

首都圏 新築分譲マンション市場動向 2021年上半期(1~6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

◎発売は前年同期比 77.3%増の 1 万 3,277 戸。上期の増加は 3 年ぶり。

◎初月契約率は 72.5%、2015 年以來 6 年ぶりの 70% 台乗せ。

◎平均価格 6,414 万円、㎡単価 96.2 万円。いずれも 9 年ぶりの下落。

◎下半期の供給は 1 万 9,000 戸、2021 年年間では約 3.2 万戸に。

1. 発売戸数

- ・発売 1 万 3,277 戸、前年同月(7,489 戸)比 5,788 戸、77.3%増。(過去最多は'00 年の 4 万 6,816 戸)。
- ・エリア別の内訳は東京 23 区 5,816 戸(シェア 43.8%)、東京都下 963 戸(同 7.3%)、神奈川県 3,566 戸(同 26.9%)、埼玉県 1,303 戸(同 9.8%)、千葉県 1,629 戸(同 12.3%)。

2. 契約率

- ・初月契約率は 72.5%、前年同期(68.3%)比 4.2 ポイントアップ。上期としては 6 年ぶりの 70% 台。
- ・エリア別は東京 23 区 73.8%(前年同期比 7.7P アップ)、東京都下 69.5%(同 5.0P アップ)、神奈川県 71.2%(同 1.8P ダウン)、埼玉県 68.7%(同 9.7P アップ)、千葉県 75.1%(同 4.1P ダウン)。
- ・累積契約率は 85.4%、前年同期の 76.1%と比べると 9.3P のアップ。

3. 平均価格・㎡単価

- ・戸当り平均価格は 6,414 万円、1 ㎡当り単価は 96.2 万円。
- ・前年同期比では平均価格は 257 万円(3.9%)のダウン、㎡単価は 6.9 万円(6.7%)のダウン。
- ・上期としては平均価格、㎡単価ともに'12 年以來 9 年ぶりのダウン。
- ・エリア別では東京 23 区 8,041 万円、127.3 万円(前年同期比 1.8%ダウン、3.9%ダウン)、東京都下 5,388 万円、78.5 万円(同 1.1%ダウン、3.2%ダウン)、神奈川県 5,438 万円、79.1 万円(同 5.5%アップ、0.1%ダウン)、埼玉県 4,932 万円、71.6 万円(同 0.1%アップ、1.8%ダウン)、千葉県 4,535 万円、63.4 万円(同 2.2%ダウン、0.2%アップ)。

4. 販売在庫数

- ・6,395 戸、'20 年 6 月末(7,387 戸)比 994 戸の減少('19 年 6 月末 7,438 戸、'18 年 6 月末 6,368 戸)。

5. 2021 年上半期の特徴

- ・上半期としては'18 年以來 3 年ぶりの増加。1 万 3,000 戸台となるのは'19 年(1 万 3,436 戸)以來。
- ・最初の緊急事態宣言中に供給が大きく落ち込んだ前年上期からの反動で全エリアが大幅増。
- ・初月契約率は 72.5%、'15 年(76.1%)以來 6 年ぶりの 70% 台乗せ。
- ・価格は 23 区のシェアダウンでグロス、単価ともに'12 年以來 9 年ぶりのダウン。

6. 今後の供給について

- ・下半期(7~12 月)の供給見込みは 1 万 9,000 戸。前年同期(1 万 9,739 戸)比では 3.7%減。
- ・年間供給は約 3.2 万戸。'20 年の 2 万 7,228 戸と比べ 17.5%の増加、2 年ぶりの 3 万戸台に。

◎首都圏新築マンション市場動向 2021年上半期(1~6月)

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
首都圏	13,277 戸 (77.3 %)	72.5 % (4.2 P)	6,414 万円 (△ 3.9 %)	96.2 万円 (△ 6.7 %)
東京 23 区	5,816 戸 (51.3 %)	73.8 % (7.7 P)	8,041 万円 (△ 1.8 %)	127.3 万円 (△ 3.9 %)
東京都下	963 戸 (26.5 %)	69.5 % (5.0 P)	5,388 万円 (△ 1.1 %)	78.5 万円 (△ 3.2 %)
神奈川県	3,566 戸 (129.5 %)	71.2 % (△ 1.8 P)	5,438 万円 (5.5 %)	79.1 万円 (△ 0.1 %)
埼玉県	1,303 戸 (161.6 %)	68.7 % (9.7 P)	4,932 万円 (0.1 %)	71.6 万円 (△ 1.8 %)
千葉県	1,629 戸 (96.0 %)	75.1 % (△ 4.1 P)	4,535 万円 (△ 2.2 %)	63.4 万円 (0.2 %)

()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

◎ 高層住宅市場動向 - 2021年上半期

◎地区別マンション供給戸数

	2021年1～6月		2020年1～6月		2019年1～6月		2018年1～6月	
	戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率
都 区 部	5,816	43.8%	3,845	51.3%	5,465	40.7%	7,155	46.1%
都 下	963	7.3%	761	10.2%	1,280	9.5%	1,635	10.5%
神奈川県	3,566	26.9%	1,554	20.8%	3,328	24.8%	3,008	19.4%
埼玉県	1,303	9.8%	498	6.6%	1,975	14.7%	1,676	10.8%
千葉県	1,629	12.3%	831	11.1%	1,388	10.3%	2,030	13.1%
首都圏	13,277	100.0%	7,489	100.0%	13,436	100.0%	15,504	100.0%

◎売れ残り戸数(2021年6月末現在)

	2021年	2021年分	契約率	2020年分	17～19年	合計	2020年
	発売戸数	残戸数		残戸数			
都 区 部	5,816	800	86.2%	833	1270	2,903	3,889
都 下	963	165	82.9%	859	47	1,071	1,344
神奈川県	3,566	545	84.7%	514	145	1,204	1,480
埼玉県	1,303	240	81.6%	453	95	788	1,300
千葉県	1,629	192	88.2%	209	28	429	892
首都圏	13,277	1,942	85.4%	2,868	1585	6,395	8,905

◎マンション価格の動向

	平均価格			㎡単価			年間平均価格・㎡単価					
	21. 1～6		19. 1～6	21. 1～6		19. 1～6	2020年		2019年		2018年	
	21. 1～6	20. 1～6	21. 1～6	20. 1～6	19. 1～6	2020年	2019年	2018年	2019年	2018年	2018年	2017年
都 区 部	8,041	8,190	7,644	127.3	132.4	119.6	7,712	125.1	7,286	112.3	7,142	113.8
都 下	5,388	5,449	5,638	78.5	81.1	80.5	5,460	80.5	5,487	79.3	5,235	74.5
神奈川県	5,438	5,155	5,302	79.1	79.2	77.4	5,436	81.8	5,295	75.8	5,457	76.9
埼玉県	4,932	4,929	4,853	71.6	72.9	68.7	4,565	66.7	4,513	64.0	4,305	61.9
千葉県	4,535	4,639	4,486	63.4	63.3	60.4	4,377	61.1	4,399	60.5	4,306	58.5
首都圏	6,414	6,671	6,137	96.2	103.1	90.7	6,083	92.5	5,980	87.9	5,871	86.9

◎新規マンション年間契約率の動向

年. 月項目	2021年						1～6月 平均
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	
発売戸数	1,325	2,243	3,103	2,089	2,578	1,939	2,213
契約戸数	902	1,705	2,285	1,537	1,786	1,406	1,604
契約率	68.1%	76.0%	73.6%	73.6%	69.3%	72.5%	72.5%
平均価格	5,824	6,380	6,330	7,764	5,908	6,211	6,414
年. 月項目	2020年						1～6月 平均
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	
発売戸数	1,237	1,488	2,142	686	393	1,543	1,248
契約戸数	782	882	1,500	541	284	1,129	853
契約率	63.2%	59.3%	70.0%	78.9%	72.3%	73.2%	68.3%
平均価格	8,386	6,536	6,156	6,216	6,485	6,389	6,671

◎今後の発売予定(月別、2021年7～12月)

年 月	21年7月	21年8月	21年9月	21年10月	21年11月	21年12月	合 計
戸 数	2,000	1,500	2,500	3,500	3,500	6,000	19,000
年 月	20年7月	20年8月	20年9月	20年10月	20年11月	20年12月	合 計
戸 数	2,083	1,669	2,477	3,358	2,790	7,362	19,739
年 月	19年7月	19年8月	19年9月	19年10月	19年11月	19年12月	合 計
戸 数	1,932	1,819	2,359	2,007	3,293	6,392	17,802
年 月	18年7月	18年8月	18年9月	18年10月	18年11月	18年12月	合 計
戸 数	2,986	1,502	3,372	2,845	3,461	7,462	21,628