

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 8 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

- ◎発売戸数は 1,940 戸、前年同月比 16.2%増。2 カ月ぶりの増加。
- ◎平均価格は 7,452 万円、㎡単価は 117.8 万円といずれも大幅に上昇。
- ◎在庫は前月末比 198 戸減の 5,889 戸。'18 年 10 月以来の 5,000 戸台に。

1. 発売戸数

発売 1,940 戸、対前年同月(1,669 戸)比 271 戸、16.2%増、対前月(1,952 戸)比 12 戸、0.6%減。

2. 初月契約率

73.0%、前年同月比 4.5 ポイントアップ、前月比では 4.7 ポイントアップ。

'21 年 7 月 68.3%、6 月 72.5%、5 月 69.3%、4 月 73.6%、3 月 73.6%、2 月 76.0%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当り平均価格は 7,452 万円、1 ㎡当り単価は 117.8 万円。

前年同月比では平均価格は 1,441 万円(24.0%)のアップ、㎡単価は 24.5 万円(26.3%)のアップ。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに 2 カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

8 月末時点 5,889 戸、前月末比 198 戸の減少('21 年 7 月末 6,087 戸、'20 年 8 月末 6,856 戸)。

5. 即日完売物件(5 物件 129 戸)

① パークホームズ初台 ザ レジデンス 1 期 1 次 57 戸

渋谷区 9,241 万円 145.8 万円 平均 2.5 倍 最高 8 倍

② ガーラ・レジデンス相模大塚駅前 1 期 24 戸

神・大和市 3,707 万円 59.2 万円 先着順

6. 超高層物件

8 月の超高層物件(20 階以上)は 11 物件・363 戸、契約率 73.0%

(前年同月は 11 物件 197 戸、契約率 61.4%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 839 戸(シェア 43.2%)、東京都下 234 戸(同 12.1%)、神奈川県 631 戸(同 32.5%)、埼玉県 162 戸(同 8.4%)、千葉県 74 戸(同 3.8%)。東京都のシェアは 55.3%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 10,812 万円、170.6 万円(57.0%アップ、41.5%アップ)、都下 5,306 万円、79.3 万円(8.2%ダウン、8.1%ダウン)、神奈川県 4,859 万円、81.3 万円(19.2%ダウン、8.5%ダウン)、埼玉県 4,888 万円、69.8 万円(4.3%ダウン、8.5%ダウン)、千葉県 3,856 万円、58.7 万円(13.7%ダウン、3.9%ダウン)。

9. フラット 35 登録物件戸数

フラット 35 登録物件戸数は 1,780 戸(全体の 91.8%)。

10. 来月の発売戸数予測

2021 年 9 月の発売戸数は 2,500 戸程度の見込みである

('20 年 9 月 2,477 戸、'19 年 9 月 2,359 戸、'18 年 9 月 3,372 戸、'17 年 9 月 2,978 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2021年8月

| | 供給戸数 | 契約率 | 平均価格 | ㎡単価 |
|---------|----------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| 首都圏 | 1,940 戸 (16.2 %) | 73.0 % (4.5 P) | 7,452 万円 (24.0 %) | 117.8 万円 (26.3 %) |
| 東京 23 区 | 839 戸 (42.4 %) | 72.5 % (8.7 P) | 10,812 万円 (57.0 %) | 170.6 万円 (41.5 %) |
| 東京都下 | 234 戸 (39.3 %) | 74.4 % (22.0 P) | 5,306 万円 (△ 8.2 %) | 79.3 万円 (△ 8.1 %) |
| 神奈川県 | 631 戸 (19.1 %) | 79.7 % (0.5 P) | 4,859 万円 (△ 19.2 %) | 81.3 万円 (△ 8.5 %) |
| 埼玉県 | 162 戸 (△ 8.0 %) | 57.4 % (△ 17.6 P) | 4,888 万円 (△ 4.3 %) | 69.8 万円 (△ 8.5 %) |
| 千葉県 | 74 戸 (△ 64.1 %) | 52.7 % (△ 9.0 P) | 3,856 万円 (△ 13.7 %) | 58.7 万円 (△ 3.9 %) |

()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8月末現在)

| | | | | |
|-------------------|---------------------|-----|-----------------|----------|
| ▪ 対象物件 …… | 122 | 物件 | | |
| ▪ 発売戸数 …… | 1,940 | 戸 | | |
| ▪ 売却戸数 …… | 1,417 | 戸 | (契約率73.0%) | |
| ▪ 全売却戸数 …… | 2,138 | 戸 | | |
| ▪ 全残戸数 …… | 5,889 | 戸 | (2021年分残2,095戸) | |
| ▪ 即日完売戸数 …… | 129 | 戸 | (即日完売率6.6%) | |
| ▪ フラット35登録物件戸数 …… | 1,780 | 戸 | (F35登録物件率91.8%) | |
| ▪ 1物件当り平均戸数 …… | 15.9 | 戸 | | |
| ▪ 総発売額 …… | <u>14,456,339.6</u> | 万円 | | |
| ▪ 1戸当り平均価格 …… | 7,452 | 万円 | | |
| ▪ 1㎡当り分譲単価 …… | 117.8 | 万円 | (3.3㎡当り | 388.6万円) |
| ▪ 総敷地面積 …… | 549,263.48 | ㎡ | | |
| ▪ 総建築面積 …… | 233,244.12 | ㎡ | | |
| ▪ 総建築延面積 …… | 1,766,505.84 | ㎡ | | |
| ▪ 総有効分譲面積 …… | 122,754.09 | ㎡ | | |
| ▪ 1戸当り平均専有面積 …… | 63.28 | ㎡ | | |
| ▪ 総棟数 …… | <u>125</u> | 棟 | | |
| ▪ 総階高 …… | <u>1.465</u> | 階 | | |
| ▪ 1棟当り平均階高 …… | 11.6 | 階 | | |
| ▪ 1日当り分譲戸数 …… | 62.6 | 戸 | | |
| ▪ 平均所要時間 …… | 最寄駅から | 7.1 | 分 | |

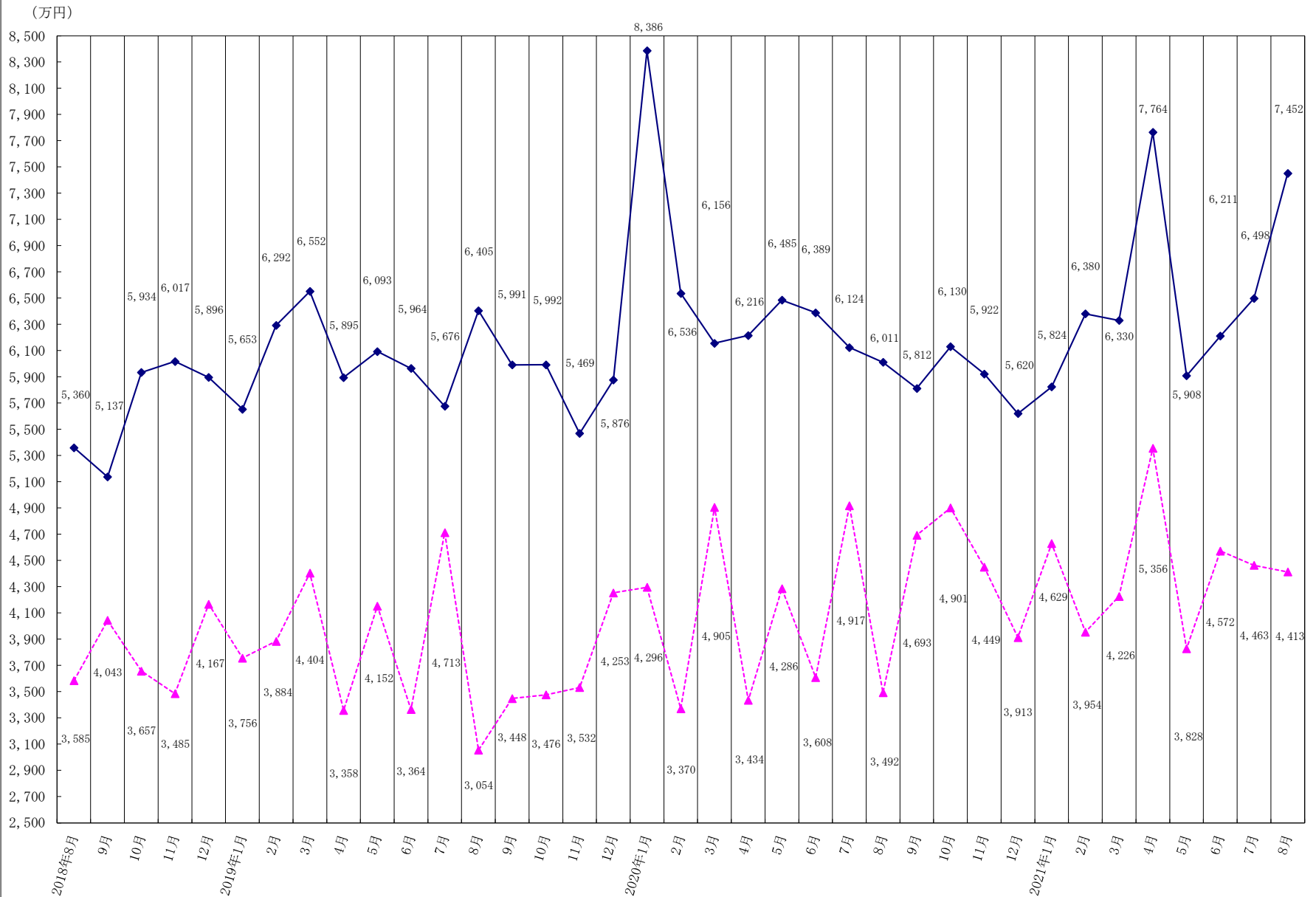
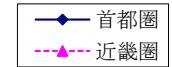
1.タイプ別戸数

| | 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 | 10 | 4 | 10 | 4 | | | | | | | | |
| 1 K | 36 | 23 | 4 | 2 | | | 32 | 21 | | | | |
| 1 L K | | | | | | | | | | | | |
| 1 D K | 3 | 3 | 2 | 2 | | | | | | | 1 | 1 |
| 1 L D K | 277 | 203 | 168 | 130 | 4 | 4 | 101 | 65 | | | 4 | 4 |
| 2 K | | | | | | | | | | | | |
| 2 L K | | | | | | | | | | | | |
| 2 D K | | | | | | | | | | | | |
| 2 L D K | 420 | 352 | 293 | 250 | 43 | 33 | 66 | 59 | 9 | 5 | 9 | 5 |
| 3 K | | | | | | | | | | | | |
| 3 L K | | | | | | | | | | | | |
| 3 D K | | | | | | | | | | | | |
| 3 L D K | 1,147 | 803 | 351 | 216 | 187 | 137 | 415 | 343 | 138 | 81 | 56 | 26 |
| 4 K | | | | | | | | | | | | |
| 4 L K | | | | | | | | | | | | |
| 4 D K | | | | | | | | | | | | |
| 4 L D K | 47 | 29 | 11 | 4 | | | 17 | 15 | 15 | 7 | 4 | 3 |
| 5 K | | | | | | | | | | | | |
| 5 D K | | | | | | | | | | | | |
| 5 L D K | | | | | | | | | | | | |
| 6 K 以上 | | | | | | | | | | | | |
| 複合間取 | | | | | | | | | | | | |
| その他 | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 1,940 | 1,417 | 839 | 608 | 234 | 174 | 631 | 503 | 162 | 93 | 74 | 39 |

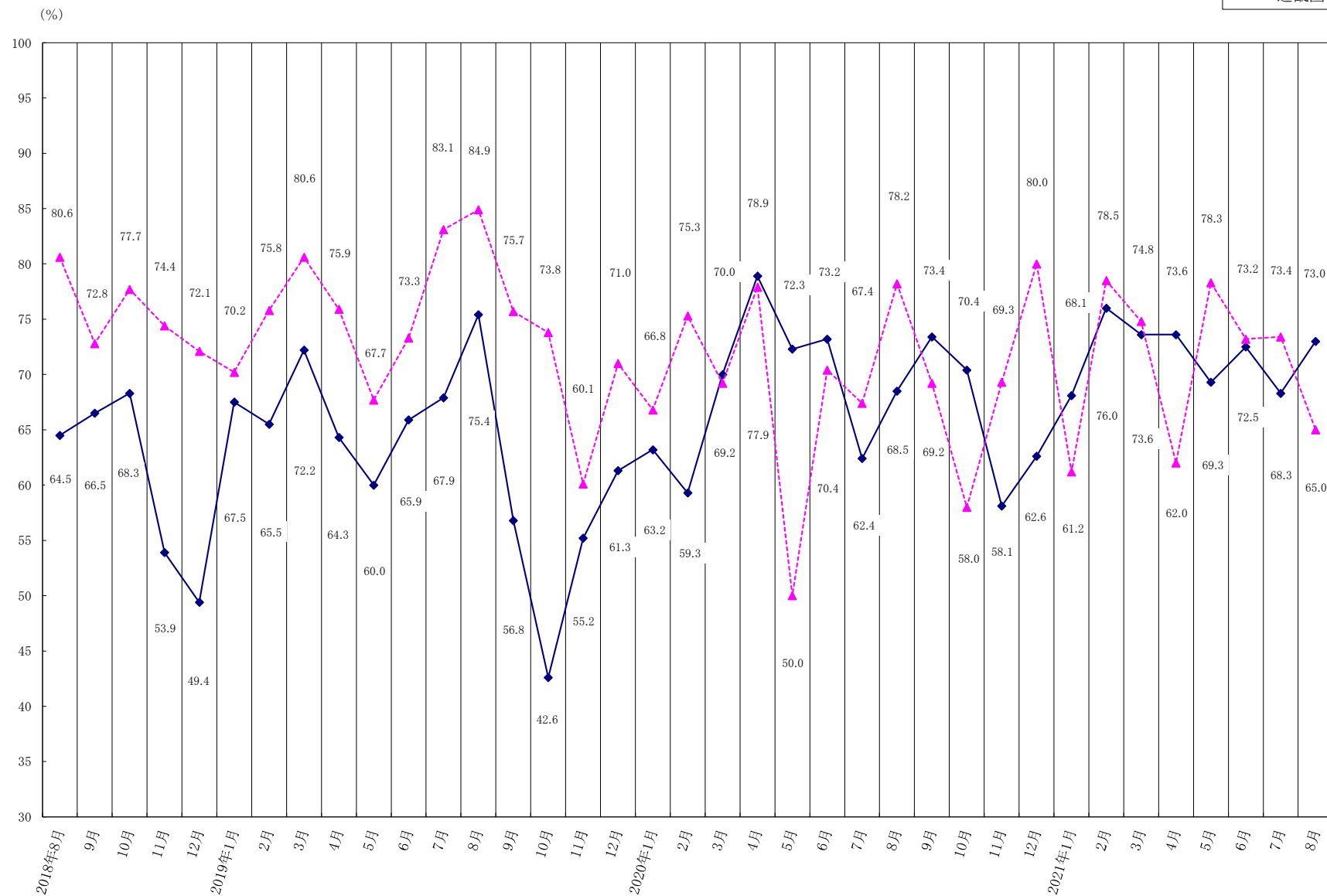
1.価格帯別戸数

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------|-------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|----|
| 2,500万円以下 | 4 | 3 | | | 1 | 1 | 1 | | | | 2 | 2 |
| 3,000 " | 60 | 34 | 11 | 6 | 1 | 1 | 34 | 22 | 3 | | 11 | 5 |
| 3,300 " | 47 | 20 | 10 | 3 | 5 | 5 | 21 | 7 | 3 | | 8 | 5 |
| 3,500 " | 54 | 35 | 12 | 8 | 7 | 7 | 26 | 15 | 2 | | 7 | 5 |
| 3,700 " | 63 | 53 | 5 | 4 | 24 | 24 | 26 | 20 | 4 | 3 | 4 | 2 |
| 4,000 " | 125 | 101 | 26 | 22 | 11 | 9 | 59 | 54 | 25 | 15 | 4 | 1 |
| 4,300 " | 153 | 118 | 14 | 13 | 23 | 18 | 59 | 45 | 36 | 32 | 21 | 10 |
| 4,500 " | 108 | 88 | 20 | 13 | 22 | 17 | 44 | 41 | 19 | 15 | 3 | 2 |
| 4,700 " | 126 | 80 | 41 | 26 | 16 | 13 | 49 | 31 | 15 | 7 | 5 | 3 |
| 5,000 " | 131 | 98 | 34 | 32 | 20 | 17 | 61 | 44 | 11 | 4 | 5 | 1 |
| 5,500 " | 197 | 151 | 71 | 47 | 32 | 25 | 78 | 66 | 14 | 12 | 2 | 1 |
| 6,000 " | 133 | 109 | 40 | 28 | 9 | 5 | 78 | 72 | 5 | 3 | 1 | 1 |
| 6,500 " | 84 | 55 | 34 | 18 | 12 | 7 | 33 | 28 | 4 | 1 | 1 | 1 |
| 7,000 " | 130 | 71 | 76 | 37 | 16 | 7 | 29 | 27 | 9 | | | |
| 8,000 " | 105 | 76 | 62 | 46 | 19 | 8 | 21 | 21 | 3 | 1 | | |
| 9,000 " | 87 | 56 | 65 | 47 | 7 | 2 | 9 | 7 | 6 | | | |
| 9,999 " | 43 | 32 | 39 | 28 | 2 | 2 | 2 | 2 | | | | |
| 10,000 以上 | 193 | 158 | 182 | 151 | 7 | 6 | 1 | 1 | 3 | | | |
| 20,000 以上 | 68 | 53 | 68 | 53 | | | | | | | | |
| 30,000 以上 | 29 | 26 | 29 | 26 | | | | | | | | |
| 合計 | 1,940 | 1,417 | 839 | 608 | 234 | 174 | 631 | 503 | 162 | 93 | 74 | 39 |

図ー1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2018年8月～2021年8月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2018年8月～2021年8月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2019年8月～2021年8月

■首都圏
□近畿圏

