

2021年8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7月

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の一都三県

- ◎発売は6.3%減の1,952戸。昨年11月以来の減少。
- ◎契約率は68.3%。5.9ポイントアップも2カ月ぶりの70%割れ。
- ◎平均価格は6,498万円、㎡単価は98.4万円といずれも3カ月ぶりの上昇。

### 1. 発売戸数

発売1,952戸、対前年同月(2,083戸)比131戸、6.3%減、対前月(1,939戸)比13戸、0.7%増。

### 2. 初月契約率

68.3%、前年同月比5.9ポイントアップ、前月比では4.2ポイントダウン。

'21年6月72.5%、5月69.3%、4月73.6%、3月73.6%、2月76.0%、1月68.1%。

### 3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は6,498万円、1㎡当り単価は98.4万円。

前年同月比では平均価格は374万円(6.1%)のアップ、㎡単価は7.1万円(7.8%)のアップ。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに3カ月ぶりのアップ。

### 4. 販売在庫数

7月末時点6,087戸、前月末比308戸の減少('21年6月末6,395戸、'20年7月末7,248戸)。

### 5. 即日完売物件(2物件27戸)

① リビオ練馬豊島園 1期2次 7戸

練馬区 5,584万円 90.6万円 平均1倍 最高1倍

② ルネ市原八幡宿 1期1次 20戸

市原市 3,110万円 44.6万円 平均1倍 最高1倍

### 6. 超高層物件

7月の超高層物件(20階以上)は13物件・349戸、契約率72.5%

(前年同月は15物件349戸、契約率55.3%)。

## 7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 932 戸(シェア 47.7%)、東京都下 95 戸(同 4.9%)、神奈川県 484 戸(同 24.8%)、埼玉県 199 戸(同 10.2%)、千葉県 242 戸(同 12.4%)。東京都のシェアは 52.6%。

## 8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 8,319 万円、128.9 万円(3.6%アップ、3.5%アップ)、都下 4,998 万円、74.7 万円(14.0%ダウン、11.0%ダウン)、神奈川県 5,022 万円、76.6 万円(9.3%ダウン、3.5%ダウン)、埼玉県 4,744 万円、65.5 万円(18.2%アップ、6.0%アップ)、千葉県 4,468 万円、66.5 万円(3.6%ダウン、3.4%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 1,703 戸(全体の 87.2%)。

## 10. 来月の発売戸数予測

2021 年 8 月の発売戸数は 1,500 戸程度の見込みである

( '20 年 8 月 1,669 戸、'19 年 8 月 1,819 戸、'18 年 8 月 1,502 戸、'17 年 8 月 2,101 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2021年7月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	1,952 戸 ( △ 6.3 %)	68.3 % ( 5.9 P)	6,498 万円 ( 6.1 %)	98.4 万円 ( 7.8 %)
東京 23 区	932 戸 ( 25.3 %)	68.9 % ( 7.3 P)	8,319 万円 ( 3.6 %)	128.9 万円 ( 3.5 %)
東京都下	95 戸 ( △ 64.3 %)	53.7 % ( 5.6 P)	4,998 万円 ( △ 14.0 %)	74.7 万円 ( △ 11.0 %)
神奈川県	484 戸 ( △ 12.6 %)	71.1 % ( △ 1.5 P)	5,022 万円 ( △ 9.3 %)	76.6 万円 ( △ 3.5 %)
埼玉県	199 戸 ( △ 48.0 %)	53.3 % ( △ 2.1 P)	4,744 万円 ( 18.2 %)	65.5 万円 ( 6.0 %)
千葉県	242 戸 ( 77.9 %)	78.9 % ( 6.1 P)	4,468 万円 ( △ 3.6 %)	66.5 万円 ( 3.4 %)

( )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7月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	143	物件		
▪ 発 売 戸 数 ……	1,952	戸		
▪ 売 却 戸 数 ……	1,334	戸	(契約率68.3%)	
▪ 全 売 却 戸 数 ……	2,260	戸		
▪ 全 残 戸 数 ……	6,087	戸	(2021年分残2,023戸)	
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	27	戸	(即日完売率1.4%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,703	戸	(F35登録物件率87.2%)	
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	13.7	戸		
▪ 総 発 売 額 ……	12,684,272.7	万円		
▪ 1 戸 当 り 平 均 価 格 ……	6,498	万円		
▪ 1 m <sup>2</sup> 当 り 分 譲 単 価 ……	98.4	万円	(3.3m <sup>2</sup> 当り	324.7万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	662,938.98	m <sup>2</sup>		
▪ 総 建 築 面 積 ……	278,575.90	m <sup>2</sup>		
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	2,114,062.49	m <sup>2</sup>		
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	128,923.19	m <sup>2</sup>		
▪ 1 戸 当 り 平 均 専 有 面 積 ……	66.05	m <sup>2</sup>		
▪ 総 棟 数 ……	151	棟		
▪ 総 階 高 ……	1,798	階		
▪ 1 棟 当 り 平 均 階 高 ……	11.9	階		
▪ 1 日 当 り 分 譲 戸 数 ……	63.0	戸		
▪ 平 均 所 要 時 間 ……	最寄駅から	7.1 分		

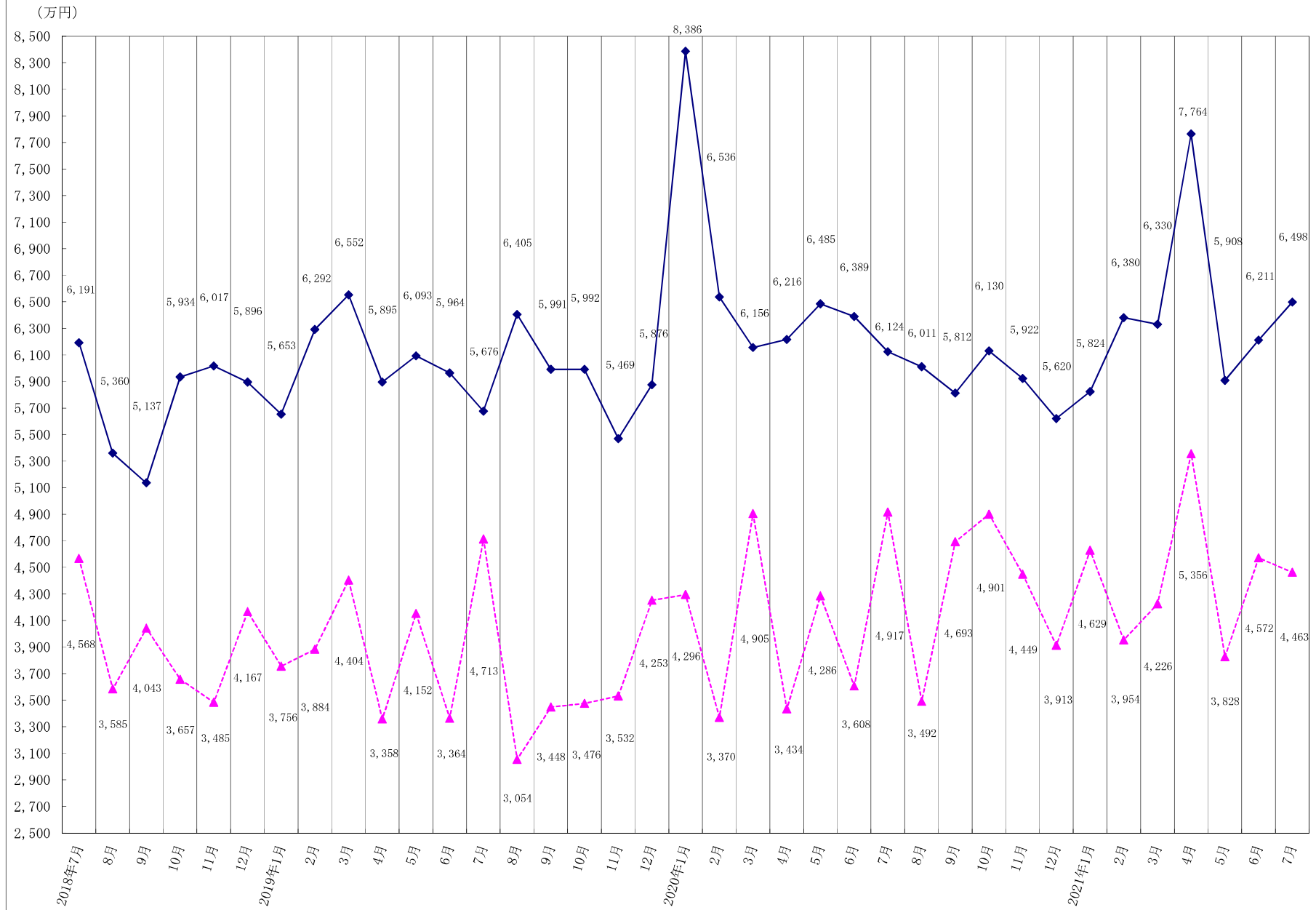
## 1.タイプ別戸数

	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	17	13	17	13								
1 K	12	7	10	6			2	1				
1 L K												
1 D K	8	7	6	5							2	2
1 L D K	161	118	109	74	8	7	26	22			18	15
2 K												
2 L K												
2 D K	5	2	4	2			1					
2 L D K	344	241	255	170	4	2	66	55	1		18	14
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,318	896	504	352	81	40	372	254	173	99	188	151
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	87	50	27	20	2	2	17	12	25	7	16	9
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	1,952	1,334	932	642	95	51	484	344	199	106	242	191

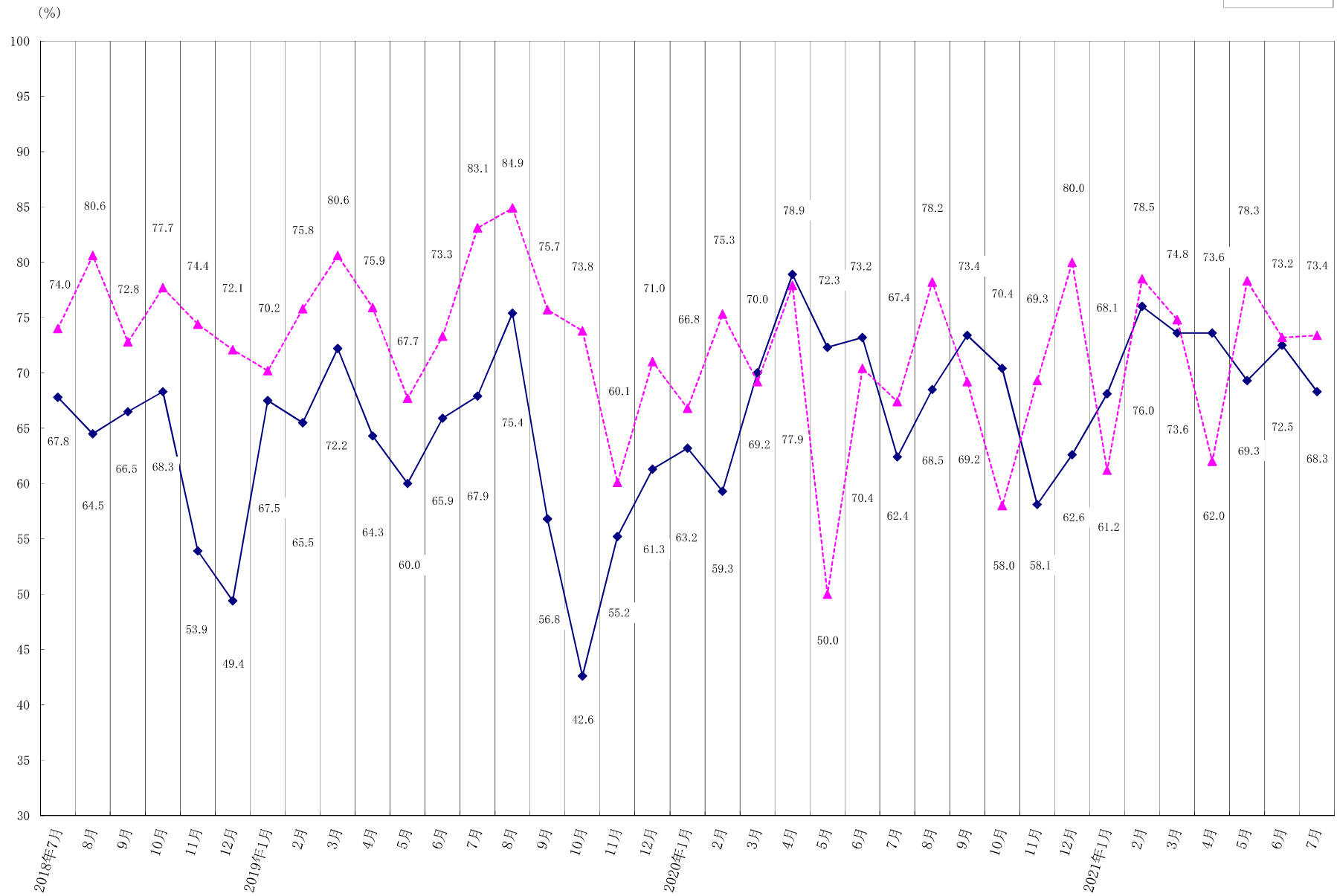
## 1.価格帯別戸数

2,500万円以下	3	3									3	3
3,000 "	43	34	8	4	4	3	7	3			24	24
3,300 "	41	24	22	13	4	2	8	4	1		6	5
3,500 "	36	19	9	4	7	2	10	7	3	2	7	4
3,700 "	33	20	8	4	5	4	9	7	2		9	5
4,000 "	103	74	14	9	15	10	17	14	35	26	22	15
4,300 "	135	82	17	10	11	5	40	24	41	22	26	21
4,500 "	123	67	16	9	13	6	51	26	20	13	23	13
4,700 "	117	87	19	13	1		48	38	8	1	41	35
5,000 "	153	96	44	27			62	37	16	4	31	28
5,500 "	223	162	67	48	1	1	101	76	32	16	22	21
6,000 "	197	140	75	46	4	3	75	65	31	16	12	10
6,500 "	109	71	63	40	5	2	31	21	6	4	4	4
7,000 "	87	61	58	42	10	6	9	9	3	2	7	2
8,000 "	156	118	125	100	12	6	14	11	1		4	1
9,000 "	116	93	111	90	3	1	2	2				
9,999 "	72	59	71	59							1	
10,000 以上	183	111	183	111								
20,000 以上	18	10	18	10								
30,000 以上	4	3	4	3								
合計	1,952	1,334	932	642	95	51	484	344	199	106	242	191

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2018年7月～2021年7月



図ー 2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2018年7月～2021年7月



(戸数)

図－３．月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2019年7月～2021年7月

■首都圏  
□近畿圏

