

※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 9 月度－

2020.10.20

- ◎ 発売は 5.0%増の 2,477 戸と 2 カ月ぶりの増加。契約率も 73.4%と好調。
- ◎ 戸当たり 5,812 万円、m²単価 87.7 万円と価格はいずれも下落。

(1) 9月の発売は 2,477 戸、前年同月 (2,359 戸) 比 5.0%増、前月 (1,669 戸) 比 48.4%増。

(2) 契約率 73.4%、前年同月比 16.6 ポイントアップ、前月比では 4.9 ポイントアップ。

'20 年 8 月 68.5%、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%。

(3) 1 戸当り価格は 5,812 万円、1 m²当り単価は 87.7 万円。

前年同月比で戸当り 179 万円 (3.0%) のダウン、m²単価は 3.6 万円 (3.9%) ダウンしている。

(4) 販売在庫数は 6,447 戸、前月末比 409 戸の減少 ('20 年 8 月末 6,856 戸、'19 年 9 月末 6,780 戸)。

(5) 即日完売物件 (3 物件 167 戸)

- ① プラウドタワー東池袋ステーションアリーナ 1 期 (豊島区、115 戸、平均 11,222 万円、平均 1.3 倍、最高 3 倍)
- ② ガーラ・レジデンス横浜三ツ沢 5 期(終) (横・保土ヶ谷区、2 戸、平均 4,280 万円、先着順)
- ③ メイツ西白井 1 期 1 次 (白井市、50 戸、平均 3,587 万円、平均 1.1 倍、最高 3 倍)

(6) 9月の超高層物件 (20 階以上) は 15 物件 534 戸 (95.6%増)、契約率 77.3%。 (前年同月 17 物件 273 戸、契約率 44.7%)

(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9月度）

1. 9月の新規発売戸数は2,477戸である。対前年同月（2,359戸）比5.0%増、対前月（1,669戸）比48.4%増である。
2. 9月の地域別発売戸数は東京都区部1,006戸（全体比40.6%、前年同月比9.5%減）、都下175戸（同7.1%、36.6%減）、神奈川県474戸（同19.1%、3.3%増）、埼玉県262戸（同10.6%、31.8%減）、千葉県560戸（同22.6%、334.1%増）となっている。東京都のシェアは47.7%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,819戸で、月間契約率は73.4%。前月の68.5%に比べて4.9ポイントアップ、前年同月の56.8%に比べて16.6ポイントアップとなっている。
4. 9月の地域別契約率は都区部76.1%、都下69.7%、神奈川県79.7%、埼玉県45.8%、千葉県77.3%である。
5. 9月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,812万円、87.7万円である。
2020年8月は6,011万円、93.3万円であったので、前月比総額では199万円（3.3%）のダウン、㎡単価は5.6万円（6.0%）ダウンしている。
2019年9月は5,991万円、91.3万円であったので、前年同月比総額では179万円（3.0%）のダウン、㎡単価は3.6万円（3.9%）ダウンしている。
6. 9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6,925万円、114.5万円（4.4%アップ、4.9%アップ）、都下5,574万円、91.5万円（14.4%ダウン、5.4%ダウン）、神奈川県5,386万円、76.4万円（1.5%ダウン、0.3%ダウン）、埼玉県4,804万円、68.2万円（2.3%アップ、1.9%アップ）、千葉県4,718万円、64.7万円（6.8%ダウン、10.9%ダウン）。
7. 即日完売は167戸（全体の6.7%）で、フラット35登録物件戸数は2,296戸（全体の92.7%）であった。
8. 9月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,447戸で、2020年8月末現在の6,856戸に比べて409戸の減少。2019年9月末残戸数は6,780戸。
9. なお、2020年10月の発売戸数は2,500戸の見込みである（'19年10月2,007戸、'18年10月2,845戸、'17年10月2,817戸、'16年10月2,903戸）。

II. 新規物件特性分析（2020年9月末現在）

・ 対 象 物 件 ……	154	物件	
・ 発 売 戸 数 ……	2,477	戸	
・ 売 却 戸 数 ……	1,819	戸	(契約率73.4%)
・ 全 売 却 戸 数 ……	2,886	戸	
・ 全 残 戸 数 ……	<u>6,447</u>	戸	(2020年分残 <u>2,443</u> 戸)
・ 即 日 完 売 戸 数 ……	167	戸	(即日完売率6.7%)
・ フラット35登録物件戸数 ……	2,296	戸	(F35登録物件率92.7%)
・ 1 物件当り平均戸数 ……	16.1	戸	
・ 総 発 売 額 ……	<u>14,396,429.1</u>	万円	
・ 1 戸当り平均価格 ……	5,812	万円	
・ 1 m ² 当り分譲単価 ……	87.7	万円	(3.3m ² 当り 289.3万円)
・ 総 敷 地 面 積 ……	640,055.64	m ²	
・ 総 建 築 面 積 ……	288,088.20	m ²	
・ 総 建 築 延 面 積 ……	2,213,089.39	m ²	
・ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	164,201	m ²	
・ 1 戸当り平均専有面積 ……	66.29	m ²	
・ 総 棟 数 ……	156	棟	
・ 総 階 高 ……	1,842	階	
・ 1 棟当り平均階高 ……	11.8	階	
・ 1 日当り分譲戸数 ……	79.9	戸	
・ 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.8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	5	4	4	3	1	1						
1 K	9	5	6	3			3	2				
1 L K												
1 D K	21	21	21	21								
1 L D K	244	198	189	153	33	26	14	12			8	7
2 K												
2 L K												
2 D K	2	2					2	2				
2 L D K	406	291	277	196	32	27	20	17	20	6	57	45
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,654	1,212	477	367	105	66	407	328	225	109	440	342
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	134	84	32	23	4	2	28	17	15	3	55	39
5 K												
5 D K												
5 L D K	2	2							2	2		
6 K 以上												
複合間取 その他												
合計	2,477	1,819	1,006	766	175	122	474	378	262	120	560	433

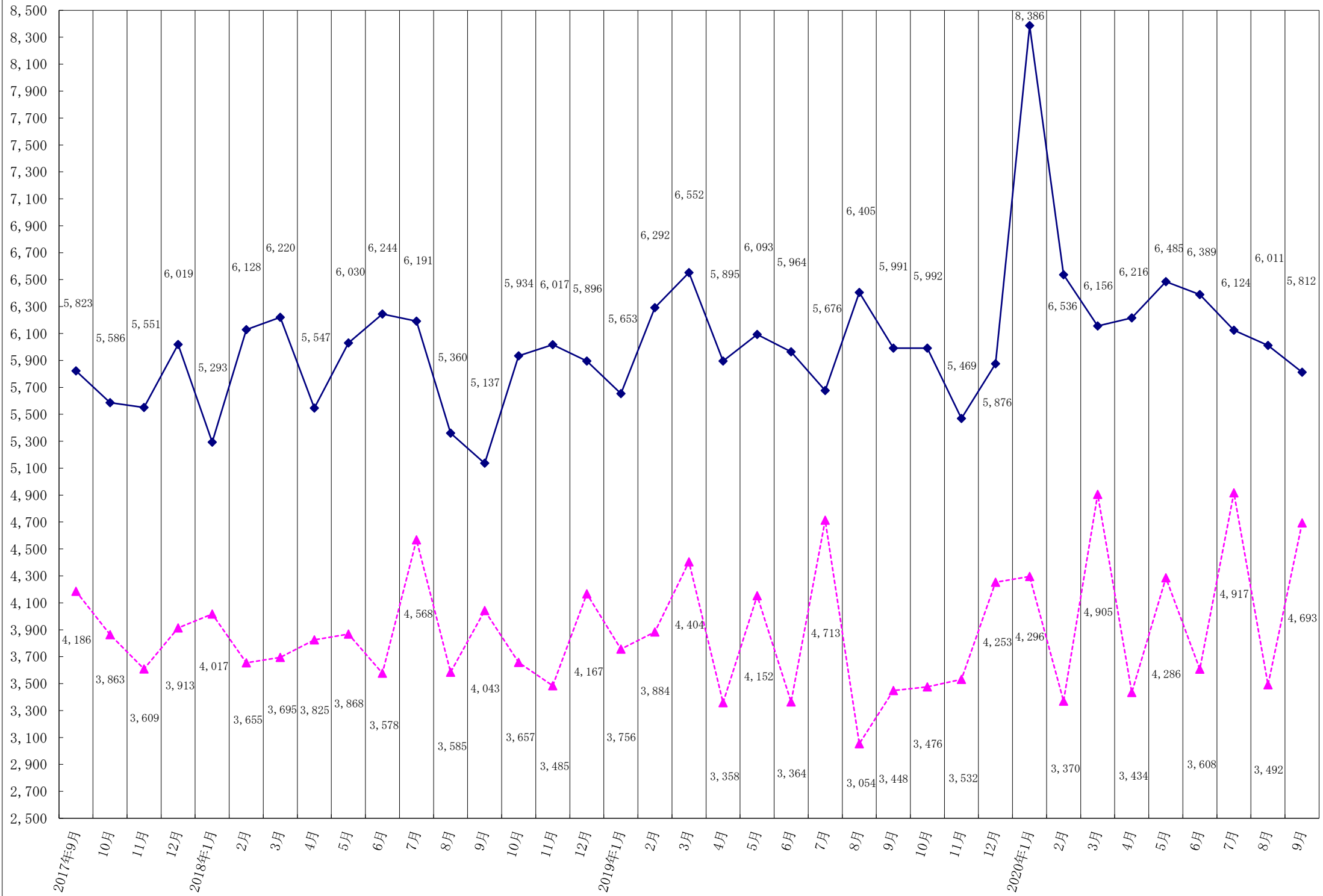
1.価格帯別戸数

2,500万円以下	4	4			2	2	1	1	1	1		
3,000 "	46	39	11	11	7	6	3	2	6	2	19	18
3,300 "	60	48	20	17	11	8	6	5	4	1	19	17
3,500 "	86	60	27	22	4	2	6	3	9	4	40	29
3,700 "	118	77	24	22	4	2	27	18	21	7	42	28
4,000 "	166	124	35	30	12	10	31	19	33	18	55	47
4,300 "	151	118	55	44	7	4	7	6	18	13	64	51
4,500 "	146	116	51	44	8	7	13	11	12	8	62	46
4,700 "	159	119	43	40	11	9	26	21	11	3	68	46
5,000 "	227	175	74	63	4	4	69	54	31	15	49	39
5,500 "	298	226	102	76	17	16	86	81	56	25	37	28
6,000 "	219	139	69	39	8	4	79	59	33	12	30	25
6,500 "	152	106	39	27	27	18	53	43	19	7	14	11
7,000 "	121	79	74	49	13	7	19	12	4	1	11	10
8,000 "	216	152	114	77	31	17	33	29	3	2	35	27
9,000 "	126	96	92	68	8	6	14	13	1	1	11	8
9,999 "	56	36	54	35	1		1	1				
10,000 以上	112	96	108	93							4	3
20,000 以上	12	7	12	7								
30,000 以上	2	2	2	2								
合計	2,477	1,819	1,006	766	175	122	474	378	262	120	560	433

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2017年9月～2020年9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9月～2020年9月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏

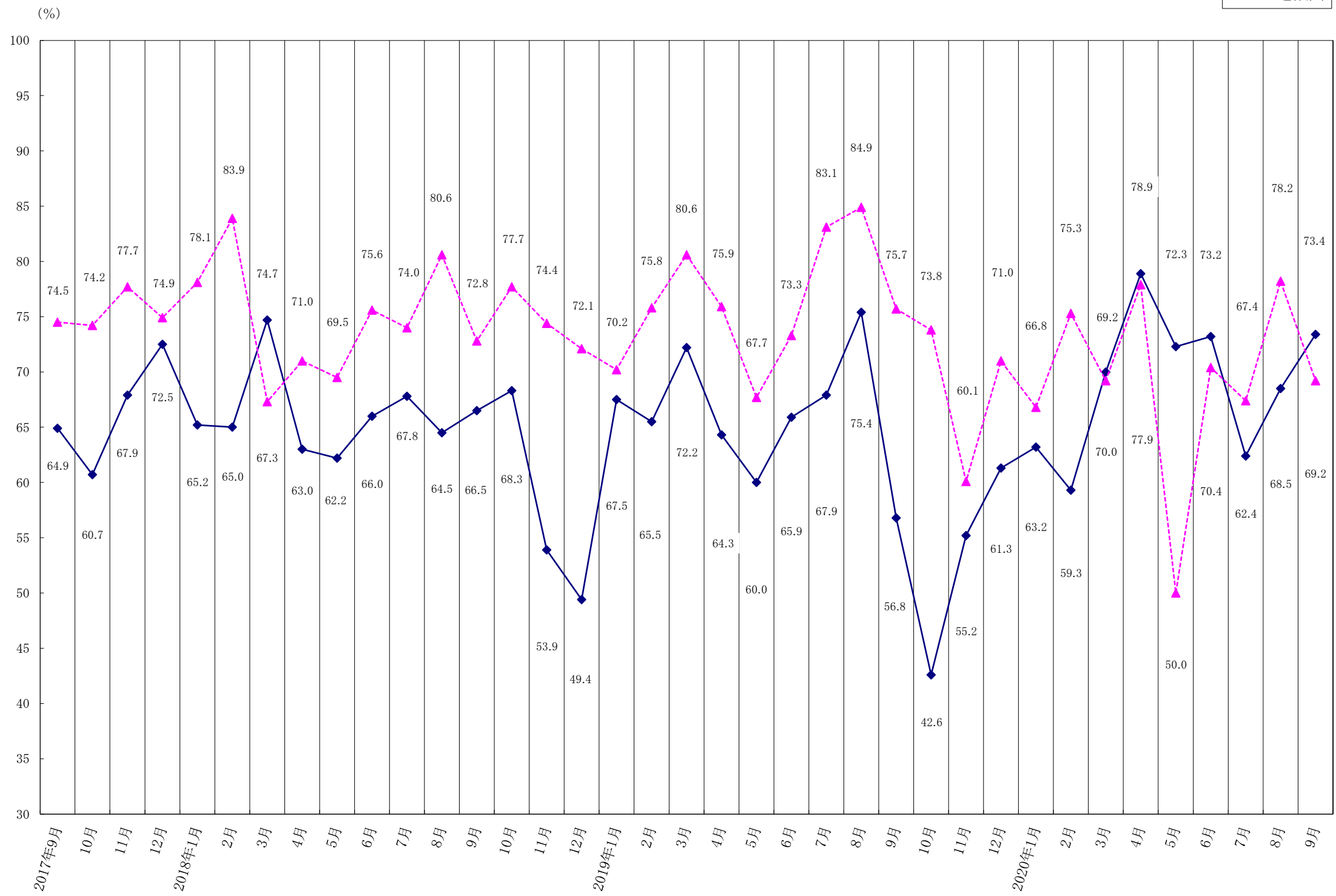


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2018年9月～2020年9月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

