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7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ヵ月ぶりのダウン、㎡単価は 2ヵ月ぶりのダウン。

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·m³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		戸	数数		型 列	約	率		平 :	均(画	格		m²	単	価
岩	首 都	圏	2,268 戸			60.7 %				6,379 万円				96.2 万円					
Ħ			(16.2	2	%)	(\triangle	7.6	P)	(\triangle	1.8		%)	(\triangle	2.2	%)
宙	京 23 区			1,033 戸			60.3 %				7,217 万円						112.	5 万円	
木	木 八 23		(10.8	3	%)	(\triangle	8.6	P)	(\triangle	13.2	2	%)	(\triangle	12.7	%)
宙	東京都	下	76 戸		72.4 %				5,310 万円						76.	5 万円			
木			(,	△ 20	0.0	%)	(18	3.7	P)	((6.2		%)	(2	2.4	%)
抽	神 奈 川	県	577 戸			67.9 %				5,828 万円					88.4 万円				
TT			(19.2	2	%)	(\triangle	3.2	P)	(1	6.0		%)	(1	5.4	%)
杏	埼 玉 県	県	4		410	10 戸			58.3 %			5,975 万円				86.0	5 万円		
~HJ			(106.	0	%)	(5	.0	P)	(2	25.9		%)	(3	2.2	%)
千	葉	県			172	戸			39.0) %			4,6	26	万円			63.3	3 万円
	**	717	(,	△ 28	8.9	%)	(\triangle	39.9	P)	(,	3.5		%)	(\triangle	4.8	%)

()内は前年同月比、△はマイナス、契約率のPはポイント、一は比較不可を表す

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4	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	区均 価	格	 6, 379	万円	
•	1 m	当り 分	演 単	価	 96. 2	万円	(3.3㎡当り 317.4万円)
•	総	敷 地	面	積	 714, 067. 43	m²	
•	総	建築	面	積	 293, 112. 87	m²	
•	総	建築	延 面	積	 2, 431, 545. 16	m^2	
•	総る	有 効 分	譲面	積	 150, 403. 26	m^2	
•	1 戸	当り平均	自専有面	i積	 66. 32	m^2	
•	総	棟		数	 157	棟	
•	総	階		高	 1, 981	階	
•	1 棟	き当り 円	立均 階	高	 12.6	階	
•	1 目	当りを	演 戸	数	 73. 2	戸	
•	平:	均所	要時	間	 最寄駅から	7. 7	分

1.タイフ	プ別戸数			都国	玄 部	都	下	神奈	川県	埼:	E県	千勇	 基県
		発売(戸)	契約(戸)				契約			発 売	契約		
ワンノ	レーム	32	32	32	32								
1	K	14	9	14	9								
	L K												
	D K	33	27	30	24							3	3
1 L	D K			134	94			57	46	5	3		
2	K		110	101	01			<u> </u>	10				
-	L K												
	D K												
$\frac{2}{2}$ L	D K		259	253	180	11	8	71	53	31	17	5	1
3	K		200	200	100	11	0	11	00	01	11	U	
	L K												
	D K												
3 L	D K	i e	838	522	256	62	45	426	276	348	207	155	54
	D K	1,010	იაი	JZZ	200	02	40	420	410	940	401	199	54
4		1											
	L K D K												
			68	40	28	3	0	0.0	17	വറ	10	0	0
4 L	D K	109	08	48	28	3	2	23	17	26	12	9	9
5	K												
	D K												
5 L	D K												
6 K	以上												
複合	間取												
_	の 他	1	1.070	1 000	COO	7.0			000	410	000	170	67
合計		2,268	1,376	1,033	623	76	55	577	392	410	239	172	67
1 価格	帯別戸数	∀											
	7円以下	5	5	3	3			1	1			1	1
3,000	<i>II</i>	54	50	44	43			3	2	5	3	2	2
3,300]]	17		9				3	2		2	_	
3,500	IJ	30		10	7			11	7	6	5	3	3
3,700]]	56		9	7	11	11	20	8		4	5	2
4,000	<i>''</i>	119		17	14	11	11	51	12	26	14	25	$\frac{2}{7}$
4,300	<i>''</i>	107	56	19	11	2	1	35	18	24	15	27	11
4,500				1 ~,							10	1	11
	IJ	i e									19	18	6
]]]]	98	43	21	14	4	2	24	9	31	12 11	18 26	
4,700	IJ	98 98	43 40	21 31	14 18	4 5	2 3	24 16	9 7	31 20	11	26	6 1 9
4,700 5,000	JJ JJ	98 98 149	43 40 76	21 31 28	14 18 19	4 5 2	2 3 1	24 16 61	9 7 35	31 20 32	11 12	26 26	1 9
4,700 5,000 5,500))))))	98 98 149 210	43 40 76 130	21 31 28 89	14 18 19 44	4 5 2 24	2 3 1 17	24 16 61 58	9 7 35 47	31 20 32 22	11 12 11	26 26 17	1 9 11
4,700 5,000 5,500 6,000))))))))	98 98 149 210 249	43 40 76 130 146	21 31 28 89 117	14 18 19 44 56	4 5 2 24 12	2 3 1 17 8	24 16 61 58 80	9 7 35 47 57	31 20 32 22 29	11 12 11 21	26 26 17 11	1 9 11 4
4,700 5,000 5,500 6,000 6,500))))))	98 98 149 210 249 268	43 40 76 130 146 156	21 31 28 89 117 167	14 18 19 44 56 82	4 5 2 24 12 6	2 3 1 17 8 5	24 16 61 58 80 29	9 7 35 47 57 25	31 20 32 22 29 58	11 12 11 21 37	26 26 17 11 8	1 9 11 4 7
4,700 5,000 5,500 6,000 6,500 7,000	// // // // // // // // // // // // //	98 98 149 210 249 268 148	43 40 76 130 146 156 99	21 31 28 89 117 167 95	14 18 19 44 56 82 55	4 5 2 24 12 6 5	2 3 1 17 8 5	24 16 61 58 80 29 30	9 7 35 47 57 25 28	31 20 32 22 29 58 16	11 12 11 21 37 9	26 26 17 11 8 2	1 9 11 4 7 2
4,700 5,000 5,500 6,000 6,500 7,000 8,000		98 98 149 210 249 268 148 254	43 40 76 130 146 156 99 188	21 31 28 89 117 167 95	14 18 19 44 56 82 55	4 5 2 24 12 6 5	2 3 1 17 8 5	24 16 61 58 80 29 30 84	9 7 35 47 57 25 28	31 20 32 22 29 58 16 84	11 12 11 21 37 9 53	26 26 17 11 8	1 9 11 4 7
4,700 5,000 5,500 6,000 6,500 7,000 8,000 9,000		98 98 149 210 249 268 148 254 162	43 40 76 130 146 156 99 188 113	21 31 28 89 117 167 95 81	14 18 19 44 56 82 55 55	4 5 2 24 12 6 5	2 3 1 17 8 5	24 16 61 58 80 29 30 84 57	9 7 35 47 57 25 28 77 44	31 20 32 22 29 58 16 84	11 12 11 21 37 9 53	26 26 17 11 8 2	1 9 11 4 7 2
4,700 5,000 5,500 6,000 6,500 7,000 8,000 9,000 9,999	// // // // // // // // // // // // //	98 98 149 210 249 268 148 254 162	43 40 76 130 146 156 99 188 113	21 31 28 89 117 167 95 81 88	14 18 19 44 56 82 55 55 58	4 5 2 24 12 6 5	2 3 1 17 8 5	24 16 61 58 80 29 30 84 57	9 7 35 47 57 25 28 77 44	31 20 32 22 29 58 16 84 16	11 12 11 21 37 9 53 11	26 26 17 11 8 2	1 9 11 4 7 2
4,700 5,000 5,500 6,000 6,500 7,000 8,000 9,000 9,999 10,000	リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ	98 98 149 210 249 268 148 254 162 97	43 40 76 130 146 156 99 188 113 56	21 31 28 89 117 167 95 81 88 75	14 18 19 44 56 82 55 55 58 37 85	4 5 2 24 12 6 5	2 3 1 17 8 5	24 16 61 58 80 29 30 84 57	9 7 35 47 57 25 28 77 44	31 20 32 22 29 58 16 84	11 12 11 21 37 9 53	26 26 17 11 8 2	1 9 11 4 7 2
4,700 5,000 5,500 6,000 6,500 7,000 8,000 9,000 9,999 10,000 20,000	リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ	98 98 149 210 249 268 148 254 162 97 132 13	43 40 76 130 146 156 99 188 113 56 98	21 31 28 89 117 167 95 81 88 75 115	14 18 19 44 56 82 55 55 58 37 85	4 5 2 24 12 6 5	2 3 1 17 8 5	24 16 61 58 80 29 30 84 57	9 7 35 47 57 25 28 77 44	31 20 32 22 29 58 16 84 16	11 12 11 21 37 9 53 11	26 26 17 11 8 2	1 9 11 4 7 2
4,700 5,000 5,500 6,000 6,500 7,000 8,000 9,000 9,999 10,000	リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ リ	98 98 149 210 249 268 148 254 162 97	43 40 76 130 146 156 99 188 113 56 98 8	21 31 28 89 117 167 95 81 88 75	14 18 19 44 56 82 55 55 58 37 85	4 5 2 24 12 6 5	2 3 1 17 8 5 5 2	24 16 61 58 80 29 30 84 57	9 7 35 47 57 25 28 77 44	31 20 32 22 29 58 16 84 16 13	11 12 11 21 37 9 53 11	26 26 17 11 8 2	1 9 11 4 7 2





