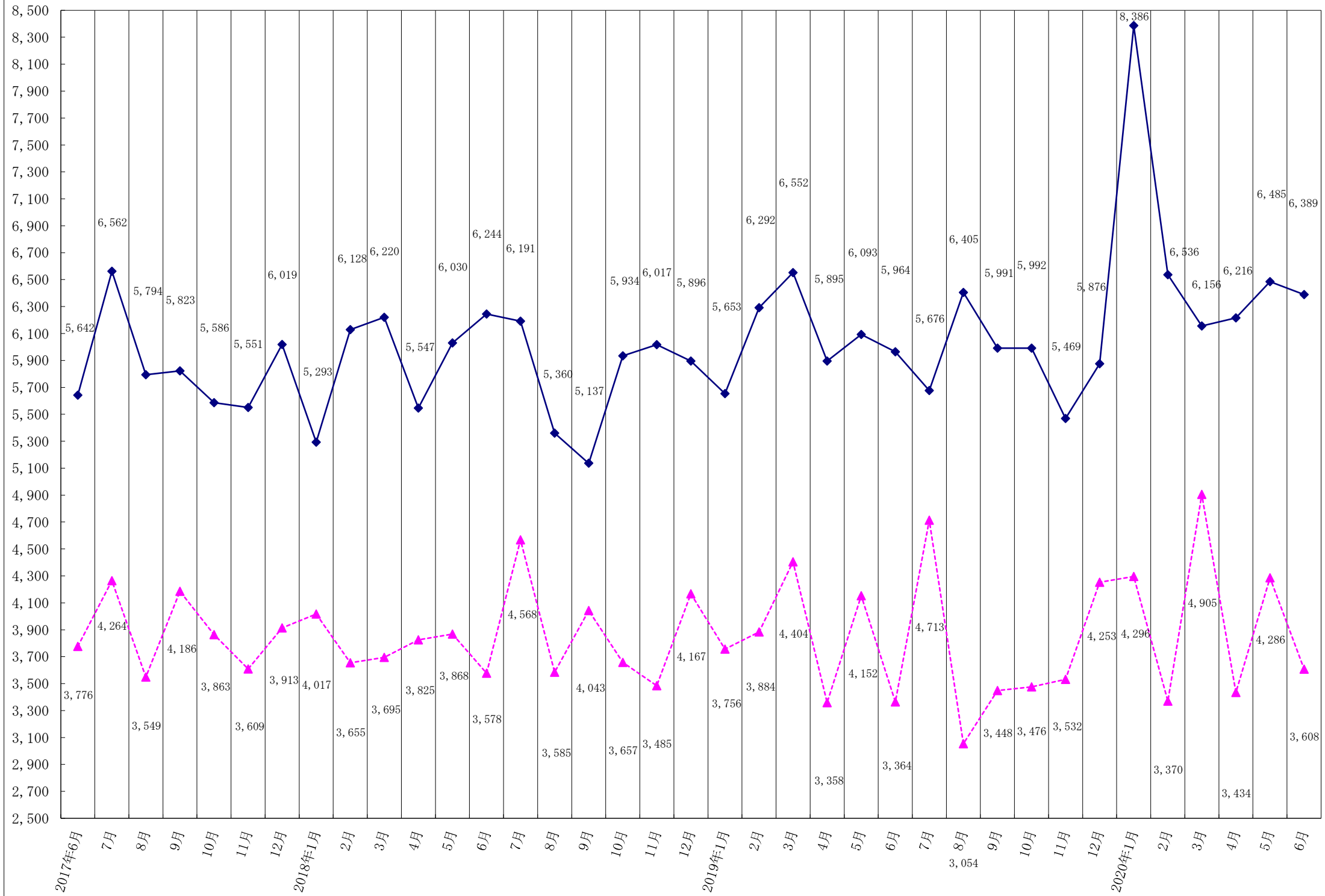
1.価格帯別戸数

2,500万円以下	7	6			5	4	2	2				
3,000 "	32	22	3	1	9	9	10	3	7	6	3	3
3,300 "	31	21	5	3	7	6	8	4	4	1	7	7
3,500 "	24	18	7	4	11	8	1	1	3	3	2	2
3,700 "	31	23	15	13	2	1	1		2	2	11	7
4,000 "	112	74	39	18	3	1	3	2	13	9	54	44
4,300 "	99	70	24	7	14	7	4	4	8	6	49	46
4,500 "	103	84	18	6	4	1	7	7	4	2	70	68
4,700 "	81	64	21	12	5	2	11	10	1	1	43	39
5,000 "	106	73	32	18	4	1	18	16	7	1	45	37
5,500 "	197	158	81	61	6	4	35	27	7	2	68	64
6,000 "	168	125	79	58	12	12	31	22	10	4	36	29
6,500 "	140	100	81	56	22	15	22	15	2	1	13	13
7,000 "	108	72	68	46	8	6	16	6			16	14
8,000 "	109	79	73	55	14	5	9	8			13	11
9,000 "	45	34	39	30	5	4			1			
9,999 "	36	28	34	26			2	2				
10,000 以上	83	62	80	61	3	1						
20,000 以上	19	11	19	11								
30,000 以上	12	5	12	5								
合計	1,543	1,129	730	491	134	87	180	129	69	38	430	384

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2017年6月～2020年6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6月～2020年6月

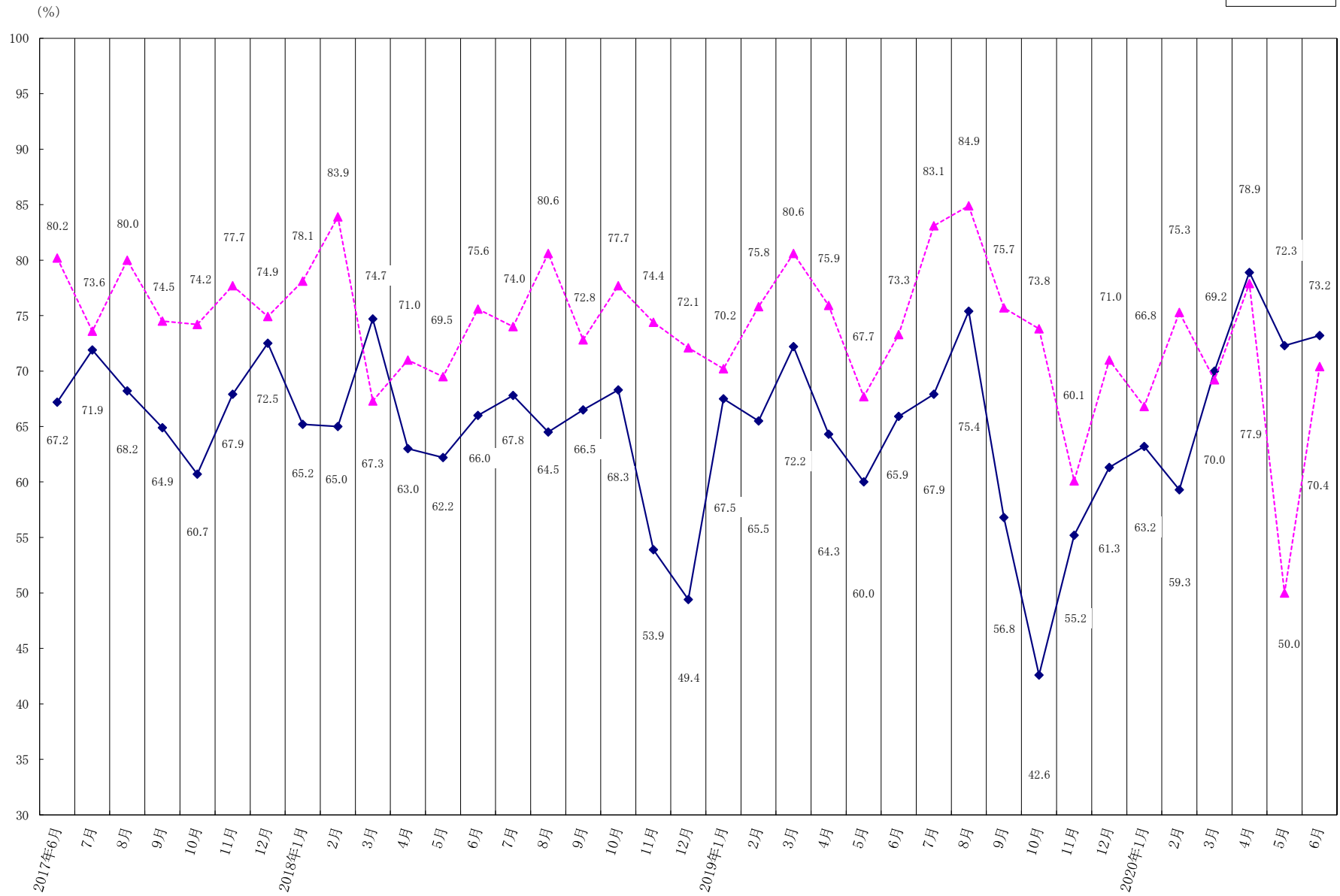


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2018年6月～2020年6月

■首都圏
□近畿圏

