※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

≪首都圏のマンション市場動向≫

－2020 年 11 月度－　　2020.12.17

◎　発売は 15.3%減の 2,790 戸と 3 ヶ月ぶりの減少。契約率も 58.1%に低迷。
◎　戸当たり 5,922 万円、㎡単価 90.3 万円といずれも 2 ヶ月連続の上昇。

（１）11 月の発売は 2,790 戸、前年同月（3,293 戸）比 15.3%減、前月（3,358 戸）比 16.9%減。

（２）契約率 58.1%、前年同月比 2.9 ポイントアップ、前月比では 12.3 ポイントダウン。
’20 年 10 月 70.4%、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%。

（３）1 戸当り価格は 5,922 万円、1 ㎡当り単価は 90.3 万円。
前年同月比で戸当り 453 万円（8.3%）のアップ、㎡単価は 9.5 万円（11.8%）アップしている。

（４）販売在庫数は 6,839 戸、前月末比 373 戸の増加（’20 年 10 月末 6,466 戸、’19 年 11 月末 7,525 戸)。

（５）即日完売物件はなし。

（６）11 月の超高層物件（20 階以上）は 18 物件 320 戸（49.8%減）、契約率 68.8%。（前年同月 17 物件 637 戸、契約率 25.3%）

(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 11 月度）

1. 11 月の新規発売戸数は 2,790 戸である。対前年同月（3,293 戸）比 15.3%減、対前月(3,358 戸)比 16.9%減である。

2. 11 月の地域別発売戸数は東京都区部 933 戸（全体比 33.4%、前年同月比 28.6%減）、都下 454 戸（同 16.3%、176.8%増）、神奈川県 487 戸（同 17.5%、1.0%減）、埼玉県 333 戸（同 11.9%、66.2%減）、千葉 583 戸（同 20.9%、68.0%増）となっている。東京都のシェアは 49.7%。

3. 新規発売戸数に対する契約戸数は 1,620 戸で、月間契約率は 58.1%。前月の 70.4%に比べて 12.3 ポイントダウン、前年同月の 55.2%に比べて 2.9 ポイントアップとなっている。

4. 11 月の地域別契約率は都区部 55.4%、都下 45.4%、神奈川県 58.3%、埼玉県 67.0%、千葉県 66.9%である。

5. 11 月の 1 戸当り平均価格、1 ㎡当り単価は、5,922 万円、90.3 万円である。
   2020 年 10 月は 6,130 万円、95.3 万円であったので、前月比総額では 208 万円（3.4%）のダウン、㎡単価は 5.0 万円（5.2%）ダウンしている。
   2019 年 11 月は 5,469 万円、80.8 万円であったので、前年同月比総額では 453 万円（8.3%）のアップ、㎡単価は 9.5 万円（11.8%）アップしている。

6. 11 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 7,695 万円、127.6 万円（12.0%アップ、18.4%アップ）、都下 4,991 万円、70.2 万円（7.8%ダウン、19.5%ダウン）、神奈川県 5,821 万円、90.4 万円（1.5%アップ、9.2%アップ）、埼玉県 5,146 万円、73.5 万円（32.5%アップ、36.6%アップ）、千葉県 4,339 万円、63.5 万円（0.1%ダウン、2.6%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 2,709 戸（全体の 97.1%）であった。

8. 11 月末現在の翌月繰越販売在庫数は 6,839 戸で、2020 年 10 月末現在の 6,466 戸に比べて 373 戸の増加。2019 年 11 月末残戸数は 7,525 戸。

9. なお、2020 年 12 月の発売戸数は 4,500 戸の見込みである（’19 年 12 月 6,392 戸、’18 年 12 月 7,462 戸、’17 年 12 月 6,480 戸、’16 年 12 月 7,007 戸）。

Ⅱ．新規物件特性分析（2020年11月末現在）

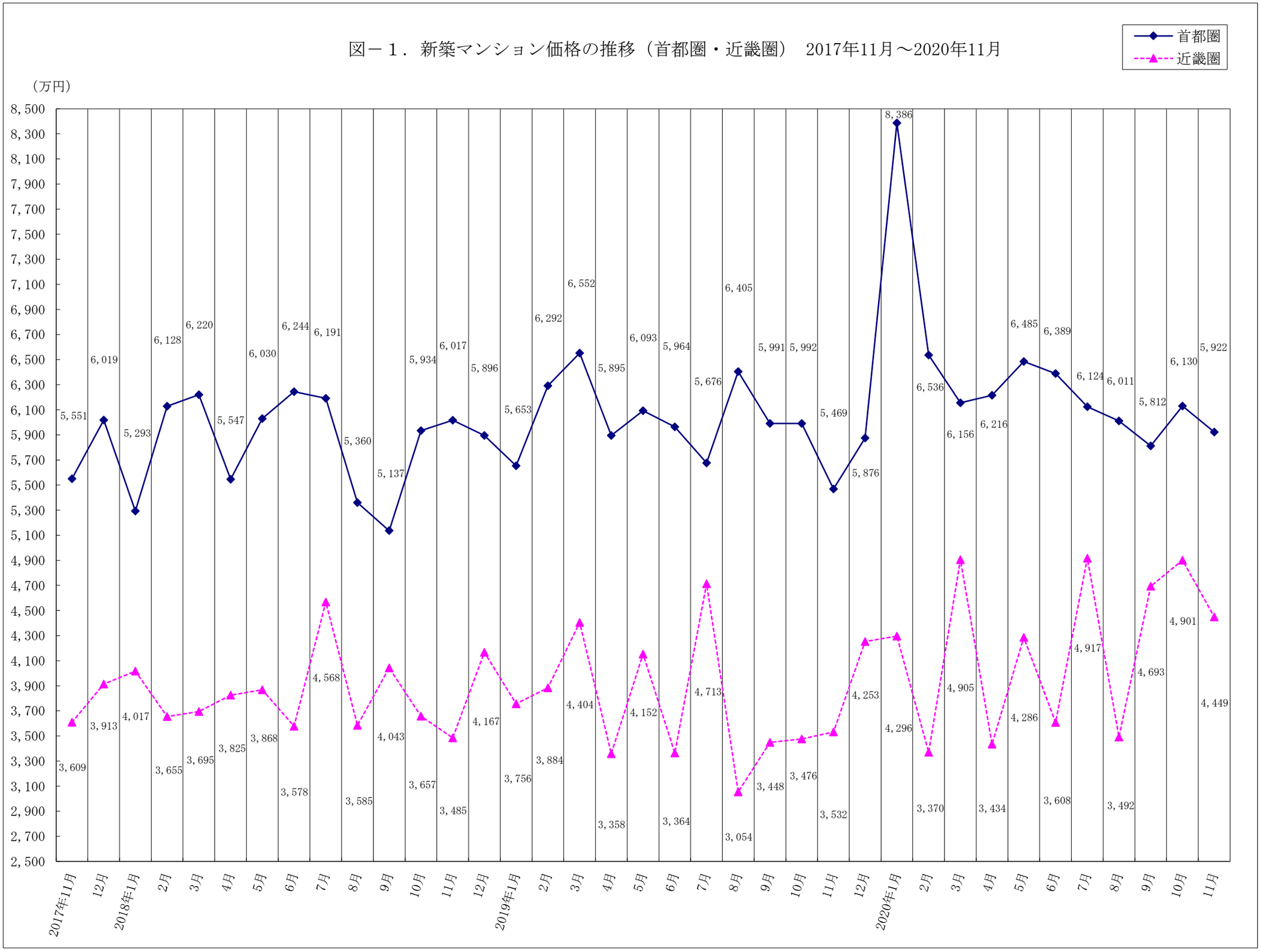
▪ 対象物件……	160	物件	
▪ 発売戸数……	2,790	戸	
▪ 売却戸数……	1,620	戸	(契約率58.1%)
▪ 全売却戸数……	2,417	戸	
▪ 全残戸数……	6,839	戸	(2020年分残3,541戸)
▪ 即日完売戸数……	0	戸	(即日完売率0.0%)
▪ フラット３５登録物件戸数 ……	2,709	戸	(F35登録物件率97.1%)
▪ １物件当り平均戸数……	17.4	戸	
▪ 総発売額……	16,523,589.4	万円	
▪ １戸当り平均価格……	5,922	万円	
▪ １㎡当り分譲単価……	90.3	万円	(3.3㎡当り 297.9万円)
▪ 総敷地面積……	680,927.45	㎡	
▪ 総建築面積……	298,175.52	㎡	
▪ 総建築延面積……	2,412,195.94	㎡	
▪ 総有効分譲面積……	183,066.05	㎡	
▪ １戸当り平均専有面積……	65.62	㎡	
▪ 総棟数……	164	棟	
▪ 総階高……	2,114	階	
▪ １棟当り平均階高……	12.9	階	
▪ １日当り分譲戸数……	93.0	戸	
▪ 平均所要時間……	最寄駅から	6.7 分	

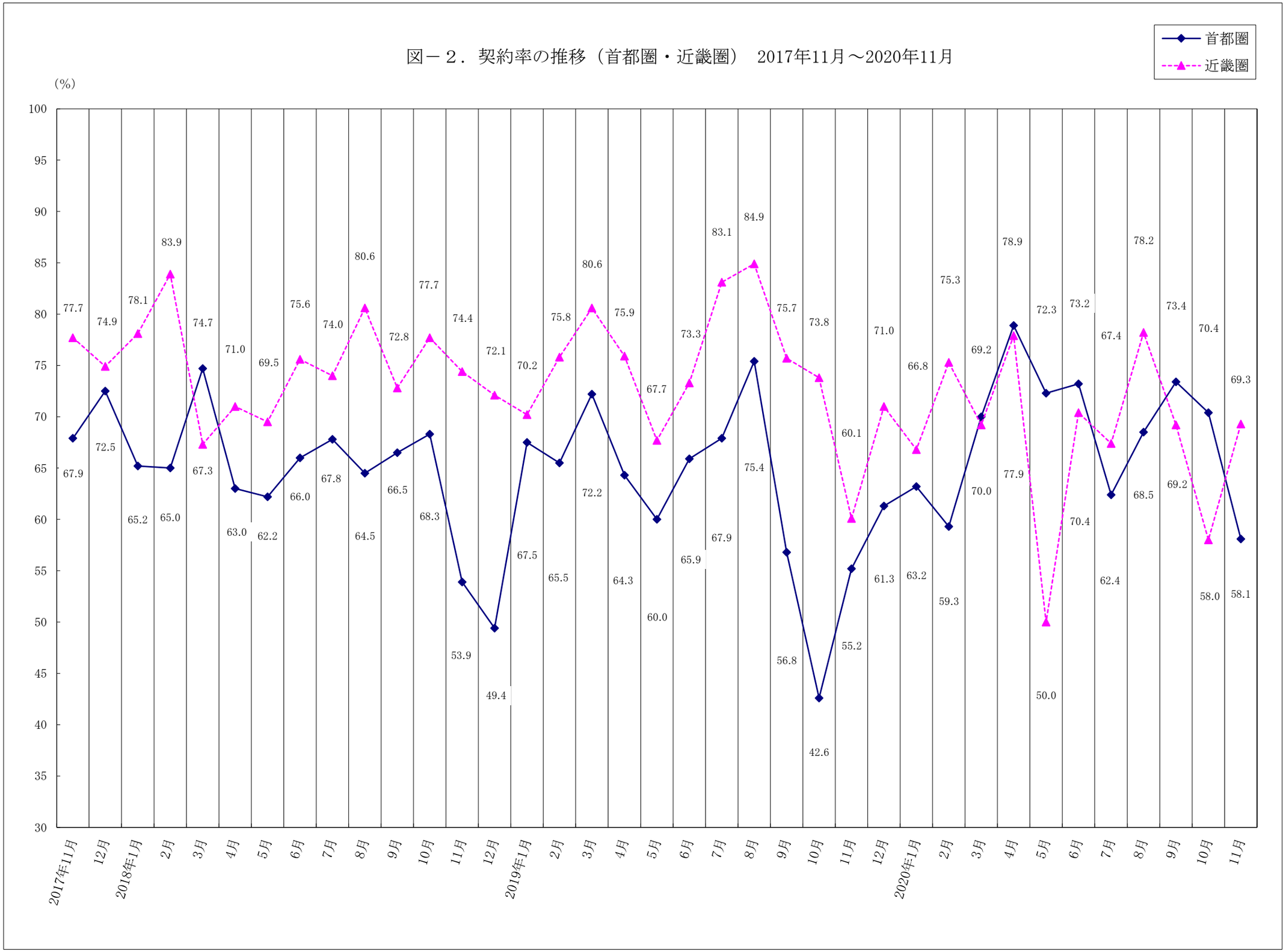
1.タイプ別戸数

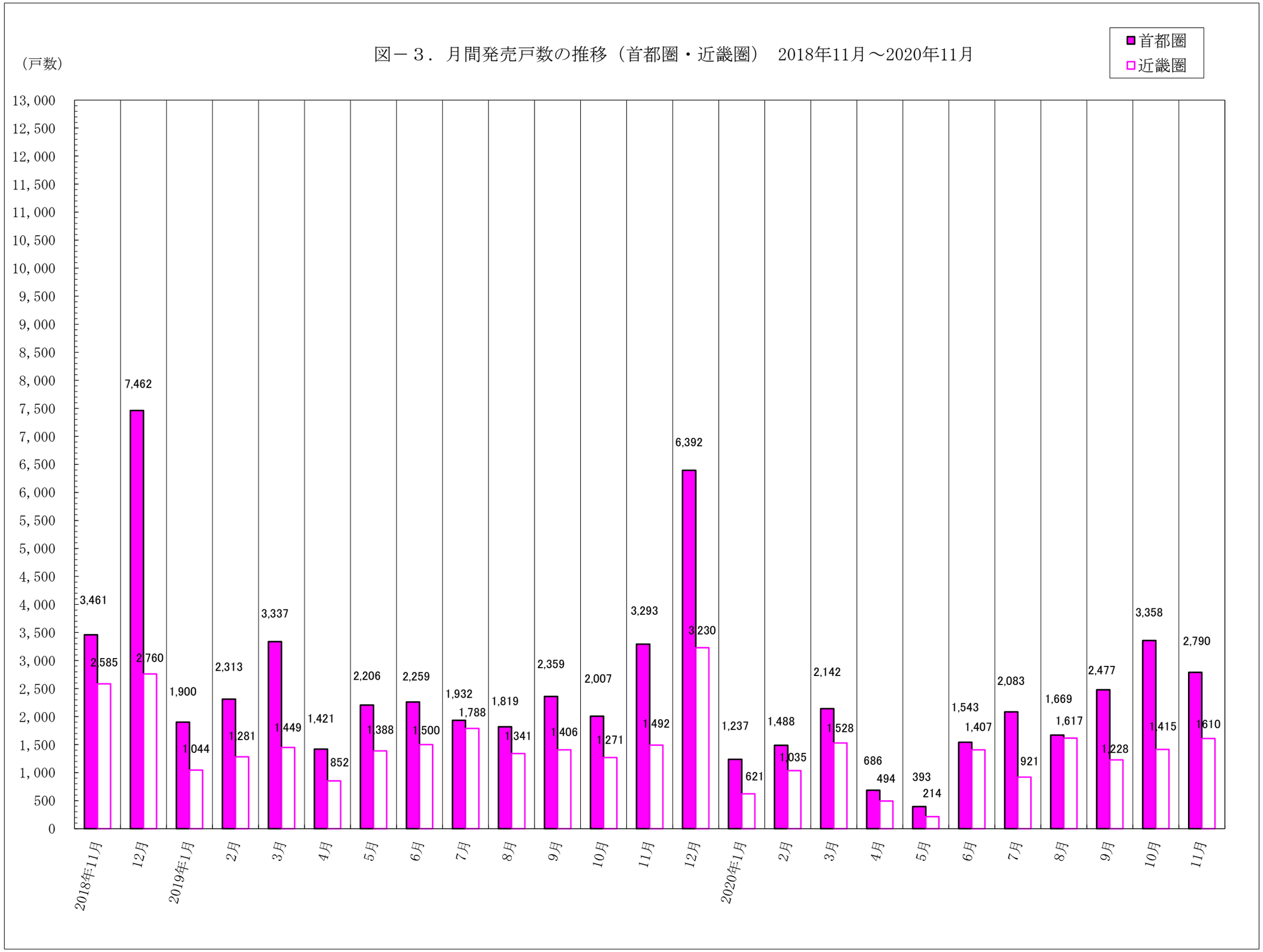
			都区部		都下		神奈川県		埼玉県		千葉県	
	発売(戸)	契約(戸)	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約
ワンルーム	29	24	28	23			1	1				
1K	18	14	13	10			5	4				
1LK												
1DK	36	33	20	19							16	14
1LDK	219	165	124	85	18	18	51	39			26	23
2K												
2LK												
2DK												
2LDK	594	313	340	138	47	38	85	44	40	22	82	71
3K												
3LK												
3DK												
3LDK	1,744	979	392	229	335	114	336	188	264	181	417	267
4K												
4LK												
4DK												
4LDK	150	92	16	13	54	36	9	8	29	20	42	15
5K												
5DK												
5LDK												
6K以上												
複合間取												
その他												
合計	2,790	1,620	933	517	454	206	487	284	333	223	583	390

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	17	15			4	4					13	11
3,000 〃	62	54	18	16	12	11	5	5	1		26	22
3,300 〃	71	54	7	7	6	6	7	5	14	14	37	22
3,500 〃	55	42	5	4	2	2	5	3	5	5	38	28
3,700 〃	84	61	17	15	8	7	11	10	12	6	36	23
4,000 〃	217	153	40	33	47	41	21	14	24	21	85	44
4,300 〃	186	111	18	13	60	35	8	7	18	11	82	45
4,500 〃	144	90	20	16	43	23	11	8	16	10	54	33
4,700 〃	179	118	33	27	46	16	16	12	30	17	54	46
5,000 〃	255	172	54	48	40	15	71	52	43	22	47	35
5,500 〃	313	162	63	44	90	3	67	53	39	23	54	39
6,000 〃	260	147	113	63	24	2	44	24	60	41	19	17
6,500 〃	252	126	96	41	19	4	78	39	41	30	18	12
7,000 〃	189	93	90	41	12	6	55	23	20	15	12	8
8,000 〃	212	71	104	26	31	22	65	16	8	6	4	1
9,000 〃	106	52	78	35	5	4	19	9			4	4
9,999 〃	41	23	33	15	3	3	3	3	2	2		
10,000 以上	117	63	114	60	2	2	1	1				
20,000 以上	24	9	24	9								
30,000 以上	6	4	6	4								
合計	2,790	1,620	933	517	454	206	487	284	333	223	583	390


図－１．新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏）　2017年11月～2020年11月
首都圏
近畿圏
（万円）
8,500
8,300
8,100
7,900
7,700
7,500
7,300
7,100
6,900
6,700
6,500
6,300
6,100
5,900
5,700
5,500
5,300
5,100
4,900
4,700
4,500
4,300
4,100
3,900
3,700
3,500
3,300
3,100
2,900
2,700
2,500
5,551
6,019
5,293
6,128
6,220
5,547
6,030
6,244
6,191
5,360
5,137
5,934
6,017
5,896
5,653
6,292
6,552
5,895
6,093
5,964
5,676
6,405
5,991
5,992
5,469
5,876
8,386
6,536
6,156
6,216
6,485
6,389
6,124
6,011
5,812
6,130
5,922
3,609
3,913
4,017
3,655
3,695
3,825
3,868
3,578
4,568
3,585
4,043
3,657
3,485
4,167
3,756
3,884
4,404
3,358
4,152
3,364
4,713
3,054
3,448
3,476
3,532
4,253
4,296
3,370
4,905
3,434
4,286
3,608
4,917
3,492
4,693
4,901
4,449
2017年11月
12月
2018年1月
2月
3月
4月
5月
6月
7月
8月
9月
10月
11月
12月
2019年1月
2月
3月
4月
5月
6月
7月
8月
9月
10月
11月
12月
2020年1月
2月
3月
4月
5月
6月
7月
8月
9月
10月
11月


図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏）　2017年11月～2020年11月
首都圏
近畿圏
(%)
100
95
90
85
80
75
70
65
60
55
50
45
40
35
30
2017年11月
12月
2018年1月
2019年1月
2020年1月
77.7
74.9
78.1
83.9
74.7
71.0
69.5
75.6
74.0
80.6
72.8
77.7
74.4
72.1
70.2
75.8
80.6
75.9
67.7
73.3
83.1
84.9
75.7
73.8
60.1
71.0
66.8
75.3
69.2
78.9
72.3
73.2
67.4
78.2
73.4
70.4
69.3
67.9
72.5
65.2
65.0
67.3
63.0
62.2
66.0
67.8
64.5
66.5
68.3
53.9
49.4
67.5
65.5
72.2
64.3
60.0
65.9
67.9
75.4
56.8
42.6
55.2
61.3
63.2
59.3
70.0
77.9
50.0
70.4
62.4
68.5
69.2
58.0
58.1


図－３．月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏）　2018年11月～2020年11月
（戸数）
首都圏
近畿圏
13,000
12,500
12,000
11,500
11,000
10,500
10,000
9,500
9,000
8,500
8,000
7,500
7,000
6,500
6,000
5,500
5,000
4,500
4,000
3,500
3,000
2,500
2,000
1,500
1,000
500
0
2018年11月 3,461 2,585
12月 7,462 2,760
2019年1月 1,900 1,044
2月 2,313 1,281
3月 3,337 1,449
4月 1,421 852
5月 2,206 1,388
6月 2,259 1,500
7月 1,932 1,788
8月 1,819 1,341
9月 2,359 1,406
10月 2,007 1,271
11月 3,293 1,492
12月 6,392 3,230
2020年1月 1,237 621
2月 1,488 1,035
3月 2,142 1,528
4月 686 494
5月 393 214
6月 1,543 1,407
7月 2,083 921
8月 1,669 1,617
9月 2,477 1,228
10月 3,358 1,415
11月 2,790 1,610