

《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6,841戸、前月末比373戸の増加('20年10月末6,468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6,841戸で、2020年10月末現在の6,468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 ……	6,841	戸	(2020年分残3,543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 ……	680,114.21	㎡		
▪ 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				
1 K	18	14	13	10			5	4				
1 L K												
1 D K	36	33	20	19							16	14
1 L D K	219	165	124	85	18	18	51	39			26	23
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	594	313	340	138	47	38	85	44	40	22	82	71
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,744	979	392	229	335	114	336	188	264	181	417	267
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	150	92	16	13	54	36	9	8	29	20	42	15
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 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)

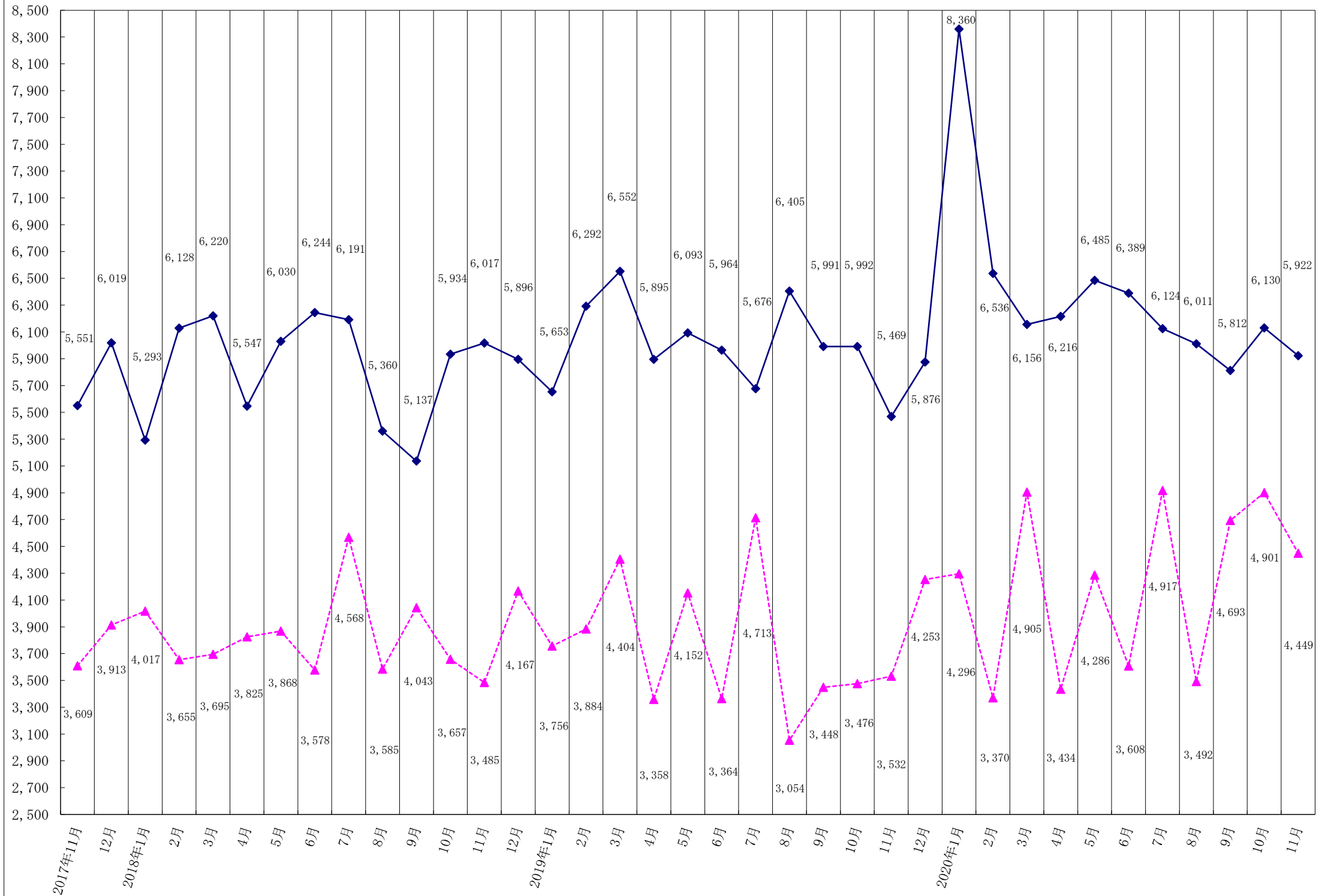


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2017年11月～2020年11月

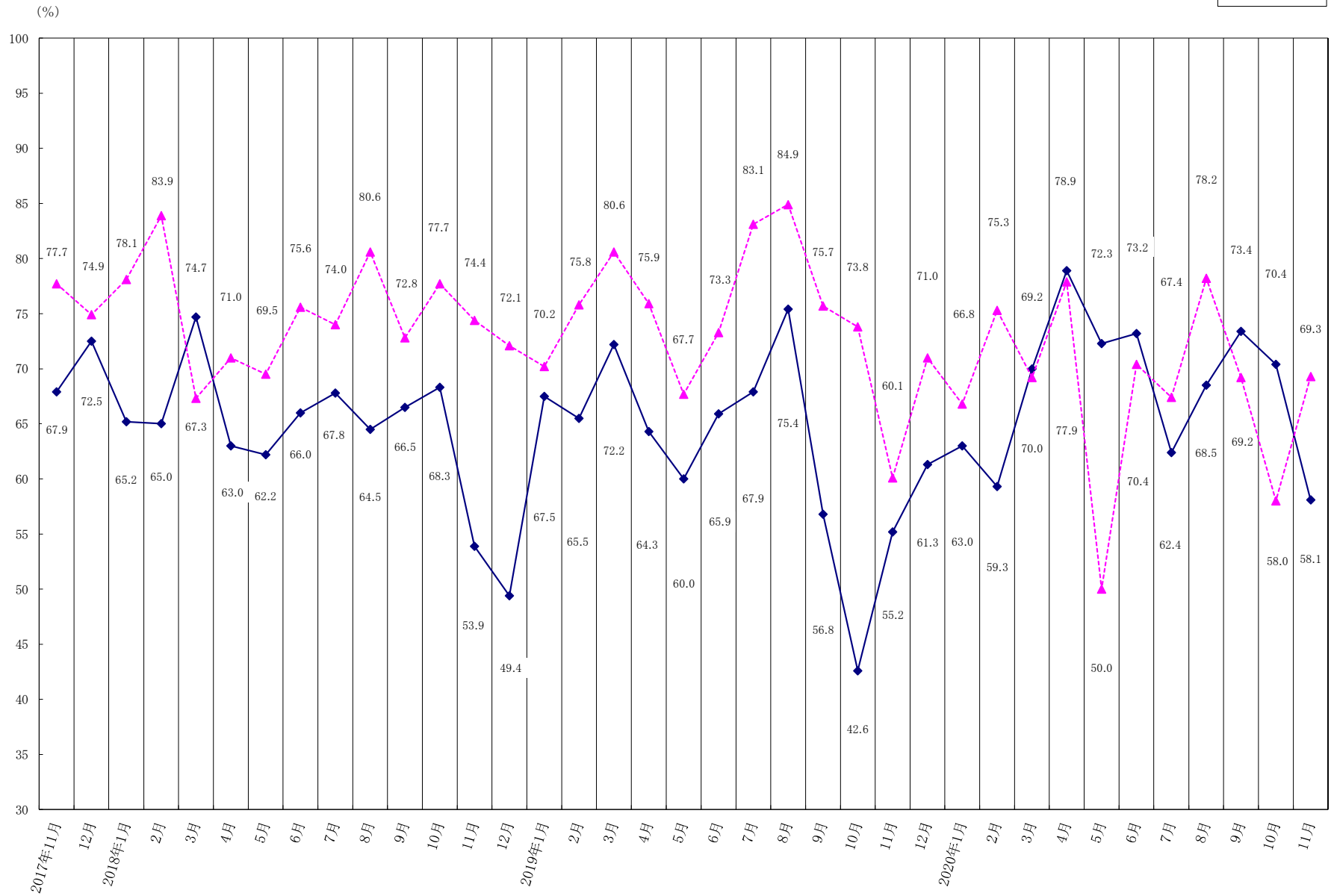


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2018年11月～2020年11月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

