

※下線部に修正が入りました
1 回目は一重下線、2 回目は二重下線

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 7,795 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)

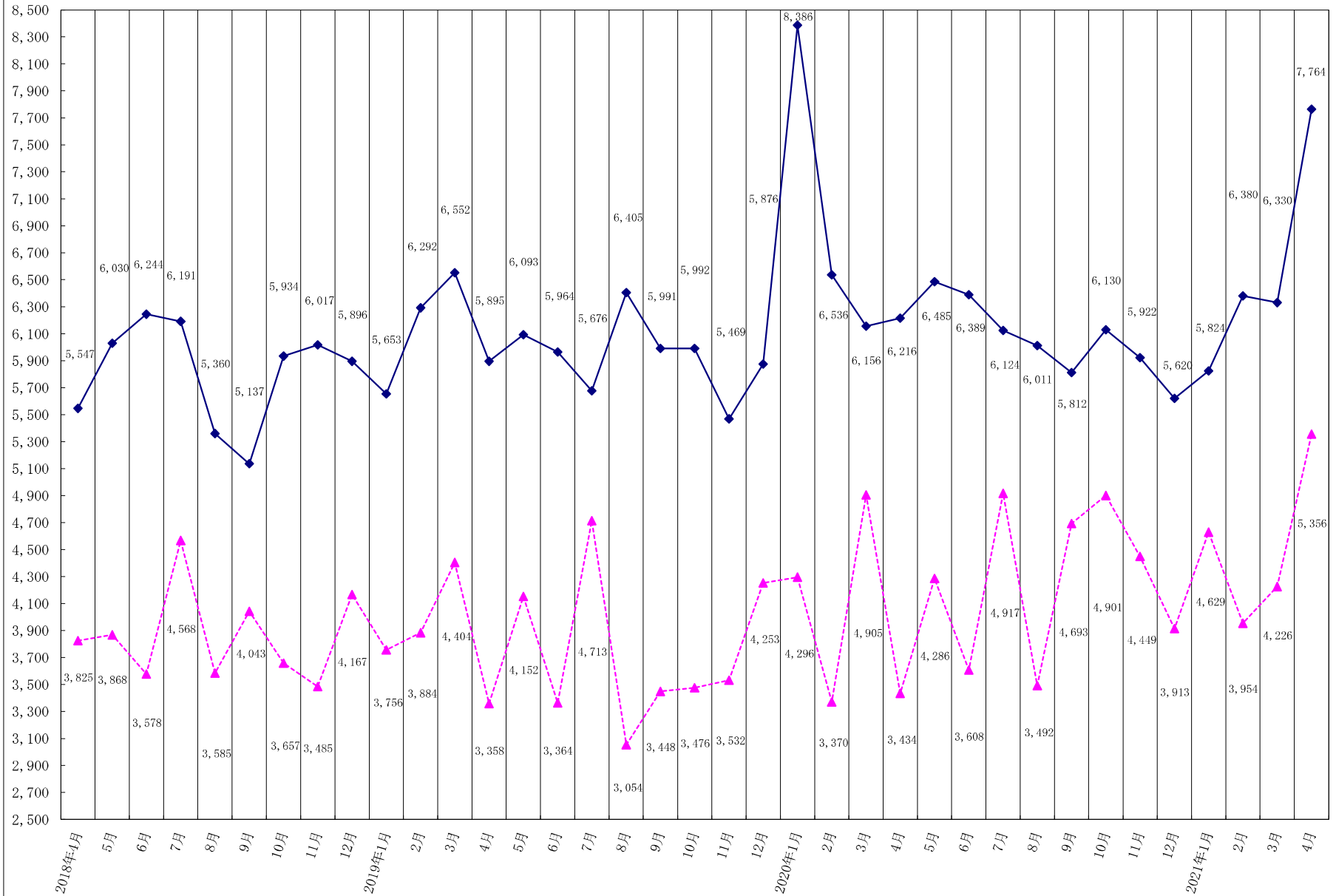
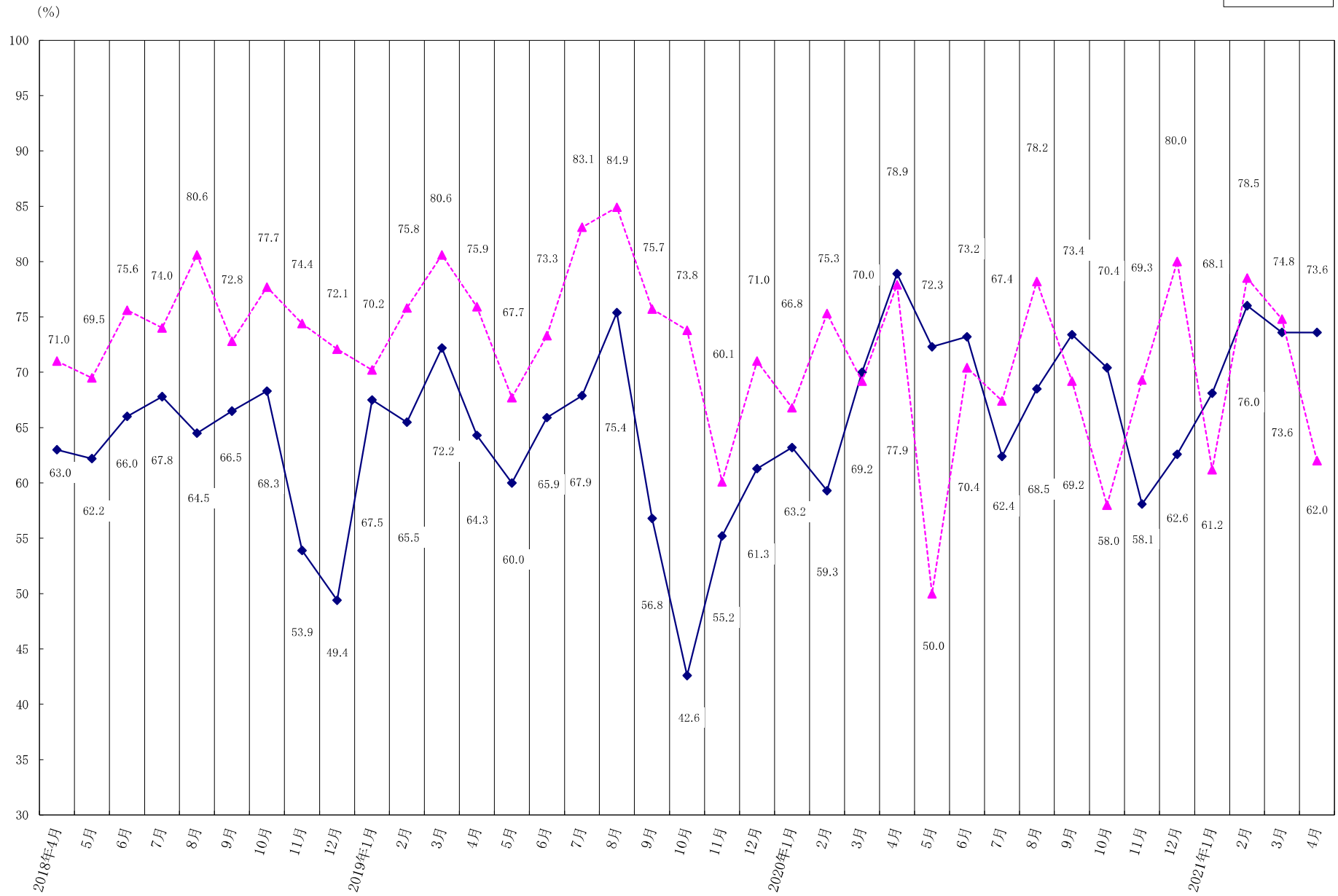
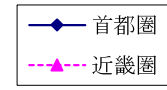


図- 2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2018年4月～2021年4月



図－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)

