

2022年2月16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 2022年1月

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の一都三県

- ◎発売は前年同月比14.9%減の1,128戸。2カ月連続の減少。
- ◎初月契約率は58.4%、昨年9月以来の70%割れ。
- ◎平均価格6,157万円、㎡単価94.7万円。単価の上昇は3カ月ぶり。

1. 発売戸数

発売1,128戸、対前年同月(1,325戸)比197戸、14.9%減、対前月(6,649戸)比5,521戸、83.0%減。

2. 初月契約率

58.4%、前年同月比9.7ポイントダウン、前月比では15.1ポイントダウン。

'21年12月73.5%、11月79.9%、10月71.4%、9月67.7%、8月73.0%、7月68.3%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は6,157万円、1㎡当り単価は94.7万円。

前年同月比では平均価格は333万円(5.7%)のアップ、㎡単価は7.6万円(8.7%)のアップ。

前年同月比では平均価格が2カ月ぶりのアップ、㎡単価は3カ月ぶりのアップ。

4. 販売在庫数

1月末時点6,437戸、前月末比411戸の減少('21年12月末6,848戸、'21年1月末8,492戸)。

5. 即日完売物件(2物件17戸)

① パークホームズ昭島中神 3期18・19次・4期1次 10戸

東・昭島市 3,805万円 57.2万円 平均1倍 最高1倍

② パークホームズ浦和仲町二丁目 1期3・4次 7戸

さいたま市浦和区 6,851万円 98.9万円 平均1倍 最高1倍

6. 超高層物件

1月の超高層物件(20階以上)は7物件・85戸、契約率57.6%

(前年同月は12物件176戸、契約率79.0%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 462 戸(シェア 41.0%)、東京都下 119 戸(同 10.5%)、神奈川県 362 戸(同 32.1%)、埼玉県 101 戸(同 9.0%)、千葉県 84 戸(同 7.4%)。東京都のシェアは 51.5%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 7,484 万円、120.4 万円(5.6%ダウン、5.2%ダウン)、都下 6,380 万円、92.5 万円(31.3%アップ、33.3%アップ)、神奈川県 5,144 万円、79.1 万円(1.4%アップ、2.5%アップ)、埼玉県 5,027 万円、72.4 万円(5.0%アップ、5.2%アップ)、千葉県 4,273 万円、61.1 万円(6.7%ダウン、2.4%ダウン)。

9. フラット 35 登録物件戸数

フラット 35 登録物件戸数は 1,026 戸(全体の 91.0%)。

10. 来月の発売戸数予測

2022 年 2 月の発売戸数は 2,500 戸程度の見込みである

('21 年 2 月 2,243 戸、'20 年 2 月 1,488 戸、'19 年 2 月 2,313 戸、'18 年 2 月 2,490 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2022年1月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	1,128 戸 (△ 14.9 %)	58.4 % (△ 9.7 P)	6,157 万円 (△ 5.7 %)	94.7 万円 (△ 8.7 %)
東京 23 区	462 戸 (△ 11.3 %)	55.0 % (△ 9.6 P)	7,484 万円 (△ 5.6 %)	120.4 万円 (△ 5.2 %)
東京都下	119 戸 (△ 17.4 %)	67.2 % (△ 7.1 P)	6,380 万円 (△ 31.3 %)	92.5 万円 (△ 33.3 %)
神奈川県	362 戸 (△ 4.7 %)	61.9 % (△ 7.6 P)	5,144 万円 (△ 1.4 %)	79.1 万円 (△ 2.5 %)
埼玉県	101 戸 (△ 36.1 %)	56.4 % (△ 13.9 P)	5,027 万円 (△ 5.0 %)	72.4 万円 (△ 5.2 %)
千葉県	84 戸 (△ 63.2 %)	52.4 % (△ 14.3 P)	4,273 万円 (△ 6.7 %)	61.1 万円 (△ 2.4 %)

()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 (2022年1月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	111	物件		
▪ 発 売 戸 数 ……	1,128	戸		
▪ 売 却 戸 数 ……	659	戸	(契約率58.4%)	
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,539	戸		
▪ 全 残 戸 数 ……	6,437	戸	(2022年分残469戸)	
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	17	戸	(即日完売率1.5%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,026	戸	(F35登録物件率91.0%)	
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	10.2	戸		
▪ 総 発 売 額 ……	6,945,562.0	万円		
▪ 1 戸 当 り 平 均 価 格 ……	6,157	万円		
▪ 1 m ² 当 り 分 譲 単 価 ……	94.7	万円	(3.3m ² 当り	312.4万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	534,972.96	m ²		
▪ 総 建 築 面 積 ……	218,389.61	m ²		
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,387,090.34	m ²		
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	73,362.33	m ²		
▪ 1 戸 当 り 平 均 専 有 面 積 ……	65.04	m ²		
▪ 総 棟 数 ……	116	棟		
▪ 総 階 高 ……	1,261	階		
▪ 1 棟 当 り 平 均 階 高 ……	10.9	階		
▪ 1 日 当 り 分 譲 戸 数 ……	36.4	戸		
▪ 平 均 所 要 時 間 ……	最寄駅から	8.2 分		

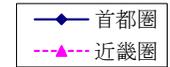
1.タイプ別戸数

	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		
ワンルーム	3	2	3	2								
1 K	10	4	5	2			5	2				
1 L K												
1 D K	7	3	5	2							2	1
1 L D K	117	61	74	45			36	13			7	3
2 K												
2 L K												
2 D K	3		2				1					
2 L D K	141	83	96	53	12	9	28	17	3	3	2	1
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	811	486	266	146	99	66	287	187	90	49	69	38
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	36	20	11	4	8	5	5	5	8	5	4	1
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	1,128	659	462	254	119	80	362	224	101	57	84	44

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	1											1	
3,000 "	20	14	8	6			7	4				5	4
3,300 "	22	11	5	3			4	2	4	1		9	5
3,500 "	38	17	4	2			19	8	5	2		10	5
3,700 "	33	17	8	4	1	1	13	5	1			10	7
4,000 "	63	47	20	13	12	11	16	12	12	8		3	3
4,300 "	73	31	22	6	9	5	21	10	13	5		8	5
4,500 "	77	46	11	5	8	3	42	33	4	2		12	3
4,700 "	72	45	18	9	4	1	39	28	6	3		5	4
5,000 "	64	34	10	5	3		43	25	6	4		2	
5,500 "	81	46	30	14	10	7	21	13	17	11		3	1
6,000 "	81	50	31	19	3	2	28	20	11	6		8	3
6,500 "	151	95	60	34	10	9	59	41	16	9		6	2
7,000 "	114	71	64	43	11	7	36	18	2	2		1	1
8,000 "	91	54	50	27	29	21	10	4	1	1		1	1
9,000 "	58	38	38	24	13	10	4	1	3	3			
9,999 "	15	5	14	4	1	1							
10,000 以上	69	36	64	34	5	2							
20,000 以上	2	1	2	1									
30,000 以上	3	1	3	1									
合計	1,128	659	462	254	119	80	362	224	101	57		84	44

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2019年1月～2022年1月



(万円)

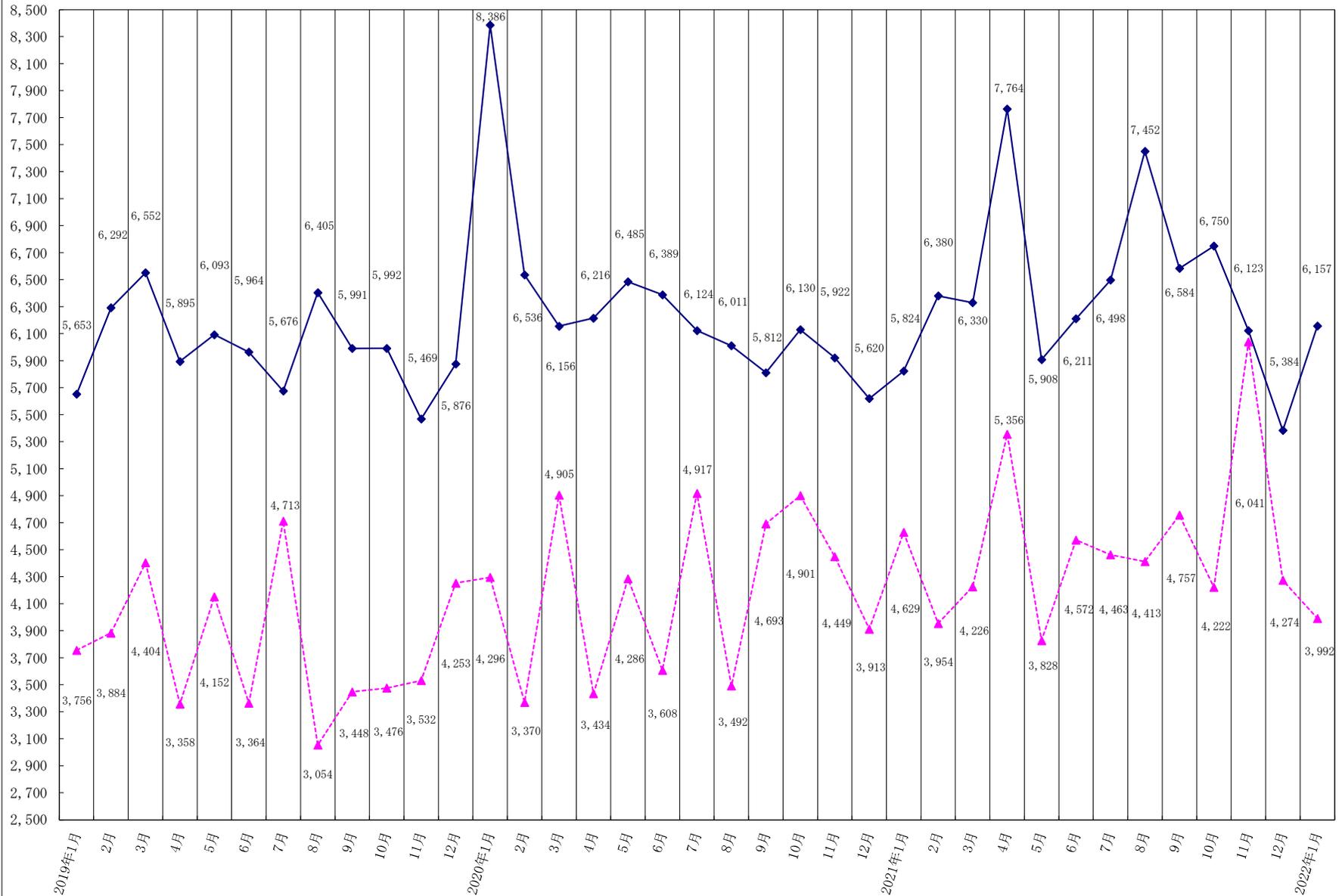
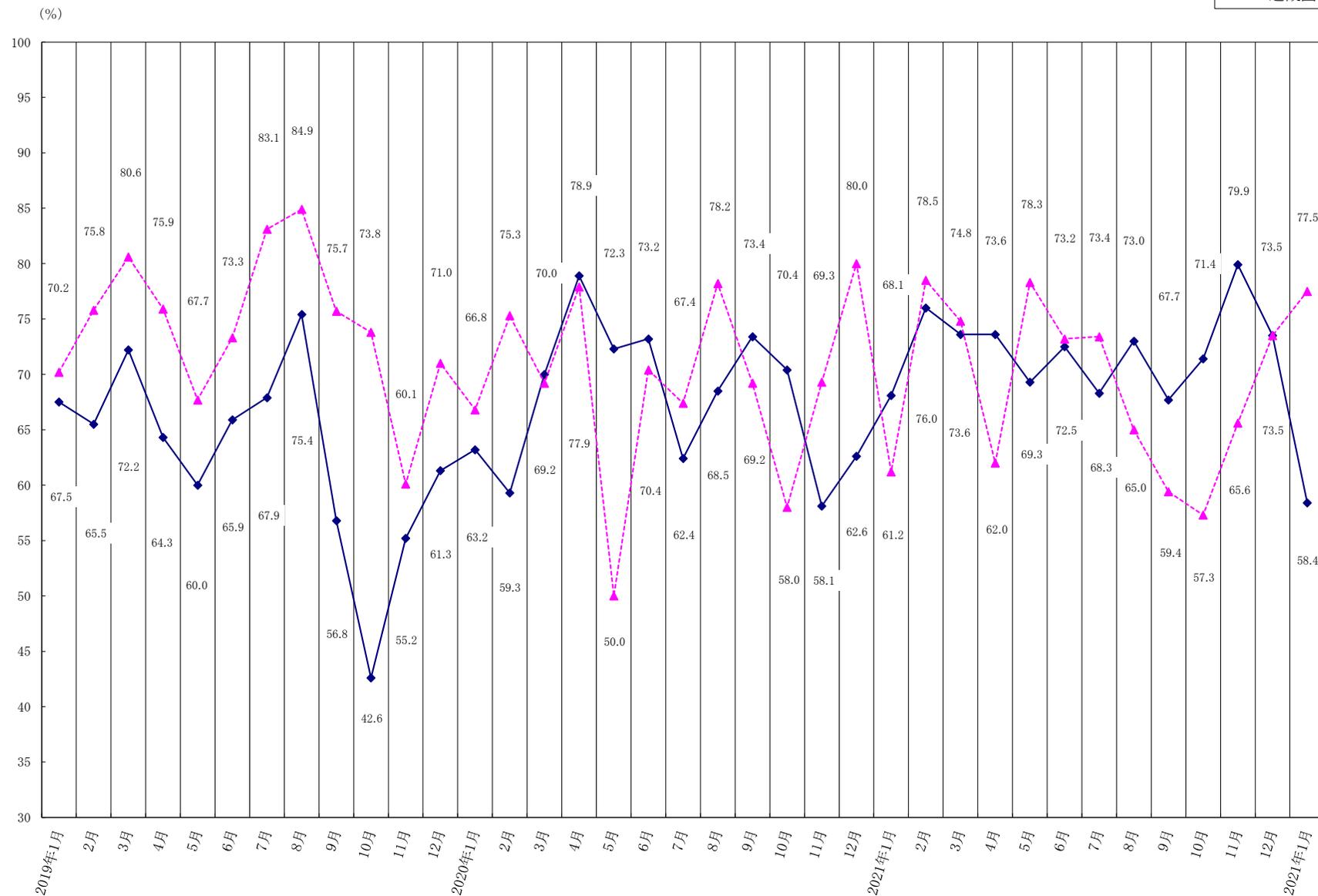


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2019年1月～2022年1月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2020年1月～2022年1月

■首都圏
□近畿圏

