

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

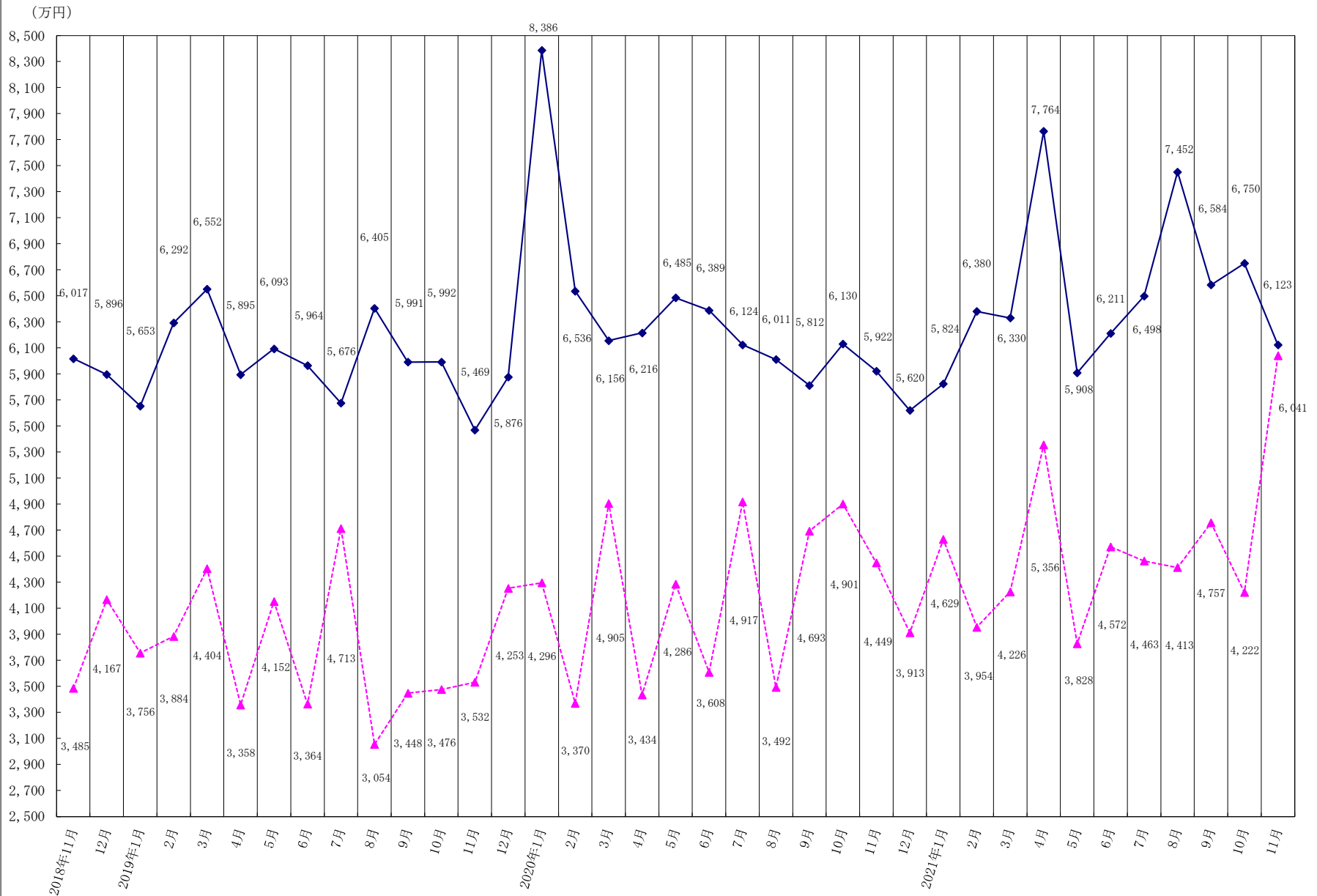
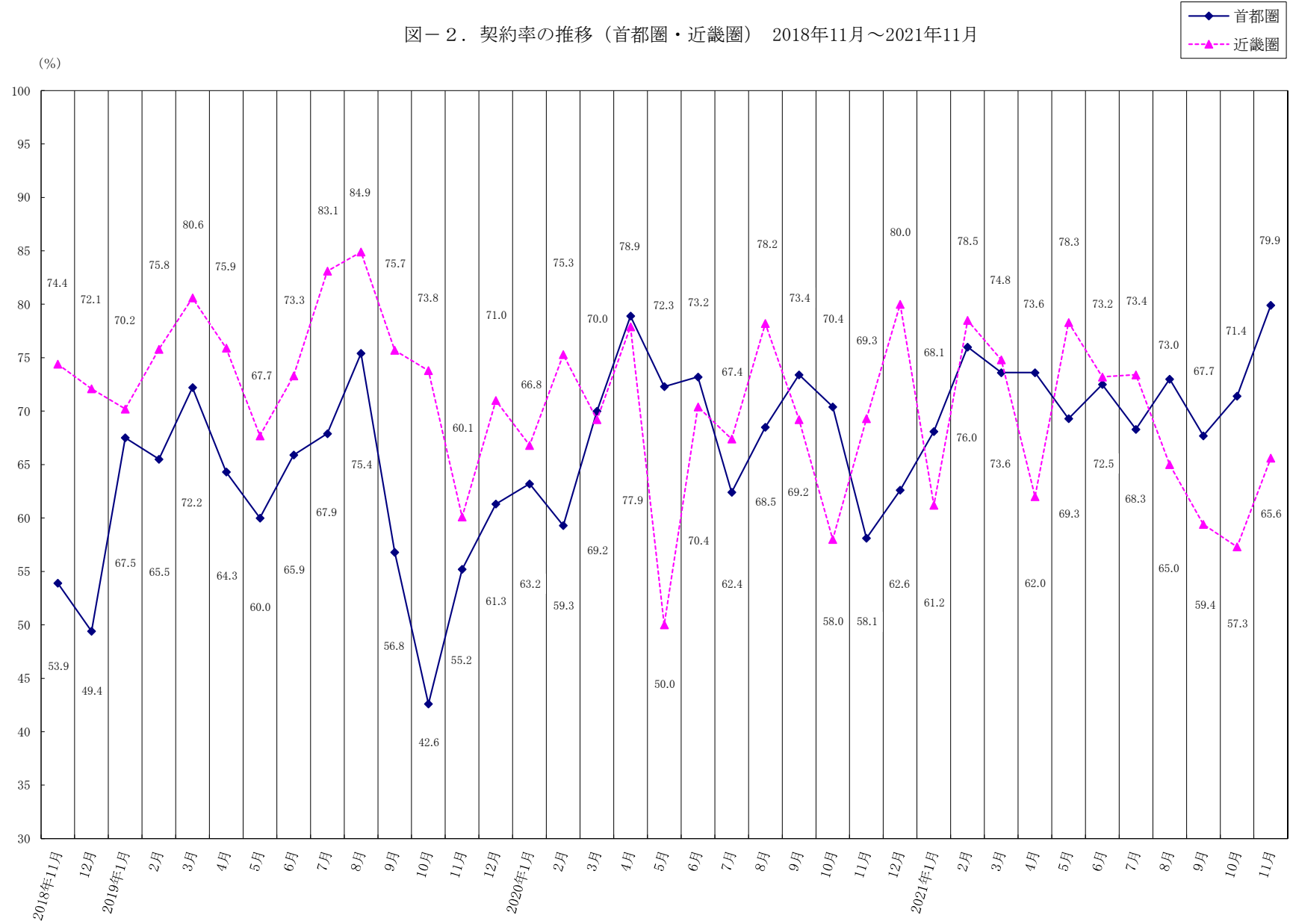


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2018年11月～2021年11月



(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

