

首都圏 新築分譲マンション市場動向 2022年7月

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の上 3 県

- ◎発売は 16.2%増の 2,268 戸。23 区、神奈川、埼玉が大幅増。
- ◎初月契約率は 60.7%、7.6Pダウンで 2 カ月連続の 60%台。
- ◎平均価格 6,379 万円、㎡単価 96.2 万円といずれも下落。

1. 発売戸数

発売 2,268 戸、対前年同月(1,952 戸)比 316 戸、16.2%増、対前月(1,913 戸)比 355 戸、18.6%増。

2. 初月契約率

60.7%、前年同月比 7.6 ポイントダウン、前月比では 6.9 ポイントダウン。

'22年6月 67.6%、5月 70.2%、4月 79.6%、3月 75.2%、2月 73.3%、1月 58.4%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当り平均価格は 6,379 万円、1 ㎡当り単価は 96.2 万円。

前年同月比では平均価格は 119 万円(1.8%)のダウン、㎡単価は 2.2 万円(2.2%)のダウン。

前年同月比では平均価格が 3 カ月ぶりのダウン、㎡単価は 2 カ月ぶりのダウン。

4. 販売在庫数

7 月末時点 5,126 戸、前月末比 54 戸の増加('22年6月末 5,072 戸、'21年7月末 6,087 戸)。

5. 即日完売物件(4 物件 13 戸)

① ル・サンク小田原栄町 2 期(終) 5 戸

神・小田原市 5,738 万円 73.9 万円 平均 1.2 倍 最高 2 倍

② ハイムスイート西千葉 3 期 1 次 5 戸

千・千葉市稲毛区 4,440 万円 51.8 万円 平均 1 倍 最高 1 倍

6. 超高層物件

7 月の超高層物件(20 階以上)は 14 物件・314 戸、契約率 75.5%
(前年同月は 13 物件 349 戸、契約率 72.5%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 1,033 戸(シェア 45.5%)、東京都下 76 戸(同 3.4%)、神奈川県 577 戸(同 25.4%)、埼玉県 410 戸(同 18.1%)、千葉県 172 戸(同 7.6%)。東京都のシェアは 48.9%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 7,217 万円、112.5 万円(13.2%ダウン、12.7%ダウン)、都下 5,310 万円、76.5 万円(6.2%アップ、2.4%アップ)、神奈川県 5,828 万円、88.4 万円(16.0%アップ、15.4%アップ)、埼玉県 5,975 万円、86.6 万円(25.9%アップ、32.2%アップ)、千葉県 4,626 万円、63.3 万円(3.5%アップ、4.8%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 2,098 戸(全体の 92.5%)。

10. 来月の発売戸数予測

2022 年 8 月の発売戸数は 1,500 戸程度の見込みである

('21 年 8 月 1,940 戸、'20 年 8 月 1,669 戸、'19 年 8 月 1,819 戸、'18 年 8 月 1,502 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2022年7月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	2,268 戸 (16.2 %)	60.7 % (△ 7.6 P)	6,379 万円 (△ 1.8 %)	96.2 万円 (△ 2.2 %)
東京 23 区	1,033 戸 (10.8 %)	60.3 % (△ 8.6 P)	7,217 万円 (△ 13.2 %)	112.5 万円 (△ 12.7 %)
東京都下	76 戸 (△ 20.0 %)	72.4 % (18.7 P)	5,310 万円 (6.2 %)	76.5 万円 (2.4 %)
神奈川県	577 戸 (19.2 %)	67.9 % (△ 3.2 P)	5,828 万円 (16.0 %)	88.4 万円 (15.4 %)
埼玉県	410 戸 (106.0 %)	58.3 % (5.0 P)	5,975 万円 (25.9 %)	86.6 万円 (32.2 %)
千葉県	172 戸 (△ 28.9 %)	39.0 % (△ 39.9 P)	4,626 万円 (3.5 %)	63.3 万円 (△ 4.8 %)

()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7月末現在)

▪ 対象物件 ……	140	物件		
▪ 発売戸数 ……	2,268	戸		
▪ 売却戸数 ……	1,376	戸	(契約率60.7%)	
▪ 全売却戸数 ……	2,214	戸		
▪ 全残戸数 ……	5,126	戸	(2022年分残2,174戸)	
▪ 即日完売戸数 ……	13	戸	(即日完売率0.6%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	2,098	戸	(F35登録物件率92.5%)	
▪ 1物件当り平均戸数 ……	16.2	戸		
▪ 総発売額 ……	14,466,615.0	万円		
▪ 1戸当り平均価格 ……	6,379	万円		
▪ 1㎡当り分譲単価 ……	96.2	万円	(3.3㎡当り	317.4万円)
▪ 総敷地面積 ……	714,067.43	㎡		
▪ 総建築面積 ……	293,112.87	㎡		
▪ 総建築延面積 ……	2,431,545.16	㎡		
▪ 総有効分譲面積 ……	150,403.26	㎡		
▪ 1戸当り平均専有面積 ……	66.32	㎡		
▪ 総棟数 ……	157	棟		
▪ 総階高 ……	1,981	階		
▪ 1棟当り平均階高 ……	12.6	階		
▪ 1日当り分譲戸数 ……	73.2	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	32	32	32	32								
1 K	14	9	14	9								
1 L K												
1 D K	33	27	30	24							3	3
1 L D K	196	143	134	94			57	46	5	3		
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	371	259	253	180	11	8	71	53	31	17	5	1
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,513	838	522	256	62	45	426	276	348	207	155	54
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	109	68	48	28	3	2	23	17	26	12	9	9
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,268	1,376	1,033	623	76	55	577	392	410	239	172	67

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	5	5	3	3			1	1			1	1
3,000 "	54	50	44	43			3	2	5	3	2	2
3,300 "	17	9	9	5			3	2	5	2		
3,500 "	30	22	10	7			11	7	6	5	3	3
3,700 "	56	32	9	7	11	11	20	8	11	4	5	2
4,000 "	119	47	17	14			51	12	26	14	25	7
4,300 "	107	56	19	11	2	1	35	18	24	15	27	11
4,500 "	98	43	21	14	4	2	24	9	31	12	18	6
4,700 "	98	40	31	18	5	3	16	7	20	11	26	1
5,000 "	149	76	28	19	2	1	61	35	32	12	26	9
5,500 "	210	130	89	44	24	17	58	47	22	11	17	11
6,000 "	249	146	117	56	12	8	80	57	29	21	11	4
6,500 "	268	156	167	82	6	5	29	25	58	37	8	7
7,000 "	148	99	95	55	5	5	30	28	16	9	2	2
8,000 "	254	188	81	55	4	2	84	77	84	53	1	1
9,000 "	162	113	88	58	1		57	44	16	11		
9,999 "	97	56	75	37			9	9	13	10		
10,000 以上	132	98	115	85			5	4	12	9		
20,000 以上	13	8	13	8								
30,000 以上	2	2	2	2								
合計	2,268	1,376	1,033	623	76	55	577	392	410	239	172	67

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2019年7月～2022年7月

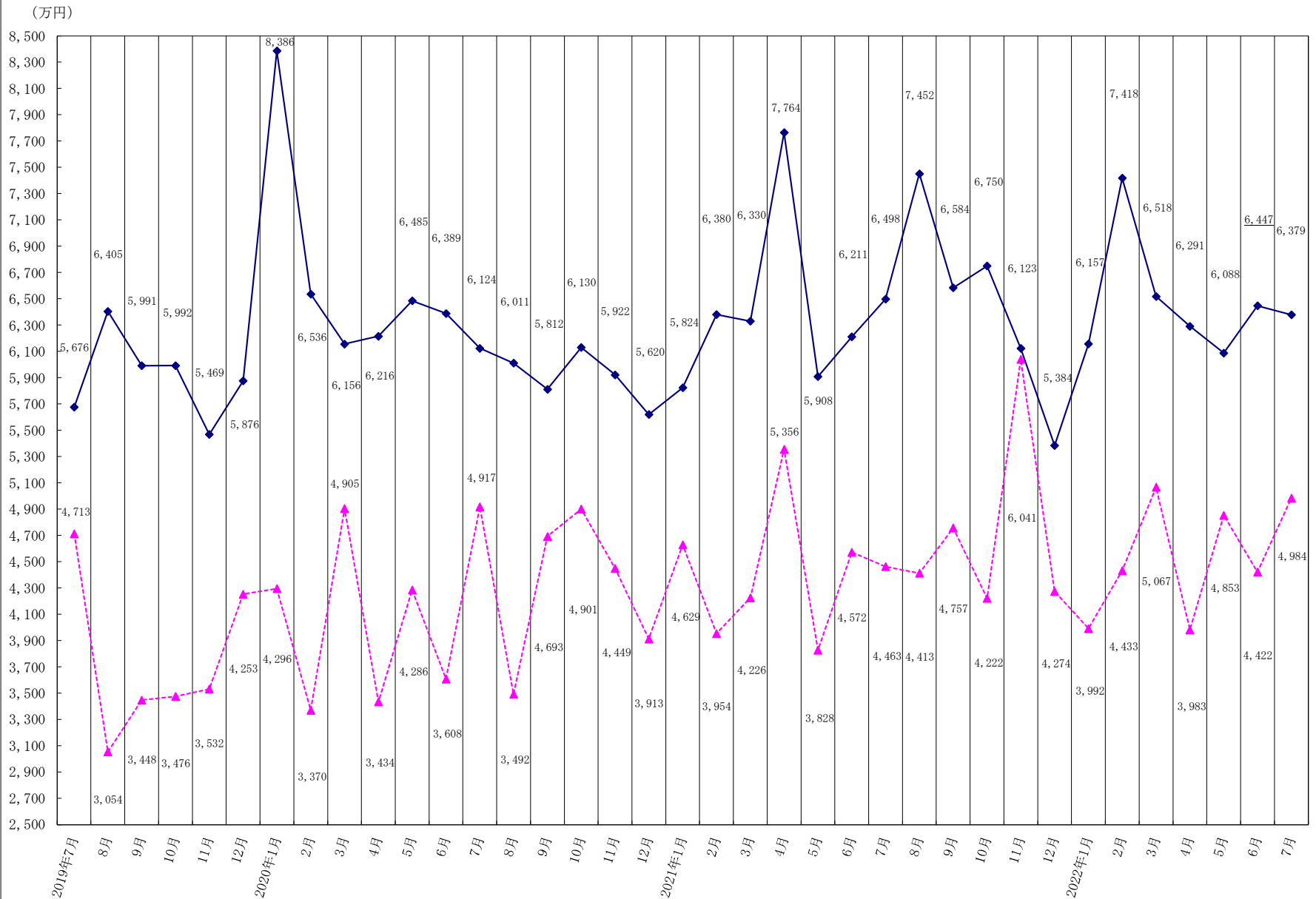
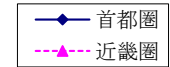
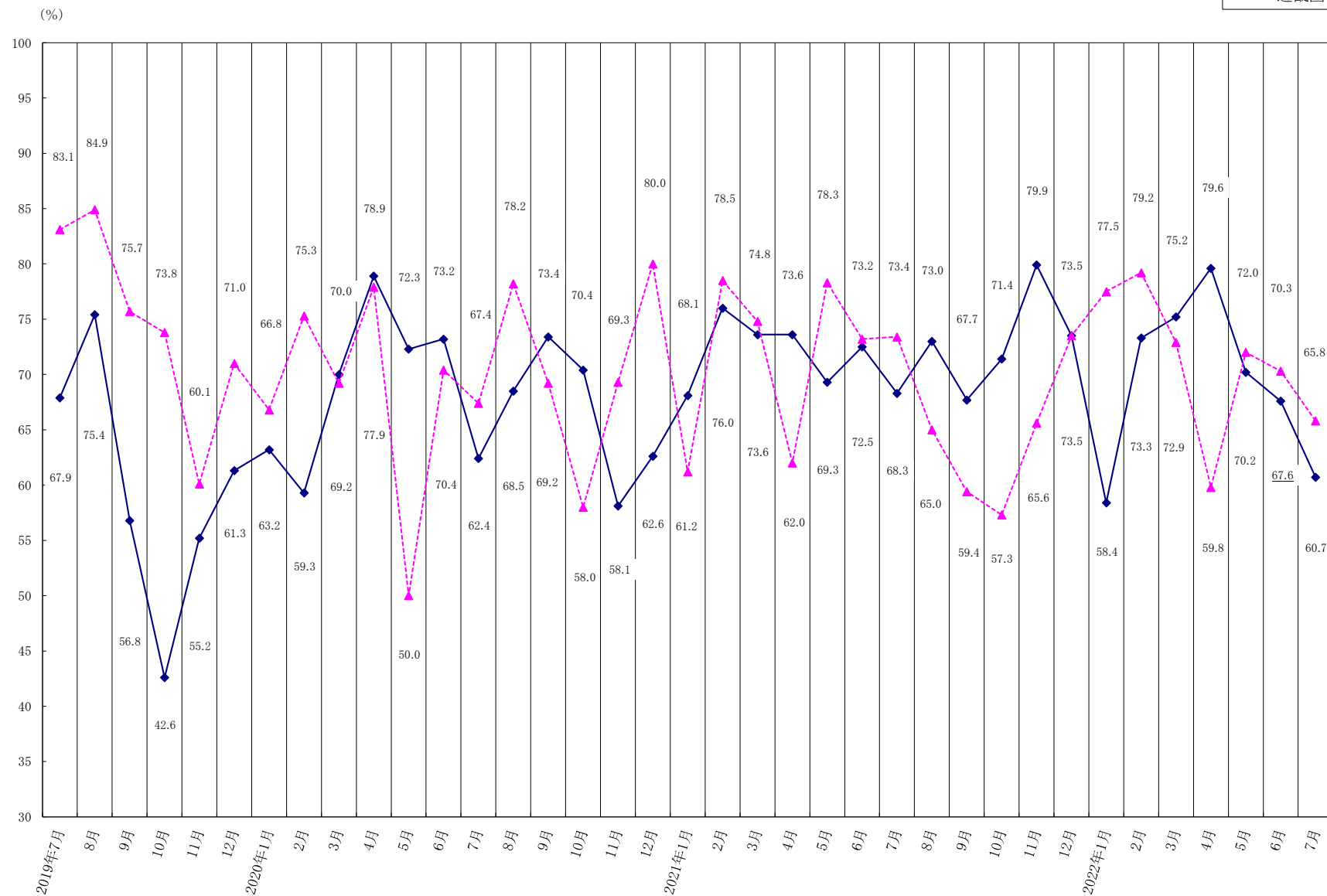


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2019年7月～2022年7月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移 (首都圏・近畿圏) 2020年7月～2022年7月

■首都圏
□近畿圏

