

2021年10月18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9月

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の上 都 3 県

- ◎発売戸数は2,311戸、前年同月比6.7%減。減少となるのは2カ月ぶり。
- ◎平均価格は6,584万円、㎡単価は98.9万円といずれも二ケタUP。
- ◎契約率は5.7Pダウンの67.7%。在庫は5,614戸と9カ月連続の圧縮。

1. 発売戸数

発売2,311戸、対前年同月(2,477戸)比166戸、6.7%減、対前月(1,940戸)比371戸、19.1%増。

2. 初月契約率

67.7%、前年同月比5.7ポイントダウン、前月比では5.3ポイントダウン。

'21年8月73.0%、7月68.3%、6月72.5%、5月69.3%、4月73.6%、3月73.6%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は6,584万円、1㎡当り単価は98.9万円。

前年同月比では平均価格は772万円(13.3%)のアップ、㎡単価は11.2万円(12.8%)のアップ。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに3カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

9月末時点5,614戸、前月末比275戸の減少('21年8月末5,889戸、'20年9月末6,447戸)。

5. 即日完売物件(5物件383戸)

① パークタワー勝どきサウス 1期1次 233戸

中央区 11,629万円 143.5万円 平均2.6倍 最高24倍

② ソライエグラン流山おおたかの森 5期4次 28戸

千・流山市 4,573万円 65.8万円 平均2倍 最高9倍

6. 超高層物件

9月の超高層物件(20階以上)は12物件・540戸、契約率71.5%

(前年同月は15物件534戸、契約率77.3%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 975 戸(シェア 42.2%)、東京都下 261 戸(同 11.3%)、神奈川県 493 戸(同 21.3%)、埼玉県 277 戸(同 12.0%)、千葉県 305 戸(同 13.2%)。東京都のシェアは 53.5%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 8,607 万円、131.5 万円(24.3%アップ、14.8%アップ)、都下 6,187 万円、95.4 万円(11.0%アップ、4.3%アップ)、神奈川県 5,131 万円、80.9 万円(4.7%ダウン、5.9%アップ)、埼玉県 4,934 万円、73.1 万円(2.7%アップ、7.2%アップ)、千葉県 4,299 万円、56.6 万円(8.9%ダウン、12.5%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 2,042 戸(全体の 88.4%)。

10. 来月の発売戸数予測

2021 年 10 月の発売戸数は 3,500 戸程度の見込みである

('20 年 10 月 3,358 戸、'19 年 10 月 2,007 戸、'18 年 10 月 2,845 戸、'17 年 10 月 2,817 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2021年9月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	2,311 戸 (△ 6.7 %)	67.7 % (△ 5.7 P)	6,584 万円 (13.3 %)	98.9 万円 (12.8 %)
東京 23 区	975 戸 (△ 3.1 %)	60.3 % (△ 15.8 P)	8,607 万円 (24.3 %)	131.5 万円 (14.8 %)
東京都下	261 戸 (49.1 %)	69.7 % (± 0.0 P)	6,187 万円 (11.0 %)	95.4 万円 (4.3 %)
神奈川県	493 戸 (4.0 %)	67.5 % (△ 12.2 P)	5,131 万円 (△ 4.7 %)	80.9 万円 (5.9 %)
埼玉県	277 戸 (5.7 %)	69.7 % (23.9 P)	4,934 万円 (2.7 %)	73.1 万円 (7.2 %)
千葉県	305 戸 (△ 45.5 %)	88.2 % (10.9 P)	4,299 万円 (△ 8.9 %)	56.6 万円 (△ 12.5 %)

()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9月末現在）

▪ 対 象 物 件 ……	132	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	2,311	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	1,565	戸	(契約率67.7%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	2,586	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	5,614	戸	(2021年分残2,215戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	383	戸	(即日完売率16.6%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	2,042	戸	(F35登録物件率88.4%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	17.5	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	15,214,721.5	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	6,584	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	98.9	万円	(3.3m ² 当り 326.2万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	564,323.86	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	245,703.78	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	2,058,512.00	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	153,898.56	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	66.59	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	138	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,668	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	12.0	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	77.0	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.2 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	13		13									
1 K	12	10	11	9	1	1						
1 L K												
1 D K	13	10	11	8	1	1					1	1
1 L D K	200	126	111	69	21	18	60	33	3	2	5	4
2 K												
2 L K												
2 D K	13	6			5	4	8	2				
2 L D K	355	251	212	138	31	23	55	36	23	21	34	33
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,627	1,113	616	364	201	134	329	235	236	163	245	217
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	78	49	1		1	1	41	27	15	7	20	14
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取 その他												
合計	2,311	1,565	975	588	261	182	493	333	277	193	305	269

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	1	1									1	1
3,000 "	36	30	4	2	3	3	4	3	6	4	19	18
3,300 "	55	48	8	5	7	7	2	2	4		34	34
3,500 "	78	65	3	3	9	6	11	5	6	3	49	48
3,700 "	82	57	19	8	8	7	27	14	1	1	27	27
4,000 "	162	121	28	18	16	14	52	35	21	12	45	42
4,300 "	147	85	33	17	13	10	34	16	37	21	30	21
4,500 "	81	52	20	9	9	4	20	13	21	15	11	11
4,700 "	88	65	9	6	12	8	32	23	23	17	12	11
5,000 "	137	98	26	16	17	12	60	39	24	22	10	9
5,500 "	200	139	36	20	10	6	91	64	60	46	3	3
6,000 "	180	118	47	21	12	6	53	40	52	40	16	11
6,500 "	182	94	80	25	20	14	40	30	11	4	31	21
7,000 "	161	100	78	41	32	22	42	29	5	4	4	4
8,000 "	190	138	102	77	54	36	21	18	6	4	7	3
9,000 "	177	88	146	67	21	14	4	2			6	5
9,999 "	122	91	109	81	13	10						
10,000 以上	211	160	206	157	5	3						
20,000 以上	18	13	18	13								
30,000 以上	3	2	3	2								
合計	2,311	1,565	975	588	261	182	493	333	277	193	305	269

図ー1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2018年9月～2021年9月

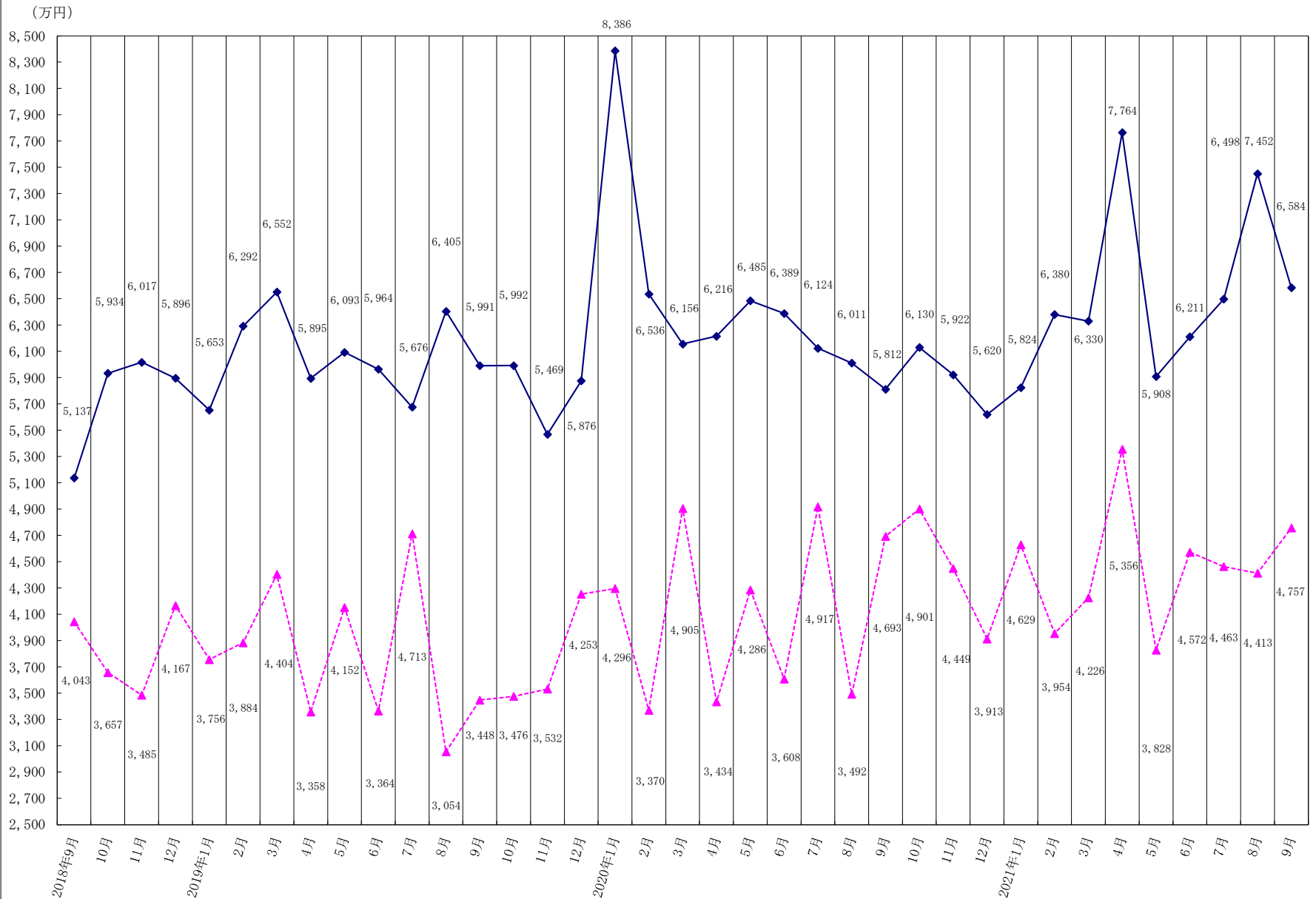
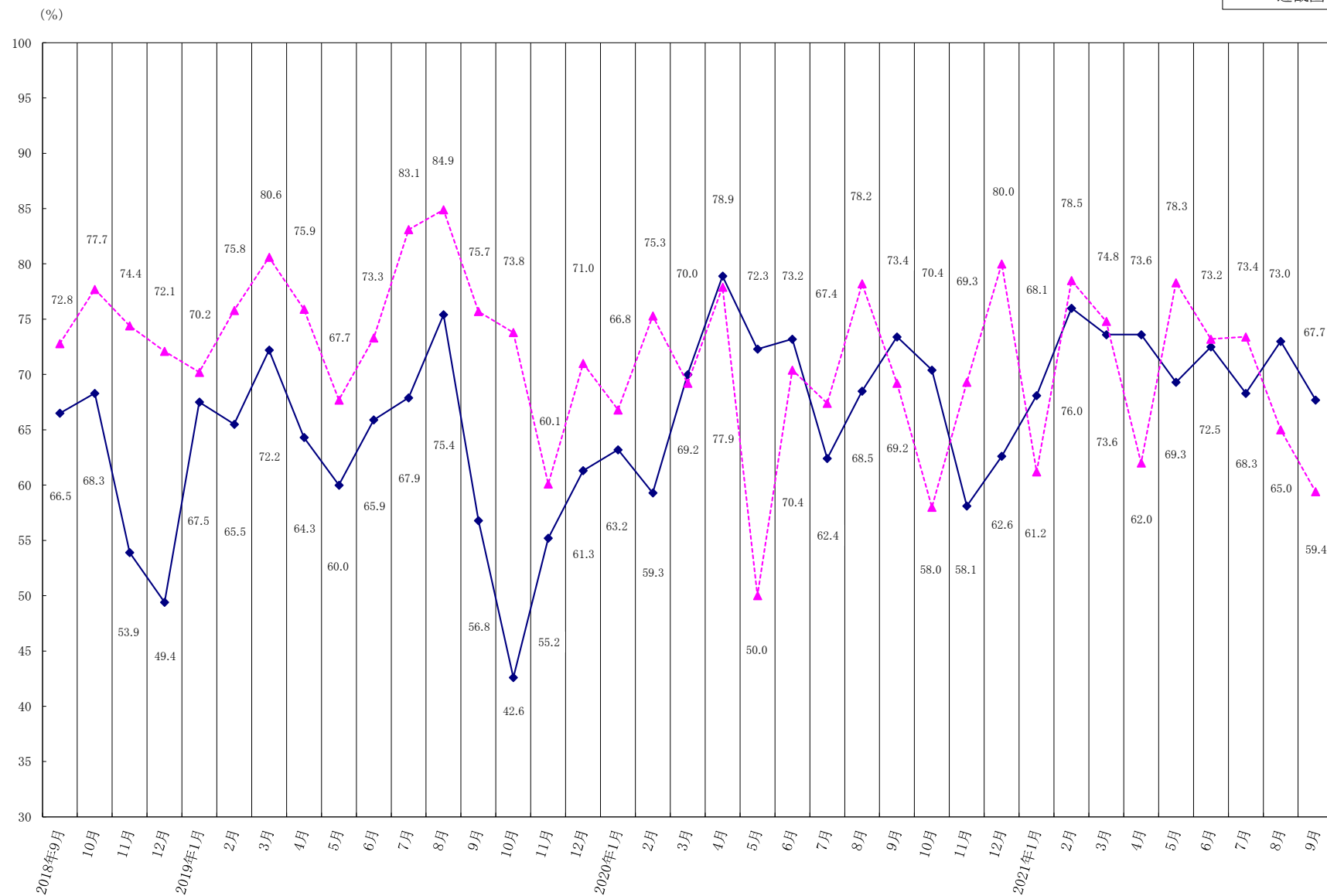


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2018年9月～2021年9月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移 (首都圏・近畿圏) 2019年9月～2021年9月

■首都圏
□近畿圏

