

《首都圏のマンション市場動向》

－2020年8月度－

2020.9.17

- ◎ 発売 1,669 戸、前年同月比 8.2%減も都区部以外はいずれも大幅増。
- ◎ 平均価格 6,011 万円、㎡単価 93.3 万円。戸当たりは5カ月ぶりの下落。

(1) 8月の発売は1,669戸、前年同月（1,819戸）比8.2%減、前月（2,083戸）比19.9%減。

(2) 契約率68.5%、前年同月比6.9ポイントダウン、前月比では6.1ポイントアップ。

'20年7月62.4%、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%。

(3) 1戸当り価格は6,011万円、1㎡当り単価は93.3万円。

前年同月比で戸当り394万円（6.2%）のダウン、㎡単価は3.8万円（4.2%）アップしている。

(4) 販売在庫数は6,858戸、前月末比392戸の減少（'20年7月末7,250戸、'19年8月末6,748戸）。

(5) 即日完売物件（1物件3戸）

① ルネ本厚木 2期7次 （厚木市、3戸、平均4,025万円、平均1倍、最高1倍）

(6) 8月の超高層物件（20階以上）は11物件197戸（79.1%増）、契約率61.4%。（前年同月13物件110戸、契約率58.2%）

(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8月度）

1. 8月の新規発売戸数は1,669戸である。対前年同月（1,819戸）比8.2%減、対前月（2,083戸）比19.9%減である。
2. 8月の地域別発売戸数は東京都区部589戸（全体比35.3%、前年同月比51.0%減）、都下168戸（同10.1%、30.2%増）、神奈川県530戸（同31.8%、41.7%増）、埼玉県176戸（同10.5%、179.4%増）、千葉県206戸（同12.3%、296.2%増）となっている。東京都のシェアは45.4%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,143戸で、月間契約率は68.5%。前月の62.4%に比べて6.1ポイントアップ、前年同月の75.4%に比べて6.9ポイントダウンとなっている。
4. 8月の地域別契約率は都区部63.8%、都下52.4%、神奈川県79.2%、埼玉県75.0%、千葉県61.7%である。
5. 8月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、6,011万円、93.3万円である。
2020年7月は6,124万円、91.3万円であったので、前月比総額では113万円（1.8%）のダウン、㎡単価は2.0万円（2.2%）アップしている。
2019年8月は6,405万円、89.5万円であったので、前年同月比総額では394万円（6.2%）のダウン、㎡単価は3.8万円（4.2%）アップしている。
6. 8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6,886万円、120.7万円（4.0%ダウン、22.7%アップ）、都下5,777万円、86.3万円（3.6%ダウン、6.2%ダウン）、神奈川県6,014万円、88.9万円（29.4%アップ、33.3%アップ）、埼玉県5,107万円、76.3万円（3.9%アップ、9.0%アップ）、千葉県4,467万円、61.1万円（8.4%アップ、6.8%アップ）。
7. 即日完売は3戸（全体の0.2%）で、フラット35登録物件戸数は1,475戸（全体の88.4%）であった。
8. 8月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,858戸で、2020年7月末現在の7,250戸に比べて392戸の減少。2019年8月末残戸数は6,748戸。
9. なお、2020年9月の発売戸数は2,000戸の見込みである（'19年9月2,359戸、'18年9月3,372戸、'17年9月2,978戸、'16年9月3,424戸）。

II. 新規物件特性分析 (2020年8月末現在)

1. 対 象 物 件 ……	131	物件	
1. 発 売 戸 数 ……	1,669	戸	
1. 売 却 戸 数 ……	1,143	戸	(契約率68.5%)
1. 全 売 却 戸 数 ……	2,061	戸	
1. 全 残 戸 数 ……	6,858	戸	(2020年分残2,265戸)
1. 即 日 完 売 戸 数 ……	3	戸	(即日完売率0.2%)
1. フラット35登録物件戸数 ……	1,475	戸	(F35登録物件率88.4%)
1. 1物件当り平均戸数 ……	12.7	戸	
1. 総 発 売 額 ……	10,032,590.5	万円	
1. 1戸当り平均価格 ……	6,011	万円	
1. 1㎡当り分譲単価 ……	93.3	万円	(3.3㎡当り 307.9万円)
1. 総 敷 地 面 積 ……	42,298.62	㎡	
1. 総 建 築 面 積 ……	21,133.24	㎡	
1. 総 建 築 延 面 積 ……	138,171.42	㎡	
1. 総 有 効 分 譲 面 積 ……	107,541	㎡	
1. 1戸当り平均専有面積 ……	64.43	㎡	
1. 総 棟 数 ……	133	棟	
1. 総 階 高 ……	1,618	階	
1. 1棟当り平均階高 ……	12.2	階	
1. 1日当り分譲戸数 ……	53.8	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		
ワンルーム	17	10	14	7			3	3				
1 K	11	2	10	1			1	1				
1 L K												
1 D K	6	4	6	4								
1 L D K	204	158	121	86	8	8	66	58	7	4	2	2
2 K												
2 L K												
2 D K	2	1	1						1	1		
2 L D K	305	209	171	120	35	22	52	36	26	18	21	13
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,059	718	261	156	122	55	384	300	138	108	154	99
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	65	41	5	2	3	3	24	22	4	1	29	13
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	1,669	1,143	589	376	168	88	530	420	176	132	206	127

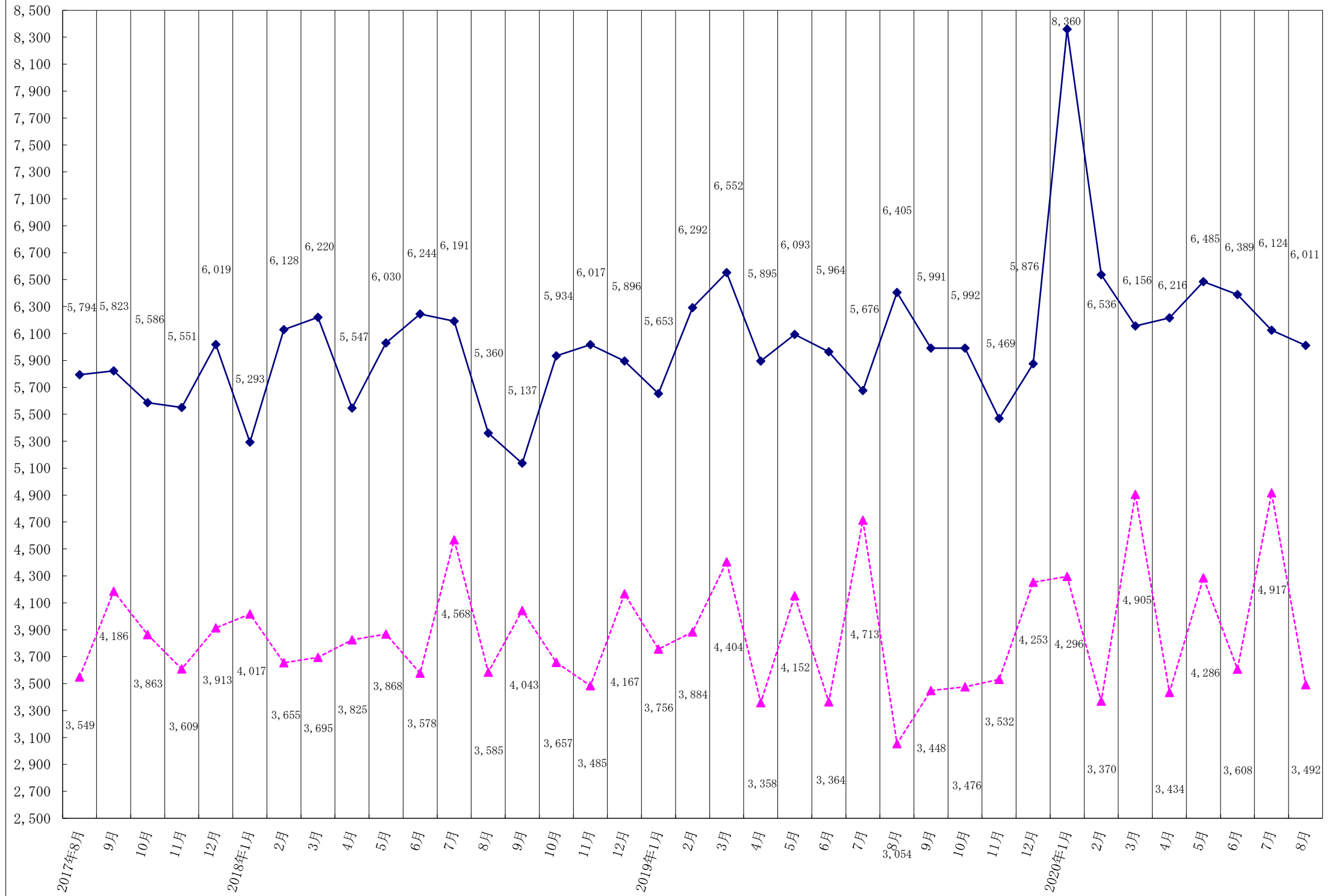
1.価格帯別戸数

2,500万円以下	1	1			1	1						
3,000 "	65	45	23	8	4	4	31	29	4	2	3	2
3,300 "	40	31	22	18			7	7	4	3	7	3
3,500 "	36	27	12	9	5	5	3	3	6	4	10	6
3,700 "	41	29	13	7	4	3	4	3	6	6	14	10
4,000 "	103	62	20	14	13	3	13	12	15	10	42	23
4,300 "	106	68	20	17	19	3	25	21	8	6	34	21
4,500 "	79	50	15	10	13	4	20	16	10	8	21	12
4,700 "	73	51	4	2	7	2	22	17	23	20	17	10
5,000 "	170	116	46	22	10	4	73	60	25	18	16	12
5,500 "	185	150	63	46	7	6	93	81	10	10	12	7
6,000 "	162	123	54	36	8	7	69	58	19	15	12	7
6,500 "	148	102	53	34	17	14	43	27	30	23	5	4
7,000 "	99	79	43	35	11	9	25	22	11	6	9	7
8,000 "	166	90	56	36	36	15	67	36	3		4	3
9,000 "	60	35	44	23	8	6	7	5	1	1		
9,999 "	44	26	39	24	2		3	2				
10,000 以上	81	55	56	34	3	2	21	19	1			
20,000 以上	7	1	5				2	1				
30,000 以上	3	2	1	1			2	1				
合計	1,669	1,143	589	376	168	88	530	420	176	132	206	127

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2017年8月～2020年8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8月～2020年8月

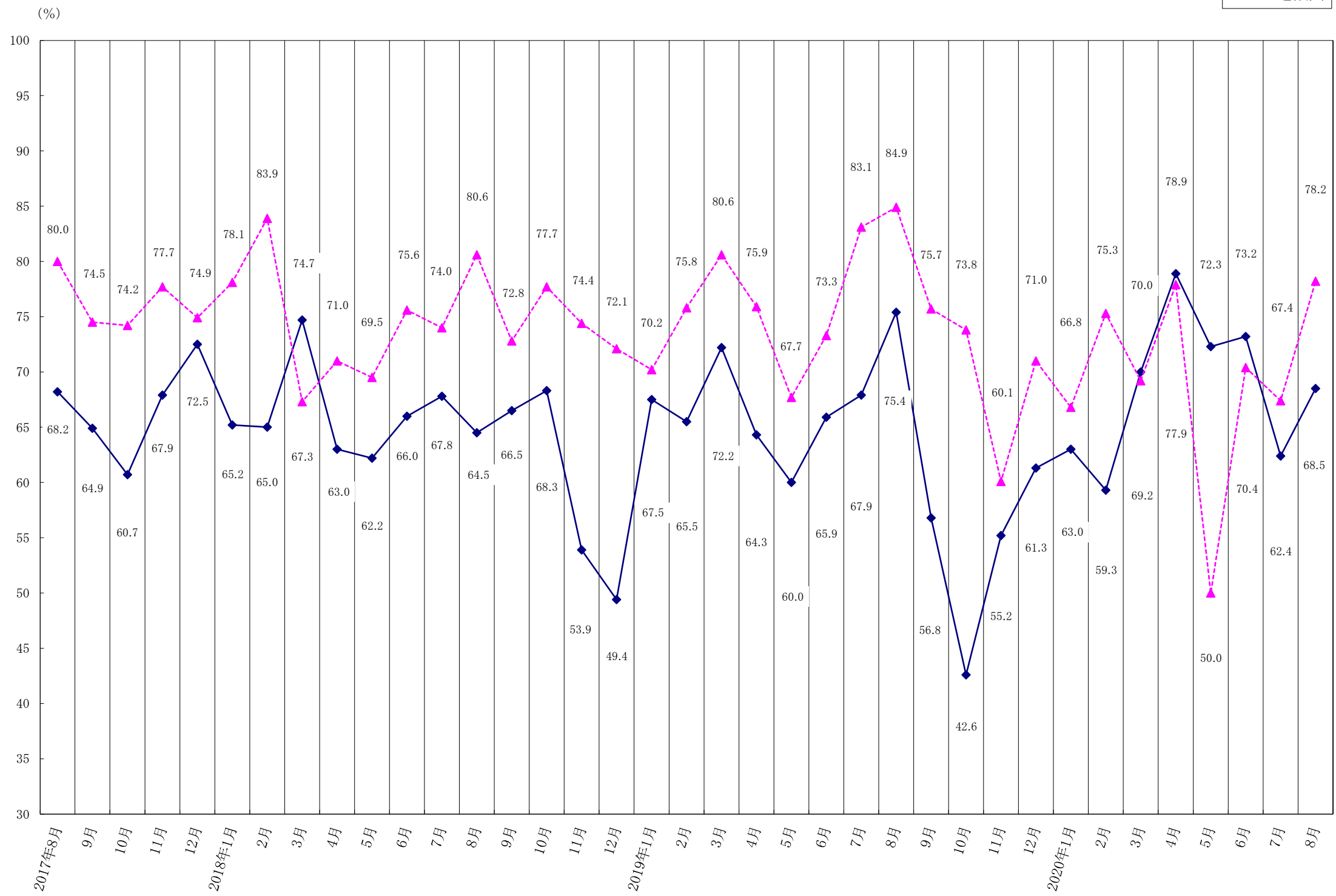
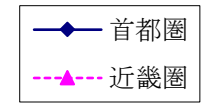


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2018年8月～2020年8月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

