

首都圏 新築分譲マンション市場動向 2022年上半期(1~6月)

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の1都3県

- ◎発売は前年同期比4.2%減の1万2,716戸。2年ぶりの減少。
- ◎平均価格6,511万円、㎡単価97.7万円。いずれも2年ぶりの上昇。
- ◎初月契約率は72.1%、0.4Pダウンも2年連続の70%台。
- ◎下半期の供給は2万戸、2022年年間では約3.25万戸に。

1. 発売戸数

- ・1万2,716戸、前年同期(1万3,277戸)比561戸、4.2%減。(過去最多は'00年の4万6,816戸)。
- ・エリア別の内訳は東京23区5,390戸(シェア42.4%)、東京都下1,023戸(同8.0%)、神奈川県3,066戸(同24.1%)、埼玉県1,685戸(同13.3%)、千葉県1,552戸(同12.2%)。

2. 契約率

- ・初月契約率は72.1%、前年同期(72.5%)比0.4ポイントダウン。上期としては2年連続の70%台。
- ・エリア別は東京23区72.3%(前年同期比1.5Pダウン)、東京都下66.3%(同3.2Pダウン)、神奈川県71.0%(同0.2Pダウン)、埼玉県72.9%(同4.2Pアップ)、千葉県76.9%(同1.8Pアップ)。
- ・累積契約率は86.1%、前年同期の85.4%と比べると0.7Pのアップ。

3. 平均価格・㎡単価

- ・戸当り平均価格は6,511万円、1㎡当り単価は97.7万円。
- ・前年同期比では平均価格は97万円(1.5%)のアップ、㎡単価は1.5万円(1.6%)のアップ。
- ・上期としては平均価格、㎡単価ともに2年ぶりのアップ。
- ・エリア別では東京23区8,091万円、127.0万円(前年同期比0.6%アップ、0.2%ダウン)、東京都下5,418万円、78.4万円(同0.6%アップ、0.1%ダウン)、神奈川県5,343万円、81.4万円(同1.7%ダウン、2.9%アップ)、埼玉県5,887万円、83.9万円(同19.4%アップ、17.2%アップ)、千葉県4,727万円、64.6万円(同4.2%アップ、1.9%アップ)。

4. 販売在庫数

- ・5,072戸、'21年6月末(6,395戸)比1,323戸の減少('20年6月末7,389戸、'19年6月末7,438戸)。

5. 2022 年上半期の特徴

- ・上半期に減少となるのは 2 年ぶり。東京 23 区、神奈川県、千葉県が落ち込む。
- ・価格はグロス、単価ともに 2 年ぶりの上昇。超高層の供給で埼玉県がいずれも二ケタアップ。
- ・初月契約率は 72.1%と 2 年連続の 70%突破。66.3%だった東京都下以外が 70%台。
- ・在庫は 5,072 戸と大幅に圧縮。6 月末としては'15 年(4,936 戸)以来の低水準に。

6. 今後の供給について

- ・下半期(7~12 月)の供給見込みは 2 万戸。前年同期(2 万 359 戸)比では 1.8%減。
- ・年間供給は約 3.25 万戸。'21 年の 3 万 3,636 戸と比べ 3.4%の減少に。

◎首都圏新築マンション市場動向 2022年上半期(1~6月)

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
首都圏	12,716 戸 (△ 4.2 %)	72.1 % (△ 0.4 P)	6,511 万円 (1.5 %)	97.7 万円 (1.6 %)
東京 23 区	5,390 戸 (△ 7.3 %)	72.3 % (△ 1.5 P)	8,091 万円 (0.6 %)	127.0 万円 (△ 0.2 %)
東京都下	1,023 戸 (6.2 %)	66.3 % (△ 3.2 P)	5,418 万円 (0.6 %)	78.4 万円 (△ 0.1 %)
神奈川県	3,066 戸 (△ 14.0 %)	71.0 % (△ 0.2 P)	5,343 万円 (△ 1.7 %)	81.4 万円 (2.9 %)
埼玉県	1,685 戸 (29.3 %)	72.9 % (4.2 P)	5,887 万円 (19.4 %)	83.9 万円 (17.2 %)
千葉県	1,552 戸 (△ 4.7 %)	76.9 % (1.8 P)	4,727 万円 (4.2 %)	64.6 万円 (1.9 %)

()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

◎ 高層住宅市場動向 - 2022年上半期

◎地区別マンション供給戸数

	2022年1～6月		2021年1～6月		2020年1～6月		2019年1～6月	
	戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率
東京23区	5,390	42.4%	5,816	43.8%	3,845	51.3%	5,465	40.7%
都下	1,023	8.0%	963	7.3%	761	10.2%	1,280	9.5%
神奈川県	3,066	24.1%	3,566	26.9%	1,554	20.8%	3,328	24.8%
埼玉県	1,685	13.3%	1,303	9.8%	498	6.6%	1,975	14.7%
千葉県	1,552	12.2%	1,629	12.3%	831	11.1%	1,388	10.3%
首都圏	12,716	100.0%	13,277	100.0%	7,489	100.0%	13,436	100.0%

◎売れ残り戸数(2022年6月末現在)

	2022年	2022年分	契約率	2021年分	17～20年	合計	2021年
	発売戸数	残戸数		残戸数			
東京23区	5,390	664	87.7%	615	1037	2,316	2,974
都下	1,023	154	84.9%	116	622	892	1,041
神奈川県	3,066	507	83.5%	279	203	989	1,381
埼玉県	1,685	253	85.0%	212	69	534	982
千葉県	1,552	187	88.0%	127	27	341	470
首都圏	12,716	1,765	86.1%	1,349	1958	5,072	6,848

◎マンション価格の動向

	平均価格			㎡単価			年間平均価格・㎡単価					
	22. 1～6		20. 1～6	22. 1～6		20. 1～6	2021年		2020年		2019年	
	22. 1～6	21. 1～6	20. 1～6	22. 1～6	21. 1～6	20. 1～6	2021年	2020年	2019年	2021年	2020年	2019年
東京23区	8,091	8,041	8,190	127.0	127.3	132.4	8,293	128.2	7,712	125.1	7,286	112.3
都下	5,418	5,388	5,449	78.4	78.5	81.1	5,061	74.1	5,460	80.5	5,487	79.3
神奈川県	5,343	5,438	5,155	81.4	79.1	79.2	5,270	78.0	5,436	81.8	5,295	75.8
埼玉県	5,887	4,932	4,929	83.9	71.6	72.9	4,801	70.7	4,565	66.7	4,513	64.0
千葉県	4,727	4,535	4,639	64.6	63.4	63.3	4,314	61.6	4,377	61.1	4,399	60.5
首都圏	6,511	6,414	6,671	97.7	96.2	103.1	6,260	93.6	6,083	92.5	5,980	87.9

◎新規マンション年間契約率の動向

年. 月項目	2022年						1～6月 平均
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	
発売戸数	1,128	2,287	2,492	2,426	2,466	1,917	2,119
契約戸数	659	1,677	1,875	1,931	1,732	1,298	1,529
契約率	58.4%	73.3%	75.2%	79.6%	70.2%	67.7%	72.1%
平均価格	6,157	7,418	6,518	6,291	6,088	6,450	6,511
年. 月項目	2021年						1～6月 平均
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	
発売戸数	1,325	2,243	3,103	2,089	2,578	1,939	2,213
契約戸数	902	1,705	2,285	1,537	1,786	1,406	1,604
契約率	68.1%	76.0%	73.6%	73.6%	69.3%	72.5%	72.5%
平均価格	5,824	6,380	6,330	7,764	5,908	6,211	6,414

◎今後の発売予定(月別、2022年7～12月)

年月	22年7月	22年8月	22年9月	22年10月	22年11月	22年12月	合計
戸数	2,500	1,500	2,500	3,000	4,500	6,000	20,000
年月	21年7月	21年8月	21年9月	21年10月	21年11月	21年12月	合計
戸数	1,952	1,940	2,311	2,055	5,452	6,649	20,359
年月	20年7月	20年8月	20年9月	20年10月	20年11月	20年12月	合計
戸数	2,083	1,669	2,477	3,358	2,790	7,362	19,739
年月	19年7月	19年8月	19年9月	19年10月	19年11月	19年12月	合計
戸数	1,932	1,819	2,359	2,007	3,293	6,392	17,802