

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1.1%減の1,917戸。23区、都下、千葉県が大幅減。
- ◎初月契約率は67.7%、4.8Pダウンで1月以来の60%台。
- ◎平均価格6,450万円、㎡単価99.7万円。単価は3カ月ぶりの上昇。

1. 発売戸数

発売1,917戸、対前年同月(1,939戸)比22戸、1.1%減、対前月(2,466戸)比549戸、22.3%減。

2. 初月契約率

67.7%、前年同月比4.8ポイントダウン、前月比では2.5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6,450万円、1㎡当り単価は99.7万円。

前年同月比では平均価格は239万円(3.8%)のアップ、㎡単価は5.5万円(5.8%)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 702 戸(シェア 36.6%)、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 39.8%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 8,103 万円、130.7 万円(5.2%アップ、9.1%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 94.7%)。

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	1,917 戸 (△ 1.1 %)	67.7 % (△ 4.8 P)	6,450 万円 (△ 3.8 %)	99.7 万円 (△ 5.8 %)
東京 23 区	702 戸 (△ 18.5 %)	60.5 % (△ 14.9 P)	8,103 万円 (△ 5.2 %)	130.7 万円 (△ 9.1 %)
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 ……	1,917	戸		
▪ 売 却 戸 数 ……	1,298	戸	(契約率67.7%)	
▪ 全 売 却 戸 数 ……	2,191	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	(F35登録物件率94.7%)	
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	14.5	戸		
▪ 総 発 売 額 ……	12,364,060.0	万円		
▪ 1 戸 当 り 平 均 価 格 ……	6,450	万円		
▪ 1 m ² 当 り 分 譲 単 価 ……	99.7	万円	(3.3m ² 当り	329.0万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	593,120.27	m ²		
▪ 総 建 築 面 積 ……	245,531.54	m ²		
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,934,386.95	m ²		
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	124,030.21	m ²		
▪ 1 戸 当 り 平 均 専 有 面 積 ……	64.70	m ²		
▪ 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 ……	63.9	戸		
▪ 平 均 所 要 時 間 ……	最寄駅から	7.0 分		

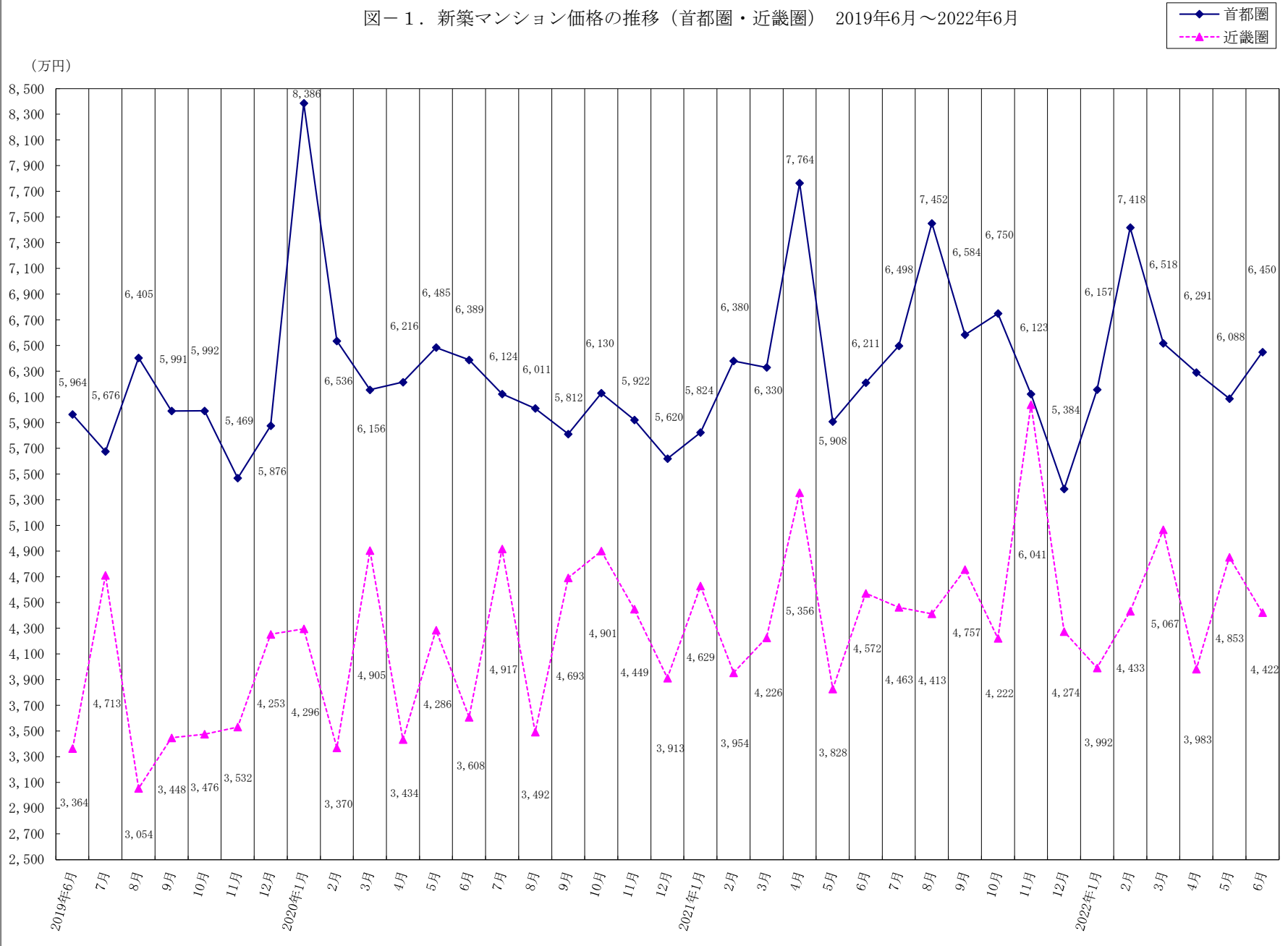
1.タイプ別戸数

	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	13	10	6	5			7	5				
1 L K												
1 D K	33	19	24	10						9	9	
1 L D K	262	202	149	103			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	1,917	1,298	702	425	61	23	620	457	335	258	199	135

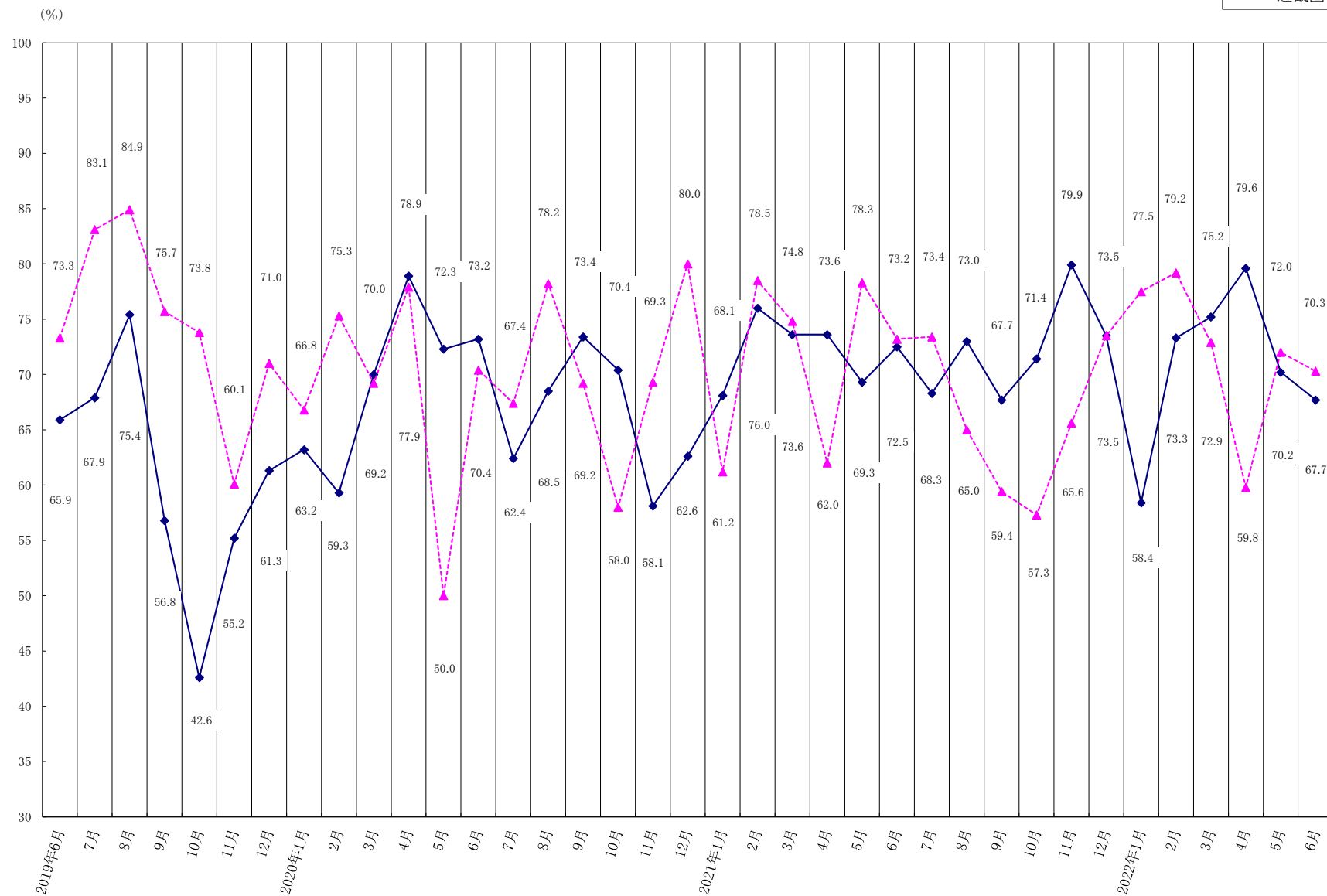
1.価格帯別戸数

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 "	111	75	5	5	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 "	134	105	54	32	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	1,917	1,298	702	425	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

