

2022年1月25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12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

- ◎ 発売は 6,649 戸。前年同月比 9.7% 減も 6,000 戸を突破。
- ◎ 契約率は 10.9P アップの 73.5% と 3 カ月連続の 70% 台。
- ◎ 平均価格 5,384 万円、 m^2 単価 80.6 万円。戸当たりは 6 カ月ぶりの下落。

1. 発売戸数

発売 6,649 戸、対前年同月(7,362 戸)比 713 戸、9.7% 減、対前月(5,452 戸)比 1,197 戸、22.0% 増。

2. 初月契約率

73.5%、前年同月比 10.9 ポイントアップ、前月比では 6.4 ポイントダウン。

'21 年 11 月 79.9%、10 月 71.4%、9 月 67.7%、8 月 73.0%、7 月 68.3%、6 月 72.5%。

3. 平均価格・ m^2 単価

戸当り平均価格は 5,384 万円、1 m^2 当り単価は 80.6 万円。

前年同月比では平均価格は 236 万円(4.2%)のダウン、 m^2 単価は 3.1 万円(3.7%)のダウン。

前年同月比では平均価格が 6 カ月ぶりのダウン、 m^2 単価は 2 カ月連続のダウン。

4. 販売在庫数

12 月末時点 6,848 戸、前月末比 1,151 戸の増加('21 年 11 月末 5,697 戸、'20 年 12 月末 8,905 戸)。

5. 即日完売物件(1 物件 3 戸)

① ルネ稲毛東パーク・ザ・レジデンス 1 期 2 次 3 戸

千葉市稲毛区 4,031 万円 63.0 万円 平均 1 倍 最高 1 倍

6. 超高層物件

12 月の超高層物件(20 階以上)は 12 物件・438 戸、契約率 87.0%

(前年同月は 20 物件 876 戸、契約率 86.3%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 1,561 戸(シェア 23.5%)、東京都下 817 戸(同 12.3%)、神奈川県 1,410 戸(同 21.2%)、埼玉県 1,478 戸(同 22.2%)、千葉県 1,383 戸(同 20.8%)。東京都のシェアは 35.8%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 8,043 万円、121.2 万円(7.7%アップ、5.3%アップ)、都下 4,444 万円、62.6 万円(19.5%ダウン、23.2%ダウン)、神奈川県 5,212 万円、77.5 万円(0.4%ダウン、3.2%ダウン)、埼玉県 4,599 万円、70.3 万円(0.8%アップ、4.9%アップ)、千葉県 3,954 万円、60.1 万円(2.4%ダウン、5.6%アップ)。

9. フラット 35 登録物件戸数

フラット 35 登録物件戸数は 5,855 戸(全体の 88.1%)。

10. 来月の発売戸数予測

2022 年 1 月の発売戸数は 1,500 戸程度の見込みである

('21 年 1 月 1,325 戸、'20 年 1 月 1,237 戸、'19 年 1 月 1,900 戸、'18 年 1 月 1,934 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2021年12月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	6,649 戸 (△ 9.7 %)	73.5 % (10.9 P)	5,384 万円 (△ 4.2 %)	80.6 万円 (△ 3.7 %)
東京 23 区	1,561 戸 (△ 30.1 %)	66.7 % (△ 1.5 P)	8,043 万円 (7.7 %)	121.2 万円 (5.3 %)
東京都下	817 戸 (△ 30.6 %)	83.1 % (46.1 P)	4,444 万円 (△ 19.5 %)	62.6 万円 (△ 23.2 %)
神奈川県	1,410 戸 (3.7 %)	69.6 % (3.3 P)	5,212 万円 (△ 0.4 %)	77.5 万円 (△ 3.2 %)
埼玉県	1,478 戸 (31.3 %)	70.4 % (19.9 P)	4,599 万円 (0.8 %)	70.3 万円 (4.9 %)
千葉県	1,383 戸 (△ 5.6 %)	82.8 % (2.3 P)	3,954 万円 (△ 2.4 %)	60.1 万円 (5.6 %)

()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12月末現在)

▪ 対象物件 ……	217	物件		
▪ 発売戸数 ……	6,649	戸		
▪ 売却戸数 ……	4,887	戸	(契約率73.5%)	
▪ 全売却戸数 ……	5,498	戸		
▪ 全残戸数 ……	6,848	戸	(2021年分残4,019戸)	
▪ 即日完売戸数 ……	3	戸	(即日完売率0.05%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	5,855	戸	(F35登録物件率88.1%)	
▪ 1物件当り平均戸数 ……	30.6	戸		
▪ 総発売額 ……	35,800,643.3	万円		
▪ 1戸当り平均価格 ……	5,384	万円		
▪ 1㎡当り分譲単価 ……	80.6	万円	(3.3㎡当り	266.0万円)
▪ 総敷地面積 ……	903,101.54	㎡		
▪ 総建築面積 ……	394,588.15	㎡		
▪ 総建築延面積 ……	2,801,207.29	㎡		
▪ 総有効分譲面積 ……	444,146.46	㎡		
▪ 1戸当り平均専有面積 ……	66.80	㎡		
▪ 総棟数 ……	222	棟		
▪ 総階高 ……	2,409	階		
▪ 1棟当り平均階高 ……	10.9	階		
▪ 1日当り分譲戸数 ……	214.5	戸		
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.4	分	

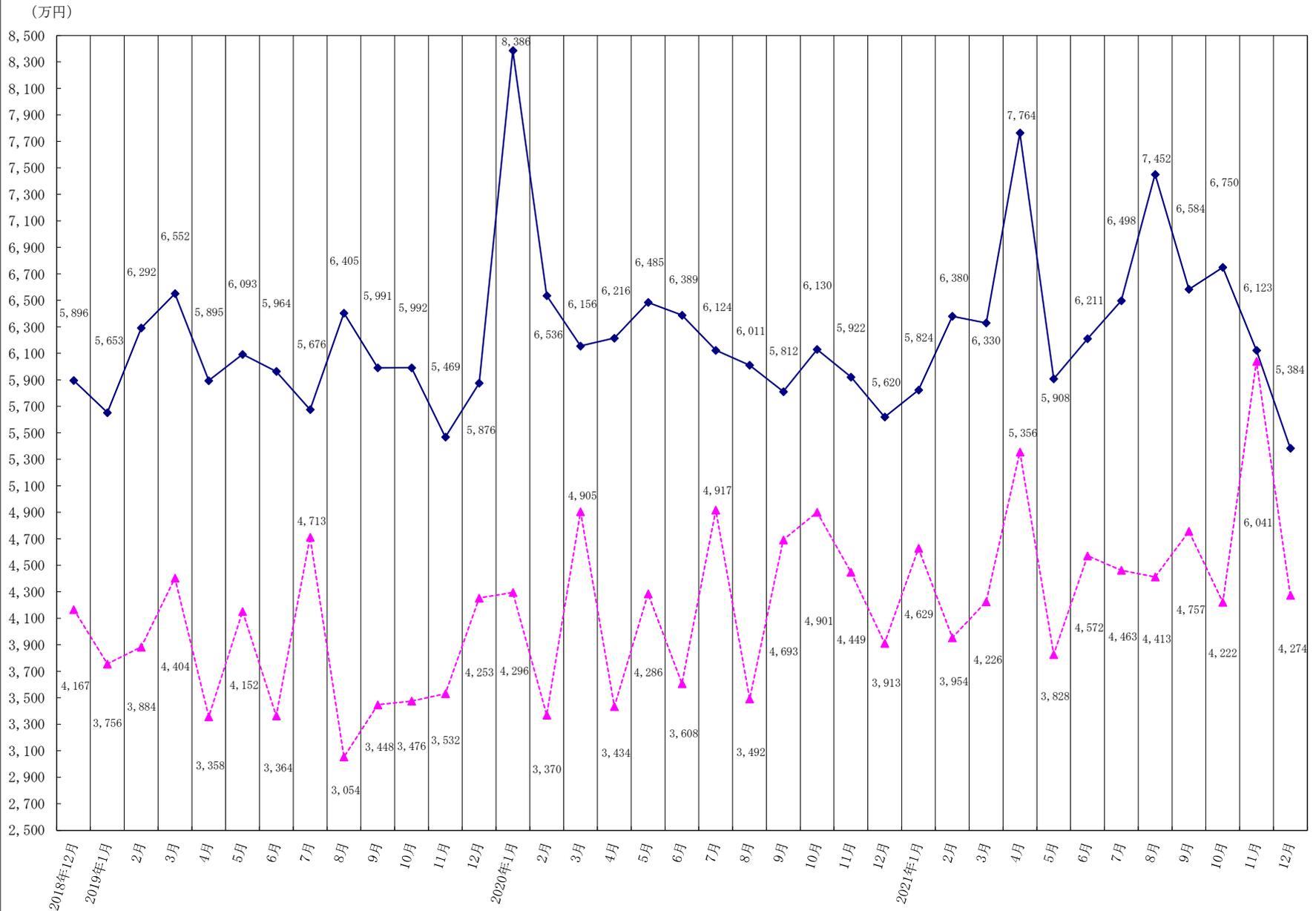
1.タイプ別戸数

	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	発売	契約
ワンルーム	13	8	13	8								
1 K	2		1				1					
1 L K												
1 D K	25	16	20	12							5	4
1 L D K	640	506	194	131	27	24	150	127	194	169	75	55
2 K												
2 L K												
2 D K	1	1					1	1				
2 L D K	1,100	769	276	189	105	81	290	196	151	84	278	219
3 K												
3 L K												
3 D K	1	1	1	1								
3 L D K	4,412	3,231	975	653	641	534	857	589	972	638	967	817
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	454	355	81	47	44	40	111	68	160	150	58	50
5 K												
5 D K												
5 L D K	1								1			
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	6,649	4,887	1,561	1,041	817	679	1,410	981	1,478	1,041	1,383	1,145

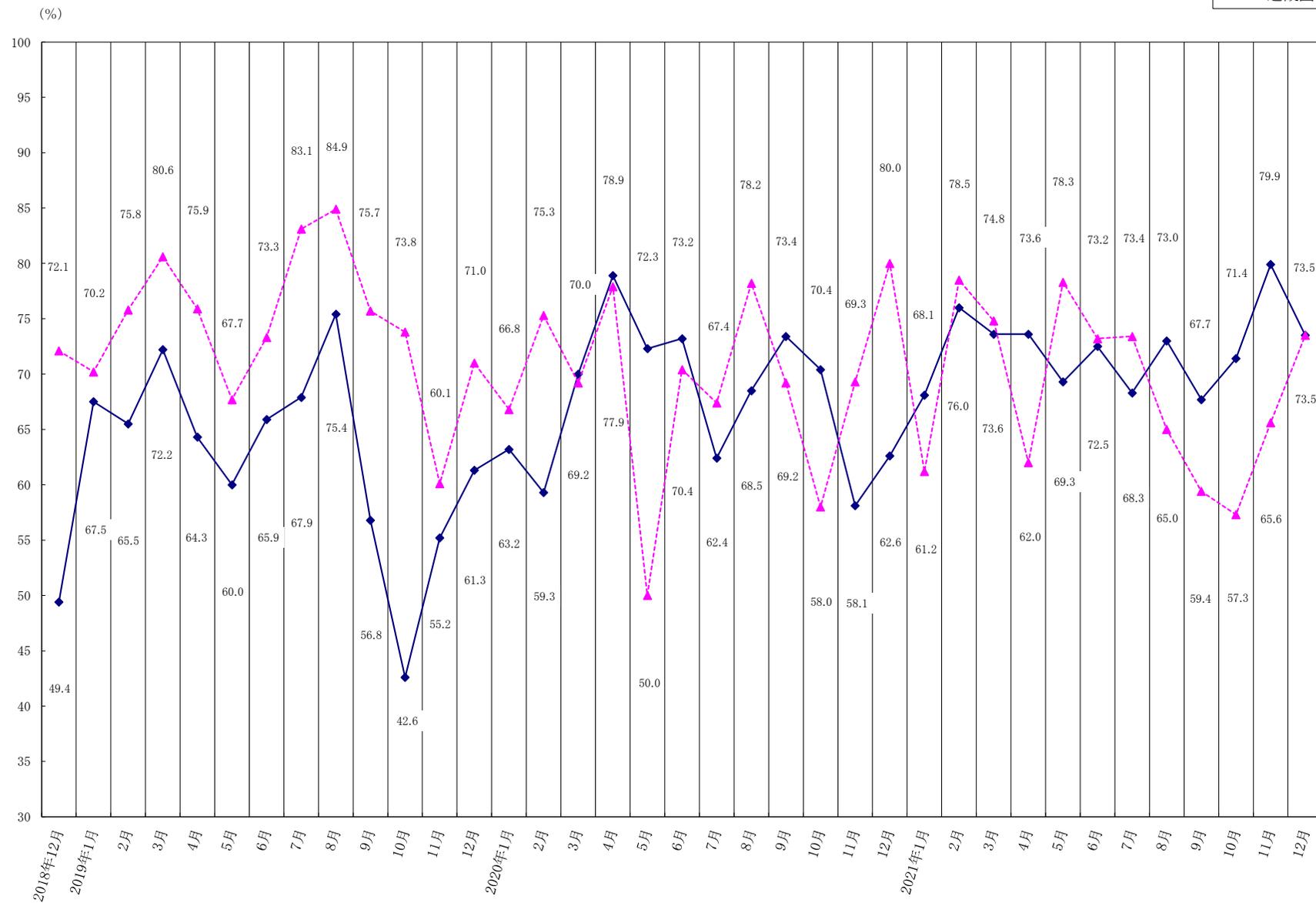
1.価格帯別戸数

2,500万円以下	23	19			4	3			4	3	15	13
3,000 "	357	329	5	4	31	30	14	7	157	144	150	144
3,300 "	500	471	18	15	121	120	38	32	171	163	152	141
3,500 "	403	356	22	15	29	29	64	51	69	62	219	199
3,700 "	429	375	28	22	130	125	68	52	52	47	151	129
4,000 "	608	464	100	70	116	106	93	70	121	79	178	139
4,300 "	557	420	65	43	49	37	162	118	133	104	148	118
4,500 "	406	284	36	24	67	47	109	76	104	70	90	67
4,700 "	337	193	24	9	30	13	119	72	96	48	68	51
5,000 "	393	226	54	33	34	16	103	61	141	67	61	49
5,500 "	500	268	79	41	41	21	158	103	186	75	36	28
6,000 "	477	322	144	80	50	35	158	127	74	43	51	37
6,500 "	405	239	201	97	47	43	92	55	31	29	34	15
7,000 "	275	184	125	84	34	30	74	46	23	15	19	9
8,000 "	375	266	195	134	24	18	81	57	67	54	8	3
9,000 "	151	113	81	57	3	3	48	37	16	13	3	3
9,999 "	118	108	92	88	1	1	15	11	10	8		
10,000 以上	282	207	239	182	6	2	14	6	23	17		
20,000 以上	44	37	44	37								
30,000 以上	9	6	9	6								
合計	6,649	4,887	1,561	1,041	817	679	1,410	981	1,478	1,041	1,383	1,145

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2018年12月～2021年12月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2018年12月～2021年12月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2019年12月～2021年12月

■首都圏
□近畿圏

