

首都圏 新築分譲マンション市場動向

2021年度(2021年4月～2022年3月)

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の1都3県

- ◎発売3万2,872戸。前期比13.2%増で2018年度以来の3万戸台。
- ◎平均価格6,360万円、㎡単価95.3万円。年度でも過去最高値に。
- ◎初月契約率は72.9%と6期ぶりの70%台。
- ◎在庫は5,881戸。年度末に5,000戸台に低下するのは7期ぶり。

1. 発売戸数

- ・発売3万2,872戸、前期比(2万9,032戸)比13.2%増。(過去最多は'00年度の9万5,479戸)。
- ・エリア別の内訳は東京23区1万3,169戸(シェア40.1%)、東京都下3,091戸(同9.4%)、神奈川県8,016戸(同24.4%)、埼玉県4,533戸(同13.8%)、千葉県4,063戸(同12.4%)。

2. 契約率

- ・初月契約率は72.9%、前期度(67.7%)比5.2ポイントアップ。2015年度以来6年ぶりの70%台。
- ・エリア別は東京23区72.0%(前年比3.4Pアップ)、東京都下73.7%(同24.5Pアップ)、神奈川県72.1%(同2.2Pアップ)、埼玉県70.2%(同7.1Pアップ)、千葉県79.8%(同1.7Pアップ)。

3. 平均価格・㎡単価

- ・戸当たり平均価格は6,360万円、1㎡当り単価は95.3万円。
- ・前期比では平均価格は366万円(6.1%)のアップ、㎡単価は4.7万円(5.2%)のアップ。
- ・平均価格は2期ぶりのアップ、㎡単価は10期連続のアップ。平均価格、㎡単価ともに1990年度(6,214万円、94.9万円)を上回って最高値を更新。
- ・エリア別では東京23区8,449万円・130.8万円(11.7%アップ・7.1%アップ)、東京都下5,137万円・74.9万円(同5.1%ダウン・6.4%ダウン)、神奈川県5,209万円・77.9万円(同5.5%ダウン・4.8%ダウン)、埼玉県4,929万円・72.4万円(同7.8%アップ・8.7%アップ)、千葉県4,383万円・62.2万円(同0.5%ダウン・1.5%アップ)。

4. 販売在庫数

・5,881戸、'21年3月末(7,357戸)比1,476戸の減少。

5. 2021年度の特徴

- ・発売戸数は2期連続の増加で3万6,641戸だった'18年度以来の3万戸突破。
- ・初月契約率は72.9%と6期ぶりに70%を突破。全エリアが70%台に乗せる。
- ・東京23区は戸当たりが過去最高値も㎡単価は依然バブル期を下回る('91年度151.0万円)。
- ・即日完売は1,555戸、シェア4.7%('20年度1,347戸、シェア4.0%)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2021年度(2021年4月～2022年3月)

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	32,872戸 (13.2%)	72.9% (5.2 P)	6,360万円 (6.1%)	95.3万円 (5.2%)
東京23区	13,169戸 (18.3%)	72.0% (3.4 P)	8,449万円 (11.7%)	130.8万円 (7.1%)
東京都下	3,091戸 (△1.0%)	73.7% (24.5 P)	5,137万円 (△5.1%)	74.9万円 (△6.4%)
神奈川県	8,016戸 (22.9%)	72.1% (2.2 P)	5,209万円 (△5.5%)	77.9万円 (△4.8%)
埼玉県	4,533戸 (26.9%)	70.2% (7.1 P)	4,929万円 (7.8%)	72.4万円 (8.7%)
千葉県	4,063戸 (△13.2%)	79.8% (1.7 P)	4,383万円 (△0.5%)	62.2万円 (1.5%)

()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

◎地区別供給戸数

※単位：戸

地区	年		2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	対前年比
	2015年度	2016年度								
都 区 部	17,434	14,931	16,393	15,452	13,131	11,131	13,169	+18.3%		
都 下	4,707	4,455	3,744	3,395	2,454	3,122	3,091	-1.0%		
神 奈 川 県	7,752	8,967	9,058	8,284	6,413	6,523	8,016	+22.9%		
埼 玉 県	4,421	3,690	3,970	4,868	3,624	3,573	4,533	+26.9%		
千 葉 県	3,825	4,407	3,672	4,642	2,933	4,683	4,063	-13.2%		
首 都 圏 計	38,139	36,450	36,837	36,641	28,555	29,032	32,872	+13.2%		
対前年増加率	-14.4%	-4.4%	+1.1%	-0.5%	-22.1%	+1.7%	+13.2%			

◎地区別価格動向(平均価格・㎡単価)

※単位：万円

地区	年		2015年度	2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	対前年比						
	2015年度	2016年度														
都 区 部	6,842	(100.1)	6,762	(102.4)	7,008	(108.2)	7,320	(116.2)	7,400	(115.1)	7,564	(122.1)	8,449	(130.8)	+11.7%	+7.1%
都 下	4,766	(64.5)	4,971	(69.5)	5,072	(72.0)	5,304	(75.4)	5,460	(79.2)	5,414	(80.0)	5,137	(74.9)	-5.1%	-6.4%
神 奈 川 県	5,077	(71.1)	5,031	(70.9)	5,661	(79.0)	5,362	(75.8)	5,231	(75.9)	5,513	(81.8)	5,209	(77.9)	-5.5%	-4.8%
埼 玉 県	4,207	(58.7)	4,259	(60.1)	4,314	(60.5)	4,493	(64.2)	4,414	(63.0)	4,571	(66.6)	4,929	(72.4)	+7.8%	+8.7%
千 葉 県	3,803	(50.1)	4,089	(56.3)	4,310	(59.6)	4,254	(57.4)	4,366	(61.0)	4,404	(61.3)	4,383	(62.2)	-0.5%	+1.5%
首 都 圏 平 均	5,617	(79.3)	5,541	(80.1)	5,921	(86.4)	5,927	(87.5)	6,056	(90.1)	5,994	(90.6)	6,360	(95.3)	+6.1%	+5.2%
対前年上昇率	+10.4%	+10.6%	-1.4%	+1.0%	+6.9%	+7.9%	+0.1%	+1.3%	+2.2%	+3.0%	-1.0%	+0.6%	+6.1%	+5.2%		

◎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
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
21年度	発売戸数	2,089	2,578	1,939	1,952	1,940	2,311	2,055	5,452	6,649	1,128	2,287	2,492	2,739
	契約戸数	1,537	1,786	1,406	1,334	1,417	1,565	1,468	4,356	4,887	659	1,677	1,875	1,997
	契約率	73.6	69.3	72.5	68.3	73.0	67.7	71.4	79.9	73.5	58.4	73.3	75.2	72.9
20年度	発売戸数	686	393	1,543	2,083	1,669	2,477	3,358	2,790	7,362	1,325	2,243	3,103	2,419
	契約戸数	541	284	1,129	1,299	1,143	1,819	2,363	1,620	4,611	902	1,705	2,285	1,642
	契約率	78.9	72.3	73.2	62.4	68.5	73.4	70.4	58.1	62.6	68.1	76.0	73.6	67.9