

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 m ² 当り分譲単価 ……	117.8	万円	(3.3m ² 当り	388.6万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	549,263.48	m ²		
▪ 総 建 築 面 積 ……	233,244.12	m ²		
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,766,505.84	m ²		
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	122,754.09	m ²		
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	63.28	m ²		
▪ 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		

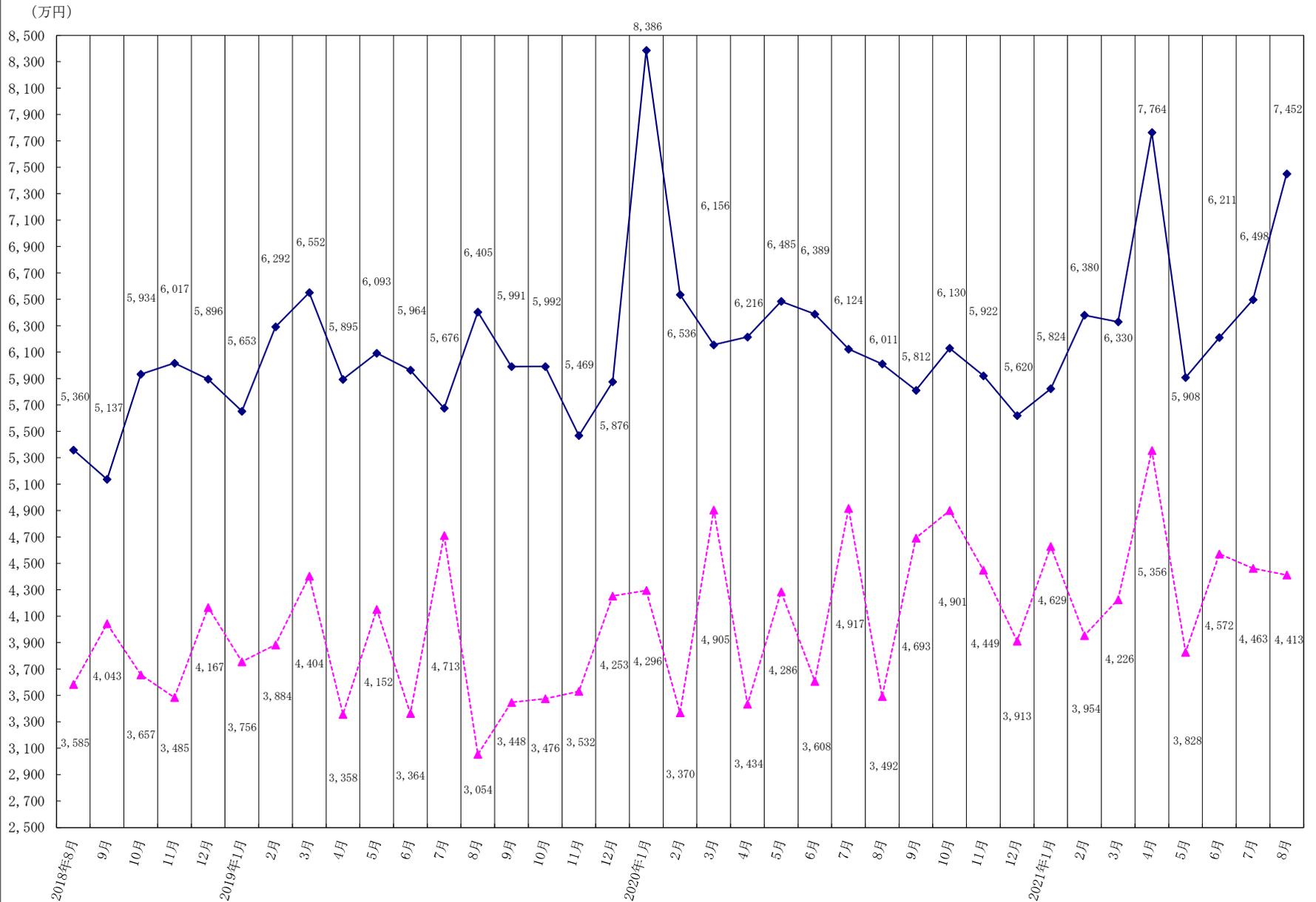
1.タイプ別戸数

	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

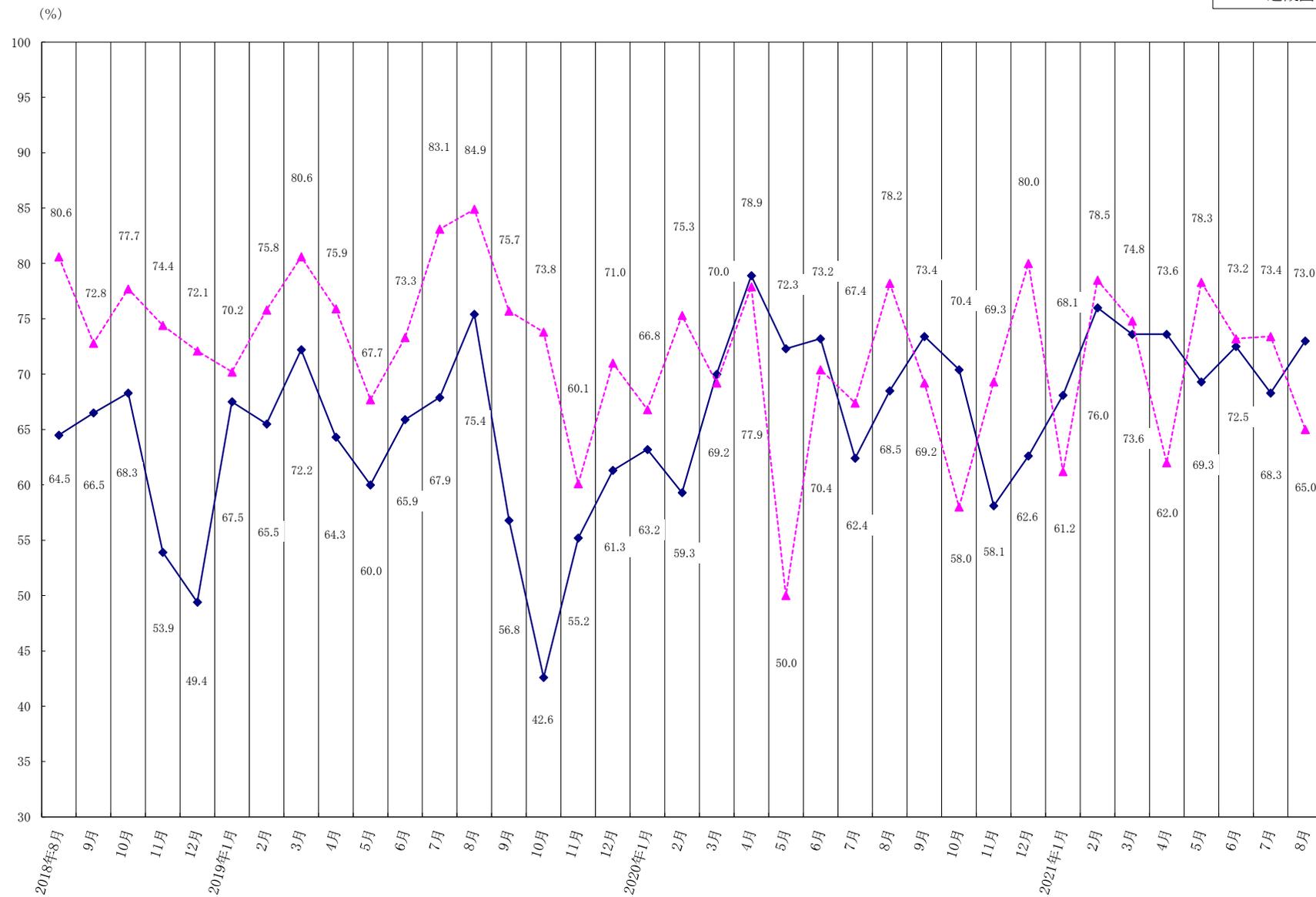
1.価格帯別戸数

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

