

2021年12月16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11月

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の上野3県

- ◎発売は95.4%増の5,452戸と大幅増。大規模物件がけん引。
- ◎契約率は21.8Pアップの79.9%と8割に迫る。
- ◎平均価格は3.4%上昇の6,123万円、㎡単価は3.5%下落の87.1万円。

1. 発売戸数

発売5,452戸、対前年同月(2,790戸)比2,662戸、95.4%増、対前月(2,055戸)比3,397戸、165.3%増。

2. 初月契約率

79.9%、前年同月比21.8ポイントアップ、前月比では8.5ポイントアップ。

'21年10月71.4%、9月67.7%、8月73.0%、7月68.3%、6月72.5%、5月69.3%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は6,123万円、1㎡当り単価は87.1万円。

前年同月比では平均価格は201万円(3.4%)のアップ、㎡単価は3.2万円(3.5%)のダウン。

前年同月比では平均価格が5カ月連続のアップ、㎡単価は5カ月ぶりのダウン。

4. 販売在庫数

11月末時点5,697戸、前月末比321戸の増加('21年10月末5,376戸、'20年11月末6,839戸)。

5. 即日完売物件(3物件661戸)

① HARUMI FLAG SEA VILLAGE 2期 166戸

中央区 9,099万円 91.2万円 平均8.7倍 最高111倍

② HARUMI FLAG SUN VILLAGE 第一工区 1期 465戸

中央区 7,093万円 90.7万円 平均8.7倍 最高111倍

6. 超高層物件

11月の超高層物件(20階以上)は13物件・441戸、契約率79.4%

(前年同月は18物件320戸、契約率68.8%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 2,096 戸(シェア 38.4%)、東京都下 433 戸(同 7.9%)、神奈川県 1,492 戸(同 27.4%)、埼玉県 888 戸(同 16.3%)、千葉県 543 戸(同 10.0%)。東京都のシェアは 46.4%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 7,932 万円、111.5 万円(3.1%アップ、12.6%ダウン)、都下 4,671 万円、70.3 万円(6.4%ダウン、0.1%アップ)、神奈川県 5,284 万円、76.6 万円(9.2%ダウン、15.3%ダウン)、埼玉県 4,918 万円、70.8 万円(4.4%ダウン、3.7%ダウン)、千葉県 4,578 万円、61.3 万円(5.5%アップ、3.5%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 5,084 戸(全体の 93.3%)。

10. 来月の発売戸数予測

2021 年 12 月の発売戸数は 5,500 戸程度の見込みである

('20 年 12 月 7,362 戸、'19 年 12 月 6,392 戸、'18 年 12 月 7,462 戸、'17 年 12 月 6,480 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2021年11月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	5,452 戸 (95.4 %)	79.9 % (21.8 P)	6,123 万円 (3.4 %)	87.1 万円 (△ 3.5 %)
東京 23 区	2,096 戸 (124.7 %)	80.0 % (24.6 P)	7,932 万円 (3.1 %)	111.5 万円 (△ 12.6 %)
東京都下	433 戸 (△ 4.6 %)	80.8 % (35.4 P)	4,671 万円 (△ 6.4 %)	70.3 万円 (0.1 %)
神奈川県	1,492 戸 (206.4 %)	75.1 % (16.8 P)	5,284 万円 (△ 9.2 %)	76.6 万円 (△ 15.3 %)
埼玉県	888 戸 (166.7 %)	81.1 % (14.1 P)	4,918 万円 (△ 4.4 %)	70.8 万円 (△ 3.7 %)
千葉県	543 戸 (△ 6.9 %)	90.2 % (23.3 P)	4,578 万円 (5.5 %)	61.3 万円 (△ 3.5 %)

()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11月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	186	物件		
▪ 発 売 戸 数 ……	5,452	戸		
▪ 売 却 戸 数 ……	4,356	戸	(契約率79.9%)	
▪ 全 売 却 戸 数 ……	5,131	戸		
▪ 全 残 戸 数 ……	5,697	戸	(2021年分残2,701戸)	
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	661	戸	(即日完売率12.1%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	5,084	戸	(F35登録物件率93.3%)	
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	29.3	戸		
▪ 総 発 売 額 ……	33,384,617.1	万円		
▪ 1 戸 当 り 平 均 価 格 ……	6,123	万円		
▪ 1 m ² 当 り 分 譲 単 価 ……	87.1	万円	(3.3m ² 当り	287.5万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	760,259.46	m ²		
▪ 総 建 築 面 積 ……	322,182.22	m ²		
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	2,435,629.47	m ²		
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	383,132.76	m ²		
▪ 1 戸 当 り 平 均 専 有 面 積 ……	70.27	m ²		
▪ 総 棟 数 ……	198	棟		
▪ 総 階 高 ……	2,238	階		
▪ 1 棟 当 り 平 均 階 高 ……	11.3	階		
▪ 1 日 当 り 分 譲 戸 数 ……	181.7	戸		
▪ 平 均 所 要 時 間 ……	最寄駅から	7.7 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	7	3	7	3								
1 K	2	1	2	1								
1 L K												
1 D K	13	9	12	9							1	
1 L D K	209	156	100	73	22	22	51	32	12	12	24	17
2 K												
2 L K												
2 D K	9	5			4	2	5	3				
2 L D K	800	670	464	407	37	32	194	130	61	58	44	43
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	4,010	3,157	1,291	969	343	268	1,183	918	746	596	447	406
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	402	355	220	214	27	26	59	37	69	54	27	24
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	5,452	4,356	2,096	1,676	433	350	1,492	1,120	888	720	543	490

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	8	8			5	5	1	1	1	1	1	1
3,000 "	61	55	10	8	19	19	8	6	15	15	9	7
3,300 "	75	60	20	15	3	3	23	19	14	13	15	10
3,500 "	115	106	16	11	12	12	31	30	33	31	23	22
3,700 "	155	135	25	20	41	40	42	32	31	29	16	14
4,000 "	412	357	58	51	66	60	116	88	134	126	38	32
4,300 "	453	346	39	34	65	55	127	85	150	115	72	57
4,500 "	315	232	22	19	42	31	79	62	94	53	78	67
4,700 "	290	225	27	22	28	20	110	75	59	49	66	59
5,000 "	429	338	44	40	37	32	166	111	97	72	85	83
5,500 "	629	495	175	140	34	22	248	175	77	64	95	94
6,000 "	591	414	309	199	31	23	161	119	53	37	37	36
6,500 "	484	367	275	193	11	7	173	142	18	18	7	7
7,000 "	320	255	164	128	15	4	115	98	25	24	1	1
8,000 "	379	316	268	223	15	9	47	39	49	45		
9,000 "	213	194	174	161	2	2	21	18	16	13		
9,999 "	121	110	98	91	2	2	14	11	7	6		
10,000 以上	355	303	325	281	5	4	10	9	15	9		
20,000 以上	32	26	32	26								
30,000 以上	15	14	15	14								
合計	5,452	4,356	2,096	1,676	433	350	1,492	1,120	888	720	543	490

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2018年11月～2021年11月

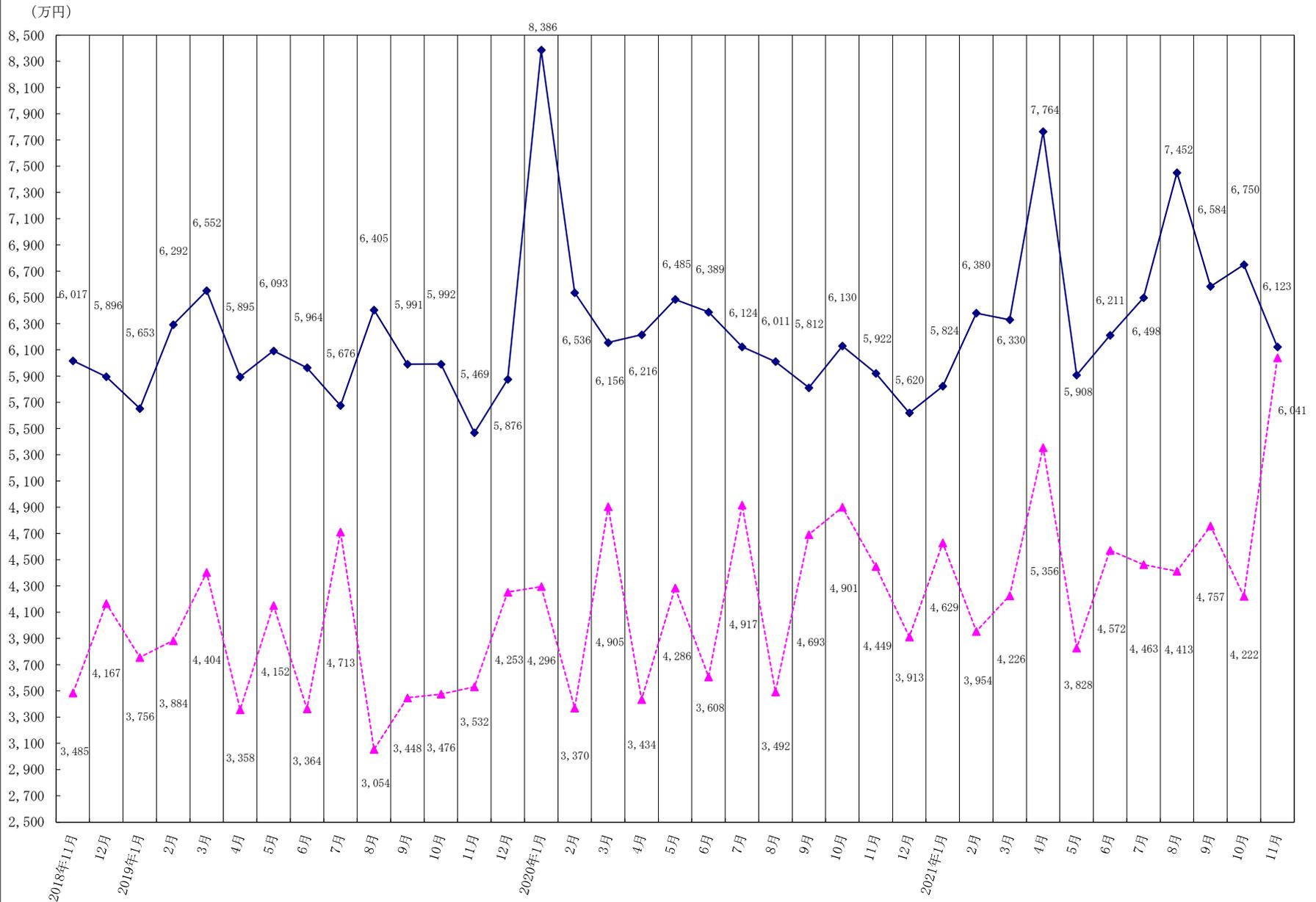
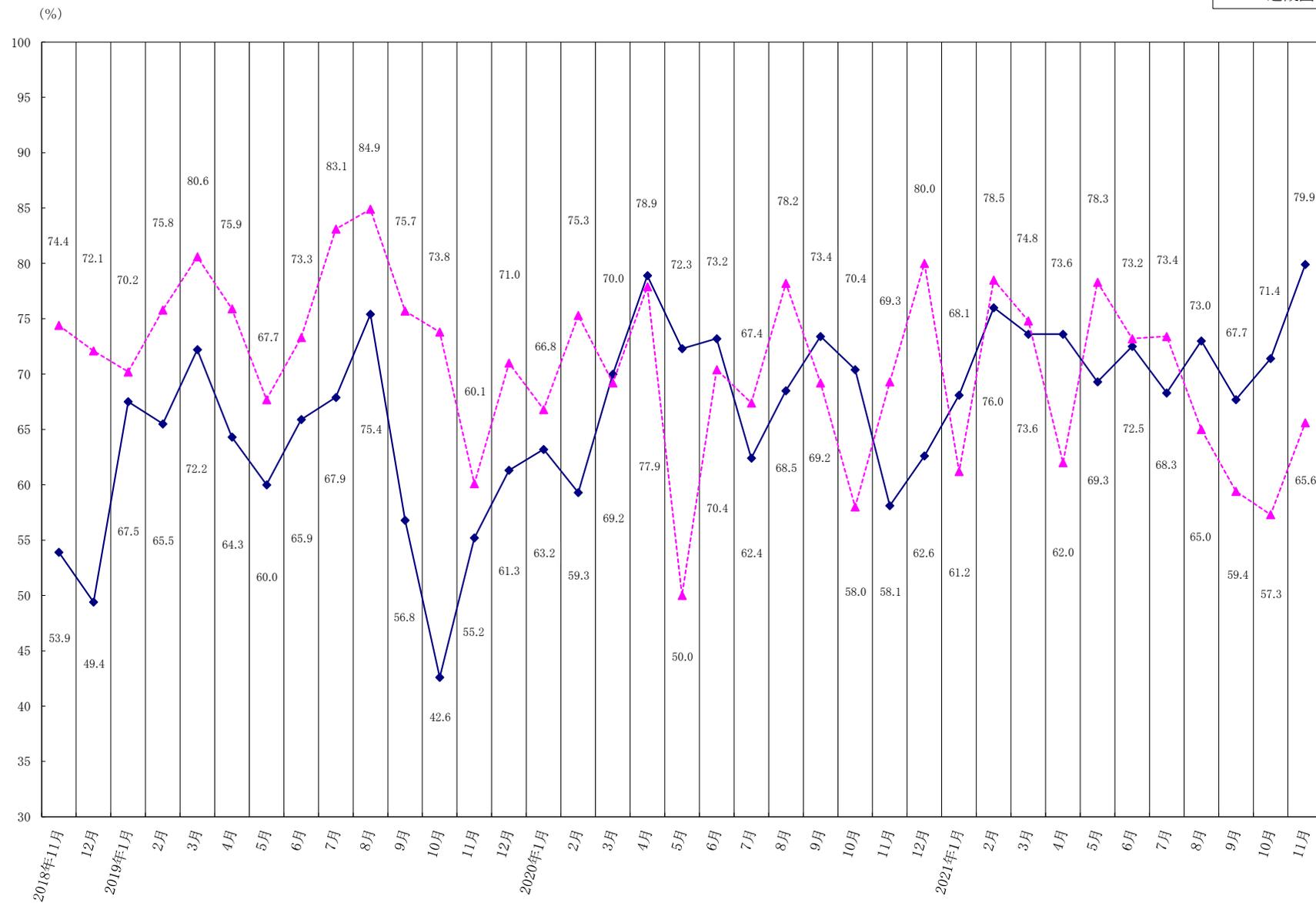


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2018年11月～2021年11月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2019年11月～2021年11月

■首都圏
□近畿圏

