

2022年11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10月

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の上野3県

- ◎発売 34.7%増の2,768戸。全エリアが伸ばして3カ月ぶりの増加。
- ◎平均価格 6,787万円、㎡単価 99.5万円。戸当たりは2カ月連続の上昇。
- ◎初月契約率は0.5Pアップの71.9%。秋商戦本格化で5月以来の70%台。

1. 発売戸数

発売 2,768戸、対前年同月(2,055戸)比 713戸、34.7%増、対前月(2,036戸)比 732戸、36.0%増。

2. 初月契約率

71.9%、前年同月比 0.5ポイントアップ、前月比では10.3ポイントアップ。

'22年9月 61.6%、8月 62.0%、7月 60.7%、6月 67.6%、5月 70.2%、4月 79.6%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は6,787万円、1㎡当り単価は99.5万円。

前年同月比では平均価格は37万円(0.5%)のアップ、㎡単価は6.2万円(5.9%)のダウン。

前年同月比では平均価格が2カ月連続のアップ、㎡単価は2カ月ぶりのダウン。

4. 販売在庫数

10月末時点 4,945戸、前月末比 148戸の増加('22年9月末 4,797戸、'21年10月末 5,376戸)。

5. 即日完売物件(2物件 47戸)

① パークホームズ新小岩三丁目 1期1次 20戸

東・葛飾区 5,584万円 85.1万円 平均 1.05倍 最高 2倍

② パークホームズ横浜中川ステーションプロムナード 1期1次 27戸

神・横浜市都筑区 6,710万円 88.7万円 平均 1.2倍 最高 3倍

6. 超高層物件

10月の超高層物件(20階以上)は13物件・522戸、契約率 86.2%

(前年同月は9物件 199戸、契約率 85.9%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 1,080 戸(シェア 39.0%)、東京都下 170 戸(同 6.1%)、神奈川県 632 戸(同 22.8%)、埼玉県 464 戸(同 16.8%)、千葉県 422 戸(同 15.2%)。東京都のシェアは 45.2%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 9,365 万円、143.3 万円(10.8%アップ、0.8%ダウン)、都下 4,620 万円、69.2 万円(10.7%ダウン、12.8%ダウン)、神奈川県 5,913 万円、84.5 万円(15.9%アップ、17.2%アップ)、埼玉県 4,855 万円、70.3 万円(3.3%アップ、2.6%アップ)、千葉県 4,497 万円、62.0 万円(4.9%アップ、1.5%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 2,285 戸(全体の 82.6%)。

10. 来月の発売戸数予測

2022 年 11 月の発売戸数は 4,500 戸程度の見込みである

('21 年 11 月 5,452 戸、'20 年 11 月 2,790 戸、'19 年 11 月 3,293 戸、'18 年 11 月 3,461 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2022年10月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	2,768 戸 (34.7 %)	71.9 % (0.5 P)	6,787 万円 (0.5 %)	99.5 万円 (△ 5.9 %)
東京 23 区	1,080 戸 (0.8 %)	64.5 % (△ 9.2 P)	9,365 万円 (10.8 %)	143.3 万円 (△ 0.8 %)
東京都下	170 戸 (44.1 %)	80.6 % (12.8 P)	4,620 万円 (△ 10.7 %)	69.2 万円 (△ 12.8 %)
神奈川県	632 戸 (18.6 %)	86.2 % (19.4 P)	5,913 万円 (15.9 %)	84.5 万円 (17.2 %)
埼玉県	464 戸 (222.2 %)	68.5 % (1.8 P)	4,855 万円 (3.3 %)	70.3 万円 (2.6 %)
千葉県	422 戸 (123.3 %)	69.7 % (△ 8.1 P)	4,497 万円 (4.9 %)	62.0 万円 (1.5 %)

()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10月末現在)

▪ 対象物件 ……	147	物件		
▪ 発売戸数 ……	2,768	戸		
▪ 売却戸数 ……	1,991	戸	(契約率71.9%)	
▪ 全売却戸数 ……	2,620	戸		
▪ 全残戸数 ……	4,945	戸	(2022年分残2,590戸)	
▪ 即日完売戸数 ……	47	戸	(即日完売率1.7%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	2,285	戸	(F35登録物件率82.6%)	
▪ 1物件当り平均戸数 ……	18.8	戸		
▪ 総発売額 ……	18,787,074.0	万円		
▪ 1戸当り平均価格 ……	6,787	万円		
▪ 1㎡当り分譲単価 ……	99.5	万円	(3.3㎡当り	328.3万円)
▪ 総敷地面積 ……	650,061.31	㎡		
▪ 総建築面積 ……	277,425.05	㎡		
▪ 総建築延面積 ……	2,225,367.96	㎡		
▪ 総有効分譲面積 ……	188,846.72	㎡		
▪ 1戸当り平均専有面積 ……	68.22	㎡		
▪ 総棟数 ……	158	棟		
▪ 総階高 ……	1,892	階		
▪ 1棟当り平均階高 ……	12.0	階		
▪ 1日当り分譲戸数 ……	89.3	戸		
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.3分		

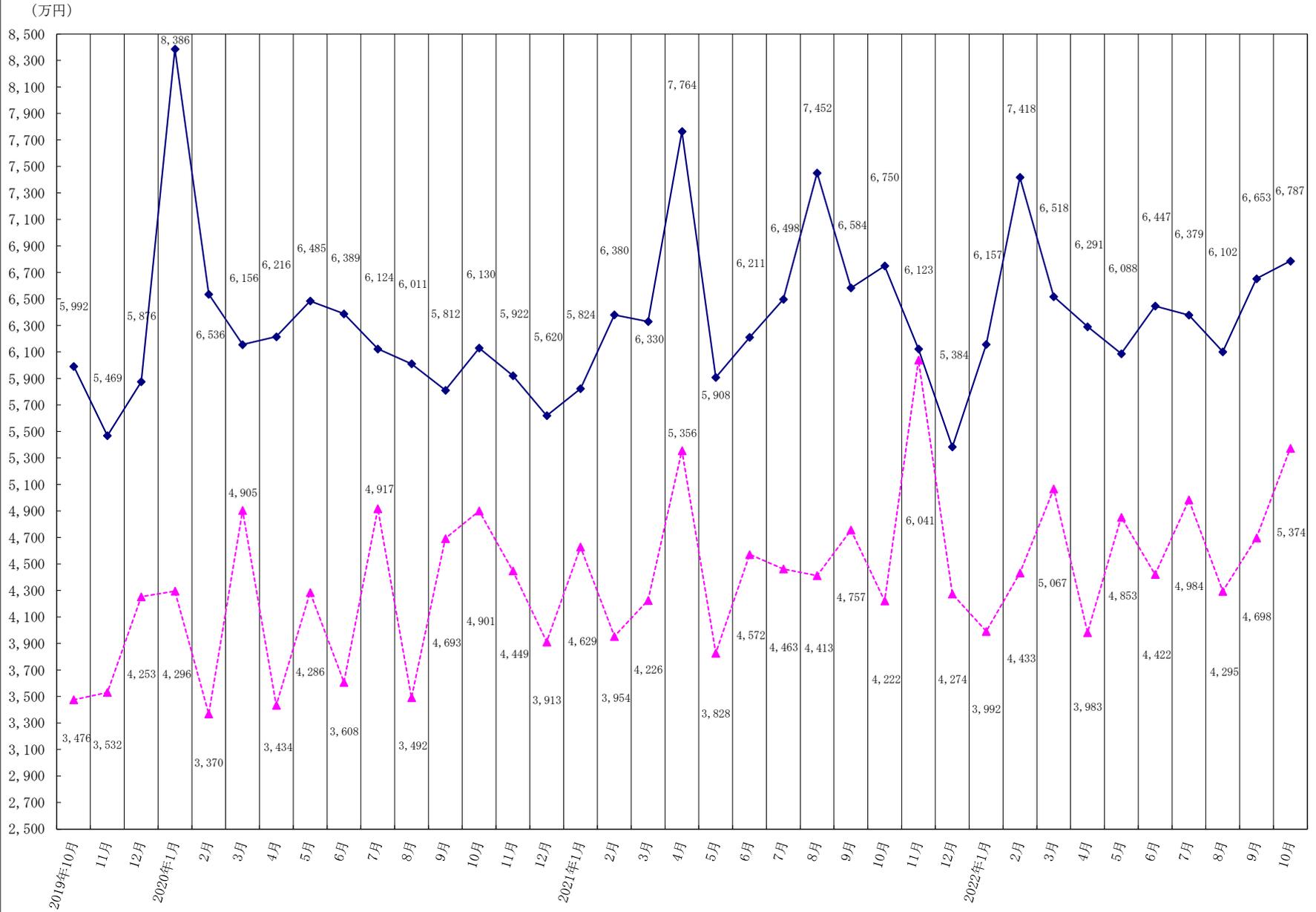
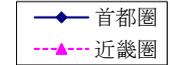
1.タイプ別戸数

	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	6	3	6	3								
1 L K												
1 D K	19	11	17	10			1			1	1	
1 L D K	148	90	122	72			14	10	12	8		
2 K												
2 L K												
2 D K	1	1					1	1				
2 L D K	437	325	273	182	20	19	56	46	69	62	19	16
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,994	1,440	636	410	141	110	529	460	332	211	356	249
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	162	121	25	20	9	8	31	28	51	37	46	28
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,768	1,991	1,080	697	170	137	632	545	464	318	422	294

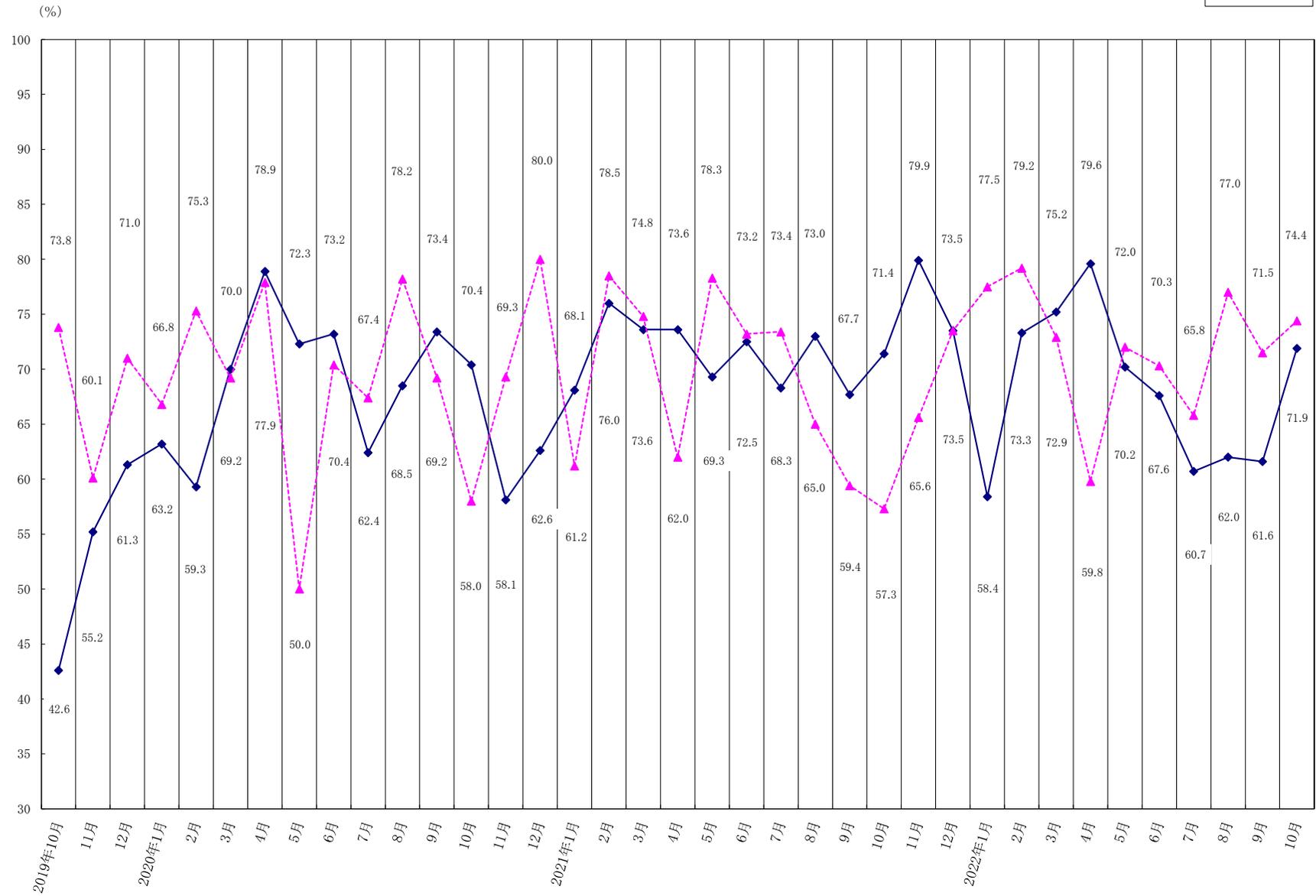
1.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 "	16	8	3		1		2		4	4	6	4
3,300 "	26	21	1	1	1	1	2	2	8	7	14	10
3,500 "	48	41	5	3	9	8	3		19	19	12	11
3,700 "	66	42	3		5	5	3	2	34	18	21	17
4,000 "	225	125	17	7	22	19	19	11	104	48	63	40
4,300 "	190	130	13	9	36	33	14	9	59	39	68	40
4,500 "	137	100	12	10	19	14	28	25	22	18	56	33
4,700 "	138	101	17	11	19	14	29	27	30	19	43	30
5,000 "	198	150	27	14	19	14	59	50	39	29	54	43
5,500 "	321	243	86	51	26	18	108	95	50	35	51	44
6,000 "	250	185	81	38	8	6	123	111	25	21	13	9
6,500 "	152	113	52	29	1	1	65	60	17	12	17	11
7,000 "	138	103	65	39			64	59	5	3	4	2
8,000 "	195	127	100	50			82	65	13	12		
9,000 "	158	114	113	70			17	16	28	28		
9,999 "	109	72	102	66	1	1	4	4	2	1		
10,000 以上	369	293	351	276	3	3	10	9	5	5		
20,000 以上	25	20	25	20								
30,000 以上	7	3	7	3								
合計	2,768	1,991	1,080	697	170	137	632	545	464	318	422	294

図ー1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2019年10月～2022年10月



図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2019年10月～2022年10月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2020年10月～2022年10月

■首都圏
□近畿圏

