

# 《首都圏マンション市場動向》

2021. 4. 19

－2020年度（2020年4月～2021年3月）－

◎供給 1.7%増の 2 万 9,032 戸、7 月以降に急回復も 2 年連続の 3 万戸割れ。契約率は 67.9%に UP。

◎㎡単価は 0.4%UP の 90.5 万円と 9 年連続の上昇、戸当たり平均は 5,994 万円と 1.0%の下落。

- (1) 2020 年度の供給は 2 万 9,032 戸、前年度（2 万 8,555 戸）比 1.7%の増加。（過去最多は 2000 年度の 9 万 5,479 戸）。
- (2) 東京都区部 15.2%減、都下 27.2%増、神奈川県 1.7%増、埼玉県 1.4%減、千葉県 59.7%増。
- (3) 初月契約率の平均は 67.9%、前年同期（61.3%）比 6.6 ポイントアップ。年度としては 5 年連続の 60%台。
- (4) 1 戸当たりの価格は 5,994 万円、1 ㎡当たり単価は 90.5 万円。  
前年度比で戸当り価格は 62 万円（1.0%）の下落、㎡単価は 0.4 万円（0.4%）の上昇。

## ◎首都圏のマンション市場 2020 年度の特徴

- (1) マンション市況は一度目の緊急事態宣言後に急回復。2 年連続の 2 万戸台も前年度比では 3 年ぶりに増加。
- (2) 初月契約率の平均は 6.6 ポイントアップの 67.9%、5 年連続の 60%台も大幅アップで市況の復調が顕著に。
- (3) 戸当たりが 4 年ぶりに下落した一方、単価は 9 年連続の上昇。単価は 1990 年度（94.9 万円）以来の高値。
- (4) 供給戸数は都区部と埼玉県が減少したのに対して千葉県と都下が大幅増。東京都（1 万 4,253 戸）のシェアは 49.1%。
- (5) 2021 年 3 月末時点の在庫は 7,357 戸。2020 年 3 月末時点（7,888 戸）比で 531 戸の減少。

(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

## ★首都圏のマンション市場動向

### <2020年度（2020年4月～2021年3月）の概要>

1. 首都圏における2020年度の新規供給戸数は2万9,032戸である。対前年度（2万8,555戸）比1.7%（477戸）の増加。
2. 首都圏の地区別供給戸数は東京都区部1万1,131戸（シェア38.3%）、東京都下3,122戸（同10.8%）、神奈川県6,523戸（同22.5%）、埼玉県3,573戸（同12.3%）、千葉県4,683戸（同16.1%）である。  
東京都全域では1万4,253戸でシェアは49.1%（前年同期は1万5,585戸、シェア54.6%）。
3. 前年度実績に対する地域別増減戸数および増減率は、東京都区部2,000戸（15.2%）減、都下668戸（27.2%）増、神奈川県110戸（1.7%）増、埼玉県51戸（1.4%）減、千葉県1,750戸（59.7%）増。
4. 2020年度の1戸当たりの平均価格、㎡単価は5,994万円、90.5万円である。  
2019年度は6,056万円、90.1万円であったので、前年度比で戸当たりは62万円（1.0%）下落、単価は0.4万円（0.4%）上昇している。
5. 2020年度の地域別平均価格、㎡単価（各対前年度比増減率）は以下のとおり。  
東京都区部7,564万円、122.1万円（2.2%上昇、6.1%上昇）、都下5,414万円、80.0万円（0.8%下落、1.0%上昇）、  
神奈川県5,513万円、81.8万円（5.4%下落、7.8%上昇）、埼玉県4,571万円、66.6万円（3.6%上昇、5.7%上昇）、  
千葉県4,404万円、61.3万円（0.9%上昇、0.5%上昇）。  
都下の戸当たりが下落したものの、その他はいずれも上昇している。
6. 2020年度の初月契約率の平均は67.9%で、前年度の61.3%に比べて6.6ポイントアップしている。年度としては5年連続の60%台。
7. 首都圏の地域別初月契約率と対前年度比は、都区部68.9%（9.1Pアップ）、都下49.9%（6.4Pダウン）、神奈川県70.0%（4.3Pアップ）、  
埼玉県63.1%（3.4Pアップ）、千葉県78.1%（13.8Pアップ）。
8. 2020年度の即日完売戸数は443戸（発売戸数の1.5%）、フラット35登録物件は2万7,324戸（同94.1%）であった。

◎地区別供給戸数

※単位:戸

地区	年		2014年度	2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	対前年比
	都 区 部	都 下								
都 区 部			21,121	17,434	14,931	16,393	15,452	13,131	11,131	-15.2%
都 下			4,978	4,707	4,455	3,744	3,395	2,454	3,122	+27.2%
神 奈 川 県			8,843	7,752	8,967	9,058	8,284	6,413	6,523	+1.7%
埼 玉 県			4,240	4,421	3,690	3,970	4,868	3,624	3,573	-1.4%
千 葉 県			5,347	3,825	4,407	3,672	4,642	2,933	4,683	+59.7%
首 都 圏 計			44,529	38,139	36,450	36,837	36,641	28,555	29,032	+1.7%
対前年増加率			-19.4%	-14.4%	-4.4%	+1.1%	-0.5%	-22.1%	+1.7%	

◎地区別価格動向(平均価格・m<sup>3</sup>単価)

※単位:万円

地区	年		2014年度		2015年度		2016年度		2017年度		2018年度		2019年度		2020年度		対前年比	
	都 区 部	都 下																
都 区 部			6,032	(88.2)	6,842	(100.1)	6,762	(102.4)	7,008	(108.2)	7,320	(116.2)	7,400	(115.1)	7,564	(122.1)	+2.2%	+6.1%
都 下			4,610	(63.4)	4,766	(64.5)	4,971	(69.5)	5,072	(72.0)	5,304	(75.4)	5,460	(79.2)	5,414	(80.0)	-0.8%	+1.0%
神 奈 川 県			4,340	(60.4)	5,077	(71.1)	5,031	(70.9)	5,661	(79.0)	5,362	(75.8)	5,231	(75.9)	5,513	(81.8)	+5.4%	+7.8%
埼 玉 県			3,901	(54.3)	4,207	(58.7)	4,259	(60.1)	4,314	(60.5)	4,493	(64.2)	4,414	(63.0)	4,571	(66.6)	+3.6%	+5.7%
千 葉 県			3,978	(51.5)	3,803	(50.1)	4,089	(56.3)	4,310	(59.6)	4,254	(57.4)	4,366	(61.0)	4,404	(61.3)	+0.9%	+0.5%
首 都 圏 平 均			5,088	(71.7)	5,617	(79.3)	5,541	(80.1)	5,921	(86.4)	5,927	(87.5)	6,056	(90.1)	5,994	(90.5)	-1.0%	+0.4%
対前年上昇率			+1.6%	+1.6%	+10.4%	+10.6%	-1.4%	+1.0%	+6.9%	+7.9%	+0.1%	+1.3%	+2.2%	+3.0%	-1.0%	+0.4%		

◎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
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
20年度	発売戸数	686	393	1,543	2,083	1,669	2,477	3,358	2,790	7,362	1,325	2,243	3,103	2,419
	契約戸数	541	284	1,129	1,299	1,143	1,819	2,363	1,620	4,611	902	1,705	2,285	1,642
	契約率	78.9	72.3	73.2	62.4	68.5	73.4	70.4	58.1	62.6	68.1	76.0	73.6	67.9
19年度	発売戸数	1,421	2,206	2,259	1,932	1,819	2,359	2,007	3,293	6,392	1,245	1,488	2,142	2,380
	契約戸数	914	1,323	1,488	1,311	1,371	1,339	855	1,817	3,920	784	882	1,500	1,459
	契約率	64.3	60.0	65.9	67.9	75.4	56.8	42.6	55.2	61.3	63.0	59.3	70.0	61.3