

※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10月度－

2020.11.19

- ◎ 発売は67.3%増の3,358戸と大幅増に。契約率も70.4%と好調続く。
- ◎ 戸当たり6,130万円、㎡単価95.3万円といずれも上昇に転じる。

(1) 10月の発売は3,358戸、前年同月(2,007戸)比67.3%増、前月(2,477戸)比35.6%増。

(2) 契約率70.4%、前年同月比27.8ポイントアップ、前月比では3.0ポイントダウン。

'20年9月73.4%、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%。

(3) 1戸当り価格は6,130万円、1㎡当り単価は95.3万円。

前年同月比で戸当り138万円(2.3%)のアップ、㎡単価は3.9万円(4.3%)アップしている。

(4) 販売在庫数は6,466戸、前月末比19戸の増加('20年9月末6,447戸、'19年10月末7,000戸)。

(5) 即日完売物件(1物件6戸)

① ガーラ・レジデンス府中宮西町2期 (府中市、6戸、平均4,922万円、先着順)

(6) 10月の超高層物件(20階以上)は18物件476戸(7.0%増)、契約率72.7%。(前年同月15物件445戸、契約率25.4%)

(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10月度）

1. 10月の新規発売戸数は3,358戸である。対前年同月（2,007戸）比67.3%増、対前月（2,477戸）比35.6%増である。
2. 10月の地域別発売戸数は東京都区部1,560戸（全体比46.5%、前年同月比51.5%増）、都下241戸（同7.2%、141.0%増）、神奈川県627戸（同18.7%、21.5%増）、埼玉県589戸（同17.5%、206.8%増）、千葉341戸（同10.2%、101.8%増）となっている。東京都のシェアは53.6%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は2,363戸で、月間契約率は70.4%。前月の73.4%に比べて3.0ポイントダウン、前年同月の42.6%に比べて27.8ポイントアップとなっている。
4. 10月の地域別契約率は都区部66.9%、都下56.8%、神奈川県62.0%、埼玉県86.4%、千葉県83.3%である。
5. 10月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、6,130万円、95.3万円である。
2020年9月は5,812万円、87.7万円であったので、前月比総額では318万円（5.5%）のアップ、㎡単価は7.6万円（8.7%）アップしている。
2019年10月は5,992万円、91.4万円であったので、前年同月比総額では138万円（2.3%）のアップ、㎡単価は3.9万円（4.3%）アップしている。
6. 10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7,563万円、129.3万円（8.0%アップ、14.3%アップ）、都下5,379万円、79.4万円（0.8%アップ、6.8%ダウン）、神奈川県5,729万円、85.2万円（10.6%アップ、14.5%アップ）、埼玉県4,027万円、56.8万円（11.2%ダウン、13.4%ダウン）、千葉県4,476万円、62.2万円（2.7%アップ、4.4%アップ）。
7. 即日完売は6戸（全体の0.2%）で、フラット35登録物件戸数は3,290戸（全体の98.0%）であった。
8. 10月末現在の翌月繰越販売在庫数は6,466戸で、2020年9月末現在の6,447戸に比べて19戸の増加。2019年10月末残戸数は7,000戸。
9. なお、2020年11月の発売戸数は3,500戸の見込みである（'19年11月3,293戸、'18年11月3,461戸、'17年11月3,366戸、'16年11月2,701戸）。

II. 新規物件特性分析 (2020年10月末現在)

| | | | | |
|-------------------|---------------------|------|--------------------------|--|
| ▪ 対象物件 …… | 169 | 物件 | | |
| ▪ 発売戸数 …… | 3,358 | 戸 | | |
| ▪ 売却戸数 …… | 2,363 | 戸 | (契約率70.4%) | |
| ▪ 全売却戸数 …… | 3,339 | 戸 | | |
| ▪ 全残戸数 …… | <u>6,466</u> | 戸 | (2020年分残 <u>2,853</u> 戸) | |
| ▪ 即日完売戸数 …… | 6 | 戸 | (即日完売率0.2%) | |
| ▪ フラット35登録物件戸数 …… | 3,290 | 戸 | (F35登録物件率98.0%) | |
| ▪ 1物件当り平均戸数 …… | 19.9 | 戸 | | |
| ▪ 総発売額 …… | <u>20,584,930.6</u> | 万円 | | |
| ▪ 1戸当り平均価格 …… | 6,130 | 万円 | | |
| ▪ 1㎡当り分譲単価 …… | 95.3 | 万円 | (3.3㎡当り 314.4万円) | |
| ▪ 総敷地面積 …… | 665,849.27 | ㎡ | | |
| ▪ 総建築面積 …… | <u>300,750.64</u> | ㎡ | | |
| ▪ 総建築延面積 …… | <u>2,469,301.53</u> | ㎡ | | |
| ▪ 総有効分譲面積 …… | <u>216,042.56</u> | ㎡ | | |
| ▪ 1戸当り平均専有面積 …… | <u>64.34</u> | ㎡ | | |
| ▪ 総棟数 …… | 173 | 棟 | | |
| ▪ 総階高 …… | 2,135 | 階 | | |
| ▪ 1棟当り平均階高 …… | 12.3 | 階 | | |
| ▪ 1日当り分譲戸数 …… | 108.3 | 戸 | | |
| ▪ 平均所要時間 …… | 最寄駅から | 6.4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 | 4 | 2 | 2 | | 2 | 2 | | | | | | |
| 1 K | 24 | 16 | 22 | 15 | | | 2 | 1 | | | | |
| 1 L K | | | | | | | | | | | | |
| 1 D K | 16 | 6 | 16 | 6 | | | | | | | | |
| 1 L D K | 426 | 274 | 387 | 258 | 7 | 5 | 24 | 5 | 6 | 4 | 2 | 2 |
| 2 K | | | | | | | | | | | | |
| 2 L K | | | | | | | | | | | | |
| 2 D K | 7 | 7 | 7 | 7 | | | | | | | | |
| 2 L D K | 625 | 395 | 466 | 297 | 18 | 15 | 95 | 53 | 18 | 7 | 28 | 23 |
| 3 K | | | | | | | | | | | | |
| 3 L K | | | | | | | | | | | | |
| 3 D K | | | | | | | | | | | | |
| 3 L D K | 2,145 | 1,572 | 632 | 442 | 212 | 115 | 470 | 298 | 532 | 468 | 299 | 249 |
| 4 K | | | | | | | | | | | | |
| 4 L K | | | | | | | | | | | | |
| 4 D K | | | | | | | | | | | | |
| 4 L D K | 111 | 91 | 28 | 19 | 2 | | 36 | 32 | 33 | 30 | 12 | 10 |
| 5 K | | | | | | | | | | | | |
| 5 D K | | | | | | | | | | | | |
| 5 L D K | | | | | | | | | | | | |
| 6 K 以上 | | | | | | | | | | | | |
| 複合間取 その他 | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 3,358 | 2,363 | 1,560 | 1,044 | 241 | 137 | 627 | 389 | 589 | 509 | 341 | 284 |

1.価格帯別戸数

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|
| 2,500万円以下 | 3 | 2 | | | | | 1 | | 2 | 2 | | |
| 3,000 " | 65 | 51 | 16 | 14 | 2 | 2 | 13 | 2 | 28 | 27 | 6 | 6 |
| 3,300 " | 95 | 76 | 24 | 16 | 5 | 4 | 7 | 2 | 52 | 50 | 7 | 4 |
| 3,500 " | 210 | 188 | 36 | 24 | 11 | 9 | 5 | 2 | 151 | 150 | 7 | 3 |
| 3,700 " | 214 | 191 | 53 | 37 | 7 | 5 | 5 | 3 | 134 | 134 | 15 | 12 |
| 4,000 " | 203 | 142 | 97 | 55 | 18 | 16 | 19 | 15 | 35 | 31 | 34 | 25 |
| 4,300 " | 287 | 235 | 96 | 69 | 25 | 15 | 19 | 16 | 48 | 43 | 99 | 92 |
| 4,500 " | 137 | 105 | 42 | 33 | 21 | 5 | 18 | 15 | 11 | 11 | 45 | 41 |
| 4,700 " | 156 | 113 | 54 | 48 | 15 | 4 | 46 | 33 | 7 | 5 | 34 | 23 |
| 5,000 " | 258 | 184 | 95 | 77 | 29 | 7 | 66 | 52 | 17 | 7 | 51 | 41 |
| 5,500 " | 283 | 207 | 127 | 99 | 14 | 4 | 95 | 70 | 32 | 21 | 15 | 13 |
| 6,000 " | 246 | 153 | 103 | 65 | 21 | 7 | 84 | 59 | 32 | 16 | 6 | 6 |
| 6,500 " | 231 | 140 | 91 | 57 | 18 | 15 | 89 | 51 | 26 | 10 | 7 | 7 |
| 7,000 " | 212 | 119 | 107 | 67 | 18 | 18 | 70 | 22 | 4 | 2 | 13 | 10 |
| 8,000 " | 293 | 165 | 197 | 109 | 20 | 15 | 71 | 40 | 3 | | 2 | 1 |
| 9,000 " | 159 | 97 | 133 | 84 | 11 | 8 | 9 | 5 | 6 | | | |
| 9,999 " | 57 | 38 | 52 | 35 | 3 | 2 | 2 | 1 | | | | |
| 10,000 以上 | 198 | 123 | 186 | 121 | 3 | 1 | 8 | 1 | 1 | | | |
| 20,000 以上 | 37 | 25 | 37 | 25 | | | | | | | | |
| 30,000 以上 | 14 | 9 | 14 | 9 | | | | | | | | |
| 合計 | 3,358 | 2,363 | 1,560 | 1,044 | 241 | 137 | 627 | 389 | 589 | 509 | 341 | 284 |

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2017年10月～2020年10月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏

(万円)

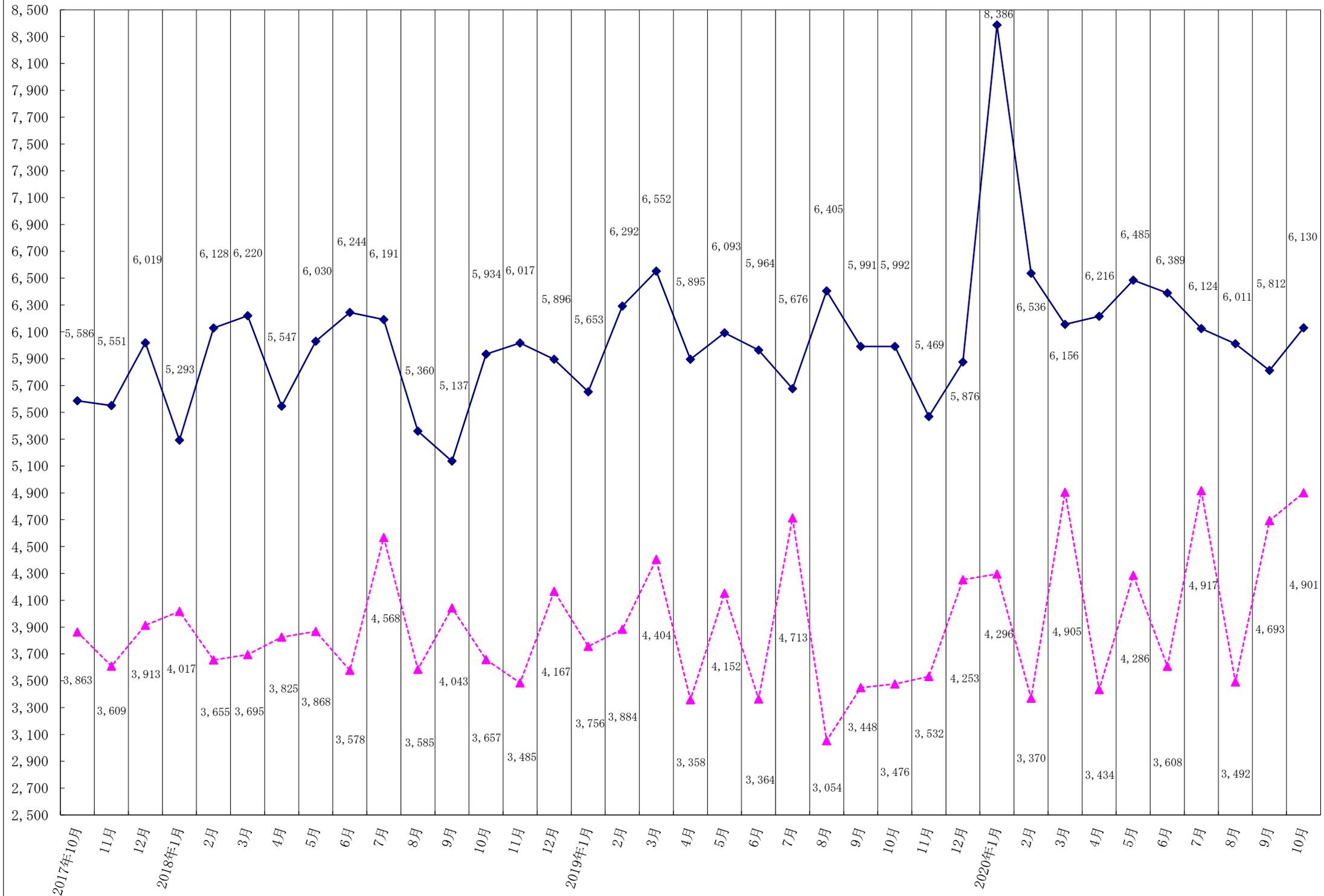


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2017年10月～2020年10月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏

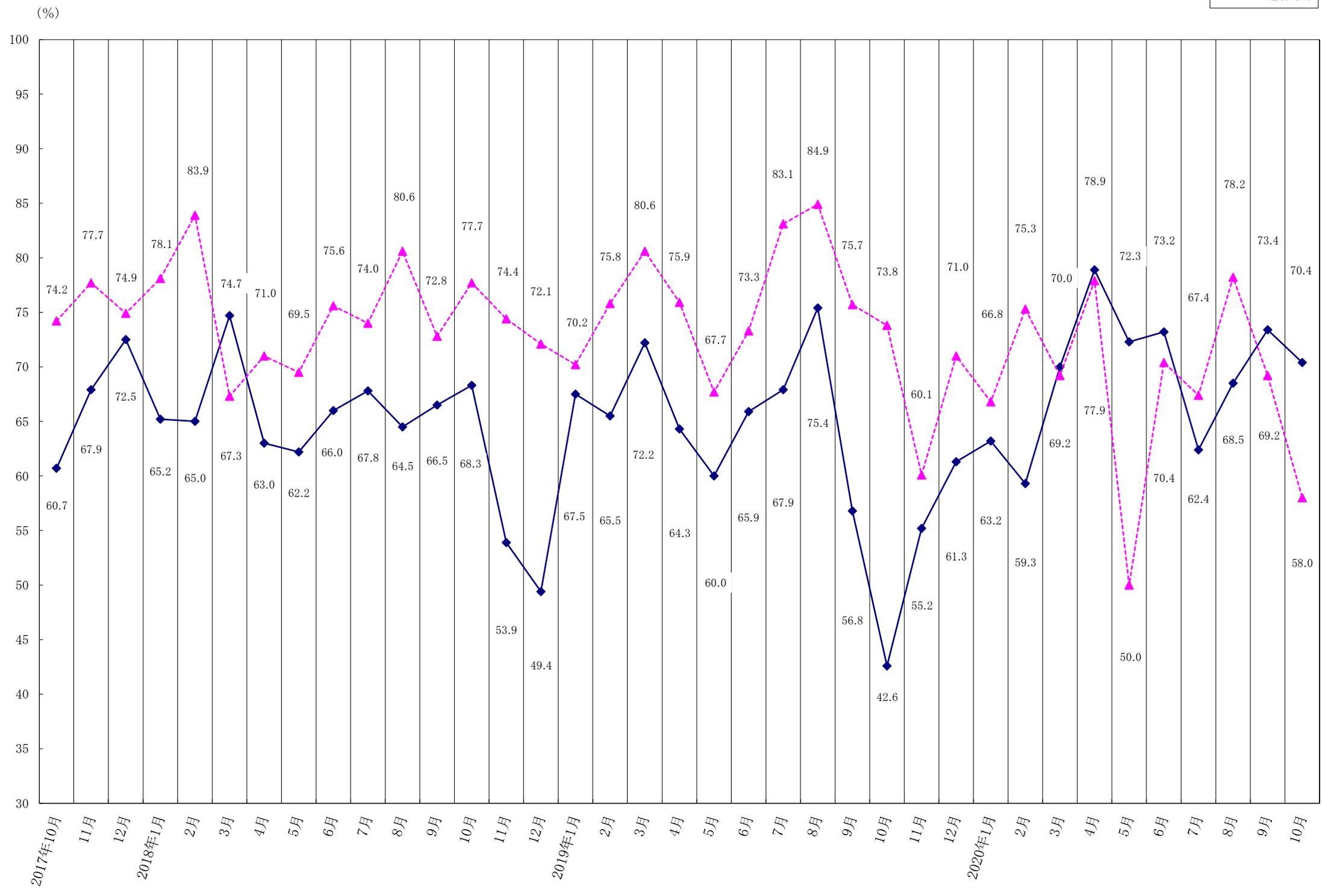


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2018年10月～2020年10月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

