

首都圏 新築分譲マンション市場動向 2022年2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2,287戸。前年同月比2.0%増と昨年11月以来の増加。
- ◎初月契約率は73.3%と2カ月ぶりの70%台。需給ともに堅調。
- ◎平均価格7,418万円、㎡単価 109.5万円といずれも二ケタUP。

1. 発売戸数

発売2,287戸、対前年同月(2,243戸)比44戸、2.0%増、対前月(1,128戸)比1,159戸、102.7%増。

2. 初月契約率

73.3%、前年同月比2.7ポイントダウン、前月比では14.9ポイントアップ。

'22年1月58.4%、'21年12月73.5%、11月79.9%、10月71.4%、9月67.7%、8月73.0%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当り平均価格は7,418万円、1㎡当り単価は 109.5万円。

前年同月比では平均価格は1,038万円(16.3%)のアップ、㎡単価は 14.7万円(15.5%)のアップ。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに2カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

2月末時点6,146戸、前月末比291戸の減少('22年1月末6,437戸、'21年2月末7,891戸)。

5. 即日完売物件(4物件187戸)

① パークタワー勝どきサウス 1期3次 157戸

東・中央区 10,237万円 136.1万円 平均2.5倍 最高11倍

② パークホームズ登戸ステーションアヴェニュー 1期1次 26戸

神・川崎市多摩区 7,318万円 104.7万円 平均1.19倍 最高3倍

6. 超高層物件

2月の超高層物件(20階以上)は15物件・710戸、契約率79.6%

(前年同月は13物件451戸、契約率84.0%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 1,048 戸(シェア 45.8%)、東京都下 231 戸(同 10.1%)、神奈川県 514 戸(同 22.5%)、埼玉県 193 戸(同 8.4%)、千葉県 301 戸(同 13.2%)。東京都のシェアは 55.9%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 9,685 万円、148.4 万円(30.3%アップ、26.0%アップ)、都下 5,634 万円、81.6 万円(1.4%ダウン、1.3%ダウン)、神奈川県 5,131 万円、80.1 万円(10.1%ダウン、0.4%アップ)、埼玉県 5,960 万円、85.1 万円(20.7%アップ、18.5%アップ)、千葉県 5,734 万円、71.3 万円(26.4%アップ、11.9%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 2,116 戸(全体の 92.5%)。

10. 来月の発売戸数予測

2022 年 3 月の発売戸数は 3,500 戸程度の見込みである

('21 年 3 月 3,103 戸、'20 年 3 月 2,142 戸、'19 年 3 月 3,337 戸、'18 年 3 月 3,617 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2022年2月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	2,287 戸 (2.0 %)	73.3 % (△ 2.7 P)	7,418 万円 (16.3 %)	<u>109.5 万円</u> (<u>15.5 %</u>)
東京 23 区	1,048 戸 (△ 0.2 %)	74.8 % (△ 6.1 P)	9,685 万円 (30.3 %)	148.4 万円 (26.0 %)
東京都下	231 戸 (87.8 %)	69.3 % (7.5 P)	5,634 万円 (△ 1.4 %)	81.6 万円 (△ 1.3 %)
神奈川県	514 戸 (△ 33.8 %)	70.4 % (△ 5.8 P)	5,131 万円 (△ 10.1 %)	80.1 万円 (0.4 %)
埼玉県	193 戸 (99.0 %)	62.7 % (△ 14.6 P)	5,960 万円 (20.7 %)	85.1 万円 (18.5 %)
千葉県	301 戸 (53.6 %)	83.1 % (25.4 P)	5,734 万円 (26.4 %)	<u>71.3 万円</u> (<u>11.9 %</u>)

()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2月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	129	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	2,287	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	1,677	戸	(契約率73.3%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	2,578	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	6,146	戸	(2022年分残898戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	187	戸	(即日完売率8.2%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	2,116	戸	(F35登録物件率92.5%)
▪ 1物件当り平均戸数 ……	17.7	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	16,965,367.0	万円	
▪ 1戸当り平均価格 ……	7,418	万円	
▪ 1㎡当り分譲単価 ……	<u>109.5</u>	万円	(3.3㎡当り <u>361.3万円</u>)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	630,926.87	㎡	
▪ 総 建 築 面 積 ……	267,339.25	㎡	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	2,196,455.22	㎡	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	<u>154,968.68</u>	㎡	
▪ 1戸当り平均専有面積 ……	<u>67.76</u>	㎡	
▪ 総 棟 数 ……	134	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,705	階	
▪ 1棟当り平均階高 ……	12.7	階	
▪ 1日当り分譲戸数 ……	81.7	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.2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	29	29	11	11			18	18				
1 K	7	4	7	4								
1 L K												
1 D K	24	16	22	16							2	
1 L D K	207	174	170	139			36	34	1	1		
2 K												
2 L K												
2 D K	16	16	3	3			13	13				
2 L D K	329	254	229	172	25	24	48	36	19	14	8	8
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,566	1,099	579	413	202	134	386	256	150	96	249	200
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	109	85	27	26	4	2	13	5	23	10	42	42
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,287	1,677	1,048	784	231	160	514	362	193	121	301	250

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	6	4					4	4			2	
3,000 "	35	32	2	1			23	21	1	1	9	9
3,300 "	17	9	7	2			6	3	1	1	3	3
3,500 "	30	25	10	8			14	13			6	4
3,700 "	57	39	18	11	1	1	25	19	2	1	11	7
4,000 "	103	77	11	8	23	22	39	26	27	20	3	1
4,300 "	112	76	22	21	7	4	59	32	21	17	3	2
4,500 "	93	53	3	3	14	12	51	32	5	2	20	4
4,700 "	66	40	6	4	9	7	22	11	3	3	26	15
5,000 "	95	63	15	12	22	14	45	30	9	5	4	2
5,500 "	185	140	42	31	27	15	53	43	15	4	48	47
6,000 "	229	186	57	48	39	29	44	36	19	11	70	62
6,500 "	168	130	59	50	42	29	42	34	15	8	10	9
7,000 "	188	158	76	68	21	14	22	16	23	15	46	45
8,000 "	262	182	156	113	22	9	39	26	28	17	17	17
9,000 "	152	111	95	70	4	4	26	16	14	8	13	13
9,999 "	143	126	132	116					6	5	5	5
10,000 以上	308	204	299	196					4	3	5	5
20,000 以上	26	18	26	18								
30,000 以上	12	4	12	4								
合計	2,287	1,677	1,048	784	231	160	514	362	193	121	301	250

図ー1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2019年2月～2022年2月

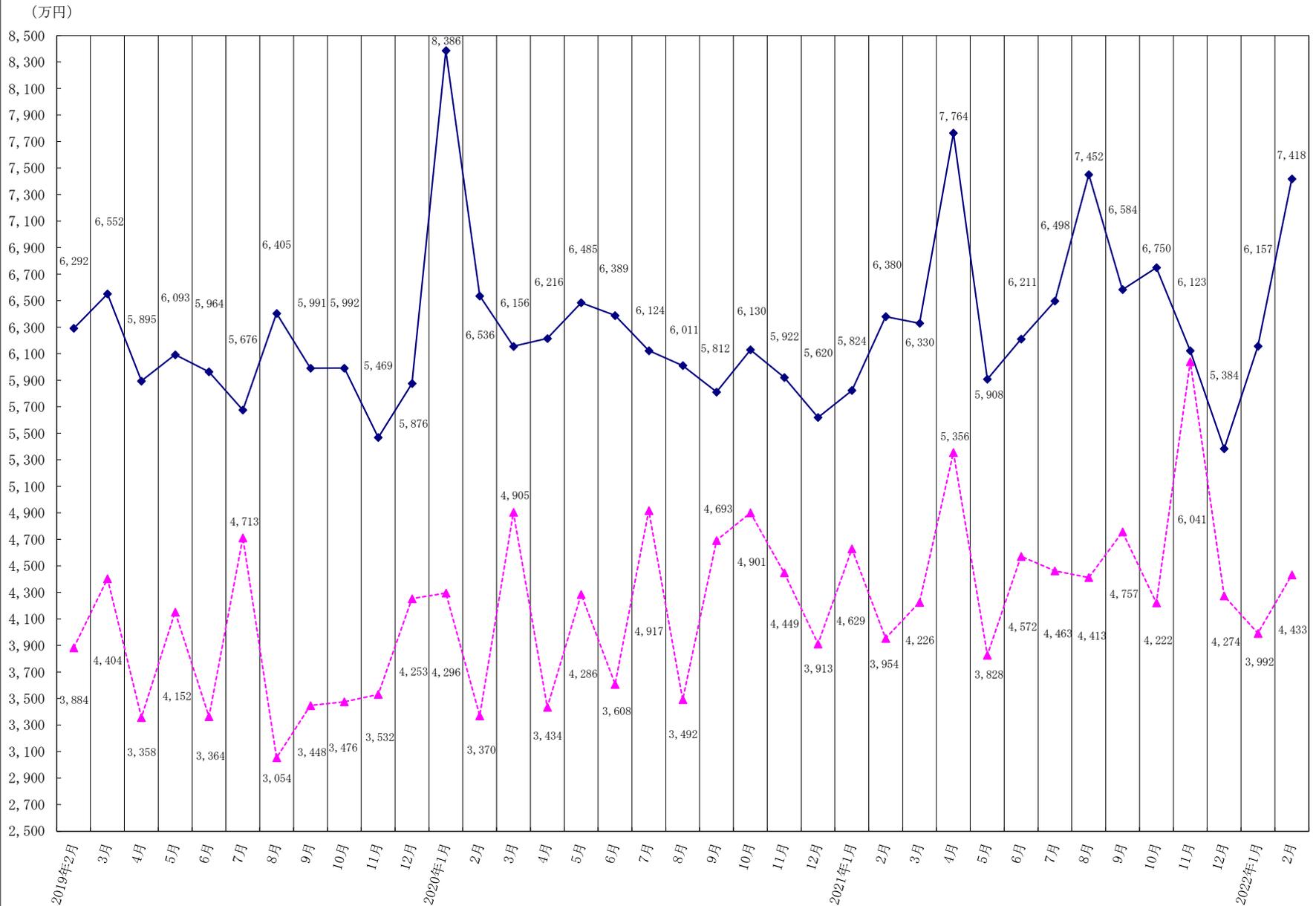
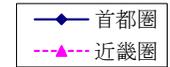
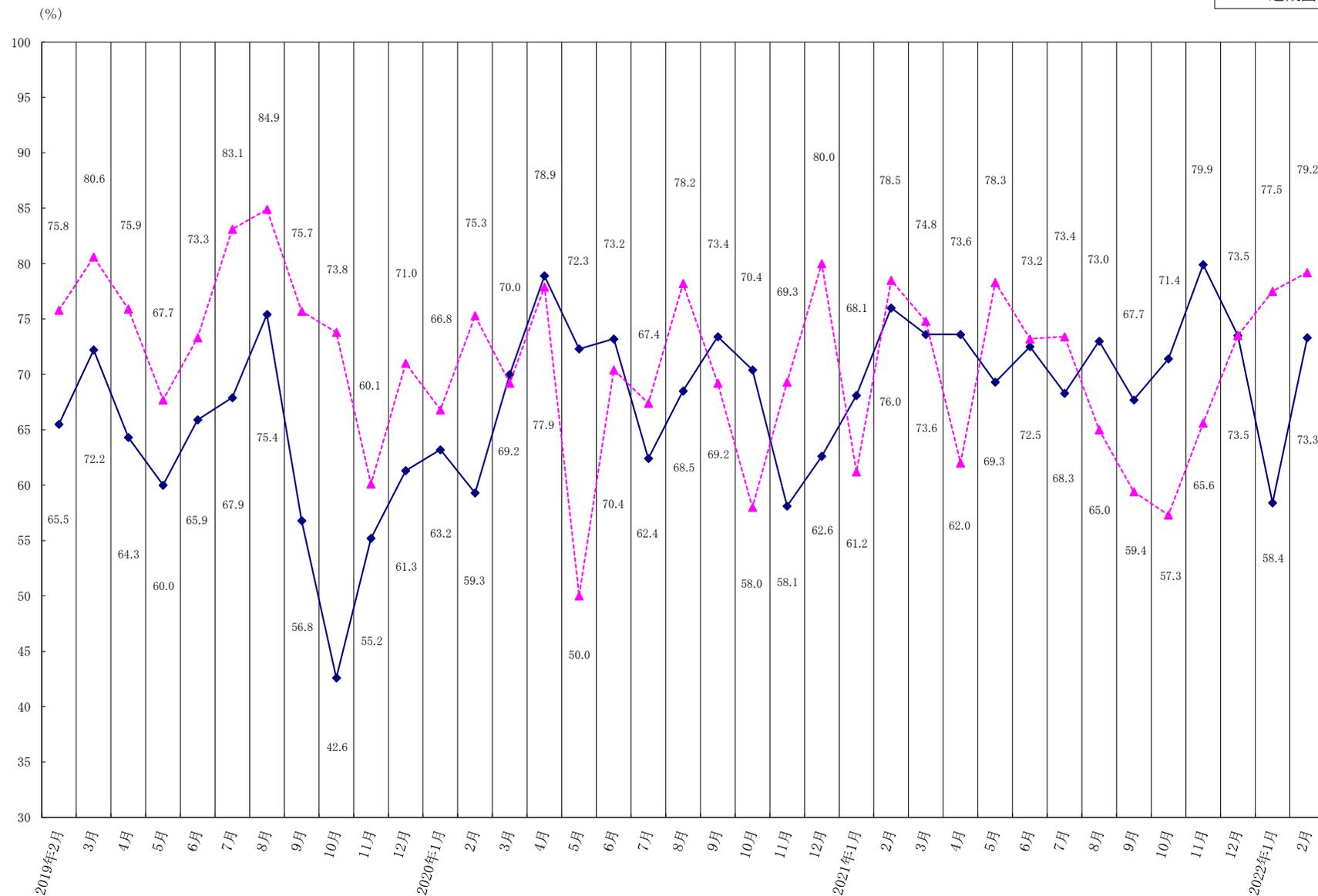


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2019年2月～2022年2月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移 (首都圏・近畿圏) 2020年2月～2022年2月

■首都圏
□近畿圏

