

2022年4月18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3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19.7%減の2,492戸。23区、神奈川県、千葉県が落ち込む。
- ◎平均価格6,518万円、㎡単価97.6万円、ともに3カ月連続のアップ。
- ◎初月契約率は75.2%、2カ月連続の70%台。

1. 発売戸数

発売2,492戸、対前年同月(3,103戸)比611戸、19.7%減、対前月(2,287戸)比205戸、9.0%増。

2. 初月契約率

75.2%、前年同月比1.6ポイントアップ、前月比では1.9ポイントアップ。

'22年2月73.3%、1月58.4%、'21年12月73.5%、11月79.9%、10月71.4%、9月67.7%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は6,518万円、1㎡当り単価は97.6万円。

前年同月比では平均価格は188万円(3.0%)のアップ、㎡単価は4.1万円(4.4%)のアップ。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに3カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

3月末時点5,881戸、前月末比265戸の減少('22年2月末6,146戸、'21年3月末7,357戸)。

5. 即日完売物件(1物件34戸)

① ハイムスイート西千葉 1期1・2次 34戸

千・千葉市稲毛区 4,075万円 49.7万円 平均1倍 最高1倍

6. 超高層物件

3月の超高層物件(20階以上)は14物件・390戸、契約率90.8%

(前年同月は17物件666戸、契約率70.4%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 1,049 戸(シェア 42.1%)、東京都下 247 戸(同 9.9%)、神奈川県 627 戸(同 25.2%)、埼玉県 325 戸(同 13.0%)、千葉県 244 戸(同 9.8%)。東京都のシェアは 52.0%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 7,947 万円、129.5 万円(1.5%ダウン、3.4%アップ)、都下 5,450 万円、76.4 万円(4.0%ダウン、9.3%ダウン)、神奈川県 5,564 万円、80.7 万円(0.2%ダウン、1.0%ダウン)、埼玉県 5,961 万円、83.1 万円(21.4%アップ、19.7%アップ)、千葉県 4,651 万円、63.4 万円(2.1%アップ、0.8%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 2,270 戸(全体の 91.1%)。

10. 来月の発売戸数予測

2022 年 4 月の発売戸数は 3,000 戸程度の見込みである

('21 年 4 月 2,089 戸、'20 年 4 月 686 戸、'19 年 4 月 1,421 戸、'18 年 4 月 2,342 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2022年3月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	2,492 戸 (△ 19.7 %)	75.2 % (1.6 P)	6,518 万円 (3.0 %)	97.6 万円 (4.4 %)
東京 23 区	1,049 戸 (△ 13.7 %)	76.5 % (4.5 P)	7,947 万円 (△ 1.5 %)	129.5 万円 (3.4 %)
東京都下	247 戸 (54.4 %)	60.3 % (△ 9.7 P)	5,450 万円 (△ 4.0 %)	76.4 万円 (△ 9.3 %)
神奈川県	627 戸 (△ 33.2 %)	79.7 % (12.5 P)	5,564 万円 (△ 0.2 %)	80.7 万円 (△ 1.0 %)
埼玉県	325 戸 (15.2 %)	75.1 % (5.6 P)	5,961 万円 (21.4 %)	83.1 万円 (19.7 %)
千葉県	244 戸 (△ 51.9 %)	73.4 % (△ 19.5 P)	4,651 万円 (2.1 %)	63.4 万円 (0.8 %)

()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3月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	132	物件		
▪ 発 売 戸 数 ……	2,492	戸		
▪ 売 却 戸 数 ……	1,875	戸	(契約率75.2%)	
▪ 全 売 却 戸 数 ……	2,757	戸		
▪ 全 残 戸 数 ……	5,881	戸	(2022年分残1,214戸)	
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	34	戸	(即日完売率1.4%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	2,270	戸	(F35登録物件率91.1%)	
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	18.9	戸		
▪ 総 発 売 額 ……	16,242,610.9	万円		
▪ 1 戸当り平均価格 ……	6,518	万円		
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	97.6	万円	(3.3m ² 当り	322.1万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	669,819.86	m ²		
▪ 総 建 築 面 積 ……	277,545.97	m ²		
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	2,099,759.05	m ²		
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	166,425.06	m ²		
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	66.78	m ²		
▪ 総 棟 数 ……	139	棟		
▪ 総 階 高 ……	1,718	階		
▪ 1 棟当り平均階高 ……	12.4	階		
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	80.4	戸		
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.1 分		

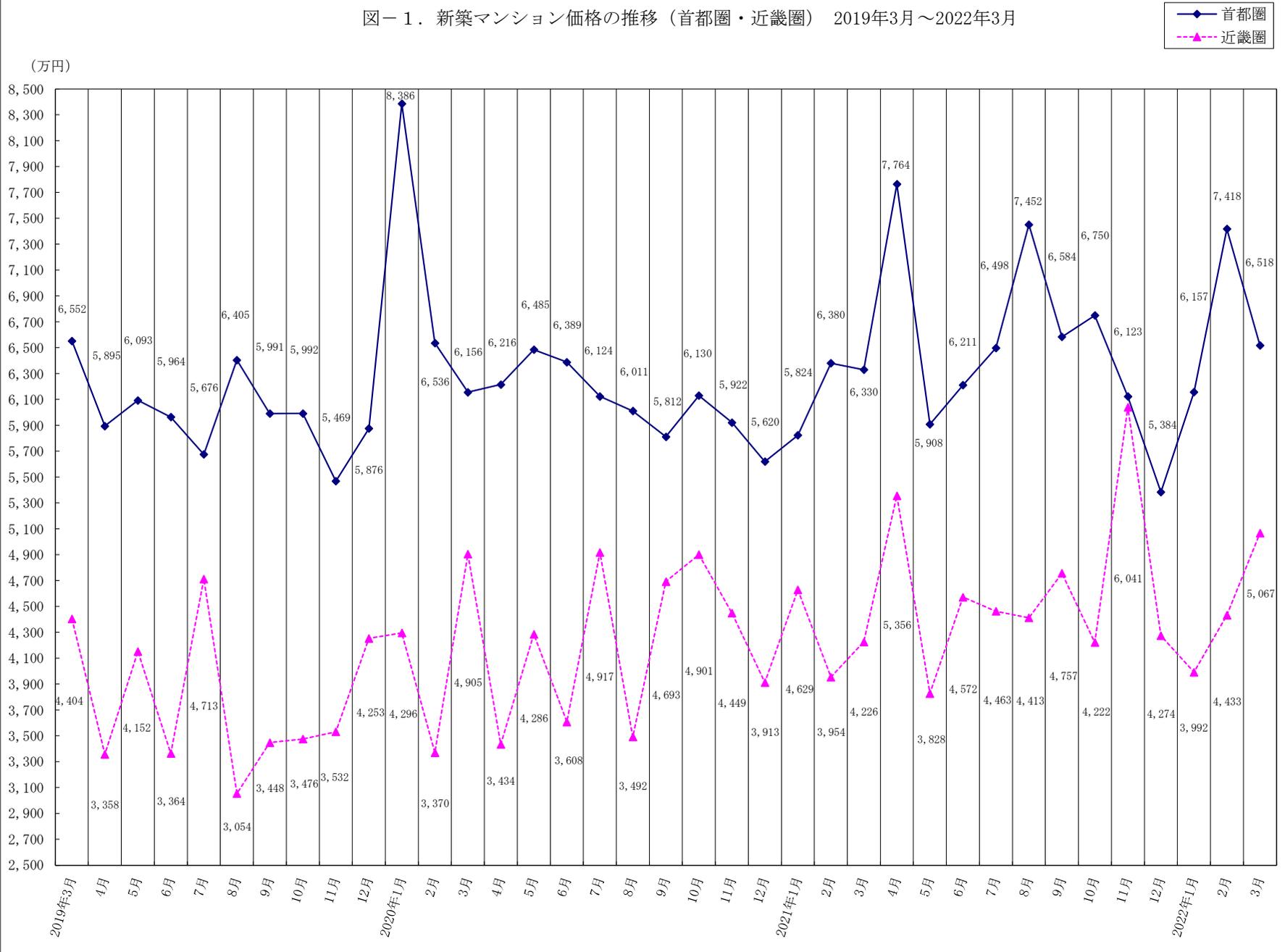
1.タイプ別戸数

	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	7	4	7	4								
1 K	22	11	22	11								
1 L K												
1 D K	21	12	14	6						7	6	
1 L D K	238	183	211	162			15	10	3	3	9	8
2 K												
2 L K												
2 D K	7	5	7	5								
2 L D K	350	285	224	177	11	8	78	66	29	26	8	8
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,634	1,201	504	386	202	120	469	374	279	204	180	117
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	213	174	60	52	34	21	65	50	14	11	40	40
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,492	1,875	1,049	803	247	149	627	500	325	244	244	179

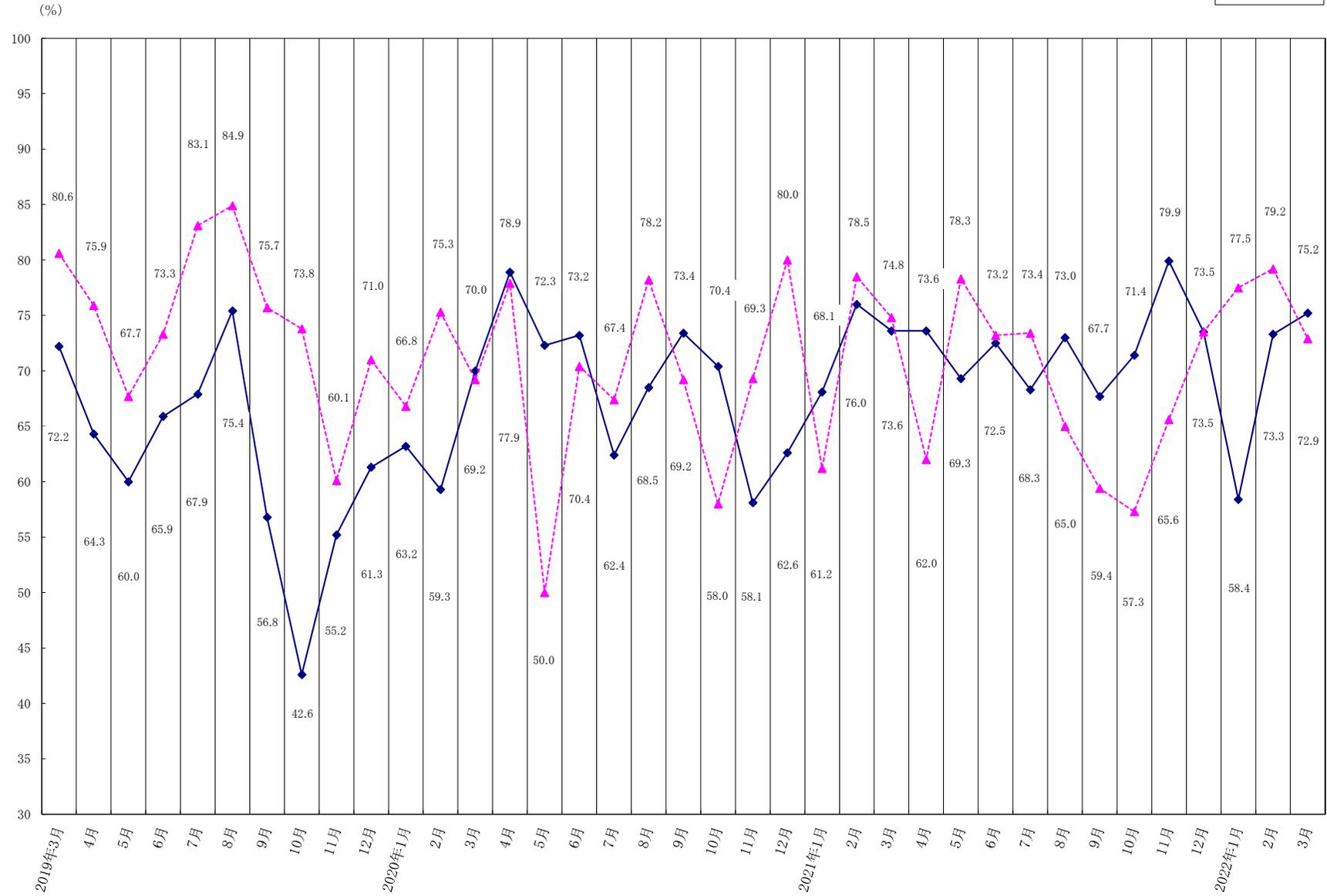
1.価格帯別戸数

2,500万円以下	6	6									6	6
3,000 "	12	10	4	3			1	1	1	1	6	5
3,300 "	37	25	14	7	1		5	3	9	8	8	7
3,500 "	35	20	14	4			4	2	4	2	13	12
3,700 "	56	36	27	16	3	3	9	3	1	1	16	13
4,000 "	129	99	39	30	6	6	23	11	26	19	35	33
4,300 "	130	75	34	17	12	4	30	15	32	22	22	17
4,500 "	126	69	17	12	20	11	47	38	6	5	36	3
4,700 "	92	66	19	13	4	2	45	35	12	10	12	6
5,000 "	147	106	25	20	18	14	78	60	19	10	7	2
5,500 "	314	236	73	47	76	56	88	74	46	28	31	31
6,000 "	255	205	67	58	49	24	95	90	30	21	14	12
6,500 "	289	226	127	110	30	11	75	62	38	30	19	13
7,000 "	231	180	117	86	20	12	52	47	32	25	10	10
8,000 "	281	225	166	130	8	6	60	46	39	35	8	8
9,000 "	119	101	94	78			14	13	10	9	1	1
9,999 "	42	34	34	27					8	7		
10,000 以上	148	121	136	110			1		11	11		
20,000 以上	41	35	40	35					1			
30,000 以上	2		2									
合計	2,492	1,875	1,049	803	247	149	627	500	325	244	244	179

図ー1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2019年3月～2022年3月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2019年3月～2022年3月



(戸数)

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

■首都圏
□近畿圏

