

《首都圏のマンション市場動向》

－2021 年 2 月度－

2021. 3. 18

- ◎ 発売 50.7%増の 2,243 戸、都区部は 10 月以来の増加。契約率 76.0%。
- ◎ 平均価格 6,380 万円、㎡単価 94.8 万円といずれも 3 カ月連続の下落。

(1) 2 月の発売は 2,243 戸、前年同月 (1,488 戸) 比 50.7%増、前月 (1,325 戸) 比 69.3%増。

(2) 契約率 76.0%、前年同月比 16.7 ポイントアップ、前月比では 7.9 ポイントアップ。

'21 年 1 月 68.1%、'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%。

(3) 1 戸当り価格は 6,380 万円、1 ㎡当り単価は 94.8 万円。

前年同月比で戸当り 156 万円 (2.4%) のダウン、㎡単価は 2.6 万円 (2.7%) ダウンしている。

(4) 販売在庫数は 7,891 戸、前月末比 601 戸の減少 ('21 年 1 月末 8,492 戸、'20 年 2 月末 8,160 戸)。

(5) 即日完売物件はなし。

(6) 2 月の超高層物件 (20 階以上) は 13 物件 451 戸 (81.9%増)、契約率 84.0%。(前年同月 10 物件 248 戸、契約率 51.2%)

(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2月度）

1. 2月の新規発売戸数は2,243戸である。対前年同月（1,488戸）比50.7%増、対前月（1,325戸）比69.3%増である。
2. 2月の地域別発売戸数は東京都区部1,050戸（全体比46.8%、前年同月比61.0%増）、都下123戸（同5.5%、47.2%減）、神奈川県777戸（同34.6%、131.9%増）、埼玉県97戸（同4.3%、44.3%減）、千葉196戸（同8.7%、108.5%増）となっている。東京都のシェアは52.3%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は1,705戸で、月間契約率は76.0%。前月の68.1%に比べて7.9ポイントアップ、前年同月の59.3%に比べて16.7ポイントアップとなっている。
4. 2月の地域別契約率は都区部80.9%、都下61.8%、神奈川県76.2%、埼玉県77.3%、千葉県57.7%である。
5. 2月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、6,380万円、94.8万円である。
2021年1月は5,824万円、87.1万円であったので、前月比総額では556万円（9.5%）のアップ、㎡単価は7.7万円（8.8%）アップしている。
2020年2月は6,536万円、97.4万円であったので、前年同月比総額では156万円（2.4%）のダウン、㎡単価は2.6万円（2.7%）ダウンしている。
6. 2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7,431万円、117.8万円（8.1%ダウン、5.4%ダウン）、都下5,715万円、82.7万円（8.9%アップ、6.7%アップ）、神奈川県5,710万円、79.8万円（1.1%アップ、5.1%ダウン）、埼玉県4,937万円、71.8万円（6.9%ダウン、5.0%ダウン）、千葉県4,538万円、63.7万円（2.3%アップ、7.6%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2,076戸（全体の92.6%）であった。
8. 2月末現在の翌月繰越販売在庫数は7,891戸で、2021年1月末現在の8,492戸に比べて601戸の減少。2020年2月末残戸数は8,160戸。
9. なお、2021年3月の発売戸数は2,500戸の見込みである（'20年3月2,142戸、'19年3月3,337戸、'18年3月3,617戸、'17年3月3,408戸）。

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2021年2月末現在)

▪ 対象物件 ……	139	物件		
▪ 発売戸数 ……	2,243	戸		
▪ 売却戸数 ……	1,705	戸	(契約率76.0%)	
▪ 全売却戸数 ……	2,844	戸		
▪ 全残戸数 ……	7,891	戸	(2021年分残834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 ……	<u>2,076</u>	戸	<u>(F35登録物件率92.6%)</u>	
▪ 1物件当り平均戸数 ……	16.1	戸		
▪ 総発売額 ……	14,310,504.5	万円		
▪ 1戸当り平均価格 ……	6,380	万円		
▪ 1㎡当り分譲単価 ……	94.8	万円	(3.3㎡当り	312.9万円)
▪ 総敷地面積 ……	693,722.42	㎡		
▪ 総建築面積 ……	299,435.11	㎡		
▪ 総建築延面積 ……	2,302,670.29	㎡		
▪ 総有効分譲面積 ……	150,938.69	㎡		
▪ 1戸当り平均専有面積 ……	67.29	㎡		
▪ 総棟数 ……	<u>145</u>	棟		
▪ 総階高 ……	<u>1,720</u>	階		
▪ 1棟当り平均階高 ……	11.8	階		
▪ 1日当り分譲戸数 ……	80.1	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	8	5	7	4	1	1						
1 K	37	22	37	22								
1 L K												
1 D K	31	28	29	27							2	1
1 L D K	150	115	112	87	1		29	25			8	3
2 K												
2 L K												
2 D K	1	1	1	1								
2 L D K	438	357	286	234	24	21	111	93	4	3	13	6
3 K												
3 L K												
3 D K	1	1									1	1
3 L D K	1,472	1,110	560	459	91	53	579	430	91	71	151	97
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	105	66	18	15	6	1	58	44	2	1	21	5
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取 その他												
合計	2,243	1,705	1,050	849	123	76	777	592	97	75	196	113

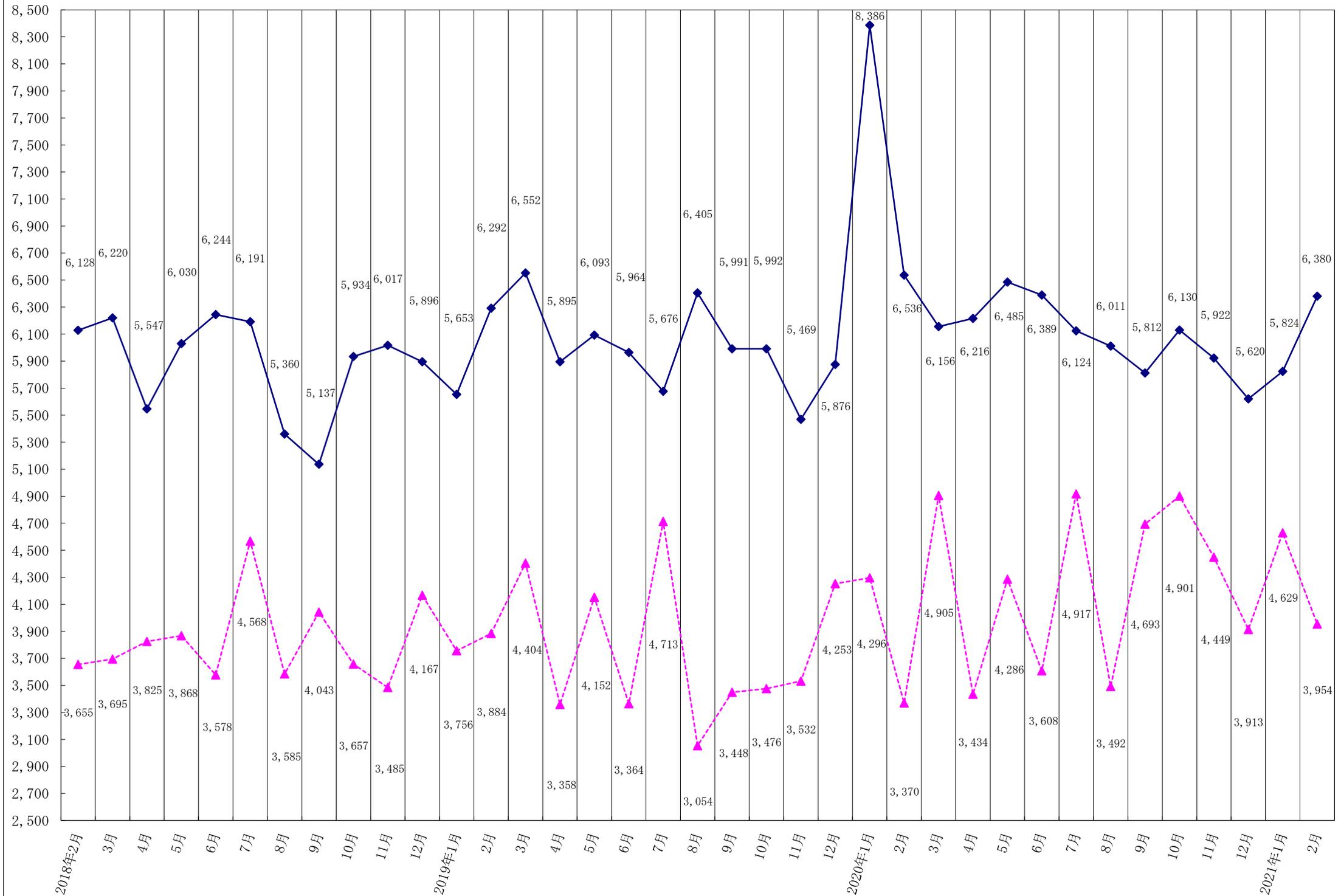
1.価格帯別戸数

2,500万円以下	21	19	19	18							2	1
3,000 "	26	22	20	19	1	1					5	2
3,300 "	29	19	20	12	1		5	4	1	1	2	2
3,500 "	66	55	33	28	4	1	7	6	2	2	20	18
3,700 "	50	41	17	13	5	4	12	11	2	2	14	11
4,000 "	142	108	48	39	6	4	50	42	13	12	25	11
4,300 "	138	90	17	11	18	9	58	49	15	13	30	8
4,500 "	88	56	13	12	6	2	49	32	2	2	18	8
4,700 "	103	66	21	12	2	1	48	33	5	4	27	16
5,000 "	158	113	37	30	1		107	77	5	2	8	4
5,500 "	252	182	63	47	6	4	149	104	20	16	14	11
6,000 "	187	138	64	53	12	10	77	51	25	16	9	8
6,500 "	182	144	88	71	27	20	59	47	6	5	2	1
7,000 "	150	125	80	66	13	10	46	42			11	7
8,000 "	217	176	138	118	13	6	58	49	1		7	3
9,000 "	181	144	144	115	6	2	29	25			2	2
9,999 "	107	90	102	85	2	2	3	3				
10,000 以上	128	107	112	91			16	16				
20,000 以上	18	10	14	9			4	1				
30,000 以上												
合計	2,243	1,705	1,050	849	123	76	777	592	97	75	196	113

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2018年2月～2021年2月

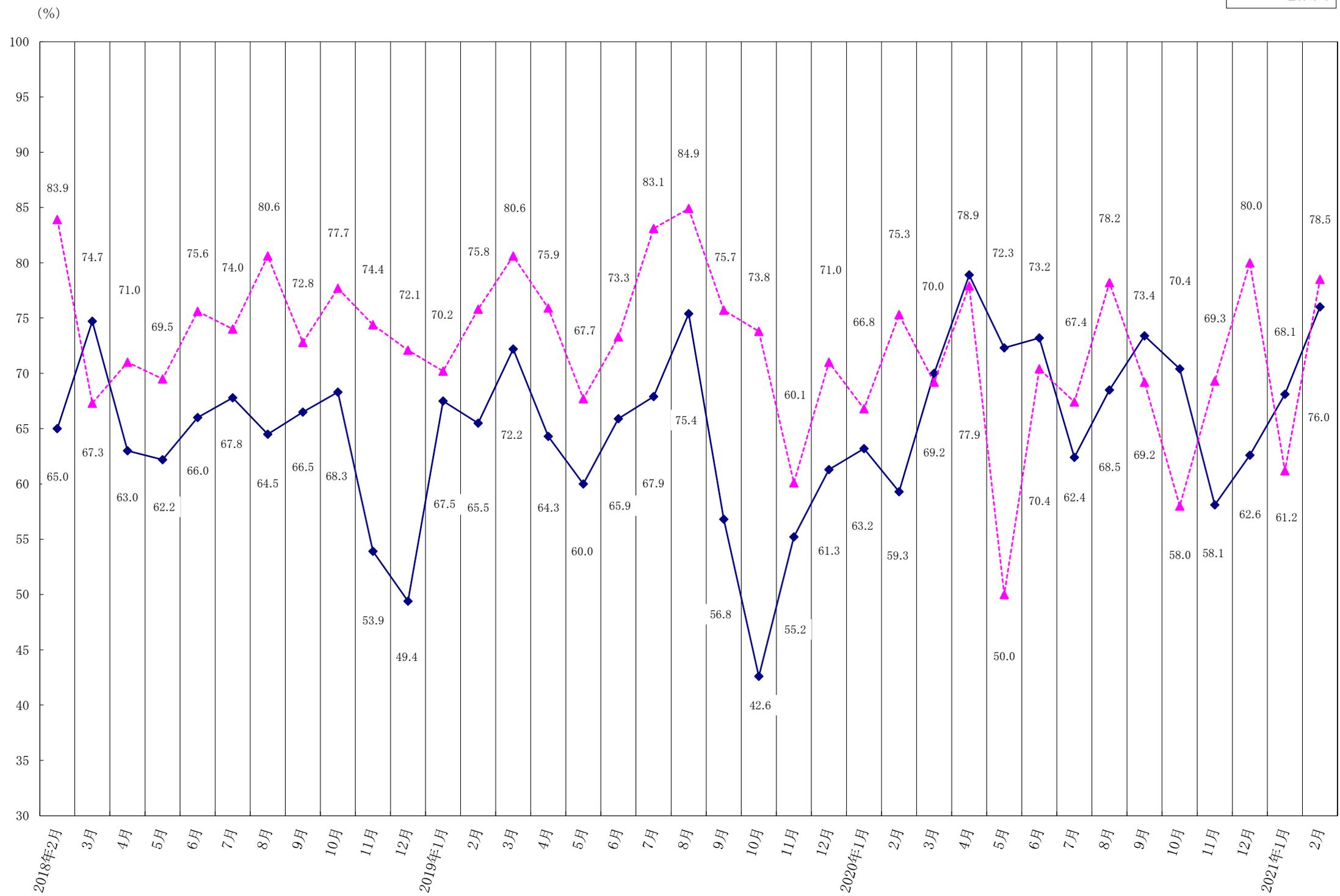
—◆— 首都圏
-▲- 近畿圏

(万円)



図－2．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2018年2月～2021年2月

—◆— 首都圏
 -▲- 近畿圏



図－3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2019年2月～2021年2月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

