

《首都圏のマンション市場動向》

－2021年3月度－

2021.4.19

- ◎ 発売 44.9%増の 3,103 戸、契約率 73.6%と需給ともに好調続く。
- ◎ 平均価格 6,330 万円、㎡単価 93.5 万円。グロスは 11 月以来の上昇。

(1) 3月の発売は 3,103 戸、前年同月 (2,142 戸) 比 44.9%増、前月 (2,243 戸) 比 38.3%増。

(2) 契約率 73.6%、前年同月比 3.6 ポイントアップ、前月比では 2.4 ポイントダウン。

'21年2月 76.0%、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%。

(3) 1戸当り価格は 6,330 万円、1㎡当り単価は 93.5 万円。

前年同月比で戸当り 174 万円 (2.8%) のアップ、㎡単価は 3.8 万円 (3.9%) ダウンしている。

(4) 販売在庫数は 7,357 戸、前月末比 534 戸の減少 ('21年2月末 7,891 戸、'20年3月末 7,886 戸)。

(5) 即日完売物件はなし。

(6) 3月の超高層物件 (20階以上) は 17 物件 666 戸 (49.0%増)、契約率 70.4%。(前年同月 12 物件 447 戸、契約率 64.0%)

(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3月度）

1. 3月の新規発売戸数は3,103戸である。対前年同月（2,142戸）比44.9%増、対前月（2,243戸）比38.3%増である。
2. 3月の地域別発売戸数は東京都区部1,215戸（全体比39.2%、前年同月比13.1%増）、都下160戸（同5.2%、9.6%増）、神奈川県939戸（同30.3%、45.4%増）、埼玉県282戸（同9.1%、187.8%増）、千葉507戸（同16.3%、184.8%増）となっている。東京都のシェアは44.3%。
3. 新規発売戸数に対する契約戸数は2,285戸で、月間契約率は73.6%。前月の76.0%に比べて2.4ポイントダウン、前年同月の70.0%に比べて3.6ポイントアップとなっている。
4. 3月の地域別契約率は都区部72.0%、都下70.0%、神奈川県67.2%、埼玉県69.5%、千葉県92.9%である。
5. 3月の1戸当り平均価格、1㎡当り単価は、6,330万円、93.5万円である。
2021年2月は6,380万円、94.8万円であったので、前月比総額では50万円（0.8%）のダウン、㎡単価は1.3万円（1.4%）ダウンしている。
2020年3月は6,156万円、97.3万円であったので、前年同月比総額では174万円（2.8%）のアップ、㎡単価は3.8万円（3.9%）ダウンしている。
6. 3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8,067万円、125.2万円（10.2%アップ、0.8%アップ）、都下5,677万円、84.2万円（7.8%アップ、10.9%アップ）、神奈川県5,577万円、81.5万円（11.7%アップ、8.8%アップ）、埼玉県4,912万円、69.4万円（0.4%ダウン、5.4%ダウン）、千葉県4,555万円、62.9万円（4.1%ダウン、7.8%ダウン）。
7. 即日完売物件はなかった。フラット35登録物件戸数は2,914戸（全体の93.9%）であった。
8. 3月末現在の翌月繰越販売在庫数は7,357戸で、2021年2月末現在の7,891戸に比べて534戸の減少。2020年3月末残戸数は7,886戸。
9. なお、2021年4月の発売戸数は2,000戸の見込みである（'20年4月686戸、'19年4月1,421戸、'18年4月2,342戸、'17年4月2,741戸）。

II. 新規物件特性分析 (2021年3月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	155	物件		
▪ 発 売 戸 数 ……	3,103	戸		
▪ 売 却 戸 数 ……	2,285	戸	(契約率73.6%)	
▪ 全 売 却 戸 数 ……	3,637	戸		
▪ 全 残 戸 数 ……	7,357	戸	(2021年分残1,417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 ……	2,914	戸	(F35登録物件率93.9%)	
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	20.0	戸		
▪ 総 発 売 額 ……	19,640,831.4	万円		
▪ 1 戸当り平均価格 ……	6,330	万円		
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	93.5	万円	(3.3m ² 当り	308.7万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	803,189.63	m ²		
▪ 総 建 築 面 積 ……	344,177.06	m ²		
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	2,667,519.76	m ²		
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	209,982.43	m ²		
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	67.67	m ²		
▪ 総 棟 数 ……	<u>163</u>	棟		
▪ 総 階 高 ……	<u>2,044</u>	階		
▪ 1 棟当り平均階高 ……	12.5	階		
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	100.1	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	2	2	2	2								
1 K	20	18	20	18								
1 L K												
1 D K	34	22	4	3			30	19				
1 L D K	240	163	168	123	13	6	52	31			7	3
2 K												
2 L K												
2 D K	2	2	2	2								
2 L D K	426	315	271	197	13	9	85	64	21	16	36	29
3 K												
3 L K												
3 D K	6	5									6	5
3 L D K	2,183	1,623	706	501	125	89	698	474	234	160	420	399
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	188	134	42	29	9	8	72	42	27	20	38	35
5 K												
5 D K												
5 L D K	2	1					2	1				
6 K 以上												
複合間取 その他												
合計	3,103	2,285	1,215	875	160	112	939	631	282	196	507	471

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	1	1							1	1		
3,000 "	31	24	8	7			9	9	5	3	9	5
3,300 "	54	42	3	3			19	11	28	26	4	2
3,500 "	58	41	15	14			19	5	22	20	2	2
3,700 "	92	77	27	22			15	14	22	17	28	24
4,000 "	183	156	67	57	10	7	64	55	17	15	25	22
4,300 "	195	156	35	29	24	13	53	36	10	9	73	69
4,500 "	247	214	20	15	8	3	50	35	9	6	160	155
4,700 "	185	139	25	20	2	2	60	36	20	9	78	72
5,000 "	227	164	47	38	12	12	107	67	27	13	34	34
5,500 "	270	205	56	35	27	27	103	70	26	17	58	56
6,000 "	219	153	75	51	15	12	69	48	41	25	19	17
6,500 "	277	182	100	65	19	13	133	85	22	17	3	2
7,000 "	277	189	144	106	19	11	96	61	12	6	6	5
8,000 "	311	235	177	142	17	10	94	67	16	11	7	5
9,000 "	143	103	99	77	5	2	37	23	2	1		
9,999 "	76	50	66	42	1		8	7			1	1
10,000 以上	235	145	229	143	1		3	2	2			
20,000 以上	20	8	20	8								
30,000 以上	2	1	2	1								
合計	3,103	2,285	1,215	875	160	112	939	631	282	196	507	471

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2018年3月～2021年3月

◆ 首都圏
▲ 近畿圏

(万円)

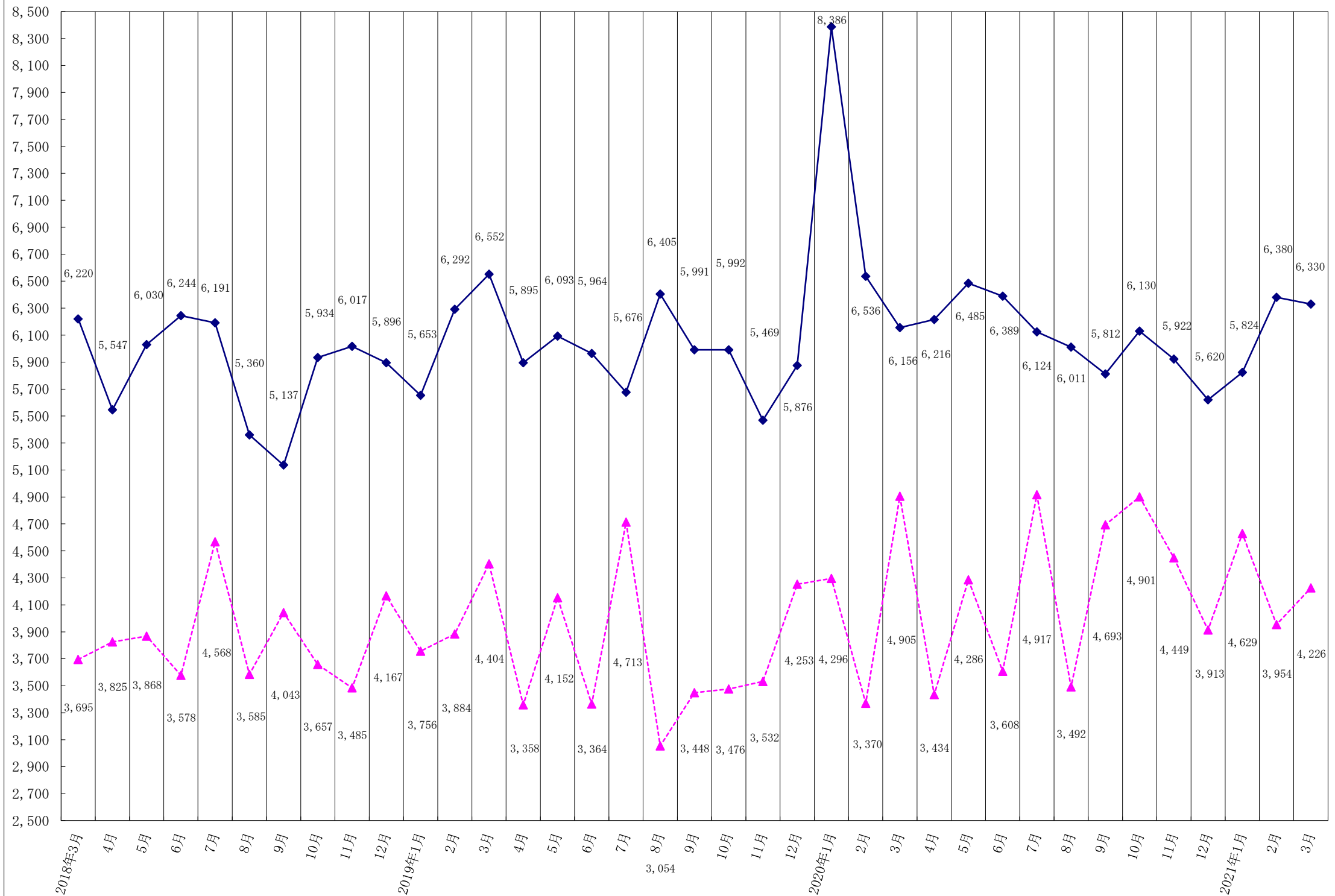
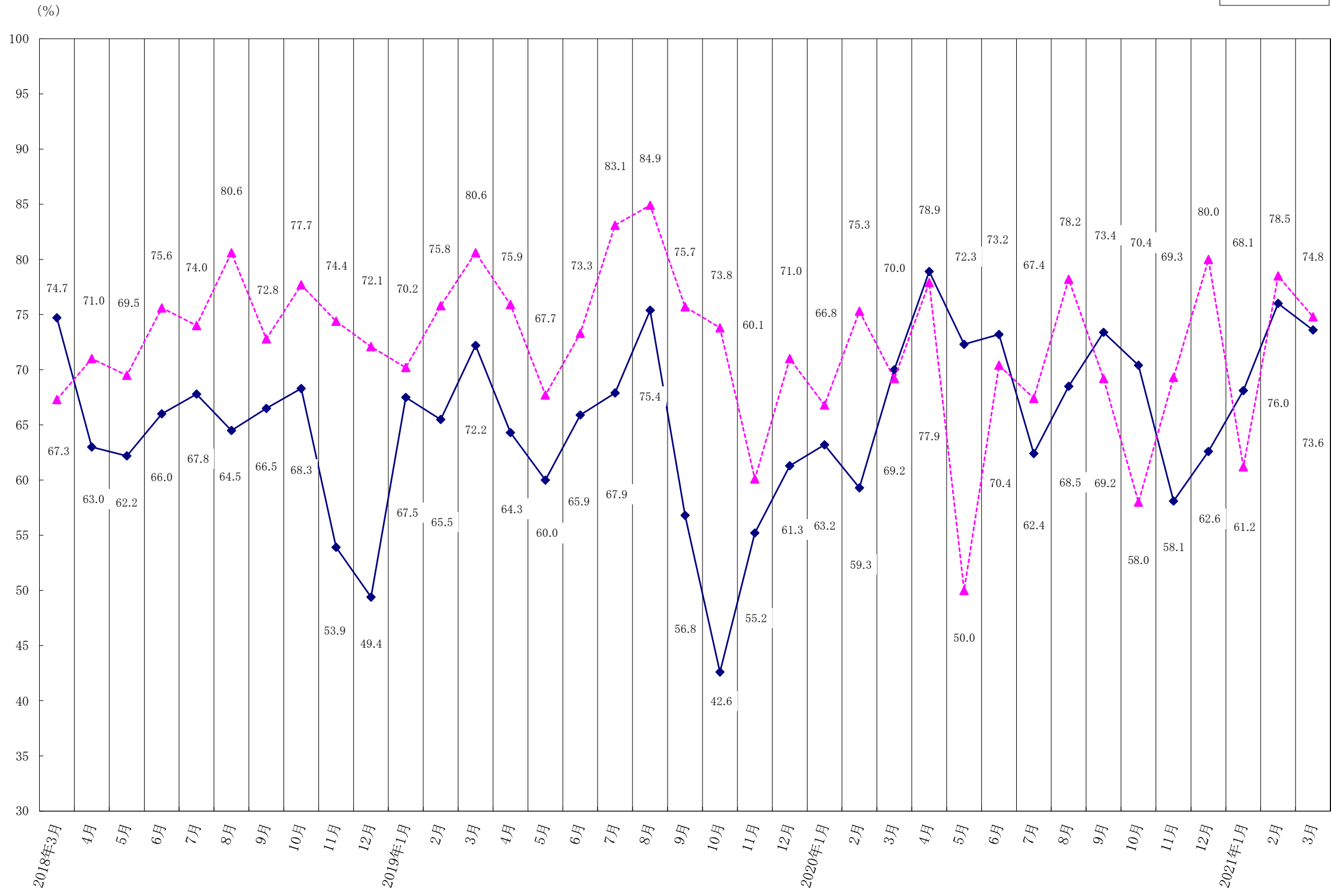
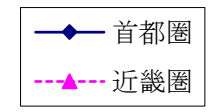


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2018年3月～2021年3月



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

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

