

《首都圏マンション市場動向》

2021. 1. 25

－2020年のまとめ－

◎年間供給は12.8%減の2万7,228戸。下期に挽回するもコロナ禍で'92年以来の3万戸割れに。

◎平均価格は1.7%上昇の6,083万円と'90年以来の6,000万円台。㎡単価は5.2%上昇の92.5万円。

(1) 2020年1～12月に首都圏で供給された民間分譲マンションは2万7,228戸であった。

前年(2019年:3万1,238戸)に比べて4,010戸(12.8%)の減少。過去最多は2000年の9万5,635戸。

(2) 東京都区部20.6%減、都下27.8%増、神奈川県22.2%減、埼玉県26.5%減、千葉県28.8%増。

(3) 1戸当たりの平均価格は6,083万円で前年比1.7%の上昇。2年連続の上昇で1990年(6,123万円)以来の6,000万円突破。

東京都区部7,712万円、都下5,460万円、神奈川県5,436万円、埼玉県4,565万円、千葉県4,377万円。

(4) 億ションは1,818戸。前年(1,866戸)比48戸(2.6%)の減少。過去最多は1990年の3,079戸。

最高額は6億9,000万円(「プラウド代官山フロント」、渋谷区、12階建て、全75戸、専有面積183.08㎡、㎡単価376.9万円)。

※対象は所有権分譲のみ。

(5) 初月契約率は月間平均が66.0%と前年(62.6%)比3.4ポイントのアップ。60%台となるのは5年連続。

累積契約率は78.5%、前年(77.9%)比0.6ポイントのアップ。

(6) 12月末の販売在数は8,905戸、前年末(9,095戸)比190戸の減少。

(7) 2021年の供給は3万2,000戸程度の予測、対2020年比では17.5%増となる見込み。

(株)不動産経済研究所 企画調査部

新宿区新宿1-15-9 さわだビル 7階

電話 03-3225-5301 Fax03-3225-5330

<http://www.fudousankeizai.co.jp>

<2020年の概要>

1. 首都圏における2020年年間（1～12月）の新規供給戸数は2万7,228戸である。対前年（3万1,238戸）比12.8%（4,010戸）の減少である。
2. 首都圏の都県別供給戸数は東京都区部1万911戸（シェア40.1%、前年比20.6%減）、東京都下3,242戸（同11.9%、27.8%増）、神奈川県5,586戸（同20.5%、22.2%減）、埼玉県3,367戸（同12.4%、26.5%減）、千葉県4,122戸（同15.1%、28.8%増）である。
都下と千葉県が増加した一方、都区部、神奈川県、埼玉県は軒並み20%以上落ち込んでいる。
3. 2020年の分譲価格は首都圏平均で6,083万円である。2019年の平均価格5,980万円に比べて103万円、1.7%のアップで、2年連続の上昇。
東京都区部7,712万円（2019年7,286万円）、都下5,460万円（同5,487万円）、神奈川県5,436万円（同5,295万円）、埼玉県4,565万円（同4,513万円）、千葉県4,377万円（同4,399万円）。都区部、神奈川県、埼玉県が上昇しており、上昇幅が最も大きかったのは都区部の426万円。
変動率は都区部5.8%アップ、都下0.5%ダウン、神奈川県2.7%アップ、埼玉県1.2%アップ、千葉県0.5%ダウン。
4. m²単価は首都圏平均92.5万円で8年連続の上昇。都区部125.1万円、都下80.5万円、神奈川県81.8万円、埼玉県66.7万円、千葉県61.1万円。
全エリアが上昇しており、上昇幅が最も大きかったのは戸当たりと同様に都区部の12.8万円であった。
変動率は都区部11.4%アップ、都下1.5%アップ、神奈川県7.9%アップ、埼玉県4.2%アップ、千葉県1.0%アップ。
5. 売れ行きは、2020年の初月契約率の平均が66.0%となり、2019年の62.6%を3.4ポイント上回った。上期68.3%、下期65.1%。
初月契約率の平均の推移：'18年62.1%、'17年68.1%、'16年68.8%、'15年74.5%、'14年75.1%、'13年79.5%、'12年76.3%、'11年77.8%。
累積契約率は78.5%で2019年の77.9%比べて0.6ポイントの上昇であった。
6. 販売在庫数は12月末現在で8,905戸。2019年末の9,095戸に比べて190戸の減少である。年末在庫が減少となるのは2年連続。
'18年末9,552戸、'17年末7,106戸、'16年末7,160戸、'15年末6,431戸、'14年末6,042戸、'13年末5,090戸、'12年末5,347戸、'11年末6,166戸。
7. 2020年年間の即日完売戸数は427戸（全体の1.6%）、フラット35登録物件は2万5,729戸（同94.5%）である。
'19年年間の即日完売戸数は397戸（全体の1.3%）、フラット35登録物件は2万9,738戸（同95.2%）であった。
8. 2021年の供給見込みは3.2万戸。'20年に比べ17.5%増となる見込み。

◎地区別供給戸数

※単位：戸

地区	年		2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	対前年比	2021年 予測	増減率
	2016年	2017年								
都 区 部	14,764	16,017	15,957	13,737	10,911	-20.6%	14,000	+28.3%		
都 下	4,069	4,016	3,666	2,537	3,242	+27.8%	3,000	-7.5%		
神 奈 川 県	8,774	8,540	8,212	7,183	5,586	-22.2%	7,000	+25.3%		
埼 玉 県	3,897	3,956	4,294	4,581	3,367	-26.5%	4,000	+18.8%		
千 葉 県	4,268	3,369	5,003	3,200	4,122	+28.8%	4,000	-3.0%		
首 都 圏 計	35,772	35,898	37,132	31,238	27,228	-12.8%	32,000	+17.5%		
対前年増減率	-11.6%	+0.4%	+3.4%	-15.9%	-12.8%		+17.5%			

◎販売残戸数(2020年12月末)

※単位：戸

地区	年		2020年供給	契約戸数	累積契約率	20年分 残戸数	16~19年 分残戸数	20年末時 総残戸数	19年末時 総残戸数
	2020年供給	契約戸数							
都 区 部	10,911	8,863	81.2%	2,048	1,841	3,889	4,087		
都 下	3,242	2,023	62.4%	1,219	125	1,344	787		
神 奈 川 県	5,586	4,493	80.4%	1,093	387	1,480	1,926		
埼 玉 県	3,367	2,433	72.3%	934	366	1,300	1,234		
千 葉 県	4,122	3,560	86.4%	562	330	892	1,061		
首 都 圏 計	27,228	21,372	78.5%	5,856	3,049	8,905	9,095		

◎地区別価格動向(平均価格・㎡単価)

※単位：万円

地区	年		2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	対前年上昇率				
	2016年	2017年						2020年	対前年	対前年		
都 区 部	6,629	(100.5)	7,089	(108.3)	7,142	(113.8)	7,286	(112.3)	7,712	(125.1)	5.8%	11.4%
都 下	4,985	(69.3)	5,054	(71.2)	5,235	(74.5)	5,487	(79.3)	<u>5,460</u>	<u>(80.5)</u>	-0.5%	1.5%
神 奈 川 県	5,039	(71.2)	5,524	(77.1)	5,457	(76.9)	5,295	(75.8)	5,436	(81.8)	2.7%	7.9%
埼 玉 県	4,255	(59.9)	4,365	(61.1)	4,305	(61.9)	4,513	(64.0)	4,565	(66.7)	1.2%	4.2%
千 葉 県	4,085	(56.0)	4,099	(57.0)	4,306	(58.5)	4,399	(60.5)	4,377	(61.1)	-0.5%	1.0%
首 都 圏 平 均	5,490	(79.3)	5,908	(85.9)	5,871	(86.9)	5,980	(87.9)	<u>6,083</u>	<u>(92.5)</u>	1.7%	5.2%
対前年上昇率	-0.5%	1.8%	7.6%	8.3%	-0.6%	1.2%	1.9%	1.2%	1.7%	5.2%		

◎価格帯別供給戸数 ※単位：戸

価格帯	2020年
2,500万円以下	85
3,000 "	777
3,300 "	866
3,500 "	965
3,700 "	1,080
4,000 "	1,903
4,300 "	1,683
4,500 "	1,353
4,700 "	1,383
5,000 "	<u>2,133</u>
5,500 "	<u>2,836</u>
6,000 "	<u>2,439</u>
6,500 "	1,987
7,000 "	1,644
8,000 "	2,169
9,000 "	<u>1,412</u>
9,999 "	<u>695</u>
1億円以上	<u>1,513</u>
2億円以上	230
3億円以上	75
総計	27,228

◎月別供給戸数・契約戸数・契約率

※単位：戸および%

年	項目	月												月平均
		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
20年	発売戸数	1,237	1,488	2,142	686	393	1,543	2,083	1,669	2,477	3,358	2,790	7,362	2,269
	契約戸数	782	882	1,500	541	284	1,129	1,299	1,143	1,819	2,363	1,620	4,611	1,498
	契約率	63.2%	59.3%	70.0%	78.9%	72.3%	73.2%	62.4%	68.5%	73.4%	70.4%	58.1%	62.6%	66.0%
19年	発売戸数	1,900	2,313	3,337	1,421	2,206	2,259	1,932	1,819	2,359	2,007	3,293	6,392	2,603
	契約戸数	1,283	1,515	2,410	914	1,323	1,488	1,311	1,371	1,339	855	1,817	3,920	1,629
	契約率	67.5%	65.5%	72.2%	64.3%	60.0%	65.9%	67.9%	75.4%	56.8%	42.6%	55.2%	61.3%	62.6%