

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②

前半戦の総括と、後半戦以降の課題、展望

前回に続き、2021年前半(1~6月)の新築マンション市場動向を総括した後、中古市場を分析する。

## 前半戦の販売状況

エリア別「好調」  
23区、神奈川、埼玉

## ◇首都圏の販売状況

21年に新規発売された物件の売れ行き状況をヒアリングした。新規発売物件は232件で20年前半の134件から大幅増となり、19年前半の259件並みに回復。今回、197件から得

た回答を集計したところ、

「好調」が前年同期の37%から53%に増加し、「苦戦」は22%から12%に減少した。

エリア別では、「好調」が23区(63%)、神奈川

## ◇東京23区の販売状況

23区も全エリアで販売が高かった。都内市町村と千葉は「好調」が30%台だが「まずまず」が60%前後を占め、「苦戦」はほとんどなかった。

エリア別では、「好調」が23区(63%)、神奈川や中小企業オーナーなどの

# 新築は全エリアで販売が好調

## 中古マンション市場

中古は品薄で  
成約価格アップ

(50%)、埼玉(50%)で高かった。都内市町村と千葉は「好調」が30%台だが「まずまず」が60%前後を占め、「苦戦」はほとんどなかった。今回、197件から得た回答を集計したところ、「好調」が前年同期の37%から53%に増加し、「苦戦」は22%から12%に減少した。エリア別では、「好調」が23区(63%)、神奈川や中小企業オーナーなどの

言が発令された4月には1万4445件に減少した。

21年は月平均1万3319戸でコロナ前の19年と比較し22%減少している。

成約数が、在庫数

176件から21年は3547件と11%増加。在庫数は19年の月平均4万7685件から21年には3万4951戸と3割減少しており、

中古物件の品薄感が急激に高まっている。

成約単価

19年の月平均176万6000円から21年には193万6000円と9%アップ

アした。単価が上昇する中、

新規登録件数に対する成約率は、18、19年の18%前後に対し、21年1~6月は26%に上昇した。

23区におけるエリア別の

中古マンションの成約単価上昇率を見ると、城東5区が23.9%、城南4区21.1%、超都心(港・千代田・渋谷)16.2%と、人気エリアの上昇が目立つ。一方で、新築の値上がりが見られる

遅れている城北エリアは6.5%で、ここまでの上昇率は

は大変低く、他のエリアからやや遅れて今後上昇する

可能性がある。(つづく)