

2022年5月23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4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16.1%増の2,426戸。東京都下以外のエリアが増加。
- ◎初月契約率は79.6%、3カ月連続の70%台で需給ともに堅調。
- ◎平均価格6,291万円、㎡単価93.7万円、いずれも4カ月ぶりのダウン。

1. 発売戸数

発売2,426戸、対前年同月(2,089戸)比337戸、16.1%増、対前月(2,492戸)比66戸、2.6%減。

2. 初月契約率

79.6%、前年同月比6.0ポイントアップ、前月比では4.4ポイントアップ。

'22年3月75.2%、2月73.3%、1月58.4%、'21年12月73.5%、11月79.9%、10月71.4%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は6,291万円、1㎡当り単価は93.7万円。

前年同月比では平均価格は1,473万円(19.0%)のダウン、㎡単価は18.8万円(16.7%)のダウン。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに4カ月ぶりのダウン。

4. 販売在庫数

4月末時点5,475戸、前月末比406戸の減少('22年3月末5,881戸、'21年4月末7,017戸)。

5. 即日完売物件(3物件392戸)

① HARUMI FLAG PARK VILLAGE 第一工区 2期 147戸

東・中央区 7,933万円 95.2万円 平均6.6倍 最高69倍

② HARUMI FLAG SUN VILLAGE 第一工区 1期2次 242戸

東・中央区 6,398万円 85.3万円 平均6.6倍 最高69倍

6. 超高層物件

4月の超高層物件(20階以上)は10物件・196戸、契約率73.0%

(前年同月は15物件440戸、契約率76.4%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 1,305 戸(シェア 53.8%)、東京都下 69 戸(同 2.8%)、神奈川県 492 戸(同 20.3%)、埼玉県 207 戸(同 8.5%)、千葉県 353 戸(同 14.6%)。東京都のシェアは 56.6%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 7,344 万円、108.4 万円(27.9%ダウン、27.6%ダウン)、都下 4,818 万円、70.5 万円(17.1%ダウン、13.7%ダウン)、神奈川県 5,925 万円、91.2 万円(15.2%アップ、21.4%アップ)、埼玉県 4,503 万円、66.7 万円(13.8%ダウン、14.2%ダウン)、千葉県 4,243 万円、62.9 万円(6.9%ダウン、2.1%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 2,121 戸(全体の 87.4%)。

10. 来月の発売戸数予測

2022 年 5 月の発売戸数は 2,500 戸程度の見込みである

('21 年 5 月 2,578 戸、'20 年 5 月 393 戸、'19 年 5 月 2,206 戸、'18 年 5 月 2,462 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2022年4月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	2,426 戸 (16.1 %)	79.6 % (6.0 P)	6,291 万円 (△ 19.0 %)	93.7 万円 (△ 16.7 %)
東京 23 区	1,305 戸 (22.2 %)	82.3 % (5.7 P)	7,344 万円 (△ 27.9 %)	108.4 万円 (△ 27.6 %)
東京都下	69 戸 (△ 75.4 %)	47.8 % (△ 24.3 P)	4,818 万円 (△ 17.1 %)	70.5 万円 (△ 13.7 %)
神奈川県	492 戸 (16.0 %)	78.7 % (5.4 P)	5,925 万円 (15.2 %)	91.2 万円 (21.4 %)
埼玉県	207 戸 (51.1 %)	68.1 % (13.4 P)	4,503 万円 (△ 13.8 %)	66.7 万円 (△ 14.2 %)
千葉県	353 戸 (96.1 %)	83.9 % (11.1 P)	4,243 万円 (△ 6.9 %)	62.9 万円 (2.1 %)

()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4月末現在）

▪ 対 象 物 件 ……	133	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	2,426	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	1,931	戸	(契約率79.6%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	2,832	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	5,475	戸	(2022年分残1,287戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	392	戸	(即日完売率16.2%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	2,121	戸	(F35登録物件率87.4%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	18.2	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	15,260,817.0	万円	
▪ 1 戸当り平均価格 ……	6,291	万円	
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	93.7	万円	(3.3m ² 当り 309.1万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	573,717.75	m ²	
▪ 総 建 築 面 積 ……	224,754.90	m ²	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,740,761.52	m ²	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	162,908.71	m ²	
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	67.15	m ²	
▪ 総 棟 数 ……	152	棟	
▪ 総 階 高 ……	1,762	階	
▪ 1 棟当り平均階高 ……	11.6	階	
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	80.9	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.6 分	

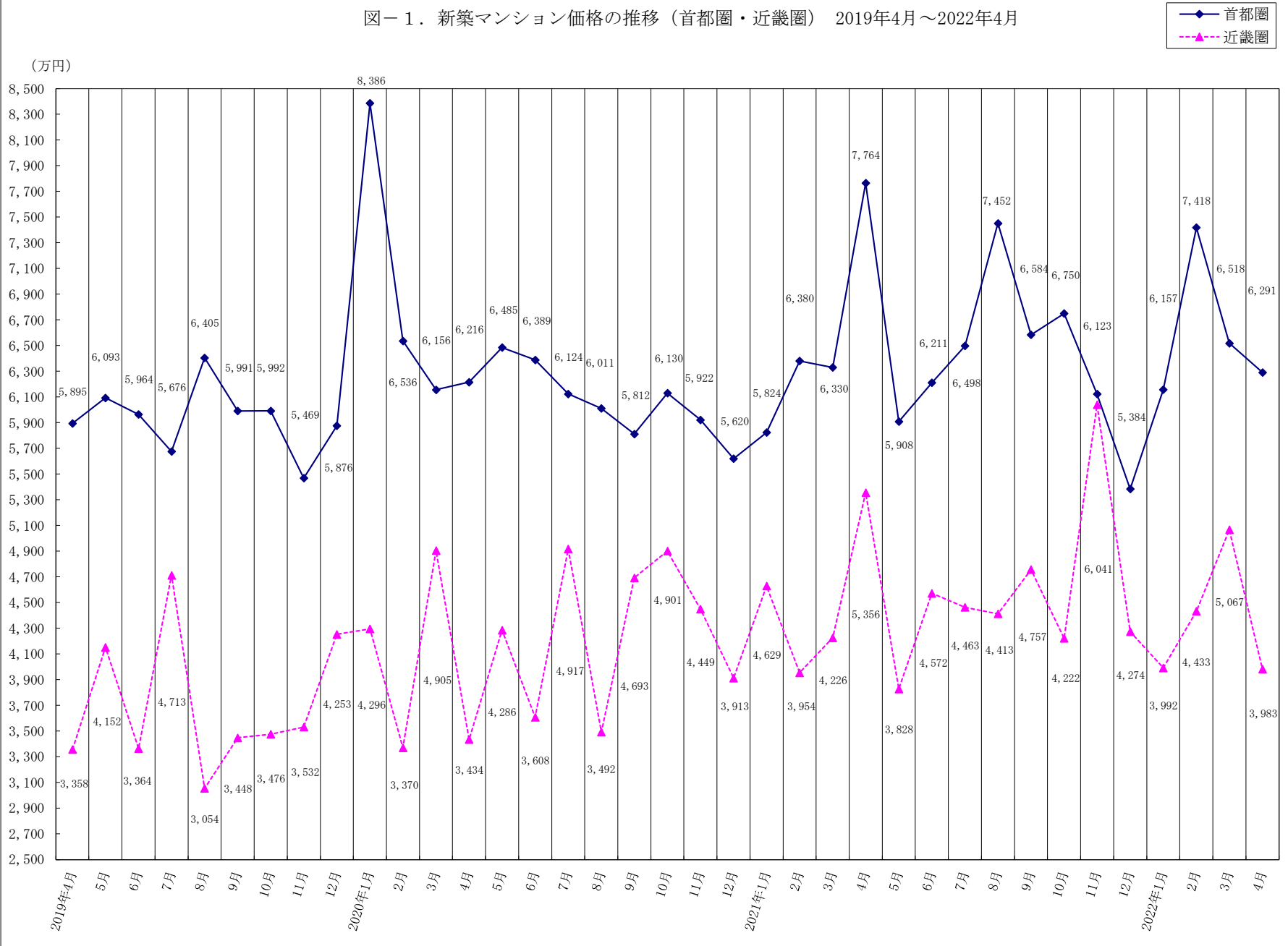
1.タイプ別戸数

	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	5	2	5	2								
1 K	11	6	9	4			2	2				
1 L K												
1 D K	2	1									2	1
1 L D K	186	152	117	95			27	23	1		41	34
2 K												
2 L K												
2 D K	11	10	11	10								
2 L D K	413	344	269	228	2	2	112	97	13	1	17	16
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,658	1,292	826	674	66	30	327	244	181	134	258	210
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	140	124	68	61	1	1	24	21	12	6	35	35
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,426	1,931	1,305	1,074	69	33	492	387	207	141	353	296

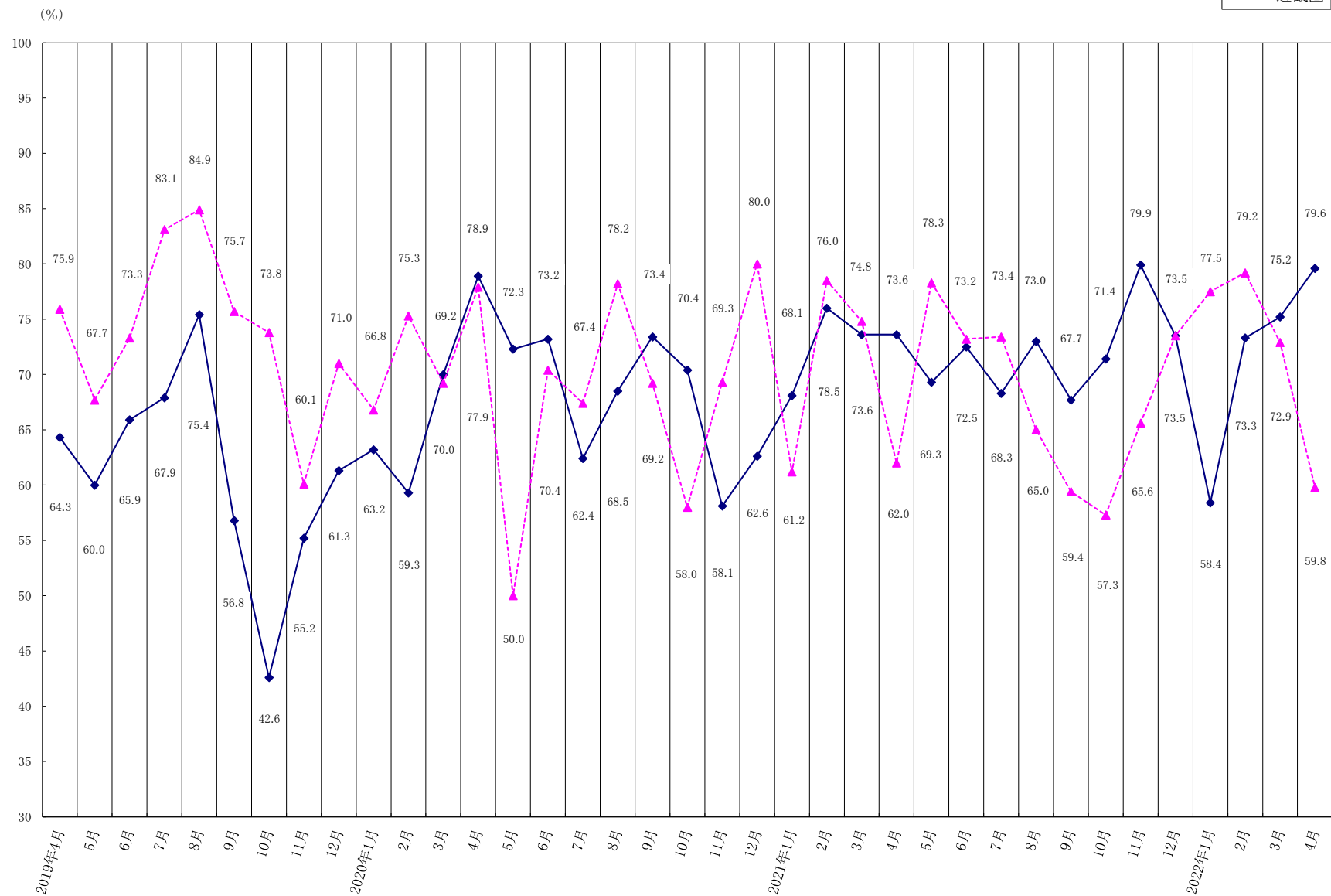
1.価格帯別戸数

2,500万円以下	6	6									6	6
3,000 "	24	20	3	1			3	2			18	17
3,300 "	38	25	9	4	1	1	2	2	7	1	19	17
3,500 "	42	32	7	5	1	1	7	3	2	1	25	22
3,700 "	52	43	9	9	3	3	6	1	2	2	32	28
4,000 "	132	108	23	17	7	7	11	7	33	22	58	55
4,300 "	123	78	8	5	13	7	20	16	36	15	46	35
4,500 "	105	81	16	15	10	4	22	18	28	24	29	20
4,700 "	121	95	23	21	3	2	43	37	28	25	24	10
5,000 "	189	145	46	38	6		68	55	33	22	36	30
5,500 "	334	278	189	164	12	4	79	65	29	24	25	21
6,000 "	264	209	188	152	2		51	36	5	3	18	18
6,500 "	259	220	193	165	5	2	45	38	2	1	14	14
7,000 "	183	147	140	117	4	1	34	25	2	1	3	3
8,000 "	192	163	157	134	2	1	33	28				
9,000 "	110	87	66	52			44	35				
9,999 "	46	33	34	23			12	10				
10,000 以上	189	147	177	138			12	9				
20,000 以上	17	14	17	14								
30,000 以上												
合計	2,426	1,931	1,305	1,074	69	33	492	387	207	141	353	296

図－1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2019年4月～2022年4月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2019年4月～2022年4月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2020年4月～2022年4月

■首都圏
□近畿圏

