

2021年6月17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5月

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の上 3 県

- ◎発売 2,578 戸、前年同月比 556.0%増、'19年5月比でも 16.9%増。
- ◎平均価格は 5,908 万円、㎡単価は 93.2 万円といずれも下落。
- ◎在庫は圧縮進み、昨年 11 月 (6,841 戸) 以来の 6,000 戸台に。

1. 発売戸数

発売 2,578 戸、対前年同月(393 戸)比 2,185 戸、556.0%増、対前月(2,089 戸)比 489 戸、23.4%増。

2. 初月契約率

69.3%、前年同月比 3.0 ポイントダウン、前月比では 4.3 ポイントダウン。

'21年4月 73.6%、3月 73.6%、2月 76.0%、1月 68.1%、'20年12月 62.6%、11月 58.1%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は 5,908 万円、1 ㎡当り単価は 93.2 万円。

前年同月比では平均価格は 577 万円 (8.9%) のダウン、㎡単価は 15.2 万円 (14.0%) のダウン。

前年同月比では平均価格が 3 ヶ月ぶり、㎡単価は 2 ヶ月ぶりのダウン。

4. 販売在庫数

5 月末時点 6,789 戸、前月末比 228 戸の減少('21年4月末 7,017 戸、'20年5月末 7,771 戸)。

5. 即日完売物件(1 物件 9 戸)

① ガーラ・レジデンス横浜港北 1 期

横浜市港北区 9 戸 4,642 万円 73.7 万円 先着順

6. 超高層物件

5 月の超高層物件(20 階以上)は 16 物件・410 戸、契約率 77.1%

(前年同月はゼロ)

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 1,207 戸(シェア 46.8%)、東京都下 106 戸(同 4.1%)、神奈川県 628 戸(同 24.4%)、埼玉県 421 戸(同 16.3%)、千葉県 216 戸(同 8.4%)。東京都のシェアは 50.9%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 6,934 万円、121.3 万円(11.4%ダウン、14.2%ダウン)、都下 5,278 万円、81.3 万円(26.9%アップ、28.0%アップ)、神奈川県 5,385 万円、79.5 万円(6.3%アップ、9.7%アップ)、埼玉県 4,682 万円、67.5 万円(29.7%アップ、2.0%アップ)、千葉県 4,399 万円、60.1 万円(13.4%アップ、7.7%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 2,454 戸(全体の 95.2%)。

10. 来月の発売戸数予測

2021 年 6 月の発売戸数は 2,500 戸程度の見込みである

('20 年 6 月 1,543 戸、'19 年 6 月 2,259 戸、'18 年 6 月 2,659 戸、'17 年 6 月 2,284 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2021年5月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	2,578 戸 (556.0 %)	69.3 % (△ 3.0 P)	5,908 万円 (△ 8.9 %)	93.2 万円 (△ 14.0 %)
東京 23 区	1,207 戸 (413.6 %)	69.1 % (△ 5.4 P)	6,934 万円 (△ 11.4 %)	121.3 万円 (△ 14.2 %)
東京都下	106 戸 (202.9 %)	67.0 % (9.9 P)	5,278 万円 (26.9 %)	81.3 万円 (28.0 %)
神奈川県	628 戸 (694.9 %)	71.3 % (△ 0.9 P)	5,385 万円 (6.3 %)	79.5 万円 (9.7 %)
埼玉県	421 戸 (1,654.2 %)	69.8 % (11.5 P)	4,682 万円 (29.7 %)	67.5 万円 (2.0 %)
千葉県	216 戸 (980.0 %)	64.4 % (△ 25.6 P)	4,399 万円 (13.4 %)	60.1 万円 (7.7 %)

()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5月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	168	物件		
▪ 発 売 戸 数 ……	2,578	戸		
▪ 売 却 戸 数 ……	1,786	戸	(契約率69.3%)	
▪ 全 売 却 戸 数 ……	2,806	戸		
▪ 全 残 戸 数 ……	6,789	戸	(2021年分残1,920戸)	
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	9	戸	(即日完売率0.3%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	<u>2,454</u>	戸	<u>(F35登録物件率95.2%)</u>	
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	15.3	戸		
▪ 総 発 売 額 ……	15,231,560.2	万円		
▪ 1 戸 当 り 平 均 価 格 ……	5,908	万円		
▪ 1 m ² 当 り 分 譲 単 価 ……	93.2	万円	(3.3m ² 当り	307.5万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	846,549.94	m ²		
▪ 総 建 築 面 積 ……	355,345.24	m ²		
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	2,754,630.14	m ²		
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	163,453.48	m ²		
▪ 1 戸 当 り 平 均 専 有 面 積 ……	63.40	m ²		
▪ 総 棟 数 ……	<u>180</u>	棟		
▪ 総 階 高 ……	<u>2,147</u>	階		
▪ 1 棟 当 り 平 均 階 高 ……	11.9	階		
▪ 1 日 当 り 分 譲 戸 数 ……	83.2	戸		
▪ 平 均 所 要 時 間 ……	最寄駅から	7.0 分		

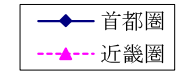
1.タイプ別戸数

			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	4	3	4	3								
1 K	37	27	37	27								
1 L K												
1 D K	45	23	39	18			5	4			1	1
1 L D K	332	256	286	226	15	11	20	15	11	4		
2 K												
2 L K												
2 D K	5	2	4	2			1					
2 L D K	398	284	288	212	4	2	57	40	30	17	19	13
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,666	1,124	522	323	85	56	518	368	355	255	186	122
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	91	67	27	23	2	2	27	21	25	18	10	3
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,578	1,786	1,207	834	106	71	628	448	421	294	216	139

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	1	1									1	1
3,000 "	40	27	11	8	4	3			20	11	5	5
3,300 "	52	24	19	6	9	6	1	1	15	7	8	4
3,500 "	55	36	14	8	6	6	3	3	21	14	11	5
3,700 "	66	46	20	13	4	4	10	8	19	13	13	8
4,000 "	192	138	78	53	7	7	42	32	38	28	27	18
4,300 "	237	171	76	57	13	8	56	41	46	34	46	31
4,500 "	166	131	30	24	5	3	63	51	26	21	42	32
4,700 "	162	116	44	27	4	3	62	48	37	26	15	12
5,000 "	195	144	61	48	4	2	78	57	37	28	15	9
5,500 "	292	189	117	78	1		90	55	78	54	6	2
6,000 "	269	180	124	78	14	13	54	39	62	46	15	4
6,500 "	199	134	131	89	8	2	44	31	9	6	7	6
7,000 "	143	97	82	56	6	2	47	33	5	5	3	1
8,000 "	210	150	137	101	14	11	53	36	4	1	2	1
9,000 "	103	67	76	55	6	1	21	11				
9,999 "	52	38	47	38	1		2		2			
10,000 以上	127	86	123	84			2	2	2			
20,000 以上	14	11	14	11								
30,000 以上	3		3									
合計	2,578	1,786	1,207	834	106	71	628	448	421	294	216	139

図－1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2018年5月～2021年5月



(万円)

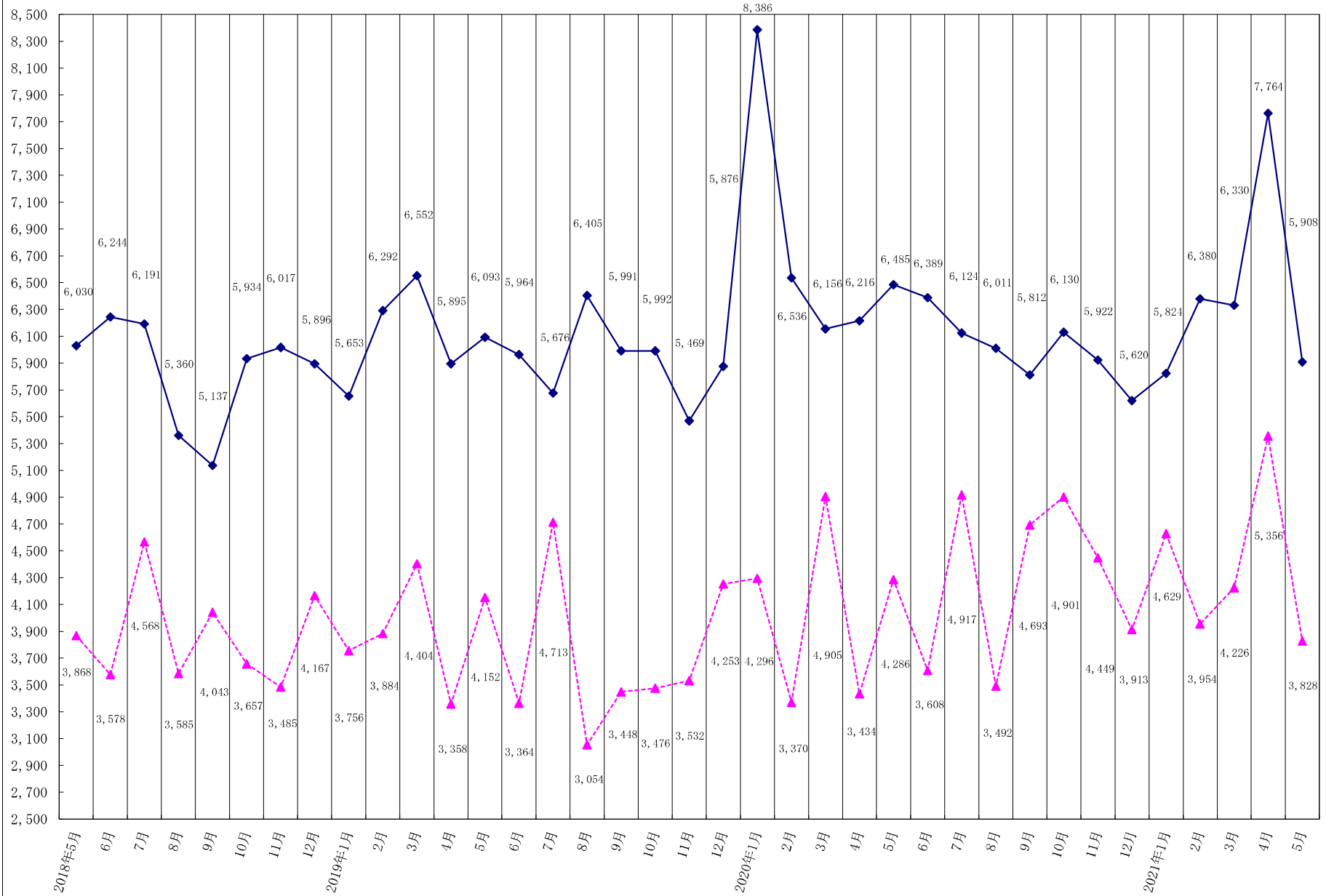
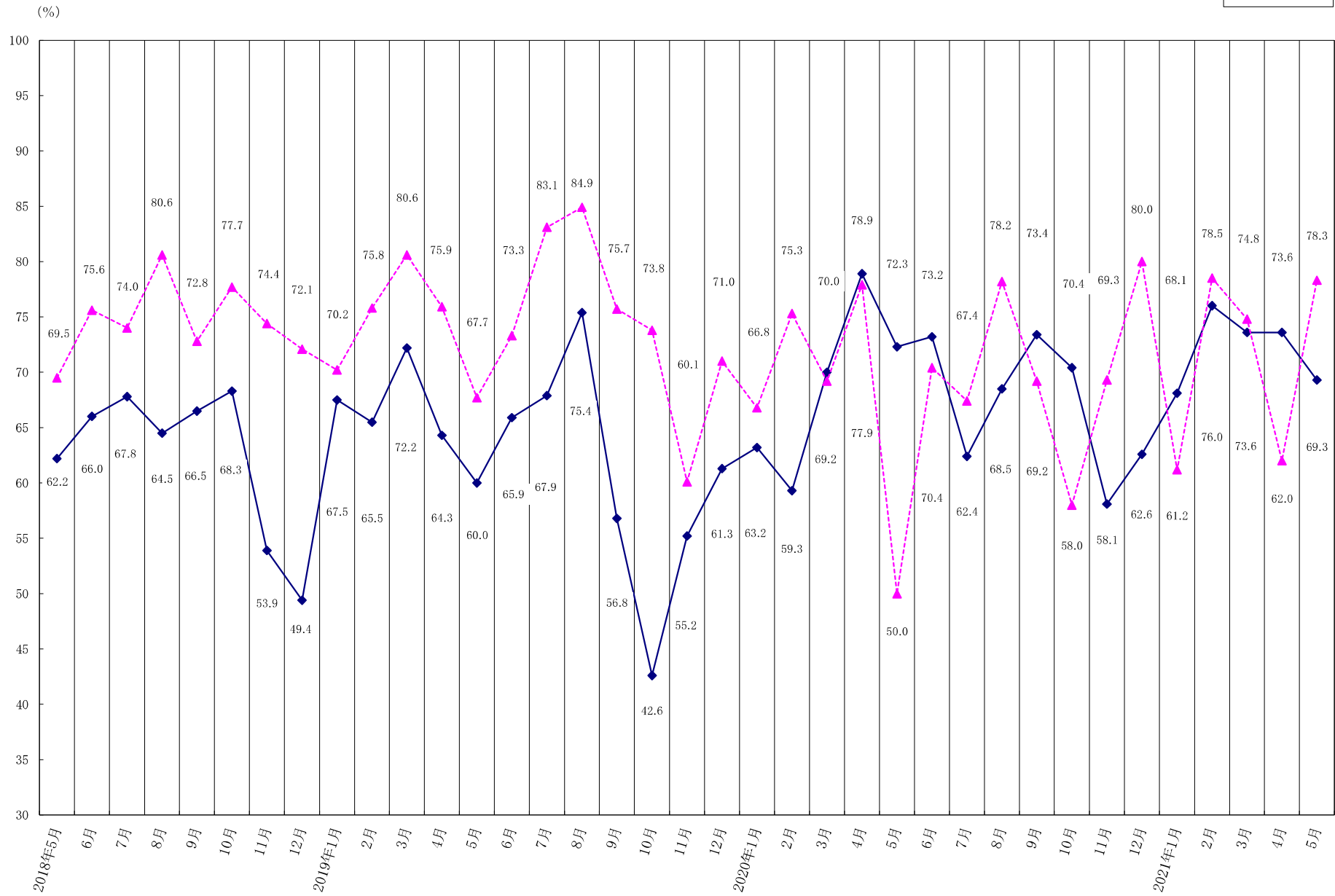
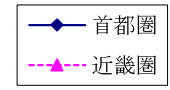


図- 2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2018年5月～2021年5月



図－3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2019年5月～2021年5月

■首都圏
□近畿圏

(戸数)

