

## 首都圏 新築分譲マンション市場動向 2022年5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4.3%減の2,466戸。東京23区と神奈川県が落ち込む。
- ◎初月契約率は70.2%、0.9Pアップして4カ月連続の70%台に。
- ◎平均価格6,088万円、㎡単価90.7万円。単価は2カ月連続の下落。

### 1. 発売戸数

発売2,466戸、対前年同月(2,578戸)比112戸、4.3%減、対前月(2,426戸)比40戸、1.6%増。

### 2. 初月契約率

70.2%、前年同月比0.9ポイントアップ、前月比では9.4ポイントダウン。

'22年4月79.6%、3月75.2%、2月73.3%、1月58.4%、'21年12月73.5%、11月79.9%。

### 3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は6,088万円、1㎡当り単価は90.7万円。

前年同月比では平均価格は180万円(3.0%)のアップ、㎡単価は2.5万円(2.7%)のダウン。

前年同月比では平均価格が2カ月ぶりのアップ、㎡単価は2カ月連続のダウン。

### 4. 販売在庫数

5月末時点5,346戸、前月末比129戸の減少('22年4月末5,475戸、'21年5月末6,789戸)。

### 5. 即日完売物件(4物件32戸)

① MJR 深川住吉 2期1次 16戸

東・江東区 5,884万円 96.0万円 平均2倍 最高8倍

② ハイムスイート西千葉 2期1次 13戸

千・千葉市稲毛区 4,227万円 51.8万円 平均1倍 最高2倍

### 6. 超高層物件

5月の超高層物件(20階以上)は9物件・475戸、契約率86.7%

(前年同月は16物件410戸、契約率77.1%)。

## 7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 824 戸(シェア 33.4%)、東京都下 296 戸(同 12.0%)、神奈川県 451 戸(同 18.3%)、埼玉県 524 戸(同 21.2%)、千葉県 371 戸(同 15.0%)。東京都のシェアは 45.4%。

## 8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 7,760 万円、128.2 万円(11.9%アップ、5.7%アップ)、都下 4,979 万円、73.9 万円(5.7%ダウン、9.1%ダウン)、神奈川県 4,982 万円、72.5 万円(7.5%ダウン、8.8%ダウン)、埼玉県 6,004 万円、85.8 万円(28.2%アップ、27.1%アップ)、千葉県 4,721 万円、62.7 万円(7.3%アップ、4.3%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 2,317 戸(全体の 94.0%)。

## 10. 来月の発売戸数予測

2022 年 6 月の発売戸数は 2,500 戸程度の見込みである

( '21 年 6 月 1,939 戸、'20 年 6 月 1,543 戸、'19 年 6 月 2,259 戸、'18 年 6 月 2,659 戸)。

### ◎首都圏新築マンション市場動向 2022年5月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	2,466 戸 ( △ 4.3 %)	70.2 % ( 0.9 P)	6,088 万円 ( 3.0 %)	90.7 万円 ( △ 2.7 %)
東京 23 区	824 戸 ( △ 31.7 %)	67.4 % ( △ 1.7 P)	7,760 万円 ( 11.9 %)	128.2 万円 ( 5.7 %)
東京都下	296 戸 ( 179.2 %)	78.7 % ( 11.7 P)	4,979 万円 ( △ 5.7 %)	73.9 万円 ( △ 9.1 %)
神奈川県	451 戸 ( △ 28.2 %)	55.0 % ( △ 16.3 P)	4,982 万円 ( △ 7.5 %)	72.5 万円 ( △ 8.8 %)
埼玉県	524 戸 ( 24.5 %)	77.7 % ( 7.9 P)	6,004 万円 ( 28.2 %)	85.8 万円 ( 27.1 %)
千葉県	371 戸 ( 71.8 %)	77.9 % ( 13.5 P)	4,721 万円 ( 7.3 %)	62.7 万円 ( 4.3 %)

( )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5月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	146	物件		
▪ 発 売 戸 数 ……	2,466	戸		
▪ 売 却 戸 数 ……	1,732	戸	(契約率70.2%)	
▪ 全 売 却 戸 数 ……	2,595	戸		
▪ 全 残 戸 数 ……	5,346	戸	(2022年分残1,612戸)	
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	32	戸	(即日完売率1.3%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	2,317	戸	(F35登録物件率94.0%)	
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	16.9	戸		
▪ 総 発 売 額 ……	15,012,347.0	万円		
▪ 1 戸当り平均価格 ……	6,088	万円		
▪ 1 m <sup>2</sup> 当り分譲単価 ……	90.7	万円	(3.3m <sup>2</sup> 当り	299.4万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	689,717.86	m <sup>2</sup>		
▪ 総 建 築 面 積 ……	285,758.28	m <sup>2</sup>		
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	2,142,007.65	m <sup>2</sup>		
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	<u>165,438.96</u>	m <sup>2</sup>		
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	67.09	m <sup>2</sup>		
▪ 総 棟 数 ……	160	棟		
▪ 総 階 高 ……	1,868	階		
▪ 1 棟当り平均階高 ……	11.7	階		
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	79.5	戸		
▪ 平 均 所 要 時 間 ……	最寄駅から	7.7 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	4	4	4	4								
1 K	21	12	19	12			2					
1 L K												
1 D K	28	22	20	18			3	1	4	2	1	1
1 L D K	189	146	154	119	7	7	13	9	6	2	9	9
2 K												
2 L K												
2 D K	6	6	6	6								
2 L D K	348	242	197	128	35	31	37	24	60	47	19	12
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,678	1,175	388	252	234	183	346	186	413	326	297	228
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	192	125	36	16	20	12	50	28	41	30	45	39
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,466	1,732	824	555	296	233	451	248	524	407	371	289

## 1.価格帯別戸数

2,500万円以下	1	1									1	1
3,000 "	12	9	2	1	1	1	2	1	3	2	4	4
3,300 "	31	25	13	8	8	8	1		5	5	4	4
3,500 "	60	43	15	12	2	2	15	6	13	9	15	14
3,700 "	81	54	16	11	10	9	13	2	26	16	16	16
4,000 "	189	113	34	27	22	22	53	9	20	11	60	44
4,300 "	171	109	27	18	18	16	43	17	21	17	62	41
4,500 "	113	65	13	7	38	28	30	17	11	7	21	6
4,700 "	127	96	19	15	32	29	36	22	24	17	16	13
5,000 "	221	150	27	20	38	34	69	30	56	38	31	28
5,500 "	272	200	57	35	52	40	64	43	33	25	66	57
6,000 "	262	179	75	40	37	17	54	46	63	46	33	30
6,500 "	217	146	74	38	17	11	38	30	57	45	31	22
7,000 "	170	133	81	60	11	10	21	16	47	39	10	8
8,000 "	190	148	78	50	10	6	11	8	90	83	1	1
9,000 "	102	81	69	51			1	1	32	29		
9,999 "	82	60	66	47					16	13		
10,000 以上	158	116	151	111					7	5		
20,000 以上	7	4	7	4								
30,000 以上												
合計	2,466	1,732	824	555	296	233	451	248	524	407	371	289

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2019年5月～2022年5月

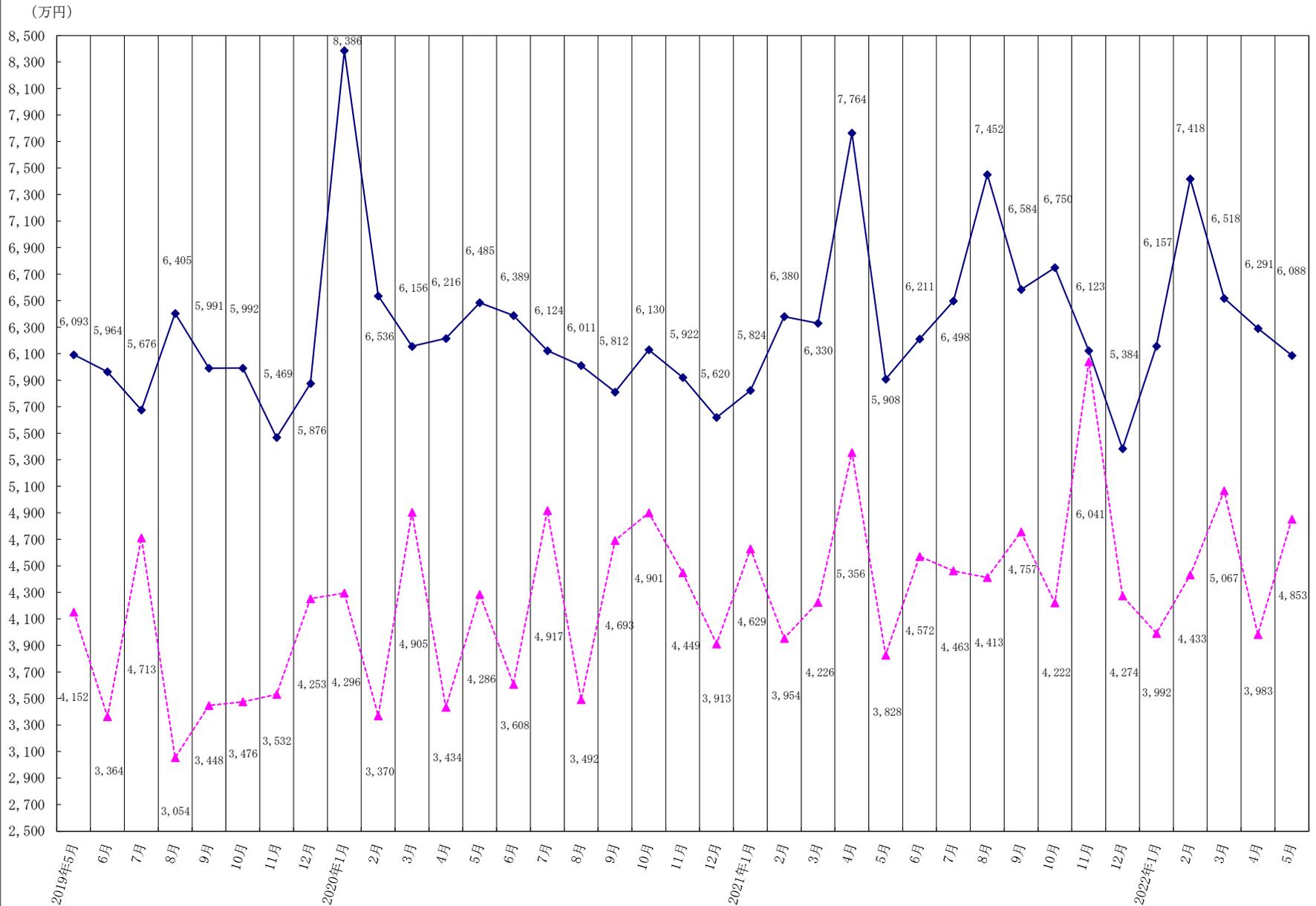
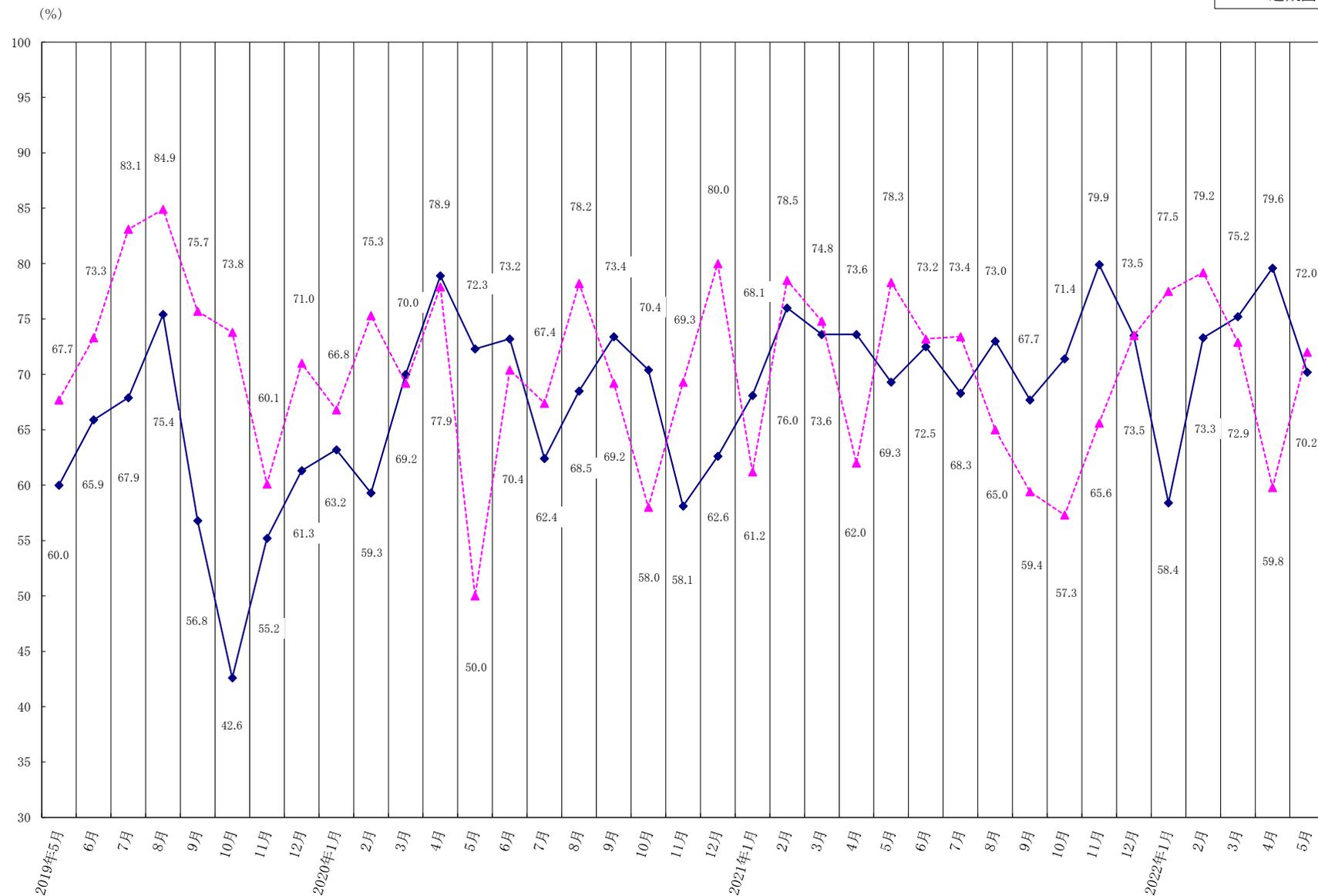


図- 2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2019年5月～2022年5月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2020年5月～2022年5月

■首都圏  
□近畿圏

