

※下線部に修正が入りました

1回目は一重下線, 2回目は二重下線, 3回目は波線

《首都圏のマンション市場動向》

－2020年7月度－

2020.8.20

- ◎ 発売は7.8%増の2,083戸、昨年8月以来11カ月ぶりの増加。
- ◎ 平均価格6,124万円、㎡単価91.3万円と価格は引き続き上昇。

(1) 7月の発売は2,083戸、前年同月(1,932戸)比7.8%増、前月(1,543戸)比35.0%増。

(2) 契約率62.4%、前年同月比5.5ポイントダウン、前月比では10.8ポイントダウン。

'20年6月73.2%、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%。

(3) 1戸当り価格は6,124万円、1㎡当り単価は91.3万円。

前年同月比で戸当り448万円(7.9%)のアップ、㎡単価は5.3万円(6.2%)アップしている。

(4) 販売在庫数は7,248戸、前月末比139戸の減少('20年6月末7,387戸、'19年7月末7,115戸)。

(5) 即日完売物件はなし。

(6) 7月の超高層物件(20階以上)は15物件349戸(144.1%増)、契約率55.3%。(前年同月17物件143戸、契約率62.2%)

(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7月度）

1. 7月の新規発売戸数は2,083戸である。対前年同月（1,932戸）比7.8%増、対前月（1,543戸）比35.0%増である。
2. 7月の地域別発売戸数は東京都区部744戸（全体比35.7%、前年同月比19.3%減）、都下266戸（同12.8%、42.2%増）、神奈川県554戸（同26.6%、53.5%増）、埼玉県383戸（同18.4%、42.9%増）、千葉県136戸（同6.5%、29.9%減）となっている。東京都のシェアは48.5%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,299戸で、月間契約率は62.4%。前月の73.2%に比べて10.8ポイントダウン、前年同月の67.9%に比べて5.5ポイントダウンとなっている。
4. 7月の地域別契約率は都区部61.6%、都下48.1%、神奈川県72.6%、埼玉県55.4%、千葉県72.8%である。
5. 7月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、6,124万円、91.3万円である。
2020年6月は6,389万円、96.9万円であったので、前月比総額では265万円（4.1%）のダウン、㎡単価は5.6万円（5.8%）ダウンしている。
2019年7月は5,676万円、86.0万円であったので、前年同月比総額では448万円（7.9%）のアップ、㎡単価は5.3万円（6.2%）アップしている。
6. 7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8,031万円、124.5万円（22.8%アップ、16.7%アップ）、都下5,814万円、83.9万円（11.7%アップ、12.5%アップ）、神奈川県5,537万円、79.4万円（4.7%アップ、2.1%アップ）、埼玉県4,015万円、61.8万円（13.9%ダウン、4.0%ダウン）、千葉県4,637万円、64.3万円（12.0%アップ、12.2%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2,003戸（全体の96.2%）であった。
8. 7月末現在の翌月繰越販売在庫数は7,248戸で、2020年6月末現在の7,387戸に比べて139戸の減少。2019年7月末残戸数は7,115戸。
9. なお、2020年8月の発売戸数は1,000戸の見込みである（'19年8月1,819戸、'18年8月1,502戸、'17年8月2,101戸、'16年8月1,966戸）。

II. 新規物件特性分析（2020年7月末現在）

1. 対 象 物 件 ……	131	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	2,083	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	1,299	戸	(契約率62.4%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	2,222	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	<u>7,248</u>	戸	(2020年分残 <u>2,203</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 ……	2,003	戸	(F35登録物件率96.2%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	15.9	戸	
1. 総 発 売 額 ……	<u>12,757,233.9</u>	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	6,124	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	91.3	万円	(3.3㎡当り 301.3万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	56,891.05	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	27,033.14	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	179,389.27	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	<u>139,703</u>	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	67.07	㎡	
1. 総 棟 数 ……	136	棟	
1. 総 階 高 ……	1,682	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.4	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	67.2	戸	
1. 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.7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	11	11	11	11								
1 K	22	15	22	15								
1 L K												
1 D K	1	1	1	1								
1 L D K	190	150	114	83	13	9	3	2	60	56		
2 K												
2 L K												
2 D K	15	9	14	8					1	1		
2 L D K	241	132	136	67	31	11	45	35	10	3	19	16
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,501	920	424	257	205	98	478	349	287	141	107	75
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	102	61	22	16	17	10	28	16	25	11	10	8
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取 その他												
合計	2,083	1,299	744	458	266	128	554	402	383	212	136	99

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	13	13			5	5			8	8		
3,000 "	61	50	7	4	7	3			47	43		
3,300 "	61	50	27	24	7	6			27	20		
3,500 "	71	39	18	12	13	8	2	2	34	15	4	2
3,700 "	113	57	12	8	5	3	12	6	73	37	11	3
4,000 "	139	67	21	10	17	9	22	15	62	23	17	10
4,300 "	99	72	27	25	19	11	16	13	14	2	23	21
4,500 "	85	59	18	15	10	4	25	20	15	4	17	16
4,700 "	71	49	15	12	8	4	28	22	11	4	9	7
5,000 "	157	113	23	17	9	4	85	67	17	10	23	15
5,500 "	256	189	66	43	15	3	119	103	41	29	15	11
6,000 "	208	130	70	37	7	3	92	68	28	14	11	8
6,500 "	163	102	65	43	34	16	59	39	4	3	1	1
7,000 "	150	80	51	33	52	25	47	22				
8,000 "	176	109	104	70	38	17	28	17	1		5	5
9,000 "	76	42	46	31	15	6	15	5				
9,999 "	41	24	38	22			3	2				
10,000 以上	116	44	109	42	5	1	1	1	1			
20,000 以上	21	5	21	5								
30,000 以上	6	5	6	5								
合計	2,083	1,299	744	458	266	128	554	402	383	212	136	99

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2017年7月～2020年7月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏

(万円)

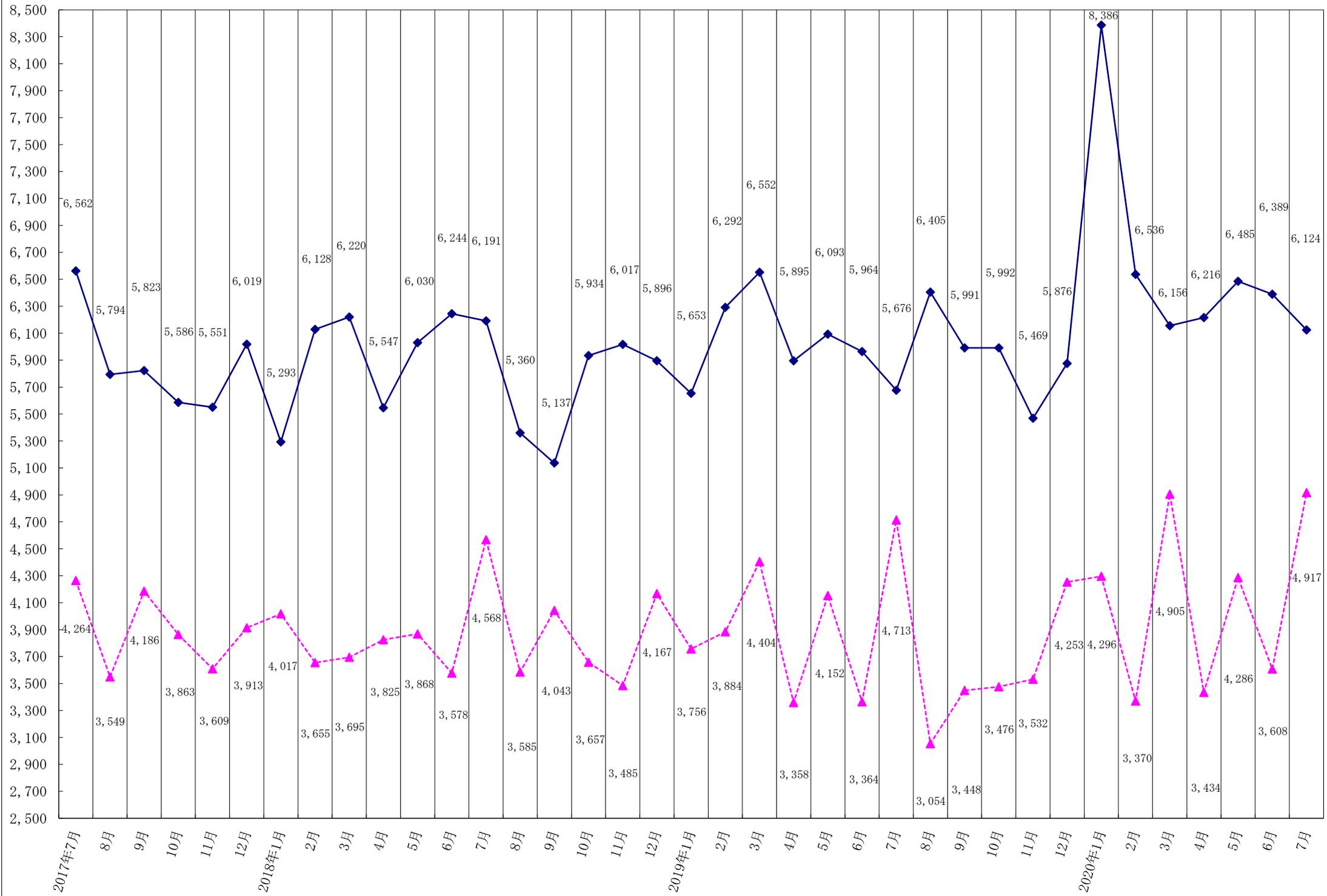


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2017年7月～2020年7月

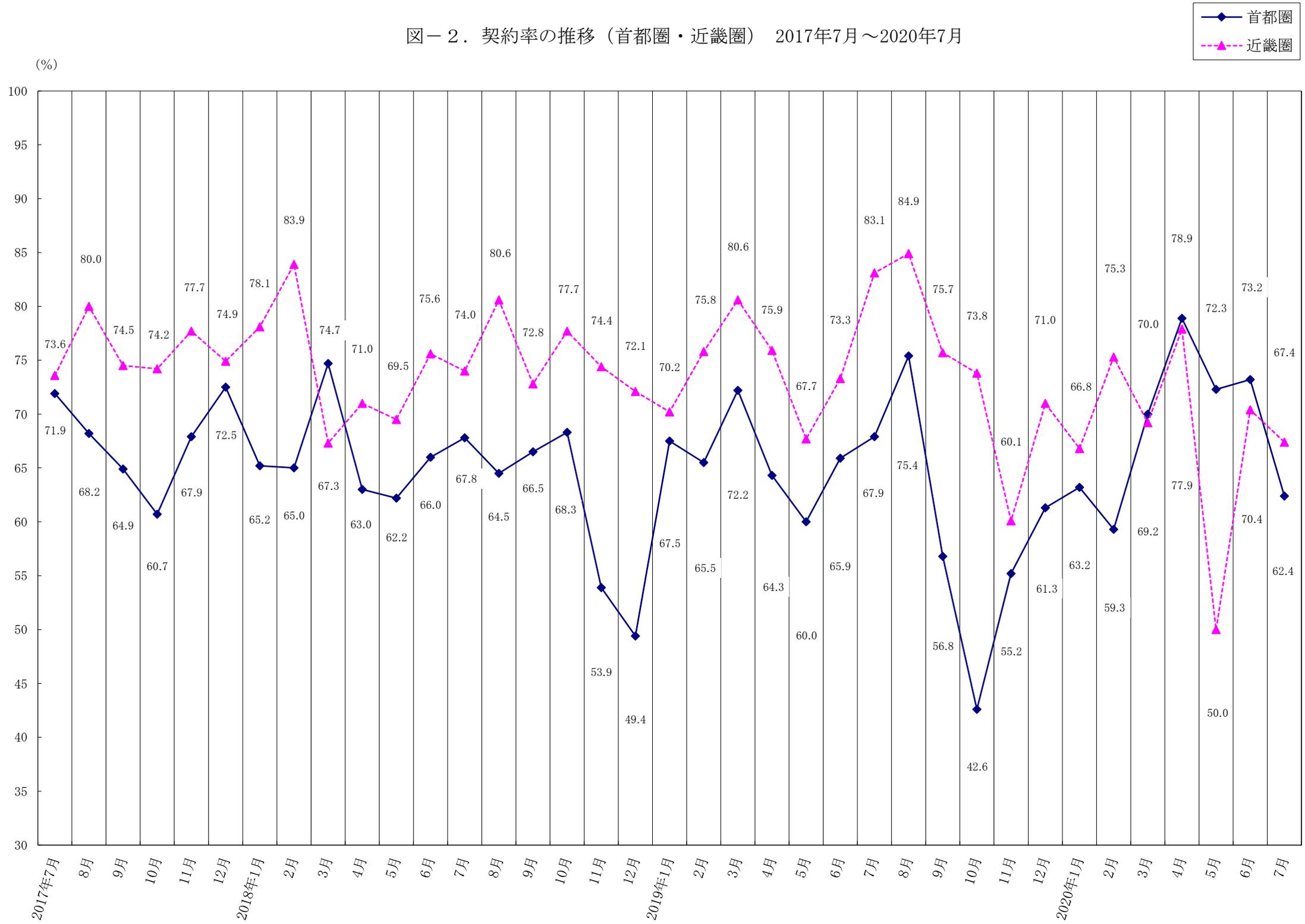


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2018年7月～2020年7月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

