

トータルブレインの

邸点観測

2021年首都圏マンション市場
全3回の①

前年と同様、コロナ禍の厳しい状況が続いているが、首都圏のマンション市場は、コロナ禍で「フリーズ」した昨年前半と機相が一変している。昨年の後半から急激に市場が回復し、特に郊外のマンション販売は、コロナ禍以前より好転した。用地の仕入れに苦戦するデベロッパーが多いものの販売は好調で、分譲マンション事業に關しては各社おむね順調といえる。今回(2021年前半(1~6月))の市場動向を総括し、後半以降の市場を検証した。

前半戦の総括と、後半戦以降の課題 展望

前年と同様、コロナ禍の厳しい状況が続いているが、首都圏のマンション市場は、コロナ禍で「フリーズ」した昨年前半と機相が一変している。昨年の後半から急激に市場が回復し、特に郊外のマンション販売は、コロナ禍以前より好転した。用地の仕入れに苦戦するデベロッパーが多いものの販売は好調で、分譲マンション事業に關しては各社おむね順調といえる。今回(2021年前半(1~6月))の市場動向を総括し、後半以降の市場を検証した。

■新築マンションのエリア別販売戸数

	2020年1~6月		2021年1~6月	
	販売戸数	エリア構成比	販売戸数	エリア構成比
東京23区	3895戸	51%	5816戸	44%
都内市町村	761戸	10%	963戸	7%
神奈川	1554戸	21%	3566戸	27%
埼玉	498戸	7%	1303戸	10%
千葉	831戸	11%	1629戸	12%

◎供給戸数
21年前半の販売戸数は1万3277戸で、前年同期比77.3%の大幅増となった。昨年4~5月、緊急事態宣言で休業状態となった時期の7489戸と比べ、今年前半戦は19年前半の1万3436戸とほぼ同水準まで供給が回復している。前半のペースを維持

加しており、郊外部での供給の回復が感じられる。上表参照。

◎着工状況

国土交通省発表の首都圏マンション着工状況によると、21年1~6月の着工数は2万8670戸で、前年

23区の平均単価が8000万円台、埼玉・千葉が4000万円台後半で、都心のアッパー層向けハイグレードから郊外の1次取得層向けファミリータイプまで、コロナ禍での販売の好調を背景に、価格の上昇が

しており、超都心(港・千代田・渋谷)が706万4000円で前年比15.2%上昇、都心(中央・新宿・文京)は475万円となり同21.5%上昇、城北5区が324万7000円で同16.5%上昇した。

◎初月契約率
昨年前半、最初の緊急事態宣言で販売がフリーズしたが、その後は急回復し、今年も回復基調が継続している。

◎販売中在庫
20年6月末時点の在庫7387戸は、同年12月末時点の8905戸を経て、21年6月末時点(6995戸)と前年同期比13.4%減少した。新規発売物件の価格が上昇する中、在庫のフ

市場回復、郊外物件はコロナ禍前より好転

できれば、年間3万戸強の供給ボリュームが見込める。また、エリア別では全てのエリアで供給増となっており、このうち23区の供給比率が前年の51%から44%に低下する一方、神奈川・埼玉・千葉の供給比率が増

同期比5.8%増加した。エリア別では東京9%増、神奈川44%増、埼玉5%増、千葉43%減で、このうち神奈川と千葉の大幅な増減は、

販売価格はコロナ禍が続く現在も上昇している。20年前半の平均販売価格6084万円に対し、21年前半は6414万円と5.4%上昇した。エリア別では埼玉と千葉が上昇するなど郊外の上昇が目立つ。

平均坪単価は前年比8.9%上昇し318万円、都内市町村と神奈川は前年比2.6~3.3%減と低下傾向、反面、埼玉で7.3%上昇、千葉が8.8%上昇した。23区内は全エリアで上昇

重視の城南・城西はやや頭打ち傾向が出ている。23区のマンション市場は都心と城東、城北が大幅に上昇している。

21年1~6月の平均契約率は72.5%と好調。コロナ禍で賃貸脱出志向が強まり、購買意欲が高まっている。デベロッパーから、物件によってはコロナ前より20%近く来場者が増加したという声も聞かれた。エリア別でも、昨年まで厳しかった都内市町村が69.5%、埼玉が68.7%と回復して

※城南・目黒・品川
・世田谷・大田・城西
・中野・杉並・練馬
・板橋・台東・江東・墨田・荒川区
・北・豊島・北・板橋・荒川・足立の各エリア