

2021年11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10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 38.8%減の 2,055 戸、2 カ月連続の減少。
- ◎平均価格は 6,750 万円、㎡単価は 105.7 万円といずれも二ケタUP。
- ◎契約率は 1.0Pアップの 71.4%、2 カ月ぶりの 70%台に。

1. 発売戸数

発売 2,055 戸、対前年同月(3,358 戸)比 1,303 戸、38.8%減、対前月(2,311 戸)比 256 戸、11.1%減。

2. 初月契約率

71.4%、前年同月比 1.0 ポイントアップ、前月比では 3.7 ポイントアップ。

'21年9月 67.7%、8月 73.0%、7月 68.3%、6月 72.5%、5月 69.3%、4月 73.6%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は 6,750 万円、1 ㎡当り単価は 105.7 万円。

前年同月比では平均価格は 620 万円(10.1%)のアップ、㎡単価は 10.4 万円(10.9%)のアップ。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに 4 カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

10 月末時点 5,376 戸、前月末比 238 戸の減少('21年9月末 5,614 戸、'20年10月末 6,466 戸)。

5. 即日完売物件(4 物件 68 戸)

① ガーラ・レジデンス川口並木パークサイド 1 期 20 戸

埼・川口市 4,548 万円 72.9 万円 先着順

② ソライエグラン流山おおたかの森 6 期(終) 26 戸

千・流山市 4,632 万円 66.0 万円 平均 1 倍 最高 1 倍

6. 超高層物件

10 月の超高層物件(20 階以上)は 9 物件・199 戸、契約率 85.9%

(前年同月は 18 物件 476 戸、契約率 72.7%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 1,071 戸(シェア 52.1%)、東京都下 118 戸(同 5.7%)、神奈川県 533 戸(同 25.9%)、埼玉県 144 戸(同 7.0%)、千葉県 189 戸(同 9.2%)。東京都のシェアは 57.9%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 8,455 万円、144.5 万円(11.8%アップ、11.8%アップ)、都下 5,171 万円、79.4 万円(3.9%ダウン、前年同月と同値)、神奈川県 5,101 万円、72.1 万円(11.0%ダウン、15.4%ダウン)、埼玉県 4,698 万円、68.5 万円(16.7%アップ、20.6%アップ)、千葉県 4,288 万円、61.1 万円(4.2%ダウン、1.8%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 1,896 戸(全体の 92.3%)。

10. 来月の発売戸数予測

2021 年 11 月の発売戸数は 3,500 戸程度の見込みである

('20 年 11 月 2,790 戸、'19 年 11 月 3,293 戸、'18 年 11 月 3,461 戸、'17 年 11 月 3,366 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2021年10月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	2,055 戸 (△ 38.8 %)	71.4 % (1.0 P)	6,750 万円 (10.1 %)	105.7 万円 (10.9 %)
東京 23 区	1,071 戸 (△ 31.3 %)	73.7 % (6.8 P)	8,455 万円 (11.8 %)	144.5 万円 (11.8 %)
東京都下	118 戸 (△ 51.0 %)	67.8 % (11.0 P)	5,171 万円 (△ 3.9 %)	79.4 万円 (± 0.0 %)
神奈川県	533 戸 (△ 15.0 %)	66.8 % (4.8 P)	5,101 万円 (△ 11.0 %)	72.1 万円 (△ 15.4 %)
埼玉県	144 戸 (△ 75.6 %)	66.7 % (△ 19.7 P)	4,698 万円 (16.7 %)	68.5 万円 (20.6 %)
千葉県	189 戸 (△ 44.6 %)	77.8 % (△ 5.5 P)	4,288 万円 (△ 4.2 %)	61.1 万円 (△ 1.8 %)

()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10月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	143	物件		
▪ 発 売 戸 数 ……	2,055	戸		
▪ 売 却 戸 数 ……	1,468	戸	(契約率71.4%)	
▪ 全 売 却 戸 数 ……	2,293	戸		
▪ 全 残 戸 数 ……	5,376	戸	(2021年分残2,199戸)	
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	68	戸	(即日完売率3.3%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,896	戸	(F35登録物件率92.3%)	
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	14.4	戸		
▪ 総 発 売 額 ……	13,871,896.1	万円		
▪ 1 戸当り平均価格 ……	6,750	万円		
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	105.7	万円	(3.3m ² 当り	348.9万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	679,597.59	m ²		
▪ 総 建 築 面 積 ……	276,915.10	m ²		
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,953,329.32	m ²		
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	131,209.69	m ²		
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	63.85	m ²		
▪ 総 棟 数 ……	150	棟		
▪ 総 階 高 ……	1,694	階		
▪ 1 棟当り平均階高 ……	11.3	階		
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	66.3	戸		
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.3	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	56	38	56	38								
1 K	8	6	8	6								
1 L K												
1 D K	23	12	20	12	1					2		
1 L D K	291	240	261	229	7	1	16	9		7	1	
2 K												
2 L K												
2 D K	9	4	8	3	1	1						
2 L D K	290	217	243	191	10	4	22	16	6	1	9	5
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,293	902	463	303	96	72	447	304	127	88	160	135
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	85	49	12	7	3	2	48	27	11	7	11	6
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,055	1,468	1,071	789	118	80	533	356	144	96	189	147

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	4	1					1				3	1
3,000 "	40	27	18	17			7	3	1		14	7
3,300 "	61	47	26	19	2	2	8	7	2		23	19
3,500 "	43	32	5	5	13	8	6	5	3	1	16	13
3,700 "	59	46	17	15	3	3	24	19	5		10	9
4,000 "	105	73	43	30	9	7	24	20	19	9	10	7
4,300 "	139	96	47	30	19	12	20	16	15	7	38	31
4,500 "	119	92	44	38	10	8	42	26	10	8	13	12
4,700 "	129	89	23	17	7	3	66	43	17	12	16	14
5,000 "	173	135	41	31	9	7	76	57	33	26	14	14
5,500 "	192	128	71	51	6	4	96	56	19	17		
6,000 "	205	140	95	64	14	8	72	51	12	8	12	9
6,500 "	142	94	85	58	2	2	39	22	6	6	10	6
7,000 "	104	79	64	50	6	4	26	20	1	1	7	4
8,000 "	128	95	90	76	9	6	25	11	1	1	3	1
9,000 "	123	82	118	79	5	3						
9,999 "	85	64	80	61	4	3	1					
10,000 以上	151	115	151	115								
20,000 以上	30	18	30	18								
30,000 以上	23	15	23	15								
合計	2,055	1,468	1,071	789	118	80	533	356	144	96	189	147

図ー1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2018年10月～2021年10月

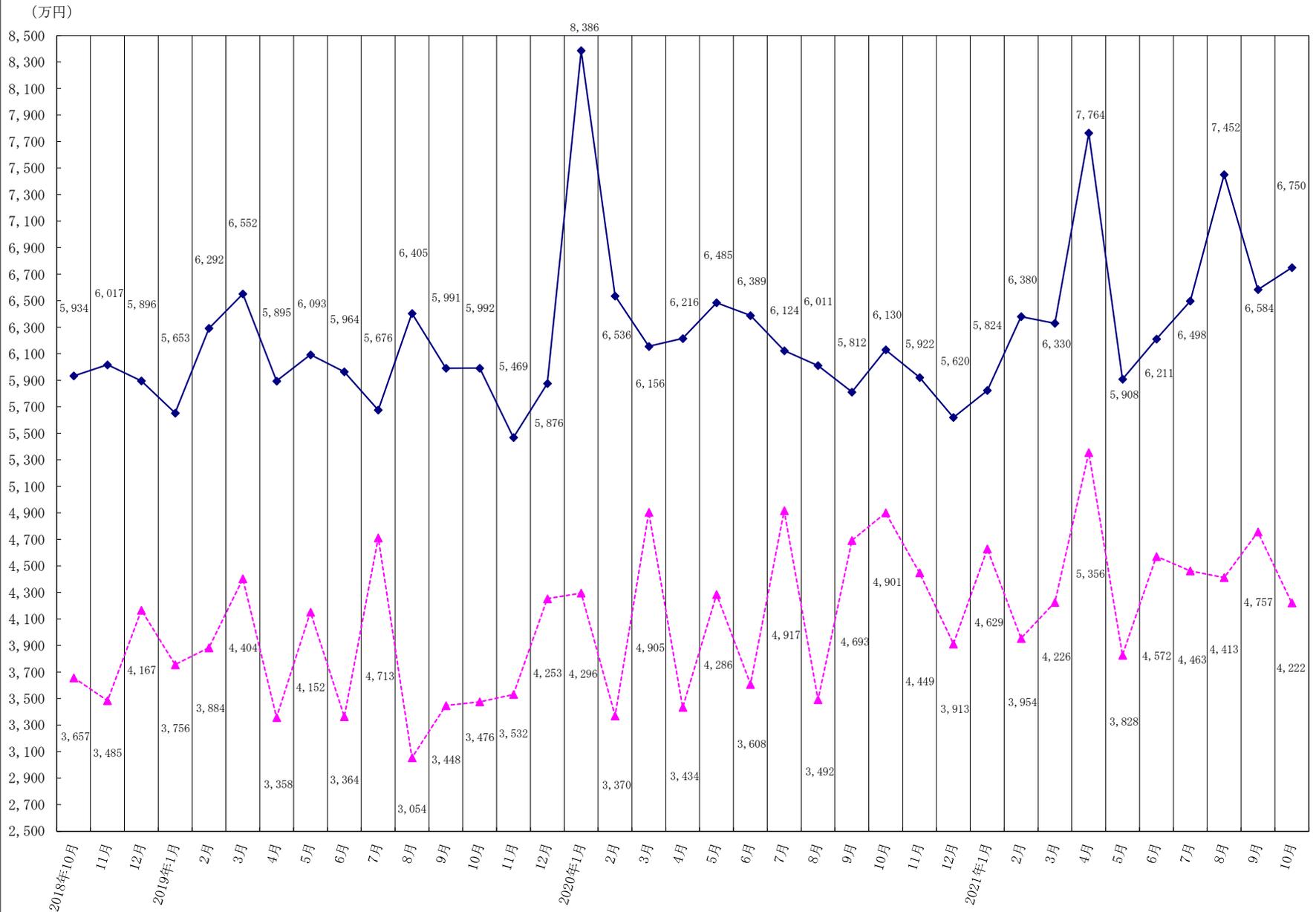
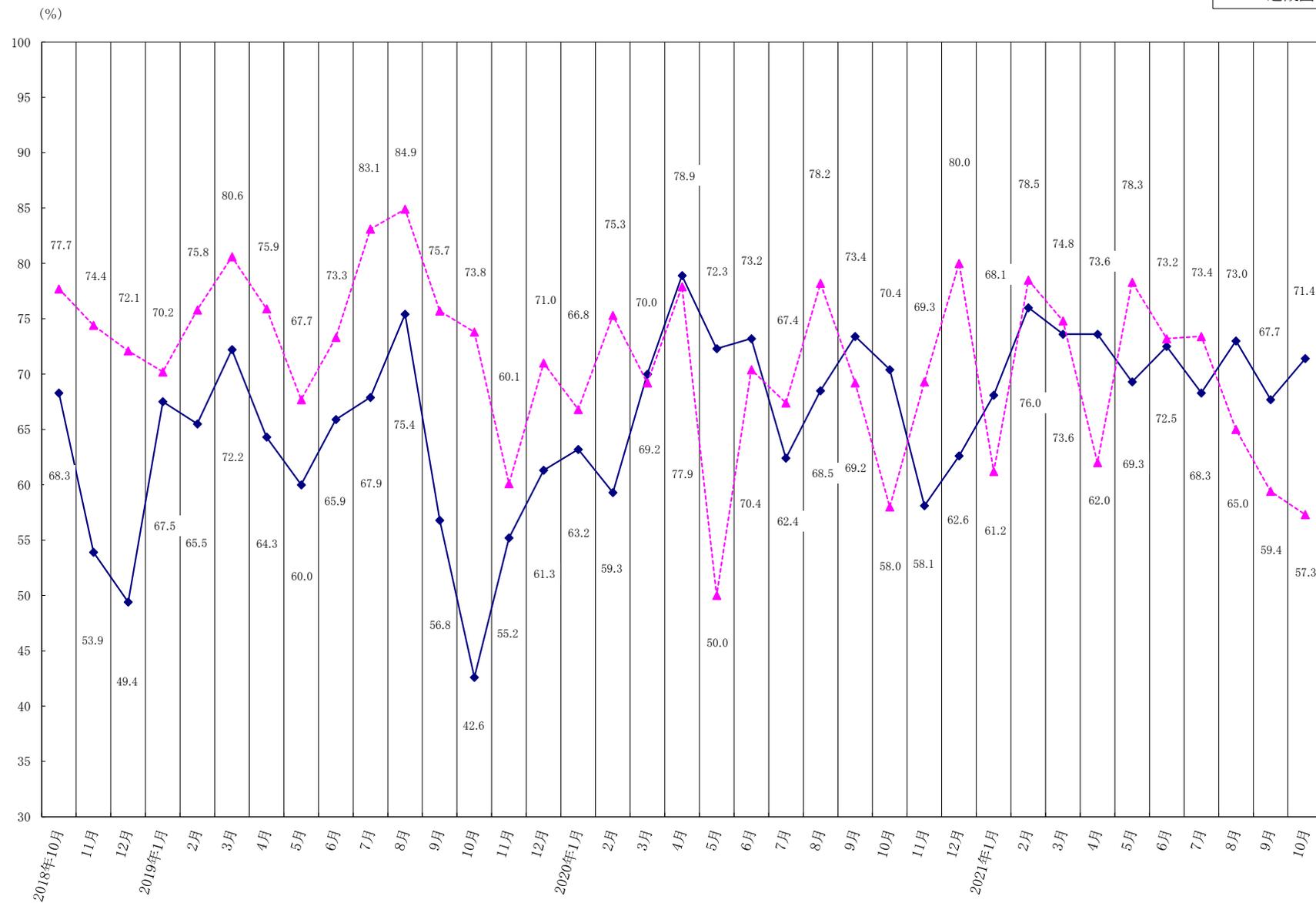


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2018年10月～2021年10月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移 (首都圏・近畿圏) 2019年10月～2021年10月

■首都圏
□近畿圏

