

※下線部に修正が入りました
1 回目は一重線,2 回目は二重線

2021 年 7 月 19 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 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 1,939 戸、前年同月比 25.7%と増加は 7 カ月連続に。
- ◎契約率は 0.7Pダウンの 72.5%。23 区、神奈川県、千葉県が 70%台。
- ◎平均価格は 6,211 万円、㎡単価は 94.2 万円といずれも 2 カ月連続の下落。

1. 発売戸数

発売 1,939 戸、対前年同月(1,543 戸)比 396 戸、25.7%増、対前月(2,578 戸)比 639 戸、24.8%減。

2. 初月契約率

72.5%、前年同月比 0.7 ポイントダウン、前月比では 3.2 ポイントアップ。

'21 年 5 月 69.3%、4 月 73.6%、3 月 73.6%、2 月 76.0%、1 月 68.1%、'20 年 12 月 62.6%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当り平均価格は 6,211 万円、1 ㎡当り単価は 94.2 万円。

前年同月比では平均価格は 178 万円(2.8%)のダウン、㎡単価は 2.7 万円(2.8%)のダウン。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに 2 カ月連続のダウン。

4. 販売在庫数

6 月末時点 6,395 戸、前月末比 394 戸の減少('21 年 5 月末 6,789 戸、'20 年 6 月末 7,387 戸)。

5. 即日完売物件(2 物件 37 戸)

① イニシア青砥レジデンス 1 期 1 次

葛飾区 36 戸 5,898 万円 89.0 万円 平均 1 倍 最高 1 倍

② ガーラ・レジデンス葛西 3 期(終)

江戸川区 1 戸 3,990 万円 70.1 万円 平均 3 倍 最高 3 倍

6. 超高層物件

6 月の超高層物件(20 階以上)は 9 物件・219 戸、契約率 64.4%

(前年同月は 10 物件 324 戸、契約率 79.3%)

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 861 戸(シェア 44.4%)、東京都下 150 戸(同 7.7%)、神奈川県 418 戸(同 21.6%)、埼玉県 208 戸(同 10.7%)、千葉県 302 戸(同 15.6%)。東京都のシェアは 52.1%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 7,701 万円、119.8 万円(3.3%ダウン、6.6%ダウン)、都下 4,603 万円、69.9 万円(13.6%ダウン、19.5%ダウン)、神奈川県 5,332 万円、77.4 万円(0.4%アップ、5.3%ダウン)、埼玉県 5,379 万円、81.7 万円 (20.9%アップ、16.5%アップ)、千葉県 4,551 万円、68.4 万円(5.4%ダウン、6.2%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 1,862 戸(全体の 96.0%)。

10. 来月の発売戸数予測

2021 年 7 月の発売戸数は 2,000 戸程度の見込みである

('20 年 7 月 2,083 戸、'19 年 7 月 1,932 戸、'18 年 7 月 2,986 戸、'17 年 7 月 3,426 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2021年6月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	1,939 戸 (25.7 %)	72.5 % (△ 0.7 P)	6,211 万円 (△ 2.8 %)	94.2 万円 (△ 2.8 %)
東京 23 区	861 戸 (17.9 %)	75.4 % (8.1 P)	7,701 万円 (△ 3.3 %)	119.8 万円 (△ 6.6 %)
東京都下	150 戸 (11.9 %)	67.3 % (2.4 P)	4,603 万円 (△ 13.6 %)	69.9 万円 (△ 19.5 %)
神奈川県	418 戸 (132.2 %)	70.3 % (△ 1.4 P)	5,332 万円 (0.4 %)	77.4 万円 (△ 5.3 %)
埼玉県	208 戸 (201.4 %)	69.2 % (14.1 P)	5,379 万円 (20.9 %)	<u>81.7</u> 万円 (<u>16.5</u> %)
千葉県	302 戸 (△ 29.8 %)	72.2 % (△ 17.1 P)	4,551 万円 (△ 5.4 %)	68.4 万円 (6.2 %)

()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

II. 新規物件特性分析 (2021年6月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	134	物件		
▪ 発 売 戸 数 ……	1,939	戸		
▪ 売 却 戸 数 ……	1,406	戸	(契約率72.5%)	
▪ 全 売 却 戸 数 ……	2,333	戸		
▪ 全 残 戸 数 ……	6,395	戸	(2021年分残1,942戸)	
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	37	戸	(即日完売率1.9%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	<u>1,862</u>	戸	<u>(F35登録物件率96.0%)</u>	
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	14.5	戸		
▪ 総 発 売 額 ……	12,042,603.8	万円		
▪ 1 戸当り平均価格 ……	6,211	万円		
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	94.2	万円	(3.3m ² 当り	311.0万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	678,302.89	m ²		
▪ 総 建 築 面 積 ……	278,676.82	m ²		
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,990,468.61	m ²		
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	<u>127,787.84</u>	m ²		
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	<u>65.90</u>	m ²		
▪ 総 棟 数 ……	140	棟		
▪ 総 階 高 ……	1,649	階		
▪ 1 棟当り平均階高 ……	11.8	階		
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	64.6	戸		
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.1	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		
ワンルーム	5	2	5	2								
1 K	3	3	3	3								
1 L K												
1 D K	17	11	15	11							2	
1 L D K	165	105	89	68	10	10	13	5	16	12	37	10
2 K												
2 L K												
2 D K	5	5	5	5								
2 L D K	377	268	249	186	26	11	42	31	25	18	35	22
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,282	947	474	355	109	77	339	240	147	94	213	181
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	85	65	21	19	5	3	24	18	20	20	15	5
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	1,939	1,406	861	649	150	101	418	294	208	144	302	218

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	7	3									7	3
3,000 "	42	24	9	7	1	1			7	6	25	10
3,300 "	41	28	5	3	8	8	4	3	9	8	15	6
3,500 "	45	27	7	6	5	5	7	2	7	6	19	8
3,700 "	47	34	12	9	7	7	8	8	11	5	9	5
4,000 "	95	70	26	21	19	17	23	20	8	2	19	10
4,300 "	153	95	16	8	30	15	58	42	19	13	30	17
4,500 "	159	118	9	8	23	10	38	30	18	11	71	59
4,700 "	94	73	12	11	6	4	41	29	17	13	18	16
5,000 "	119	80	45	33	20	13	30	19	11	4	13	11
5,500 "	173	129	106	78	3	2	43	33	10	6	11	10
6,000 "	203	165	125	104	7	6	28	19	23	16	20	20
6,500 "	191	146	105	89	11	5	41	25	16	9	18	18
7,000 "	140	109	52	42	6	5	56	40	15	13	11	9
8,000 "	184	147	107	89	4	3	35	20	28	25	10	10
9,000 "	51	36	38	27			6	4	2		5	5
9,999 "	29	17	23	11					5	5	1	1
10,000 以上	139	86	137	84					2	2		
20,000 以上	25	19	25	19								
30,000 以上	2		2									
合計	1,939	1,406	861	649	150	101	418	294	208	144	302	218

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2018年6月～2021年6月

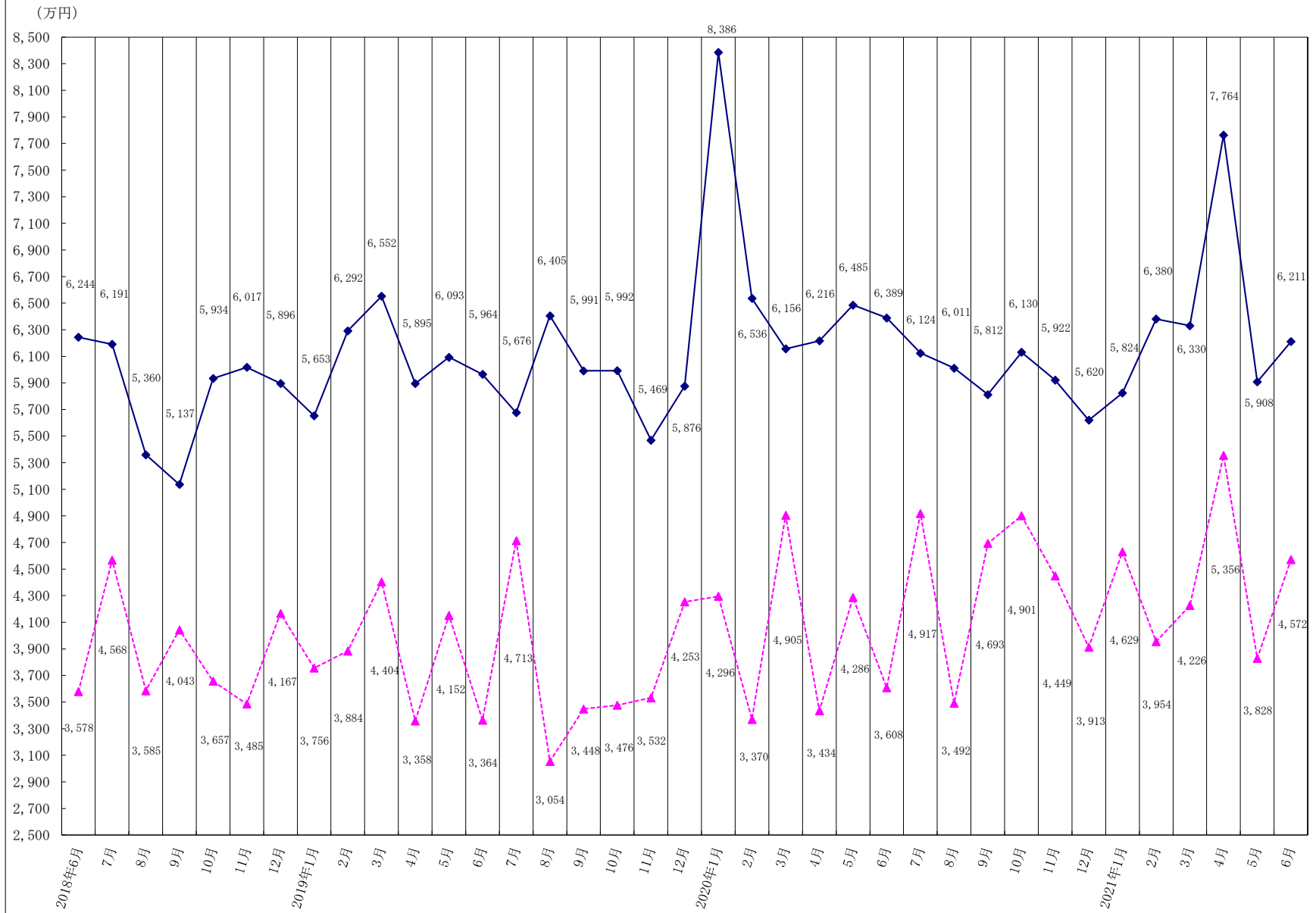
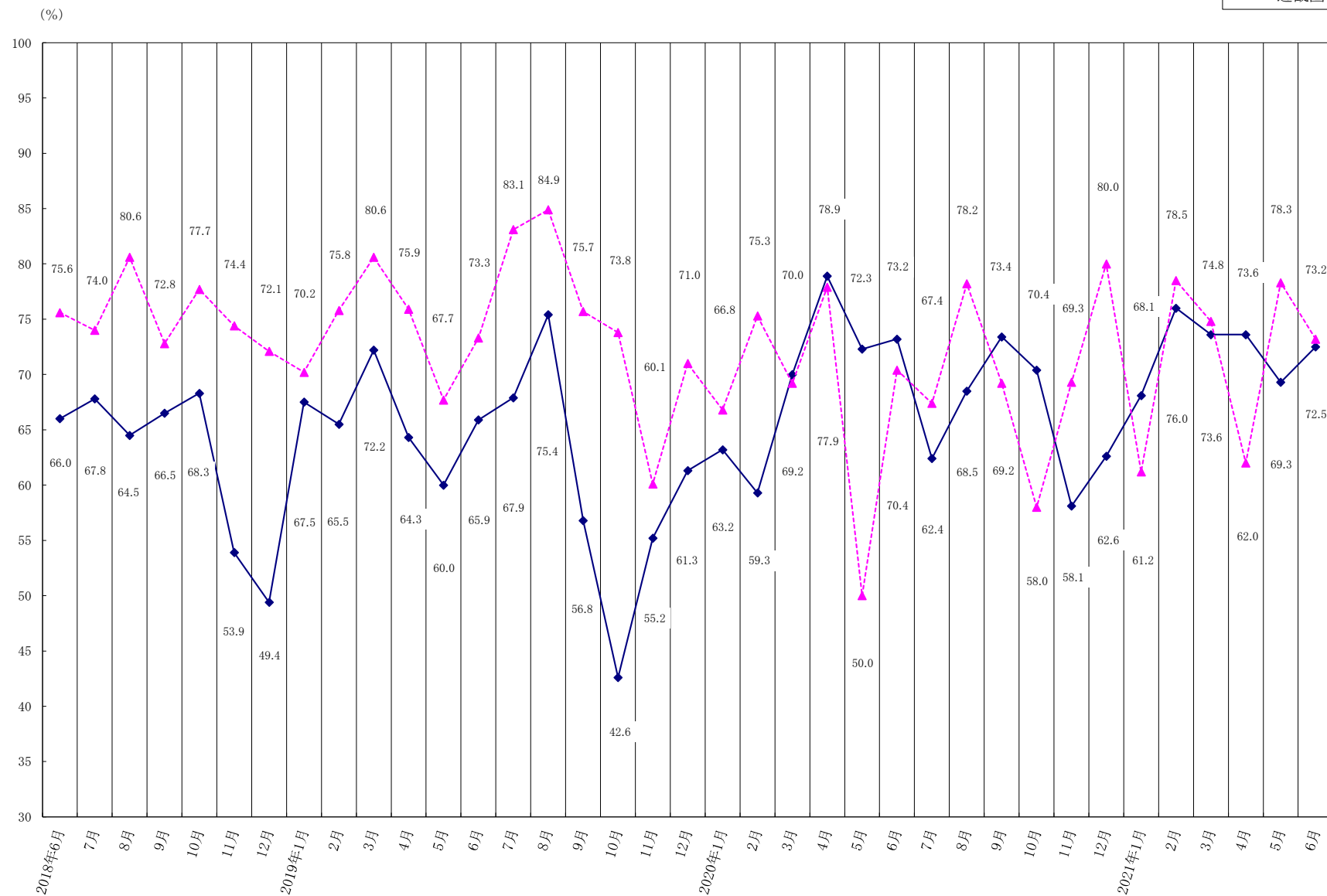


図- 2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2018年6月～2021年6月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移 (首都圏・近畿圏) 2019年6月～2021年6月

■首都圏
■近畿圏

