

首都圏 新築分譲マンション市場動向 2021年のまとめ

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の上 3 県

- ◎発売 3 万 3,636 戸。前年比 23.5%増で 2 年ぶりの 3 万戸台。
- ◎平均価格 6,260 万円、㎡単価 93.6 万円。いずれも最高値を更新。
- ◎初月契約率は 73.3%、2015 年以来 6 年ぶりに 70%を突破。
- ◎2022 年は 3 万 4,000 戸の見込み、春商戦から注目の大型物件が始動。

1. 発売戸数

- ・発売 3 万 3,636 戸、前年比(2 万 7,228 戸)比 23.5%増。(過去最多は'00 年の 9 万 5,635 戸)。
- ・エリア別の内訳は東京 23 区 1 万 3,290 戸(シェア 39.5%)、東京都下 2,921 戸(同 8.7%)、神奈川県 8,609 戸(同 25.6%)、埼玉県 4,451 戸(同 13.2%)、千葉県 4,365 戸(同 13.0%)。

2. 契約率

- ・初月契約率は 73.3%、前年(66.0%)比 7.3 ポイントアップ。2015 年以来 6 年ぶりの 70%台。
- ・エリア別は東京 23 区 72.5%(前年比 6.3P アップ)、東京都下 74.8%(同 25.2P アップ)、神奈川県 71.8%(同 1.8P アップ)、埼玉県 70.6%(同 9.4P アップ)、千葉県 80.3%(同 3.4P アップ)。
- ・累積契約率は 88.1%、前年同期の 78.5%と比べると 9.6P のアップ。

3. 平均価格・㎡単価

- ・戸当り平均価格は 6,260 万円、1 ㎡当り単価は 93.6 万円。
- ・前年比では平均価格は 177 万円(2.9%)のアップ、㎡単価は 1.1 万円(1.2%)のアップ。
- ・平均価格は 3 年連続、㎡単価は 9 年連続のアップ。平均価格、㎡単価ともに 1990 年(6,123 万円、93.4 万円)を上回って最高値を更新。
- ・エリア別では東京 23 区 8,293 万円・128.2 万円(7.5%アップ・2.5%アップ)、東京都下 5,061 万円・74.1 万円(同 7.3%ダウン・8.0%ダウン)、神奈川県 5,270 万円・78.0 万円(同 3.1%ダウン・4.6%ダウン)、埼玉県 4,801 万円・70.7 万円(同 5.2%アップ・6.0%アップ)、千葉県 4,314 万円・61.6 万円(同 1.4%ダウン・0.8%アップ)。

4. 販売在庫数

- ・6,848 戸、'20 年 12 月末(8,905 戸)比 2,057 戸の減少。

5. 2021年の特徴

- ・発売戸数は2年ぶりの3万戸突破、'19年の3万1,238戸も上回る。
- ・初月契約率は全エリアが70%を上回り、千葉県は'12年(80.4%)以来の8割突破。
- ・東京23区は戸当たり、㎡単価ともに依然'91年の最高値(8,667万円・155.3万円)を下回る。
- ・年末在庫6,848戸は6,431戸だった'15年以来の低水準。

6. その他トピック

- ・億ションは2,760戸。前年(1,818戸)比942戸、51.8%の増加(過去最多は'90年の3,079戸)。最高額は13億7,000万円(「パークコート神宮北参道ザタワー」、専有面積238.55㎡)。
- ・即日完売は1,347戸、シェア4.0%('20年427戸、シェア1.6%)。
- ・フラット35登録物件は3万917戸、シェア91.9%('20年2万5,729戸、シェア94.5%)。

7. 2022年の供給について

- ・'22年の供給見込みは3万4,000戸。'21年に比べ1.1%増。

◎首都圏新築マンション市場動向 2021年1～12月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	33,636戸 (23.5%)	73.3% (7.3 P)	6,260万円 (2.9%)	93.6万円 (1.2%)
東京23区	13,290戸 (21.8%)	72.5% (6.3 P)	8,293万円 (7.5%)	128.2万円 (2.5%)
東京都下	2,921戸 (△9.9%)	74.8% (25.2 P)	5,061万円 (△7.3%)	74.1万円 (△8.0%)
神奈川県	8,609戸 (54.1%)	71.8% (1.8 P)	5,270万円 (△3.1%)	78.0万円 (△4.6%)
埼玉県	4,451戸 (32.2%)	70.6% (9.4 P)	4,801万円 (5.2%)	70.7万円 (6.0%)
千葉県	4,365戸 (5.9%)	80.3% (3.4 P)	4,314万円 (△1.4%)	61.6万円 (0.8%)

()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

◎地区別供給戸数

※単位:戸

地区	年		2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	対前年比	2022年 予測	増減率
	2021年	2022年								
都 区 部	2021年	2022年	16,017	15,957	13,737	10,911	13,290	+21.8%	14,000	+5.3%
都 下	2021年	2022年	4,016	3,666	2,537	3,242	2,921	-9.9%	3,500	+19.8%
神 奈 川 県	2021年	2022年	8,540	8,212	7,183	5,586	8,609	+54.1%	7,500	-12.9%
埼 玉 県	2021年	2022年	3,956	4,294	4,581	3,367	4,451	+32.2%	4,500	+1.1%
千 葉 県	2021年	2022年	3,369	5,003	3,200	4,122	4,365	+5.9%	4,500	+3.1%
首 都 圏 計	2021年	2022年	35,898	37,132	31,238	27,228	33,636	+23.5%	34,000	+1.1%
対前年増減率			+0.4%	+3.4%	-15.9%	-12.8%	+23.5%		+1.1%	

◎販売残戸数(2021年12月末)

※単位:戸

地区	年		21年供給	契約戸数	累積契約率	21年分 残戸数	17~20年 分残戸数	21年末時 総残戸数	20年末時 総残戸数
	2021年	2022年							
都 区 部	2021年	2022年	13,290	11,778	88.6%	1,512	1,462	2,974	3,889
都 下	2021年	2022年	2,921	2,596	88.9%	325	716	1,041	1,344
神 奈 川 県	2021年	2022年	8,609	7,560	87.8%	1,049	332	1,381	1,480
埼 玉 県	2021年	2022年	4,451	3,687	82.8%	764	218	982	1,300
千 葉 県	2021年	2022年	4,365	3,996	91.5%	369	101	470	892
首 都 圏 計	2021年	2022年	33,636	29,617	88.1%	4,019	2,829	6,848	8,905

◎地区別価格動向(平均価格・㎡単価)

※単位:万円

地区	年		2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	対前年上昇率				
	2021年	2022年						2021年	2022年			
都 区 部	2021年	2022年	7,089 (108.3)	7,142 (113.8)	7,286 (112.3)	7,712 (125.1)	8,293 (128.2)	7.5%	2.5%			
都 下	2021年	2022年	5,054 (71.2)	5,235 (74.5)	5,487 (79.3)	5,460 (80.5)	5,061 (74.1)	-7.3%	-8.0%			
神 奈 川 県	2021年	2022年	5,524 (77.1)	5,457 (76.9)	5,295 (75.8)	5,436 (81.8)	5,270 (78.0)	-3.1%	-4.6%			
埼 玉 県	2021年	2022年	4,365 (61.1)	4,305 (61.9)	4,513 (64.0)	4,565 (66.7)	4,801 (70.7)	5.2%	6.0%			
千 葉 県	2021年	2022年	4,099 (57.0)	4,306 (58.5)	4,399 (60.5)	4,377 (61.1)	4,314 (61.6)	-1.4%	0.8%			
首 都 圏 平 均	2021年	2022年	5,908 (85.9)	5,871 (86.9)	5,980 (87.9)	6,083 (92.5)	6,260 (93.6)	2.9%	1.2%			
対前年上昇率			7.6%	8.3%	-0.6%	1.2%	1.9%	1.2%	1.7%	5.2%	2.9%	1.2%

◎価格帯別供給戸数 ※単位:戸

価格帯	2021年
2,500万円以下	85
3,000 "	773
3,300 "	1,005
3,500 "	1,011
3,700 "	1,168
4,000 "	2,319
4,300 "	2,518
4,500 "	1,961
4,700 "	1,849
5,000 "	2,396
5,500 "	3,291
6,000 "	2,971
6,500 "	2,558
7,000 "	2,030
8,000 "	2,508
9,000 "	1,495
9,999 "	938
1億円以上	2,272
2億円以上	362
3億円以上	126
総計	33,636

◎月別供給戸数・契約戸数・契約率

※単位:戸および%

年	項目	月												月平均
		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
2021年	発売戸数	1,325	2,243	3,103	2,089	2,578	1,939	1,952	1,940	2,311	2,055	5,452	6,649	2,803
	契約戸数	902	1,705	2,285	1,537	1,786	1,406	1,334	1,417	1,565	1,468	4,356	4,887	2,054
	契約率	68.1%	76.0%	73.6%	73.6%	69.3%	72.5%	68.3%	73.0%	67.7%	71.4%	79.9%	73.5%	73.3%
2020年	発売戸数	1,237	1,488	2,142	686	393	1,543	2,083	1,669	2,477	3,358	2,790	7,362	2,269
	契約戸数	782	882	1,500	541	284	1,129	1,299	1,143	1,819	2,363	1,620	4,611	1,498
	契約率	63.2%	59.3%	70.0%	78.9%	72.3%	73.2%	62.4%	68.5%	73.4%	70.4%	58.1%	62.6%	66.0%