

《首都圏のマンション市場動向》

－2020 年 12 月度－

2021. 1. 25

- ◎ 発売は 15.2%増の 7,362 戸と大幅増、2 年ぶりに 7,000 戸突破。
- ◎ 契約率は 62.6%。価格は戸当たり、単価ともに 3 カ月ぶりの下落。

(1) 12 月の発売は 7,362 戸、前年同月 (6,392 戸) 比 15.2%増、前月 (2,790 戸) 比 163.9%増。

(2) 契約率 62.6%、前年同月比 1.3 ポイントアップ、前月比では 4.5 ポイントアップ。

'20 年 11 月 58.1%、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 63.2%、
'19 年 12 月 61.3%。

(3) 1 戸当り価格は 5,620 万円、1 m²当り単価は 83.7 万円。

前年同月比で戸当り 256 万円 (4.4%) のダウン、m²単価は 0.2 万円 (0.2%) ダウンしている。

(4) 販売在庫数は 8,905 戸、前月末比 2,064 戸の増加 ('20 年 11 月末 6,839 戸、'19 年 12 月末 9,095 戸)。

(5) 即日完売物件 (1 物件 237 戸)

① パークタワー勝どきミッド 1 期 1 次 (中央区、237 戸、平均 10,979 万円、平均 2.7 倍、最高 27 倍)

(6) 12 月の超高層物件 (20 階以上) は 20 物件 876 戸 (10.7%増)、契約率 86.3%。(前年同月 14 物件 791 戸、契約率 50.7%)

(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12月度）

1. 12月の新規発売戸数は7,362戸である。対前年同月（6,392戸）比15.2%増、対前月（2,790戸）比163.9%増である。
2. 12月の地域別発売戸数は東京都区部2,234戸（全体比30.3%、前年同月比17.3%減）、都下1,177戸（同16.0%、193.5%増）、神奈川県1,360戸（同18.5%、17.7%減）、埼玉県1,126戸（同15.3%、57.5%増）、千葉1,465戸（同19.9%、59.1%増）となっている。東京都のシェアは46.3%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は4,611戸で、月間契約率は62.6%。前月の58.1%に比べて4.5ポイントアップ、前年同月の61.3%に比べて1.3ポイントアップとなっている。
4. 12月の地域別契約率は都区部68.2%、都下37.0%、神奈川県66.3%、埼玉県50.5%、千葉県80.5%である。
5. 12月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,620万円、83.7万円である。
2020年11月は5,922万円、90.3万円であったので、前月比総額では302万円（5.1%）のダウン、㎡単価は6.6万円（7.3%）ダウンしている。
2019年12月は5,876万円、83.9万円であったので、前年同月比総額では256万円（4.4%）のダウン、㎡単価は0.2万円（0.2%）ダウンしている。
6. 12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7,468万円、115.1万円（0.3%アップ、5.0%アップ）、都下5,522万円、81.5万円（27.5%アップ、38.4%アップ）、神奈川県5,234万円、80.1万円（1.0%ダウン、10.3%アップ）、埼玉県4,562万円、67.0万円（7.6%アップ、7.0%アップ）、千葉県4,052万円、56.9万円（5.2%ダウン、4.7%ダウン）。
7. 即日完売は237戸（全体の3.2%）で、フラット35登録物件戸数は6,946戸（全体の94.3%）であった。
8. 12月末現在の翌月繰越販売在庫数は8,905戸で、2020年11月末現在の6,839戸に比べて2,064戸の増加。2019年12月末残戸数は9,095戸。
9. なお、2021年1月の発売戸数は1,200戸の見込みである（'20年1月1,237戸、'19年1月1,900戸、'18年1月1,934戸、'17年1月1,384戸）。

II. 新規物件特性分析 (2020年12月末現在)

▪ 対象物件 ……	252	物件	
▪ 発売戸数 ……	7,362	戸	
▪ 売却戸数 ……	4,611	戸	(契約率62.6%)
▪ 全売却戸数 ……	5,296	戸	
▪ 全残戸数 ……	8,905	戸	(2020年分残5,856戸)
▪ 即日完売戸数 ……	237	戸	(即日完売率3.2%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	6,946	戸	(F35登録物件率94.3%)
▪ 1物件当り平均戸数 ……	29.2	戸	
▪ 総発売額 ……	<u>41,375,646.1</u>	万円	
▪ 1戸当り平均価格 ……	<u>5,620</u>	万円	
▪ 1㎡当り分譲単価 ……	83.7	万円	(3.3㎡当り 276.2万円)
▪ 総敷地面積 ……	995,807.36	㎡	
▪ 総建築面積 ……	439,896.51	㎡	
▪ 総建築延面積 ……	3,463,108.00	㎡	
▪ 総有効分譲面積 ……	494,622.96	㎡	
▪ 1戸当り平均専有面積 ……	67.19	㎡	
▪ 総棟数 ……	271	棟	
▪ 総階高 ……	3,134	階	
▪ 1棟当り平均階高 ……	11.6	階	
▪ 1日当り分譲戸数 ……	237.5	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.8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	10	7	10	7								
1 K	37	29	37	29								
1 L K												
1 D K	17	13	4	2	10	10					3	1
1 L D K	748	470	293	231	90	41	172	83	85	26	108	89
2 K												
2 L K												
2 D K	12	6	2				10	6				
2 L D K	1,025	710	545	394	78	55	228	134	44	16	130	111
3 K												
3 L K												
3 D K	4	4									4	4
3 L D K	5,099	3,075	1,316	848	958	316	880	622	918	486	1,027	803
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	410	297	27	13	41	14	70	57	79	41	193	172
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取 その他												
合計	7,362	4,611	2,234	1,524	1,177	436	1,360	902	1,126	569	1,465	1,180

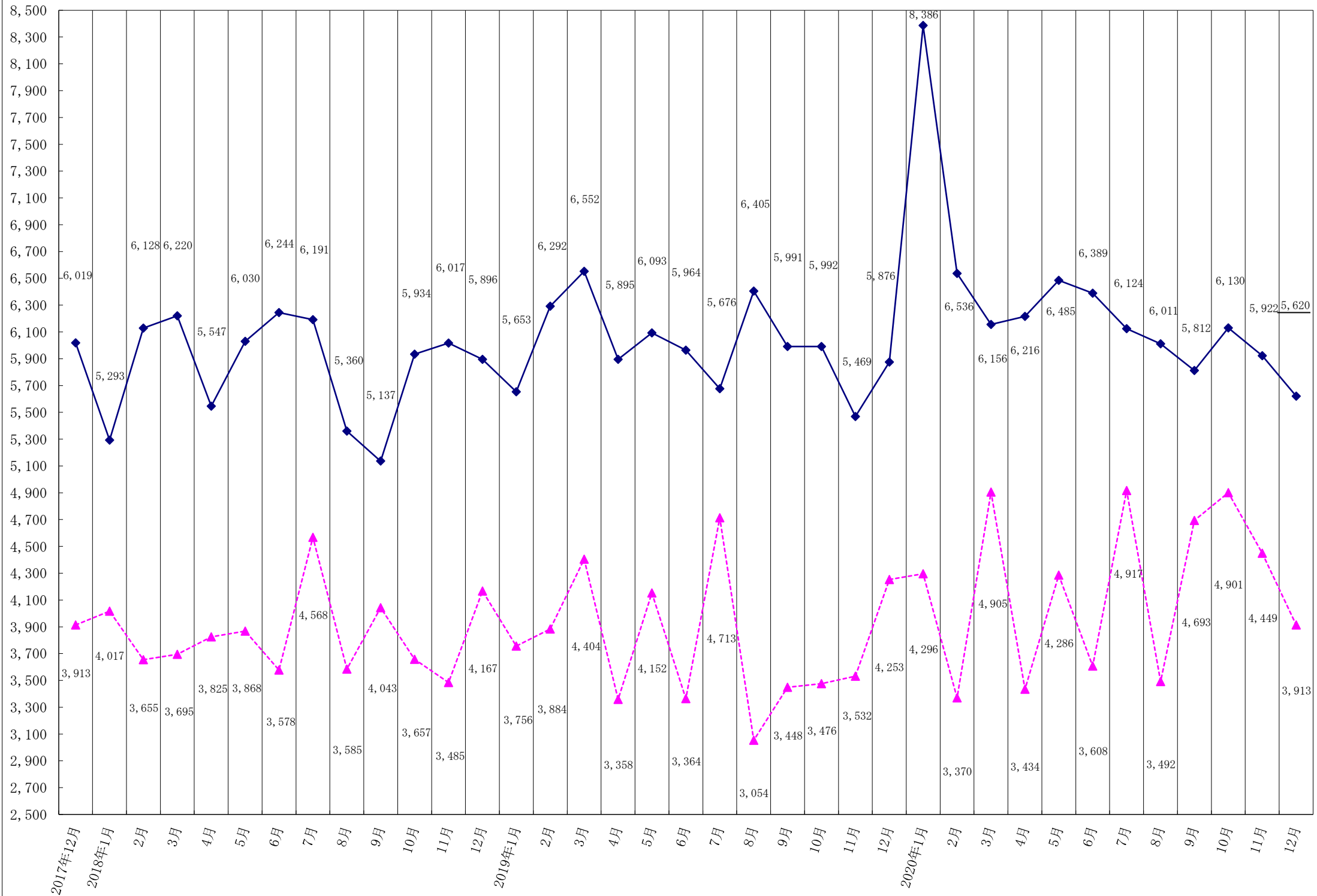
1.価格帯別戸数

2,500万円以下	34	25			5	5	8	2			21	18
3,000 "	345	242	34	31	19	17	48	21	67	8	177	165
3,300 "	416	360	51	45	19	16	43	24	72	69	231	206
3,500 "	340	287	28	24	21	11	21	16	98	91	172	145
3,700 "	259	180	18	13	29	15	34	27	45	23	133	102
4,000 "	560	357	33	26	63	52	119	70	121	31	224	178
4,300 "	436	261	46	28	77	24	92	60	111	65	110	84
4,500 "	404	201	55	32	128	27	86	64	70	27	65	51
4,700 "	421	247	72	47	74	11	149	113	80	32	46	44
5,000 "	582	326	127	75	143	51	156	120	111	48	45	32
5,500 "	720	361	197	116	194	43	148	83	113	68	68	51
6,000 "	588	312	186	90	110	49	131	83	106	60	55	30
6,500 "	443	273	185	125	82	55	93	57	58	22	25	14
7,000 "	361	240	138	113	42	30	83	54	57	18	41	25
8,000 "	447	300	304	214	16	11	83	55	16	6	28	14
9,000 "	464	280	331	228	79	8	38	29			16	15
9,999 "	217	143	143	120	55	8	11	9			8	6
10,000 以上	294	197	256	179	21	3	16	14	1	1		
20,000 以上	26	16	25	15			1	1				
30,000 以上	5	3	5	3								
合計	7,362	4,611	2,234	1,524	1,177	436	1,360	902	1,126	569	1,465	1,180

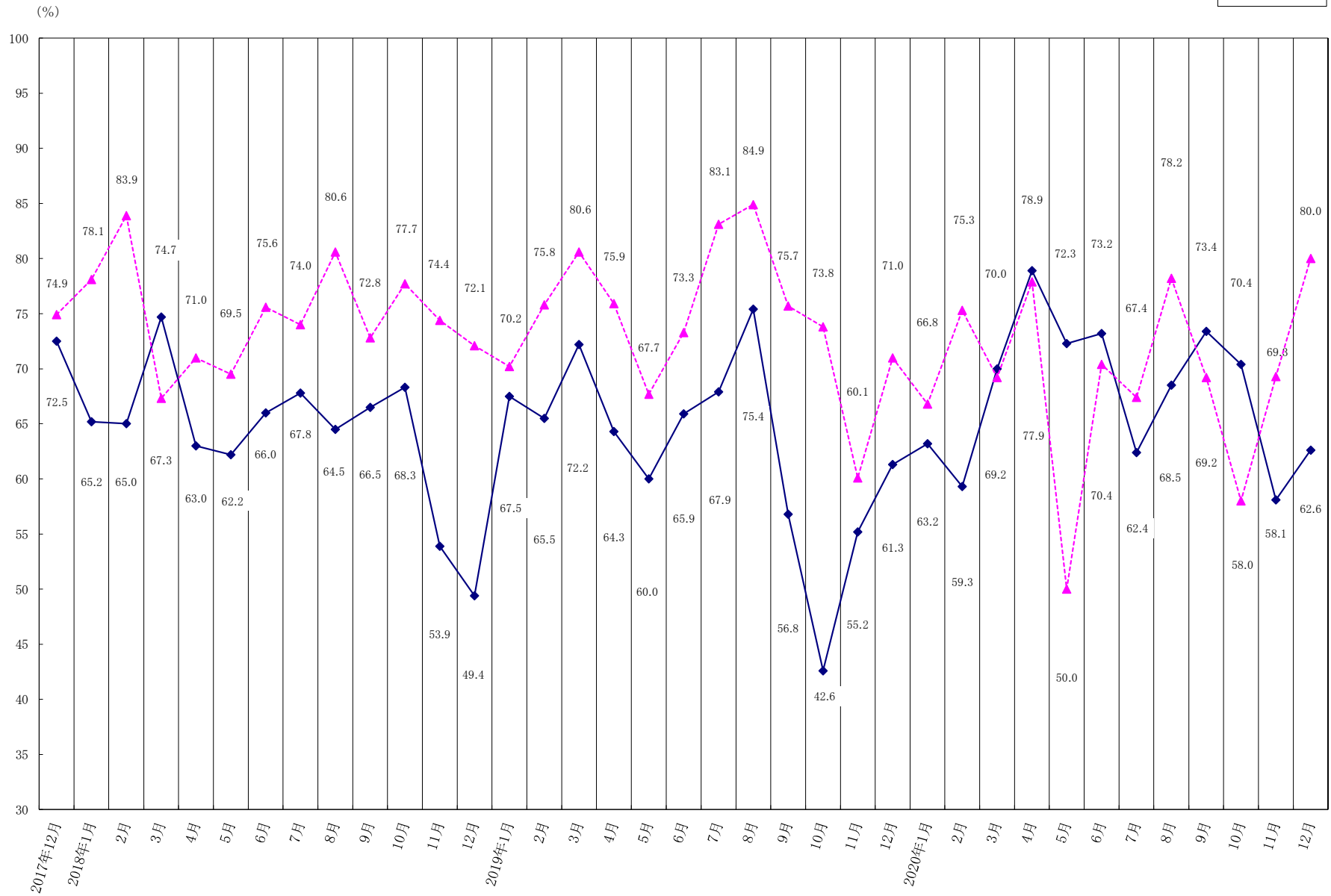
図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2017年12月～2020年12月

—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏

(万円)



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2017年12月～2020年12月



図－3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2018年12月～2020年12月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

