※下線部に修正が入りました（2・3枚目）

≪首都圏のマンション市場動向≫

－2021年1月度－　　2021.2.18

◎　発売は1,325戸、7.1%増と2カ月連続の増加。契約率は68.1%。
◎　平均価格5,824万円、㎡単価87.1万円とともに2カ月連続の下落。

（1）1月の発売は1,325戸、前年同月（1,237戸）比7.1%増、前月（7,362戸）比82.0%減。

（2）契約率68.1%、前年同月比4.9ポイントアップ、前月比では5.5ポイントアップ。
’20年12月62.6%、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%。

（3）1戸当り価格は5,824万円、1㎡当り単価は87.1万円。
前年同月比で戸当り2,562万円（30.6%）のダウン、㎡単価は39.1万円（31.0%）ダウンしている。

（4）販売在庫数は8,492戸、前月末比413戸の減少（’20年12月末8,905戸、’20年1月末8,682戸）。

（5）即日完売物件（1物件30戸）
① サンリヤン横浜鶴見ブランシエラ　1期　　（鶴見区、30戸、平均4,701万円、平均1倍、最高1倍）

（6）1月の超高層物件（20階以上）は12物件176戸（56.1%減）、契約率79.0%。（前年同月6物件401戸、契約率60.1%）

(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（2021年1月度）

1. 1月の新規発売戸数は1,325戸である。対前年同月（1,237戸）比7.1%増、対前月(7,362戸)比82.0%減である。

2. 1月の地域別発売戸数は東京都区部415戸（全体比31.3%、前年同月比43.5%減）、都下144戸（同10.9%、14.3%減）、神奈川県380戸（同28.7%、113.5%増）、埼玉県158戸（同11.9%、167.8%増）、千葉228戸（同17.2%、132.7%増）となっている。東京都のシェアは42.2%。

3. 新規発売戸数に対する契約戸数は902戸で、月間契約率は68.1%。前月の62.6%に比べて5.5ポイントアップ、前年同月の63.2%に比べて4.9ポイントアップとなっている。

4. 1月の地域別契約率は都区部64.6%、都下74.3%、神奈川県69.5%、埼玉県70.3%、千葉県66.7%である。

5. 1月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、5,824万円、87.1万円である。
   2020年12月は5,620万円、83.7万円であったので、前月比総額では204万円（3.6%）のアップ、㎡単価は3.4万円（4.1%）アップしている。
   2020年1月は8,386万円、126.2万円であったので、前年同月比総額では2,562万円（30.6%）のダウン、㎡単価は39.1万円（31.0%）ダウンしている。

6. 1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7,926万円、127.0万円（24.6%ダウン、21.1%ダウン）、都下4,858万円、69.4万円（26.9%ダウン、25.1%ダウン）、神奈川県5,071万円、77.2万円（1.6%アップ、5.4%ダウン）、埼玉県4,788万円、68.8万円（10.7%アップ、12.6%アップ）、千葉県4,580万円、62.6万円（12.7%アップ、12.2%アップ）。

7. 即日完売は30戸（全体の2.3%）で、フラット35登録物件戸数は1,214戸（全体の91.6%）であった。

8. 1月末現在の翌月繰越販売在庫数は8,492戸で、2020年12月末現在の8,905戸に比べて413戸の減少。2020年1月末残戸数は8,682戸。

9. なお、2021年2月の発売戸数は1,500戸の見込みである（’20年2月1,488戸、’19年2月2,313戸、’18年2月2,490戸、’17年2月2,310戸）。

Ⅱ．新規物件特性分析（2021年1月末現在）

▪ 対象物件……	122	物件	
▪ 発売戸数……	1,325	戸	
▪ 売却戸数……	902	戸	(契約率68.1%)
▪ 全売却戸数……	1,738	戸	
▪ 全残戸数……	8,492	戸	(2021年分残423戸)
▪ 即日完売戸数……	30	戸	(即日完売率2.3%)
▪ フラット３５登録物件戸数 ……	1,214	戸	(F35登録物件率91.6%)
▪ １物件当り平均戸数……	10.9	戸	
▪ 総発売額……	7,716,235.0	万円	
▪ １戸当り平均価格……	5,824	万円	
▪ １㎡当り分譲単価……	87.1	万円	(3.3㎡当り 287.4万円)
▪ 総敷地面積……	610,804.94	㎡	
▪ 総建築面積……	261,131.10	㎡	
▪ 総建築延面積……	1,914,732.79	㎡	
▪ 総有効分譲面積……	88,607.38	㎡	
▪ １戸当り平均専有面積……	66.87	㎡	
▪ 総棟数……	127	棟	
▪ 総階高……	1,550	階	
▪ １棟当り平均階高……	12.2	階	
▪ １日当り分譲戸数……	42.7	戸	
▪ 平均所要時間……	最寄駅から	7.0 分	

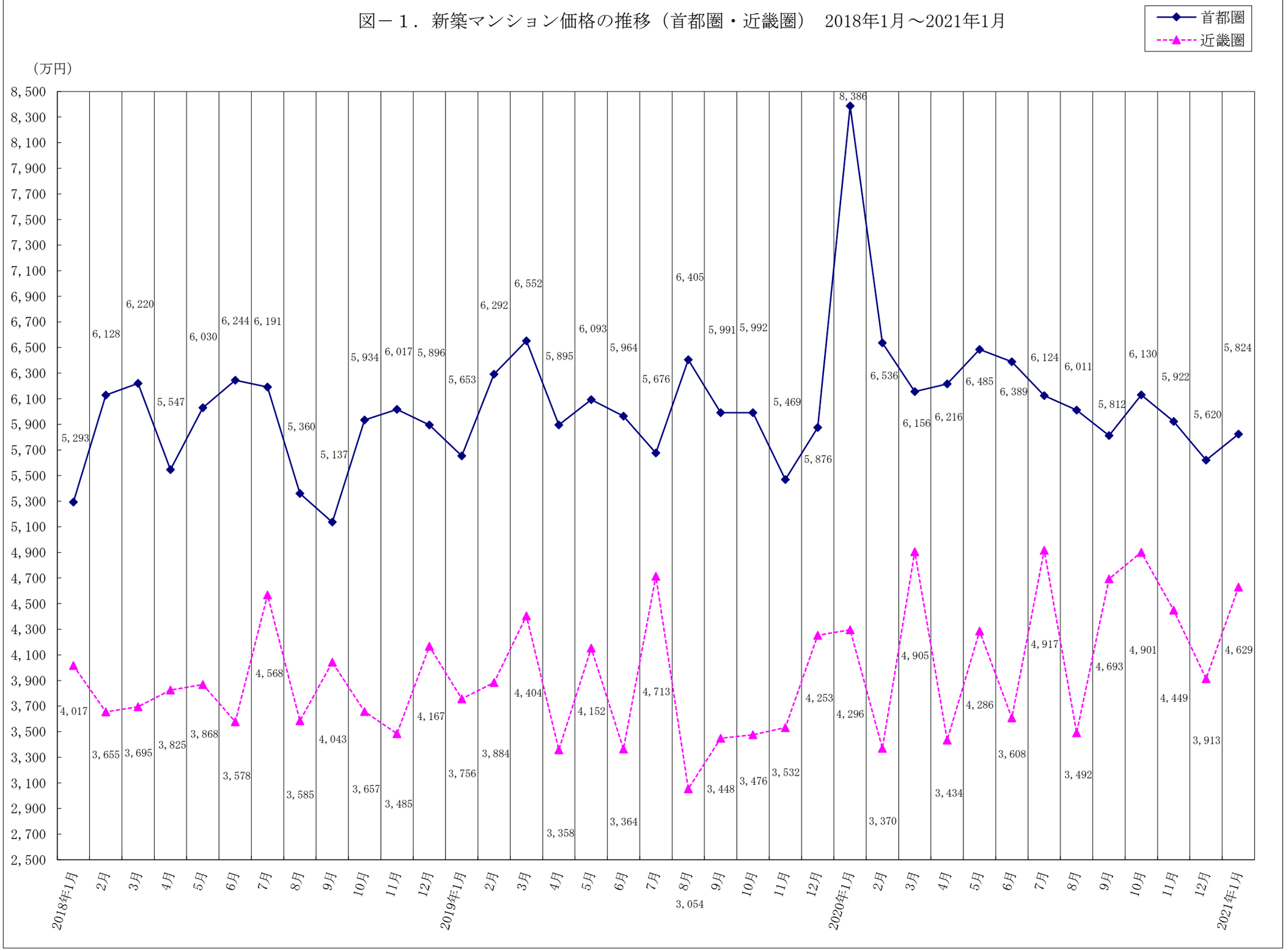
1.タイプ別戸数

			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	7	4	6	4	1							
1 K	7	2	7	2								
1 L K												
1 D K	3	1									3	1
1 L D K	97	64	64	43	2	1	23	15			8	5
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	187	126	111	77	5	2	59	37	1	1	11	9
3 K												
3 L K												
3 D K	5	3									5	3
3 L D K	974	683	222	139	135	103	279	204	149	107	189	130
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	45	19	5	3	1	1	19	8	8	3	12	4
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以 上												
複 合 間 取												
そ の 他												
合計	1,325	902	415	268	144	107	380	264	158	111	228	152

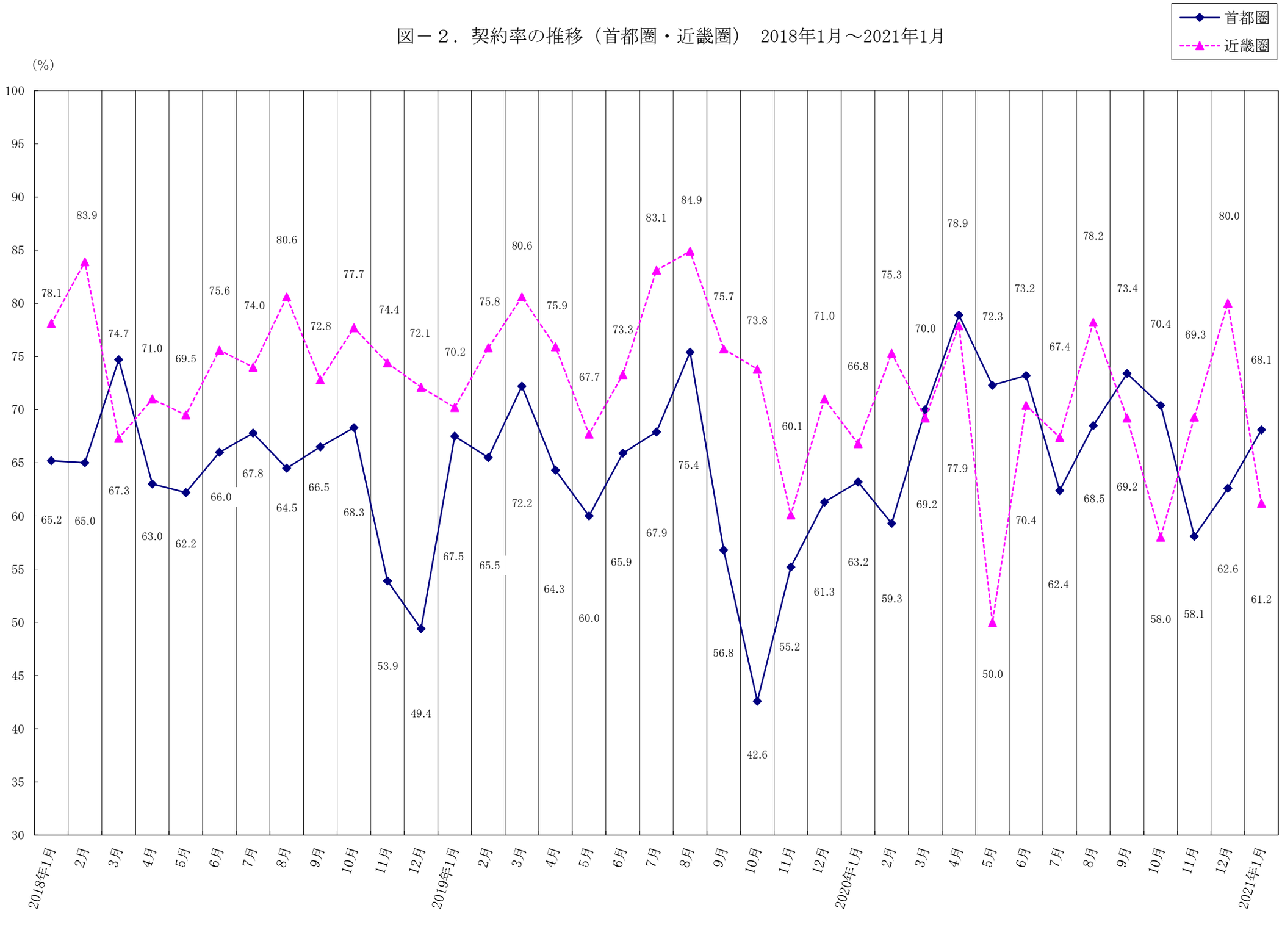
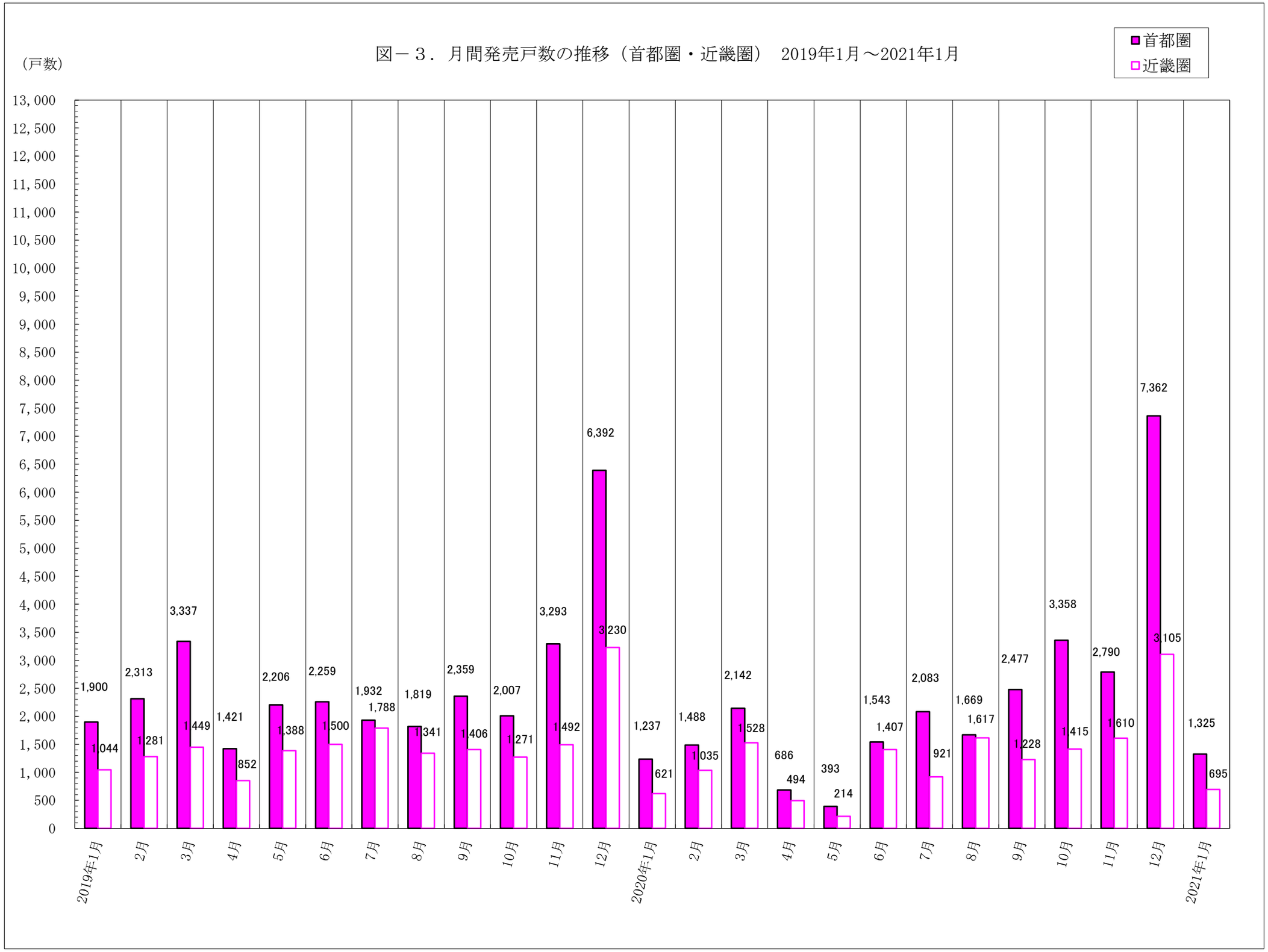
1.価格帯別戸数

2,500万円以下	6	2					3	1			3	1
3,000 〃	19	10	2	1	2	2	8	2			7	5
3,300 〃	23	9	4	1	4	1	11	5			4	2
3,500 〃	39	27	1	1	14	13	7	2	1		16	11
3,700 〃	67	53	1		26	25	9	7	17	11	14	10
4,000 〃	108	72	6	5	20	19	39	28	22	12	21	8
4,300 〃	92	60	4	3	19	17	23	14	10	4	36	22
4,500 〃	59	40	6	2	8	5	10	6	15	12	20	15
4,700 〃	86	59	7	6	4	1	22	12	14	7	39	33
5,000 〃	128	88	21	11	2	2	64	43	16	14	25	18
5,500 〃	142	104	40	20	3	2	60	49	28	25	11	8
6,000 〃	117	74	36	25	2	1	49	32	24	16	6	
6,500 〃	110	74	45	25	7	4	40	32	11	10	7	3
7,000 〃	84	62	45	34	14	7	21	18			4	3
8,000 〃	91	54	60	33	12	5	8	7			11	9
9,000 〃	50	37	39	28	4	2	4	4			3	3
9,999 〃	34	27	29	23	2	1	2	2			1	1
10,000 以上	64	46	63	46	1							
20,000 以上	4	3	4	3								
30,000 以上	2	1	2	1								
合計	1,325	902	415	268	144	107	380	264	158	111	228	152

図－１．新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏）　2018年1月～2021年1月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏）　2018年1月～2021年1月



図－３．月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2019年1月～2021年1月