

※下線部に修正が入りました  
(発売戸数4戸が削除になりました)

2022年7月20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6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1.3%減の1,913戸。23区、都下、千葉県が大幅減。
- ◎初月契約率は67.6%、4.9Pダウンで1月以来の60%台。
- ◎平均価格6,447万円、㎡単価99.6万円。単価は3カ月ぶりの上昇。

### 1. 発売戸数

発売 1,913戸、対前年同月(1,939戸)比 26戸、1.3%減、対前月(2,466戸)比 553戸、22.4%減。

### 2. 初月契約率

67.6%、前年同月比 4.9ポイントダウン、前月比では 2.6ポイントダウン。

'22年5月70.2%、4月79.6%、3月75.2%、2月73.3%、1月58.4%、'21年12月73.5%。

### 3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は 6,447万円、1㎡当り単価は 99.6万円。

前年同月比では平均価格は 236万円(3.8%)のアップ、㎡単価は 5.4万円(5.7%)のアップ。

前年同月比では平均価格が2カ月連続のアップ、㎡単価は3カ月ぶりのアップ。

### 4. 販売在庫数

6月末時点5,072戸、前月末比274戸の減少('22年5月末5,346戸、'21年6月末6,395戸)。

### 5. 即日完売物件(5物件217戸)

① ル・サンク小田原栄町 1期 45戸

神・小田原市 5,346万円 73.0万円 平均1.6倍 最高4倍

② 大宮スカイ&スクエア ザ・タワー 1期1次 159戸

埼・さいたま市大宮区 8,575万円 115.1万円 平均1.7倍 最高15倍

### 6. 超高層物件

6月の超高層物件(20階以上)は13物件・543戸、契約率78.6%

(前年同月は9物件219戸、契約率64.4%)。

## 7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 698 戸(シェア 36.5%)、東京都下 61 戸(同 3.2%)、神奈川県 620 戸(同 32.3%)、埼玉県 335 戸(同 17.5%)、千葉県 199 戸(同 10.4%)。東京都のシェアは 39.7%。

## 8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 8,106 万円、130.5 万円(5.3%アップ、8.9%アップ)、都下 5,405 万円、78.0 万円(17.4%アップ、11.6%アップ)、神奈川県 5,214 万円、83.6 万円(2.2%ダウン、8.0%アップ)、埼玉県 6,705 万円、94.5 万円(24.7%アップ、15.7%アップ)、千葉県 4,358 万円、62.7 万円(4.2%ダウン、8.3%ダウン)。

## 9. フラット 35 登録物件戸数

フラット 35 登録物件戸数は 1,815 戸(全体の 94.9%)。

## 10. 来月の発売戸数予測

2022 年 7 月の発売戸数は 2,500 戸程度の見込みである

( '21 年 7 月 1,952 戸、'20 年 7 月 2,083 戸、'19 年 7 月 1,932 戸、'18 年 7 月 2,986 戸)。

### ◎首都圏新築マンション市場動向 2022年6月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	1,913 戸 ( △ 1.3 %)	67.6 % ( △ 4.9 P)	6,447 万円 ( 3.8 %)	99.6 万円 ( 5.7 %)
東京 23 区	698 戸 ( △ 18.9 %)	60.3 % ( △ 15.1 P)	8,106 万円 ( 5.3 %)	130.5 万円 ( 8.9 %)
東京都下	61 戸 ( △ 59.3 %)	37.7 % ( △ 29.6 P)	5,405 万円 ( 17.4 %)	78.0 万円 ( 11.6 %)
神奈川県	620 戸 ( 48.3 %)	73.7 % ( 3.4 P)	5,214 万円 ( △ 2.2 %)	83.6 万円 ( 8.0 %)
埼玉県	335 戸 ( 61.1 %)	77.0 % ( 7.8 P)	6,705 万円 ( 24.7 %)	94.5 万円 ( 15.7 %)
千葉県	199 戸 ( △ 34.1 %)	67.8 % ( △ 4.4 P)	4,358 万円 ( △ 4.2 %)	62.7 万円 ( △ 8.3 %)

( )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6月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	132	物件		
▪ 発 売 戸 数 ……	<u>1,913</u>	戸		
▪ 売 却 戸 数 ……	<u>1,294</u>	戸		( <u>契約率67.6%</u> )
▪ 全 売 却 戸 数 ……	<u>2,187</u>	戸		
▪ 全 残 戸 数 ……	5,072	戸		(2022年分残1,765戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	217	戸		(即日完売率11.3%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,815	戸		( <u>F35登録物件率94.9%</u> )
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	14.5	戸		
▪ 総 発 売 額 ……	<u>12,333,900.0</u>	万円		
▪ 1 戸 当 り 平 均 価 格 ……	<u>6,447</u>	万円		
▪ 1 m <sup>2</sup> 当 り 分 譲 単 価 ……	<u>99.6</u>	万円	(3.3m <sup>2</sup> 当り	<u>328.6万円</u> )
▪ 総 敷 地 面 積 ……	593,120.27	m <sup>2</sup>		
▪ 総 建 築 面 積 ……	245,531.54	m <sup>2</sup>		
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,934,386.95	m <sup>2</sup>		
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	<u>123,869.39</u>	m <sup>2</sup>		
▪ 1 戸 当 り 平 均 専 有 面 積 ……	<u>64.75</u>	m <sup>2</sup>		
▪ 総 棟 数 ……	145	棟		
▪ 総 階 高 ……	1,782	階		
▪ 1 棟 当 り 平 均 階 高 ……	12.3	階		
▪ 1 日 当 り 分 譲 戸 数 ……	<u>63.8</u>	戸		
▪ 平 均 所 要 時 間 ……	最寄駅から			7.0 分

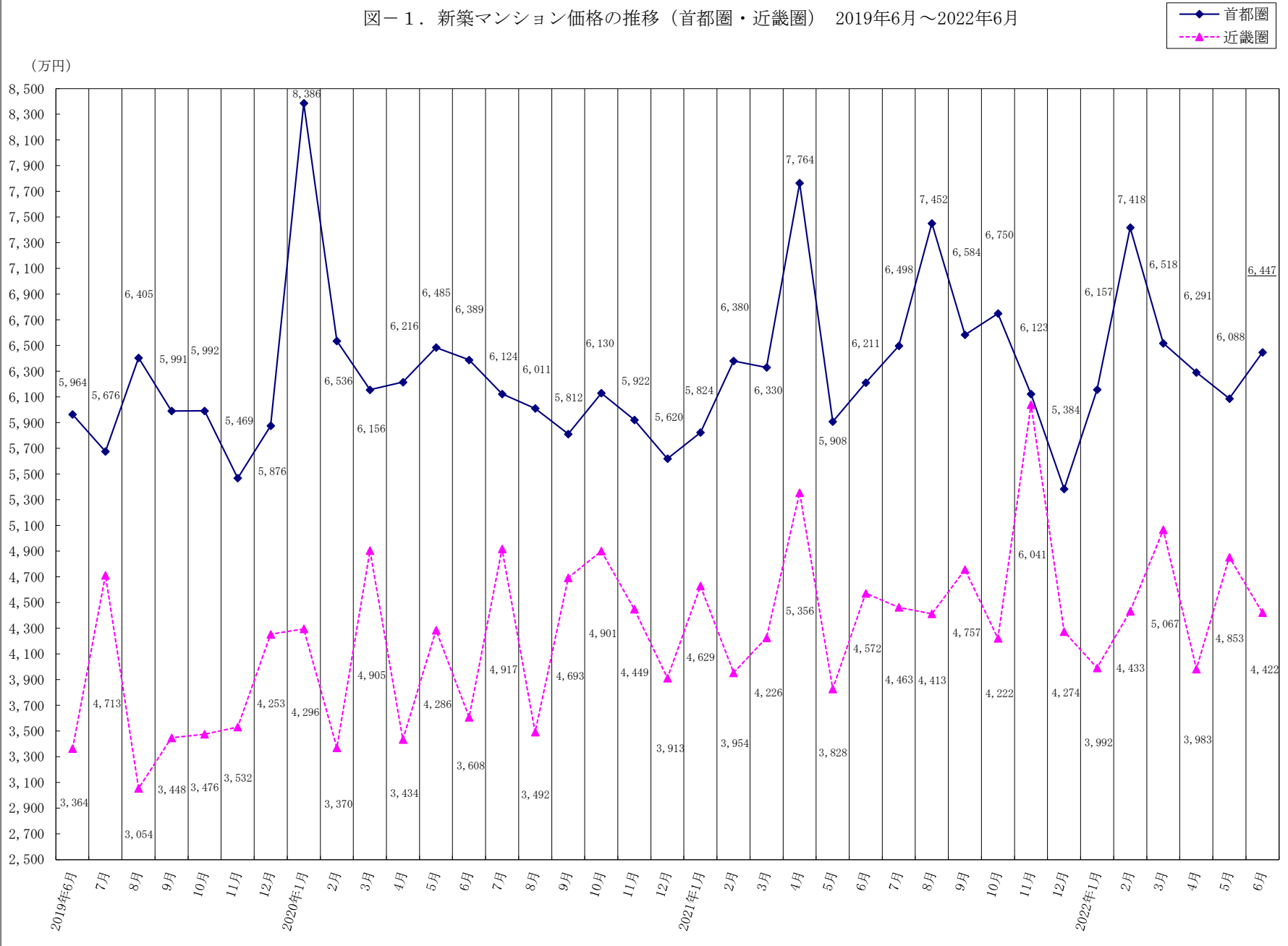
## 1.タイプ別戸数

	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												
1 K	12	9	5	4			7	5				
1 L K												
1 D K	33	19	24	10						9	9	
1 L D K	259	199	146	100			95	82	5	5	13	12
2 K												
2 L K												
2 D K	3	2	2	1			1	1				
2 L D K	300	214	144	99	7		92	69	54	45	3	1
3 K												
3 L K												
3 D K	1		1									
3 L D K	1,201	781	339	180	52	22	385	274	264	201	161	104
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	104	70	37	27	2	1	40	26	12	7	13	9
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	1,913	1,294	698	421	61	23	620	457	335	258	199	135

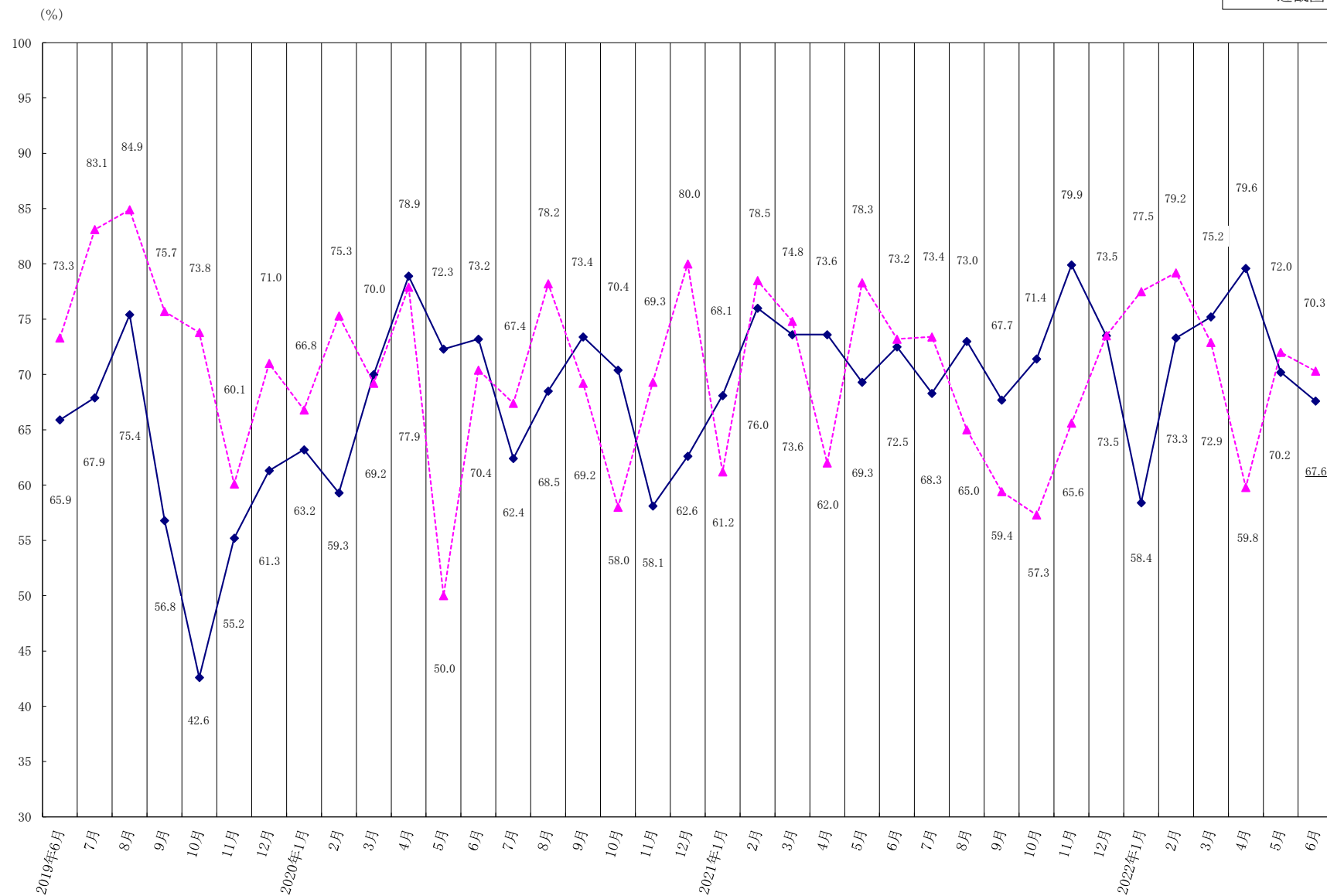
## 1.価格帯別戸数

2,500万円以下	6	5					1				5	5
3,000 "	30	22					14	11	1	1	15	10
3,300 "	17	14	2	2			8	6	1	1	6	5
3,500 "	46	38	2	1			29	26	1	1	14	10
3,700 "	82	57	19	11	2	2	32	27	11	2	18	15
4,000 "	99	69	19	12	4	3	45	40	23	9	8	5
4,300 "	101	74	14	6	3	2	49	41	13	11	22	14
4,500 "	110	74	4	4	7	4	45	36	23	14	31	16
4,700 "	92	54	16	9	10	1	35	25	17	12	14	7
5,000 "	137	92	26	19	2	2	70	49	22	13	17	9
5,500 "	152	104	39	25	11	1	61	47	16	9	25	22
6,000 "	164	93	72	35	7	1	61	40	13	6	11	11
6,500 "	177	88	80	41	2		56	23	27	19	12	5
7,000 "	187	124	102	59	4		45	30	35	34	1	1
8,000 "	187	140	99	66	8	6	45	34	35	34		
9,000 "	131	102	51	29	1	1	19	17	60	55		
9,999 "	63	54	35	26			5	5	23	23		
10,000 以上	111	81	99	69					12	12		
20,000 以上	19	7	17	5					2	2		
30,000 以上	2	2	2	2								
合計	1,913	1,294	698	421	61	23	620	457	335	258	199	135

図－1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2019年6月～2022年6月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2019年6月～2022年6月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2020年6月～2022年6月

■首都圏  
□近畿圏

