

2022年10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9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11.9%減の2,036戸と2カ月連続で減少。23区は14.7%減。
- ◎平均価格6,653万円、㎡単価101.2万円、いずれも3カ月ぶりの上昇。
- ◎初月契約率は6.1Pダウンの61.6%。4カ月連続で70%を下回る。

### 1. 発売戸数

発売2,036戸、対前年同月(2,311戸)比275戸、11.9%減、対前月(1,162戸)比874戸、75.2%増。

### 2. 初月契約率

61.6%、前年同月比6.1ポイントダウン、前月比では0.4ポイントダウン。

'22年8月62.0%、7月60.7%、6月67.6%、5月70.2%、4月79.6%、3月75.2%。

### 3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は6,653万円、1㎡当り単価は101.2万円。

前年同月比では平均価格は69万円(1.0%)のアップ、㎡単価は2.3万円(2.3%)のアップ。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに3カ月ぶりのアップ。

### 4. 販売在庫数

9月末時点4,797戸、前月末比35戸の増加('22年8月末4,762戸、'21年9月末5,614戸)。

### 5. 即日完売物件(3物件62戸)

① ガーラ・レジデンス葛西パークブライト 1期1次 30戸

東・江戸川区 5,321万円 78.7万円 先着順

② ハイムスイート西千葉 4期 6戸

千・千葉市稲毛区 4,331万円 52.5万円 平均1.16倍 最高2倍

### 6. 超高層物件

9月の超高層物件(20階以上)は8物件・231戸、契約率71.0%

(前年同月は12物件540戸、契約率71.5%)。

## 7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 832 戸(シェア 40.9%)、東京都下 185 戸(同 9.1%)、神奈川県 548 戸(同 26.9%)、埼玉県 266 戸(同 13.1%)、千葉県 205 戸(同 10.1%)。東京都のシェアは 50.0%。

## 8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 8,758 万円、138.8 万円(1.8%アップ、5.6%アップ)、都下 5,723 万円、84.8 万円(7.5%ダウン、11.1%ダウン)、神奈川県 5,378 万円、80.0 万円(4.8%アップ、1.1%ダウン)、埼玉県 5,254 万円、76.1 万円(6.5%アップ、4.1%アップ)、千葉県 4,169 万円、62.5 万円(3.0%ダウン、10.4%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 1,774 戸(全体の 87.1%)。

## 10. 来月の発売戸数予測

2022 年 10 月の発売戸数は 3,000 戸程度の見込みである

( '21 年 10 月 2,055 戸、'20 年 10 月 3,358 戸、'19 年 10 月 2,007 戸、'18 年 10 月 2,845 戸)。

### ◎首都圏新築マンション市場動向 2022年9月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	2,036 戸 ( △ 11.9 %)	61.6 % ( △ 6.1 P)	6,653 万円 ( 1.0 %)	101.2 万円 ( 2.3 %)
東京 23 区	832 戸 ( △ 14.7 %)	68.9 % ( 8.6 P)	8,758 万円 ( 1.8 %)	138.8 万円 ( 5.6 %)
東京都下	185 戸 ( △ 29.1 %)	61.1 % ( △ 8.6 P)	5,723 万円 ( △ 7.5 %)	84.8 万円 ( △ 11.1 %)
神奈川県	548 戸 ( 11.2 %)	61.1 % ( △ 6.4 P)	5,378 万円 ( 4.8 %)	80.0 万円 ( △ 1.1 %)
埼玉県	266 戸 ( △ 4.0 %)	39.8 % ( △ 29.9 P)	5,254 万円 ( 6.5 %)	76.1 万円 ( 4.1 %)
千葉県	205 戸 ( △ 32.8 %)	62.4 % ( △ 25.8 P)	4,169 万円 ( △ 3.0 %)	62.5 万円 ( 10.4 %)

( )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9月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	140	物件		
▪ 発 売 戸 数 ……	2,036	戸		
▪ 売 却 戸 数 ……	1,255	戸	(契約率61.6%)	
▪ 全 売 却 戸 数 ……	2,001	戸		
▪ 全 残 戸 数 ……	4,797	戸	(2022年分残2,307戸)	
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	62	戸	(即日完売率3.0%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,774	戸	(F35登録物件率87.1%)	
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	14.5	戸		
▪ 総 発 売 額 ……	13,544,990.2	万円		
▪ 1 戸 当 り 平 均 価 格 ……	6,653	万円		
▪ 1 m <sup>2</sup> 当 り 分 譲 単 価 ……	101.2	万円	(3.3m <sup>2</sup> 当り	333.9万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	681,824.39	m <sup>2</sup>		
▪ 総 建 築 面 積 ……	274,804.52	m <sup>2</sup>		
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,877,754.95	m <sup>2</sup>		
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	133,856.50	m <sup>2</sup>		
▪ 1 戸 当 り 平 均 専 有 面 積 ……	65.74	m <sup>2</sup>		
▪ 総 棟 数 ……	157	棟		
▪ 総 階 高 ……	1,737	階		
▪ 1 棟 当 り 平 均 階 高 ……	11.1	階		
▪ 1 日 当 り 分 譲 戸 数 ……	67.9	戸		
▪ 平 均 所 要 時 間 ……	最寄駅から	7.5 分		

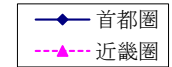
## 1.タイプ別戸数

	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		1									
1 K	29	22	29	22								
1 L K												
1 D K	31	23	17	9						14	14	
1 L D K	148	112	103	77	2	1	34	27	9	7		
2 K												
2 L K												
2 D K	1	1	1	1								
2 L D K	345	253	194	139	32	18	81	68	22	13	16	15
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,401	785	457	301	149	92	411	223	223	83	161	86
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	80	59	30	24	2	2	22	17	12	3	14	13
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,036	1,255	832	573	185	113	548	335	266	106	205	128

## 1.価格帯別戸数

2,500万円以下	1	1							1	1			
3,000 "	18	13						1	1	7	5	10	7
3,300 "	38	30	22	16				4	4	1	1	11	9
3,500 "	51	30	18	12				22	10	1		10	8
3,700 "	68	40	5	3	2	2	29	9	3	1		29	25
4,000 "	176	74	16	10	12	11	79	21	32	5		37	27
4,300 "	131	65	11	10	7	6	40	22	45	9		28	18
4,500 "	74	33	13	8	2	1	20	11	15	2		24	11
4,700 "	86	57	16	15	13	10	32	19	9	7		16	6
5,000 "	151	91	31	22	21	16	67	38	19	7		13	8
5,500 "	226	133	71	46	30	16	77	51	30	18		18	2
6,000 "	207	137	95	63	38	23	52	38	18	11		4	2
6,500 "	156	99	64	42	10	8	35	34	43	11		4	4
7,000 "	124	76	61	40	33	12	20	17	9	6		1	1
8,000 "	154	107	100	67	9	4	19	18	26	18			
9,000 "	86	67	56	42	6	4	21	18	3	3			
9,999 "	77	63	58	51	1		14	11	4	1			
10,000 以上	176	131	159	118	1		16	13					
20,000 以上	22	3	22	3									
30,000 以上	14	5	14	5									
合計	2,036	1,255	832	573	185	113	548	335	266	106	205	128	

図－1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2019年9月～2022年9月



(万円)

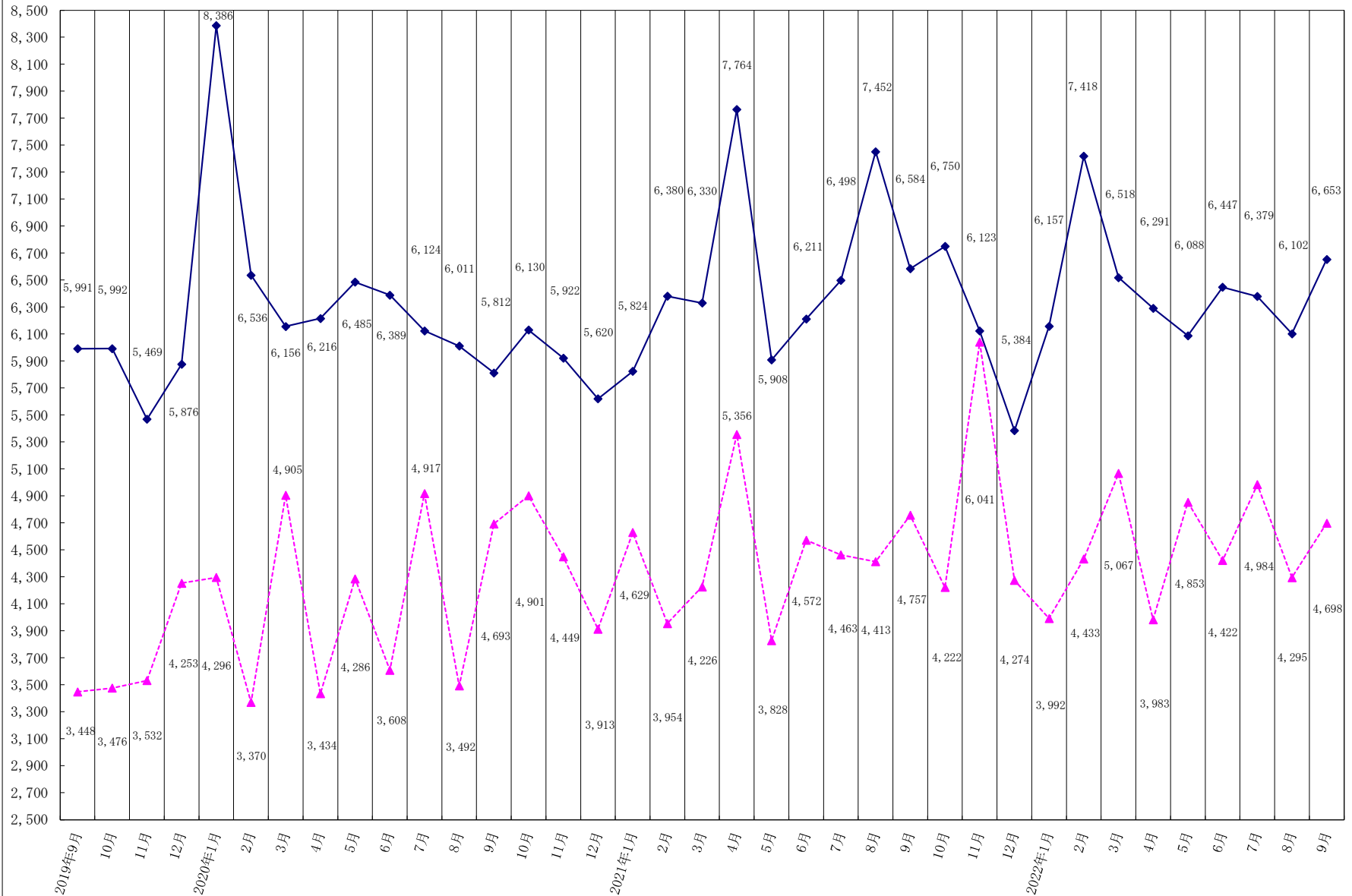
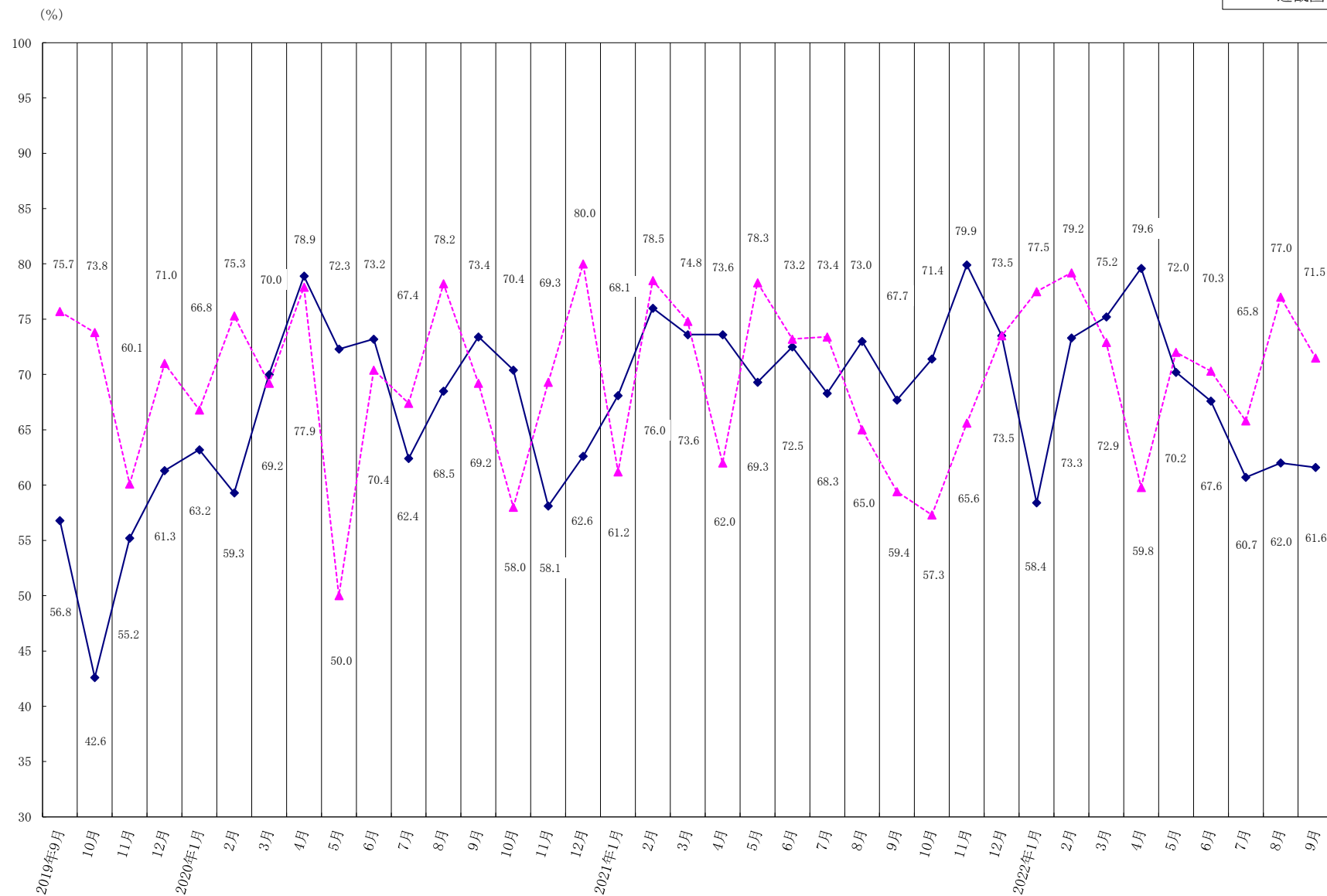


図- 2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2019年9月～2022年9月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2020年9月～2022年9月

■首都圏  
□近畿圏

