

2022年9月21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8月

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の上 都 3 県

- ◎発売は40.1%減の1,162戸。23区、都下、神奈川県が大幅減。
- ◎平均価格6,102万円、㎡単価96.3万円、いずれも2カ月連続の下落。
- ◎在庫は4,762戸に圧縮、'15年11月(4,945戸)以来の4,000戸台に。

1. 発売戸数

発売1,162戸、対前年同月(1,940戸)比778戸、40.1%減、対前月(2,268戸)比1,106戸、48.8%減。

2. 初月契約率

62.0%、前年同月比11.0ポイントダウン、前月比では1.3ポイントアップ。

'22年7月60.7%、6月67.6%、5月70.2%、4月79.6%、3月75.2%、2月73.3%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は6,102万円、1㎡当り単価は96.3万円。

前年同月比では平均価格は1,350万円(18.1%)のダウン、㎡単価は21.5万円(18.3%)のダウン。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに2カ月連続のダウン。

4. 販売在庫数

8月末時点4,762戸、前月末比364戸の減少('22年7月末5,126戸、'21年8月末5,889戸)。

5. 即日完売物件(1物件8戸)

① ハイムスイート西千葉 3期2次 8戸

千・千葉市稲毛区 4,272万円 50.9万円 平均1倍 最高1倍

6. 超高層物件

8月の超高層物件(20階以上)は6物件・155戸、契約率68.4%

(前年同月は11物件363戸、契約率73.0%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 494 戸(シェア 42.5%)、東京都下 70 戸(同 6.0%)、神奈川県 157 戸(同 13.5%)、埼玉県 329 戸(同 28.3%)、千葉県 112 戸(同 9.6%)。東京都のシェアは 48.5%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 7,905 万円、129.1 万円(26.9%ダウン、24.3%ダウン)、都下 4,546 万円、80.7 万円(14.3%ダウン、1.8%アップ)、神奈川県 5,561 万円、83.9 万円(14.4%アップ、3.2%アップ)、埼玉県 4,587 万円、71.5 万円(6.2%ダウン、2.4%アップ)、千葉県 4,330 万円、61.4 万円(12.3%アップ、4.6%アップ)。

9. フラット 35 登録物件戸数

フラット 35 登録物件戸数は 981 戸(全体の 84.4%)。

10. 来月の発売戸数予測

2022 年 9 月の発売戸数は 2,500 戸程度の見込みである

('21 年 9 月 2,311 戸、'20 年 9 月 2,477 戸、'19 年 9 月 2,359 戸、'18 年 9 月 3,372 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2022年8月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	1,162 戸 (△ 40.1 %)	62.0 % (△ 11.0 P)	6,102 万円 (△ 18.1 %)	96.3 万円 (△ 18.3 %)
東京 23 区	494 戸 (△ 41.1 %)	65.4 % (△ 7.1 P)	7,905 万円 (△ 26.9 %)	129.1 万円 (△ 24.3 %)
東京都下	70 戸 (△ 70.1 %)	64.3 % (△ 10.1 P)	4,546 万円 (△ 14.3 %)	80.7 万円 (1.8 %)
神奈川県	157 戸 (△ 75.1 %)	53.5 % (△ 26.2 P)	5,561 万円 (14.4 %)	83.9 万円 (3.2 %)
埼玉県	329 戸 (103.1 %)	68.7 % (11.3 P)	4,587 万円 (△ 6.2 %)	71.5 万円 (2.4 %)
千葉県	112 戸 (51.4 %)	38.4 % (△ 14.3 P)	4,330 万円 (12.3 %)	61.4 万円 (4.6 %)

()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8月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	94	物件		
▪ 発 売 戸 数 ……	1,162	戸		
▪ 売 却 戸 数 ……	721	戸	(契約率62.0%)	
▪ 全 売 却 戸 数 ……	1,526	戸		
▪ 全 残 戸 数 ……	4,762	戸	(2022年分残2,011戸)	
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	8	戸	(即日完売率0.7%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	981	戸	(F35登録物件率84.4%)	
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	12.4	戸		
▪ 総 発 売 額 ……	7,090,739.0	万円		
▪ 1 戸当り平均価格 ……	6,102	万円		
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	96.3	万円	(3.3m ² 当り	317.9万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	398,044.31	m ²		
▪ 総 建 築 面 積 ……	167,667.88	m ²		
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,224,531.29	m ²		
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	73,594.86	m ²		
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	63.33	m ²		
▪ 総 棟 数 ……	96	棟		
▪ 総 階 高 ……	1,076	階		
▪ 1 棟当り平均階高 ……	11.2	階		
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	37.5	戸		
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.8	分	

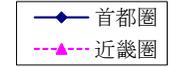
1.タイプ別戸数

	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	4	2	4	2								
1 K	4	3	4	3								
1 L K												
1 D K	18	7	17	7	1							
1 L D K	118	94	69	51	11	11	10	8	28	24		
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	197	145	130	94	20	16	15	10	32	25		
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	781	443	254	155	38	18	130	66	261	175	98	29
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	40	27	16	11			2		8	2	14	14
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	1,162	721	494	323	70	45	157	84	329	226	112	43

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	5	5			4	4			1	1		
3,000 "	27	25			7	7	1	1	19	17		
3,300 "	20	16	6	4	4	3	2	2	8	7		
3,500 "	21	19	5	4	8	7	1	1	7	7		
3,700 "	45	31	5	2	7	6	8	5	18	11	7	7
4,000 "	95	63	8	1	7	6	17	13	47	27	16	16
4,300 "	58	42	4	3	1		7	4	33	22	13	13
4,500 "	90	32	8	4	6	2	9	1	29	24	38	1
4,700 "	77	31	5	4	8	4	8	1	24	18	32	4
5,000 "	92	60	31	26	9	3	19	9	27	20	6	2
5,500 "	115	73	37	24	1	1	10	9	67	39		
6,000 "	107	67	57	30			15	12	35	25		
6,500 "	51	27	25	15			18	7	8	5		
7,000 "	64	45	46	39			15	5	3	1		
8,000 "	95	62	72	51	3	2	17	7	3	2		
9,000 "	67	48	56	41	1		10	7				
9,999 "	45	31	45	31								
10,000 以上	82	42	78	42	4							
20,000 以上	5	2	5	2								
30,000 以上	1		1									
合計	1,162	721	494	323	70	45	157	84	329	226	112	43

図ー1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2019年8月～2022年8月



(万円)

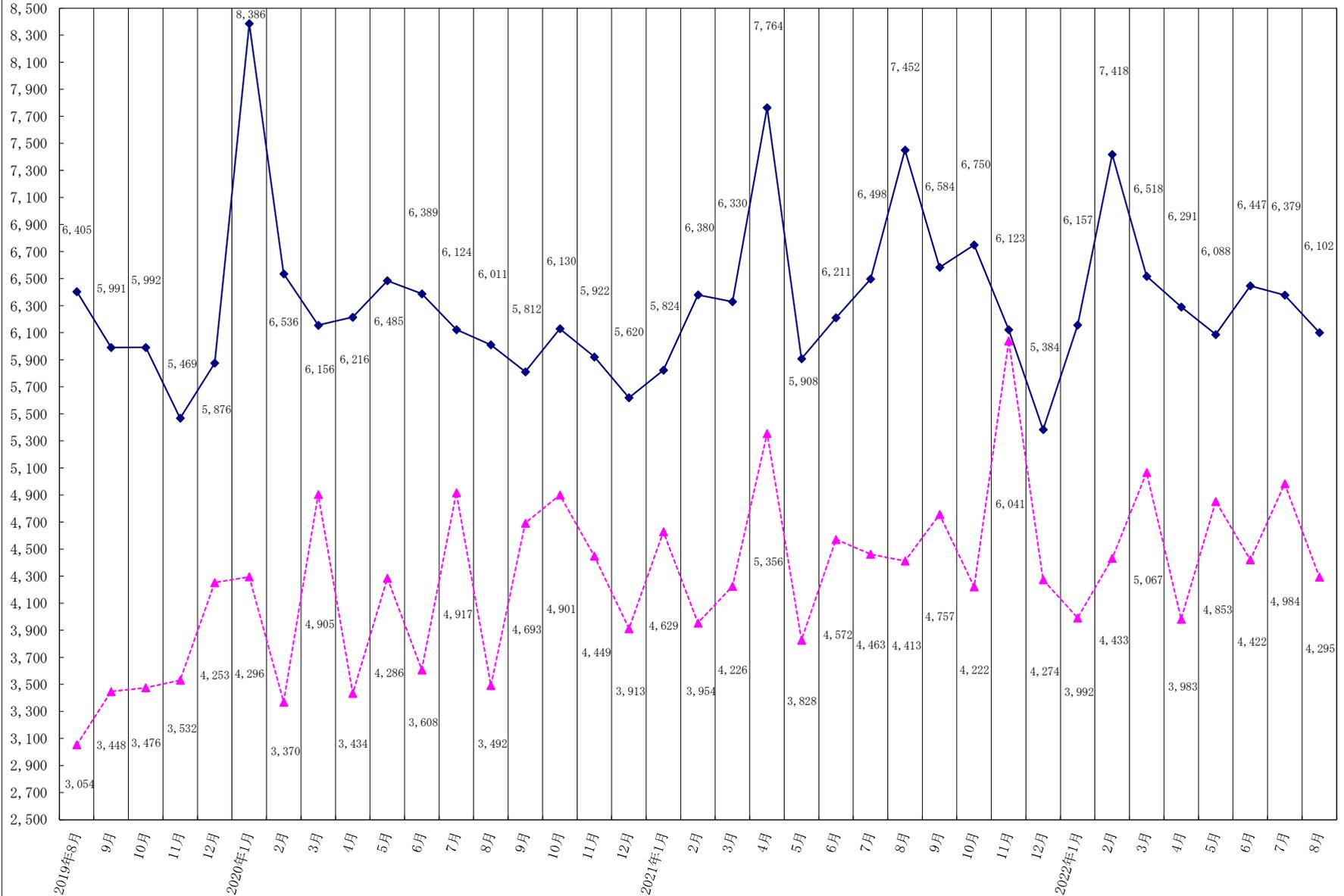
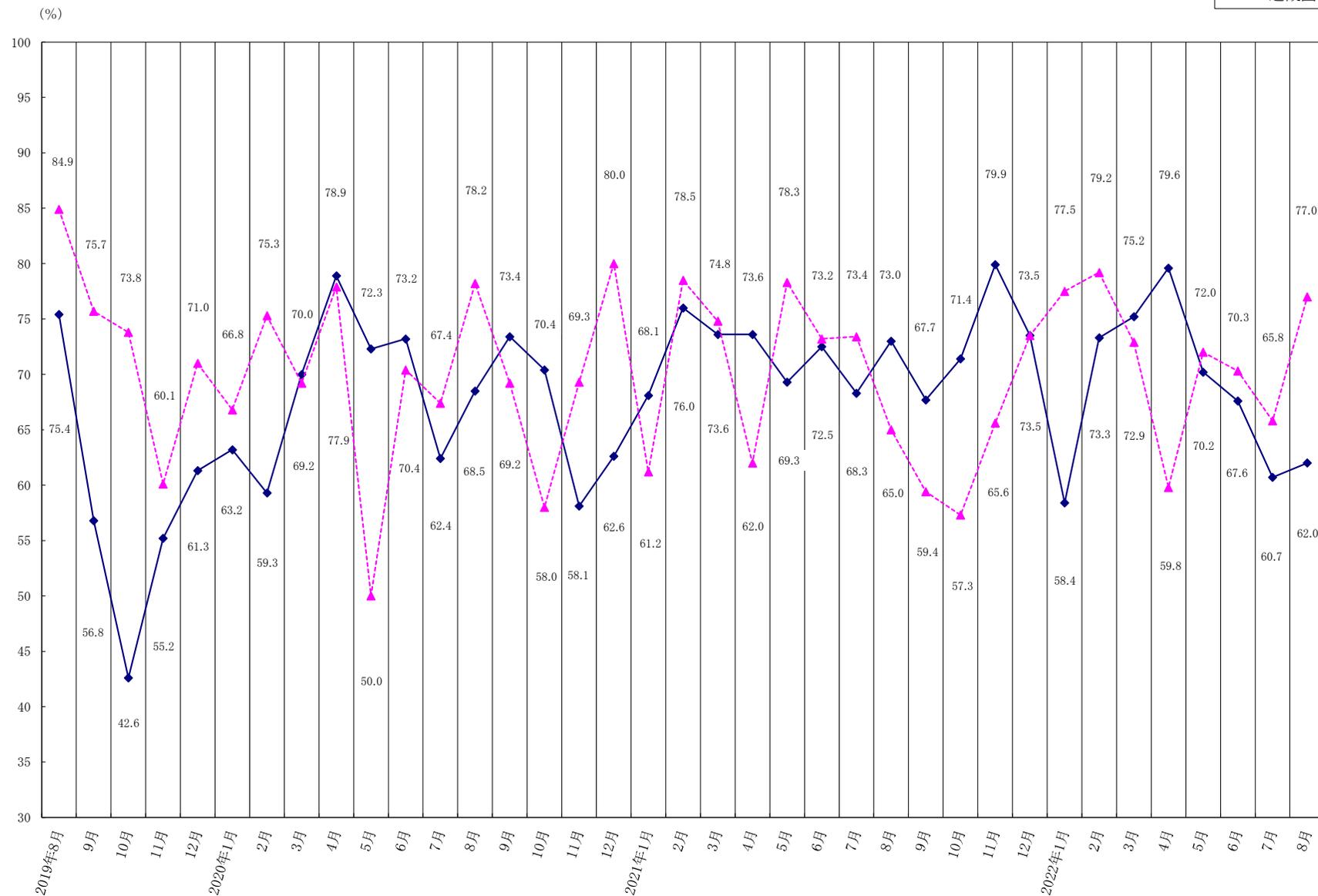


図- 2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2019年8月～2022年8月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移 (首都圏・近畿圏) 2020年8月～2022年8月

■首都圏
□近畿圏

