

※下線部に修正が入りました

1 回目一重下線、2 回目二重下線、3 回目波線

2021 年 5 月 20 日

報道関係各位

株式会社不動産経済研究所
<https://www.fudousankeizai.co.jp/>

首都圏 新築分譲マンション市場動向 2021 年 4 月

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県 の 1 都 3 県

◎発売 2,089 戸、最初の緊急事態宣言中の前年同月から 204.5%増。

◎4 月としては 3 年ぶりの 2,000 戸台。契約率も 73.6%と好調。

◎平均価格は 7,764 万円と大幅上昇。都心高級物件がけん引。

1. 発売戸数

発売 2,089 戸、対前年同月(686 戸)比 1,403 戸、204.5%増、対前月(3,103 戸)比 1,014 戸、32.7%減。

2. 初月契約率

73.6%、前年同月比 5.3 ポイントダウン、前月比では同値(±0 ポイント)。

'21 年 3 月 73.6%、2 月 76.0%、1 月 68.1%、'20 年 12 月 62.6%、11 月 58.1%、10 月 70.4%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当り平均価格は 7,764 万円、1 ㎡当り単価は 112.5 万円。

前年同月比では平均価格は 1,548 万円 (24.9%) のアップ、㎡単価は 10.5 万円 (10.3%) のアップ。

前年同月比では平均価格が 2 ヶ月連続のアップ、㎡単価は 5 ヶ月ぶりのアップ。

4. 販売在庫数

4 月末時点 7,017 戸、前月末比 340 戸の減少('21 年 3 月末 7,357 戸、'20 年 4 月末 7,793 戸)。

5. 即日完売物件

即日完売物件はゼロ。

6. 超高層物件

4 月の超高層物件(20 階以上)は 15 物件・440 戸(182.1%増)、契約率 76.4%

(前年同月は 2 物件 156 戸、契約率 93.6%)

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 1,068 戸(シェア 51.1%)、東京都下 280 戸(同 13.4%)、神奈川県 424 戸(同 20.3%)、埼玉県 137 戸(同 6.6%)、千葉県 180 戸(同 8.6%)。東京都のシェアは 64.5%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 10,180 万円、149.7 万円(43.0%アップ、29.5%アップ)、都下 5,815 万円、81.7 万円(47.2%アップ、20.9%アップ)、神奈川県 5,145 万円、75.1 万円(7.7%アップ、13.6%ダウン)、埼玉県 5,225 万円、77.7 万円(3.3%ダウン、2.6%ダウン)、千葉県 4,558 万円、61.6 万円(4.5%アップ、7.1%アップ)。

9. フラット 35 登録物件戸数

フラット 35 登録物件戸数は 2,004 戸(全体の 95.9%)。

10. 来月の発売戸数予測

2021 年 5 月の発売戸数は 2,500 戸程度の見込みである

('20 年 5 月 393 戸、'19 年 5 月 2,206 戸、'18 年 5 月 2,462 戸、'17 年 5 月 2,603 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2021年4月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	2,089 戸 (204.5 %)	73.6 % (△ 5.3 P)	7,764 万円 (24.9 %)	112.5 万円 (10.3 %)
東京 23 区	1,068 戸 (154.3 %)	76.6 % (0.2 P)	10,180 万円 (43.0 %)	149.7 万円 (29.5 %)
東京都下	280 戸 (522.2 %)	72.1 % (△ 12.3 P)	5,815 万円 (47.2 %)	81.7 万円 (20.9 %)
神奈川県	424 戸 (211.8 %)	73.3 % (△ 13.5 P)	5,145 万円 (7.7 %)	75.1 万円 (△ 13.6 %)
埼玉県	137 戸 (85.1 %)	54.7 % (△ 22.3 P)	5,225 万円 (△ 3.3 %)	77.7 万円 (△ 2.6 %)
千葉県	180 戸 (1,536.4 %)	72.8 % (9.2 P)	4,558 万円 (4.5 %)	61.6 万円 (7.1 %)

()内は前年同月比、△はマイナス、契約率のPはポイント、—は比較不可を表す

II. 新規物件特性分析 (2021年4月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	134	物件		
▪ 発 売 戸 数 ……	2,089	戸		
▪ 売 却 戸 数 ……	1,537	戸	(契約率73.6%)	
▪ 全 売 却 戸 数 ……	2,429	戸		
▪ 全 残 戸 数 ……	7,017	戸	(2021年分残1,614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 ……	2,004	戸	(F35登録物件率95.9%)	
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	15.6	戸		
▪ 総 発 売 額 ……	<u>16,218,547.0</u>	万円		
▪ 1 戸当り平均価格 ……	7,764	万円		
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	112.5	万円	(3.3m ² 当り	371.3万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	688,635.49	m ²		
▪ 総 建 築 面 積 ……	287,353.43	m ²		
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	2,243,564.27	m ²		
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	<u>144,128.92</u>	m ²		
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	<u>68.99</u>	m ²		
▪ 総 棟 数 ……	140	棟		
▪ 総 階 高 ……	1,771	階		
▪ 1 棟当り平均階高 ……	12.7	階		
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	69.6	戸		
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.2 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	3	2	3	2								
1 K	6	5	6	5								
1 L K												
1 D K	7	5	3	1							4	4
1 L D K	151	127	120	106			29	20			2	1
2 K												
2 L K												
2 D K	1	1									1	1
2 L D K	393	313	281	230	37	29	46	36	13	3	16	15
3 K												
3 L K												
3 D K	1	1									1	1
3 L D K	1,452	1,049	640	463	235	170	312	241	124	72	141	103
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	75	34	15	11	8	3	37	14			15	6
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,089	1,537	1,068	818	280	202	424	311	137	75	180	131

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	6	5									6	5
3,000 "	18	16	10	10	2	2	4	2			2	2
3,300 "	27	21	9	7			3	1	1		14	13
3,500 "	19	17	10	9	2	2	3	2			4	4
3,700 "	25	17	3	2	1	1	7	6	3	1	11	7
4,000 "	84	59	19	16	4	2	30	23	11	5	20	13
4,300 "	119	83	18	14	25	18	32	23	18	6	26	22
4,500 "	90	70	10	10	13	10	24	17	9	7	34	26
4,700 "	132	101	22	19	13	8	71	53	7	4	19	17
5,000 "	153	111	36	26	15	10	66	56	25	12	11	7
5,500 "	221	151	86	50	41	30	63	46	23	18	8	7
6,000 "	193	122	78	39	52	43	38	23	24	16	1	1
6,500 "	193	142	97	74	53	41	37	23	5	4	1	
7,000 "	159	115	102	76	24	17	24	21			9	1
8,000 "	162	115	115	90	18	9	17	12	2		10	4
9,000 "	100	62	83	51	9	6	5	3	2	1	1	1
9,999 "	79	63	65	59	4	2			7	1	3	1
10,000 以上	204	175	200	174	4	1						
20,000 以上	71	60	71	60								
30,000 以上	34	32	34	32								
合計	2,089	1,537	1,068	818	280	202	424	311	137	75	180	131

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2018年4月～2021年4月

—●— 首都圏
 -▲- 近畿圏

(万円)

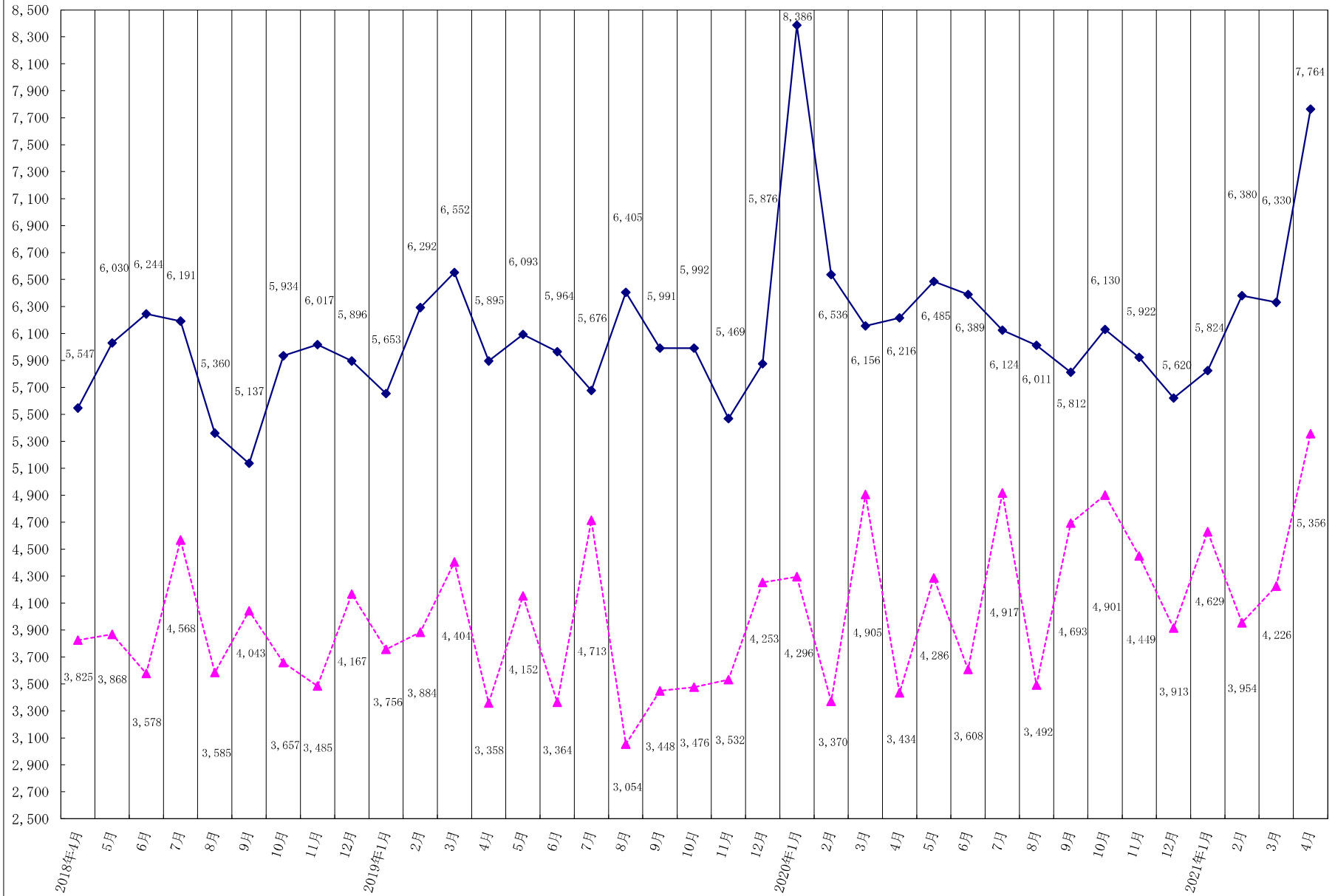
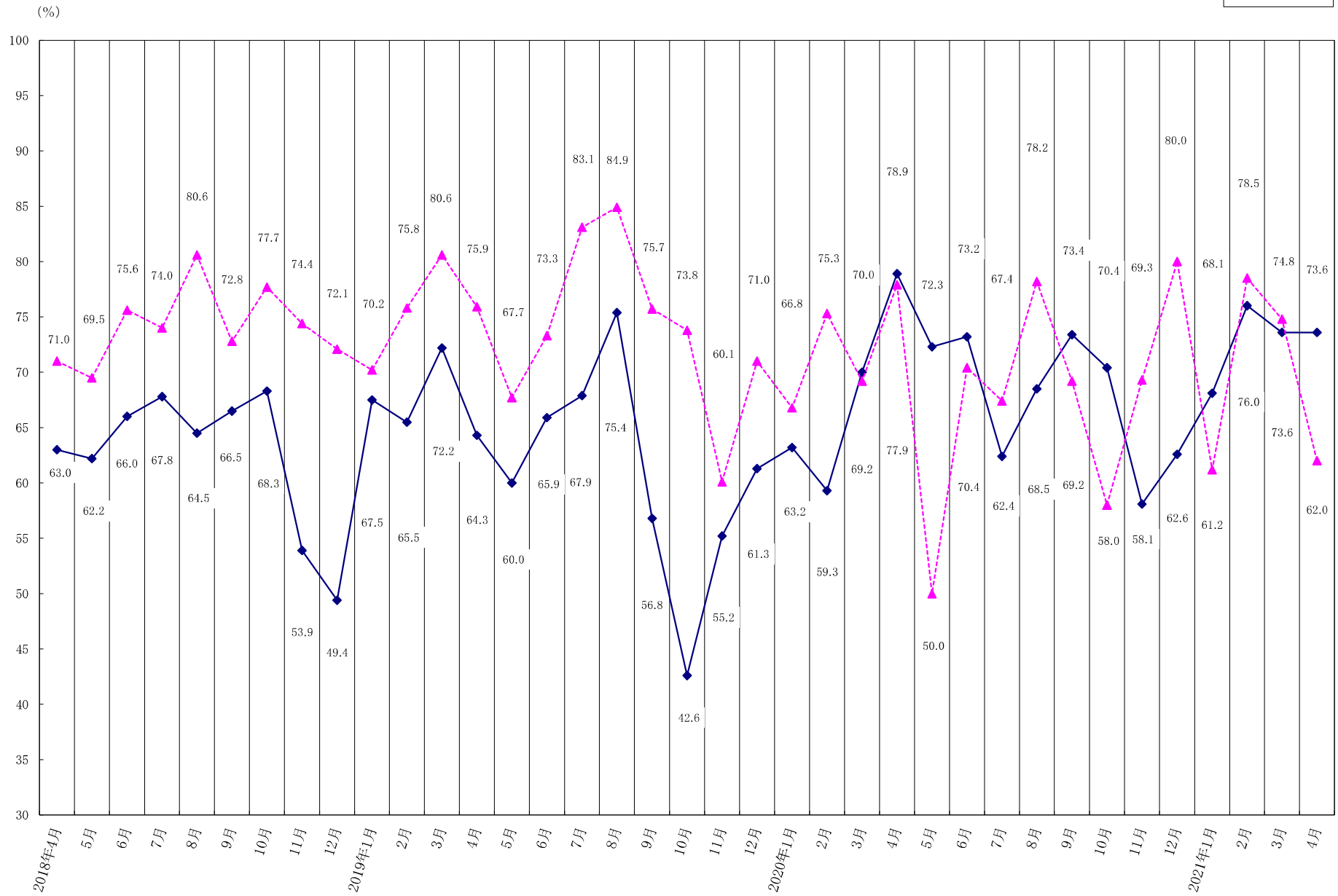
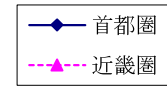


図- 2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2018年4月～2021年4月



図一 3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2019年4月～2021年4月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

