

《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戸当たり価格は6,130万円、1㎡当たり単価は95.3万円。

前年同月比で戸当たり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6,468戸、前月末比19戸の増加('20年9月末6,449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4,025万円、56.7万円（11.3%ダウン、13.6%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6,468戸で、2020年9月末現在の6,449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 ……	3,338	戸		
▪ 全 残 戸 数 ……	6,468	戸	(2020年分残2,855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 ……	20,583,730.6	万円		
▪ 1 戸当り平均価格 ……	6,130	万円		
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	95.3	万円	(3.3m ² 当り	314.4万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	665,849.27	m ²		
▪ 総 建 築 面 積 ……	<u>300,750.64</u>	m ²		
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	<u>2,469,301.53</u>	m ²		
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	216,035.16	m ²		
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	64.33	m ²		
▪ 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 "	232	140	91	57	18	15	89	51	27	10	7	7
7,000 "	212	119	107	67	18	18	70	22	4	2	13	10
8,000 "	292	165	197	109	20	15	71	40	2		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)

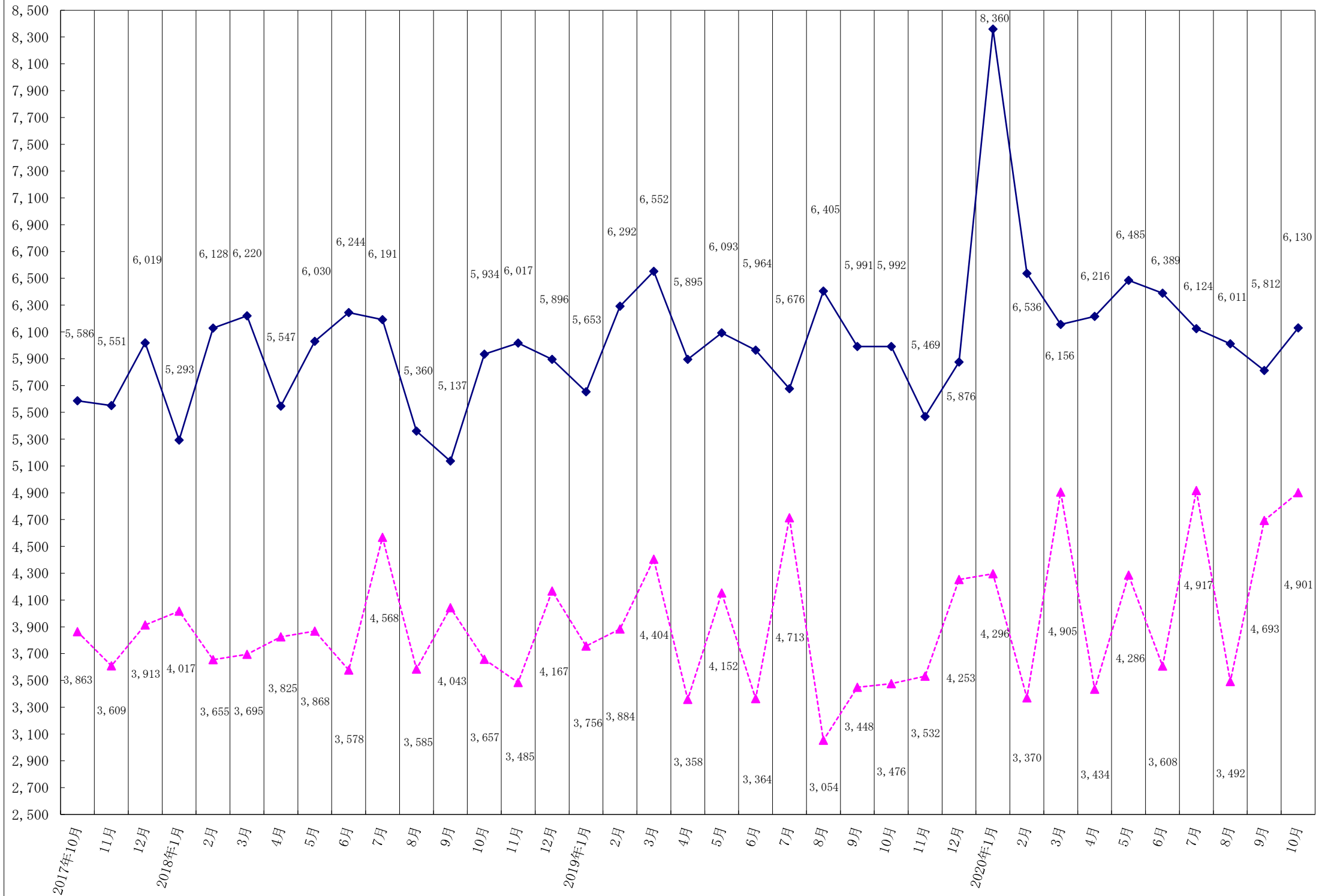


図- 2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2017年10月～2020年10月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏

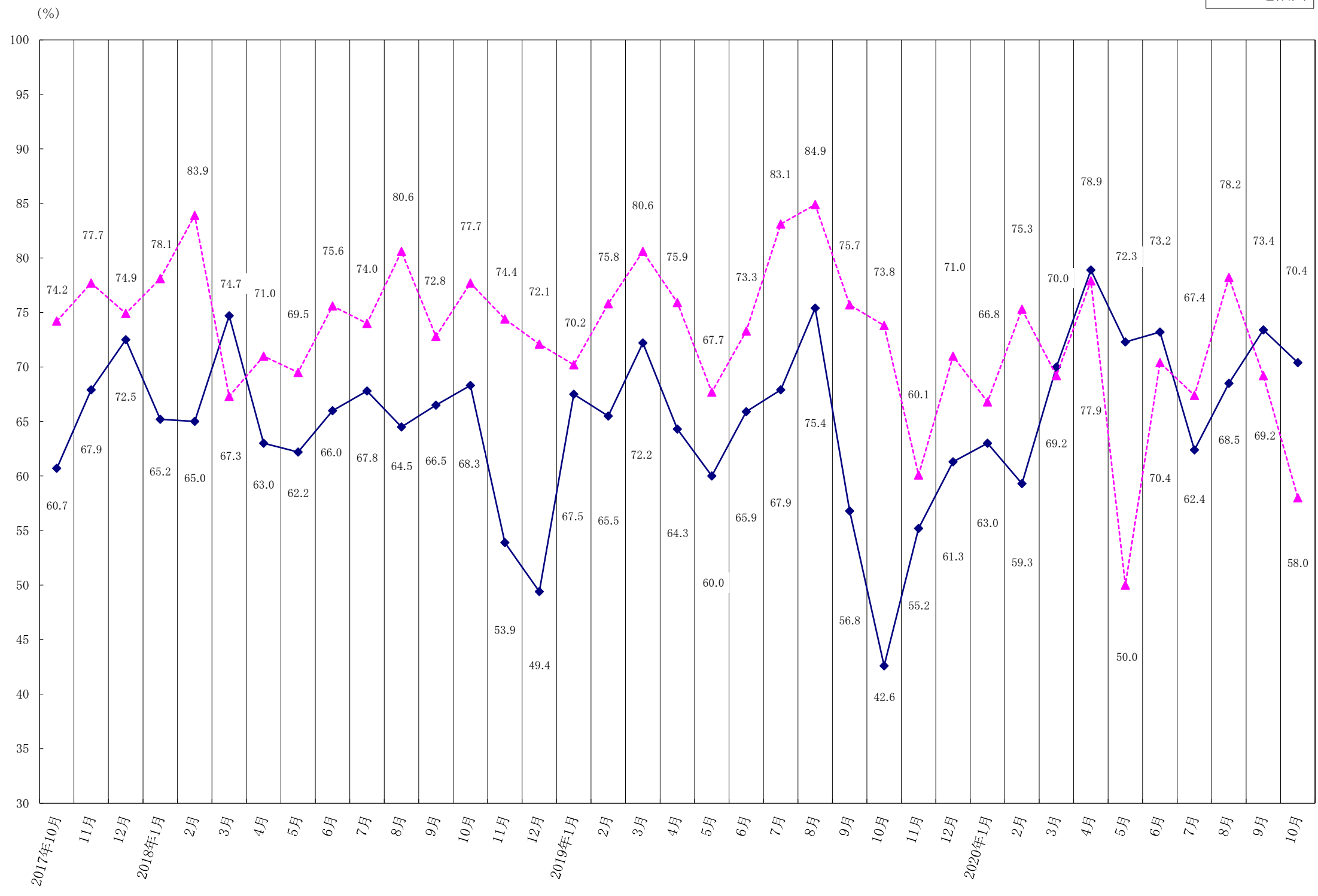


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2018年10月～2020年10月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

