

2022年12月19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11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47.4%減の2,866戸と半減。全エリアが大きく落ち込む。
- ◎平均価格6,035万円、㎡単価89.8万円。戸当たりは3カ月ぶりの下落。
- ◎初月契約率は69.4%。在庫は5,079戸と7月以来の5,000戸台に。

1. 発売戸数

発売2,866戸、対前年同月(5,452戸)比2,586戸、47.4%減、対前月(2,768戸)比98戸、3.5%増。

2. 初月契約率

69.4%、前年同月比10.5ポイントダウン、前月比では2.5ポイントダウン。

'22年10月71.9%、9月61.6%、8月62.0%、7月60.7%、6月67.6%、5月70.2%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は6,035万円、1㎡当り単価は89.8万円。

前年同月比では平均価格は88万円(1.4%)のダウン、㎡単価は2.7万円(3.1%)のアップ。

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カ月ぶりのアップ。

4. 販売在庫数

11月末時点5,079戸、前月末比134戸の増加('22年10月末4,945戸、'21年11月末5,697戸)。

5. 即日完売物件(4物件192戸)

① HARUMI FLAG PARK VILLAGE 第一工区 2期2次 119戸

東・中央区 7,585万円 90.6万円 平均28.2倍 最高105倍

② HARUMI FLAG SUN VILLAGE 第一工区 2期2次 66戸

東・中央区 6,350万円 82.1万円 平均28.2倍 最高105倍

6. 超高層物件

11月の超高層物件(20階以上)は13物件・270戸、契約率65.9%

(前年同月は13物件441戸、契約率79.4%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 949 戸(シェア 33.1%)、東京都下 273 戸(同 9.5%)、神奈川県 736 戸(同 25.7%)、埼玉県 633 戸(同 22.1%)、千葉県 275 戸(同 9.6%)。東京都のシェアは 42.6%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 8,530 万円、125.4 万円(7.5%アップ、12.5%アップ)、都下 4,379 万円、68.2 万円(6.3%ダウン、3.0%ダウン)、神奈川県 5,110 万円、75.8 万円(3.3%ダウン、1.0%ダウン)、埼玉県 4,930 万円、74.1 万円(0.2%アップ、4.7%アップ)、千葉県 4,083 万円、59.6 万円(10.8%ダウン、2.8%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 2,731 戸(全体の 95.3%)。

10. 来月の発売戸数予測

2022 年 12 月の発売戸数は 7,000 戸程度の見込みである

('21 年 12 月 6,649 戸、'20 年 12 月 7,362 戸、'19 年 12 月 6,392 戸、'18 年 12 月 7,462 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2022年11月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	2,866 戸 (△ 47.4 %)	69.4 % (△ 10.5 P)	6,035 万円 (△ 1.4 %)	89.8 万円 (△ 3.1 %)
東京 23 区	949 戸 (△ 54.7 %)	63.1 % (△ 16.9 P)	8,530 万円 (△ 7.5 %)	125.4 万円 (△ 12.5 %)
東京都下	273 戸 (△ 37.0 %)	66.3 % (△ 14.5 P)	4,379 万円 (△ 6.3 %)	68.2 万円 (△ 3.0 %)
神奈川県	736 戸 (△ 50.7 %)	69.0 % (△ 6.1 P)	5,110 万円 (△ 3.3 %)	75.8 万円 (△ 1.0 %)
埼玉県	633 戸 (△ 28.7 %)	79.3 % (△ 1.8 P)	4,930 万円 (△ 0.2 %)	74.1 万円 (△ 4.7 %)
千葉県	275 戸 (△ 49.4 %)	72.7 % (△ 17.5 P)	4,083 万円 (△ 10.8 %)	59.6 万円 (△ 2.8 %)

()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11月末現在)

▪ 対象物件 ……	157	物件		
▪ 発売戸数 ……	2,866	戸		
▪ 売却戸数 ……	1,990	戸	(契約率69.4%)	
▪ 全売却戸数 ……	2,732	戸		
▪ 全残戸数 ……	5,079	戸	(2022年分残2,985戸)	
▪ 即日完売戸数 ……	192	戸	(即日完売率6.7%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	2,731	戸	(F35登録物件率95.3%)	
▪ 1物件当り平均戸数 ……	18.3	戸		
▪ 総発売額 ……	17,295,466.0	万円		
▪ 1戸当り平均価格 ……	6,035	万円		
▪ 1㎡当り分譲単価 ……	89.8	万円	(3.3㎡当り	296.2万円)
▪ 総敷地面積 ……	642,513.08	㎡		
▪ 総建築面積 ……	269,529.32	㎡		
▪ 総建築延面積 ……	2,219,970.02	㎡		
▪ 総有効分譲面積 ……	192,664.56	㎡		
▪ 1戸当り平均専有面積 ……	67.22	㎡		
▪ 総棟数 ……	169	棟		
▪ 総階高 ……	1,986	階		
▪ 1棟当り平均階高 ……	11.8	階		
▪ 1日当り分譲戸数 ……	95.5	戸		
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	8.1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	3		3									
1 K	8	7					8	7				
1 L K												
1 D K	1	1					1	1				
1 L D K	222	135	96	57	22	5	61	50	29	16	14	7
2 K												
2 L K												
2 D K	1		1									
2 L D K	337	244	187	130	26	17	50	39	61	48	13	10
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	2,174	1,529	620	392	213	149	594	392	519	426	228	170
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	120	74	42	20	12	10	22	19	24	12	20	13
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,866	1,990	949	599	273	181	736	508	633	502	275	200

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	10	4					1		2		7	4
3,000 "	59	34			16	4	10	8	18	12	15	10
3,300 "	68	52			21	15	19	15	7	4	21	18
3,500 "	87	73	1		16	13	31	26	6	5	33	29
3,700 "	132	90	3	3	33	23	59	39	19	12	18	13
4,000 "	275	178	14	8	39	31	96	48	87	67	39	24
4,300 "	184	128	18	10	31	26	33	19	78	66	24	7
4,500 "	127	100	18	14	29	25	27	15	46	40	7	6
4,700 "	175	136	28	19	23	16	32	25	55	46	37	30
5,000 "	258	201	39	27	19	16	69	50	85	71	46	37
5,500 "	344	220	95	37	9	6	118	73	94	82	28	22
6,000 "	257	166	128	69	11	2	79	64	39	31		
6,500 "	199	150	103	74	7	1	65	59	24	16		
7,000 "	131	90	62	46	9		36	29	24	15		
8,000 "	195	141	124	98	4		32	21	35	22		
9,000 "	119	73	86	51	2	1	19	9	12	12		
9,999 "	42	26	33	19	3	2	5	5	1			
10,000 以上	169	97	162	93	1		5	3	1	1		
20,000 以上	20	16	20	16								
30,000 以上	15	15	15	15								
合計	2,866	1,990	949	599	273	181	736	508	633	502	275	200

図ー1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2019年11月～2022年11月

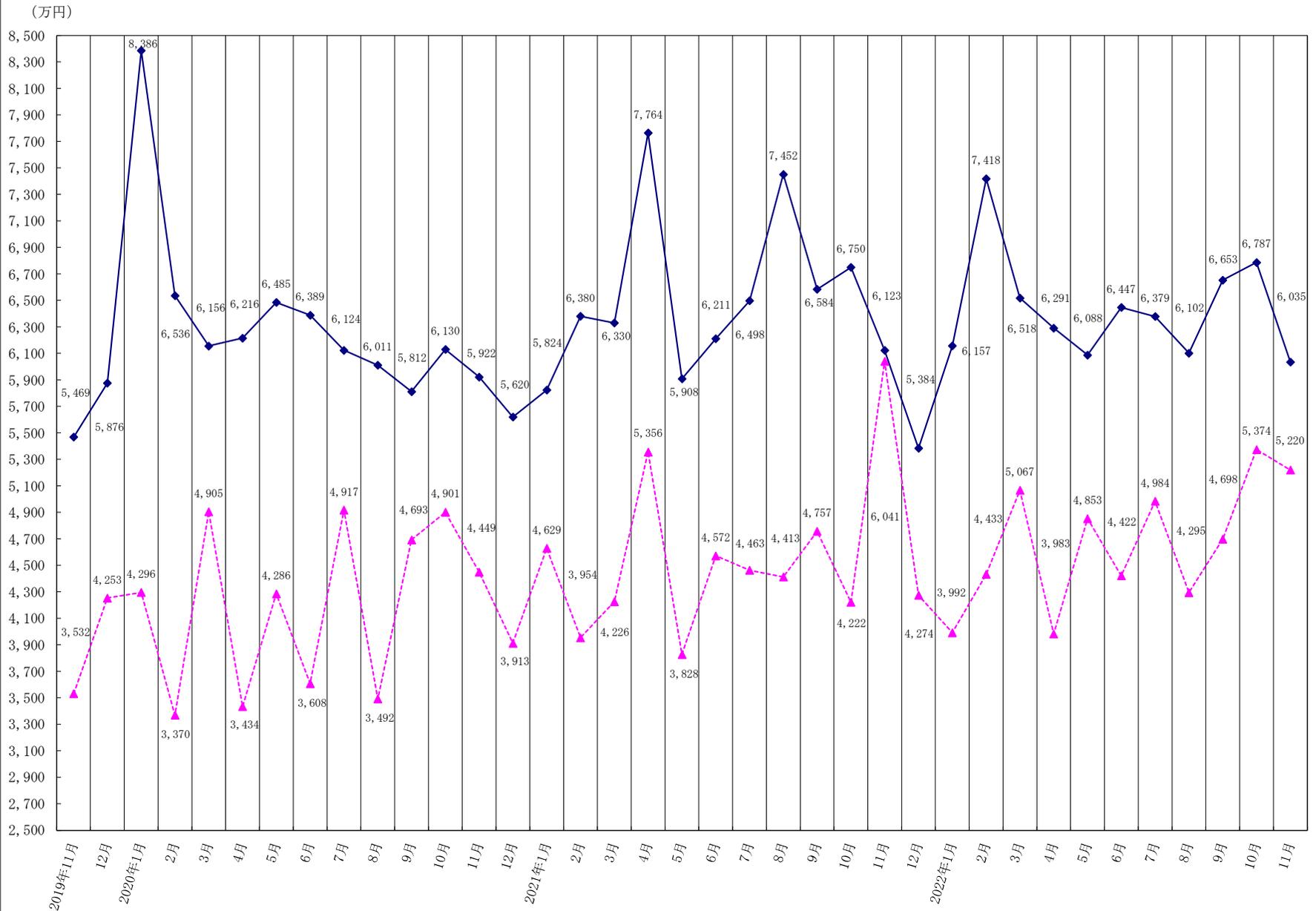
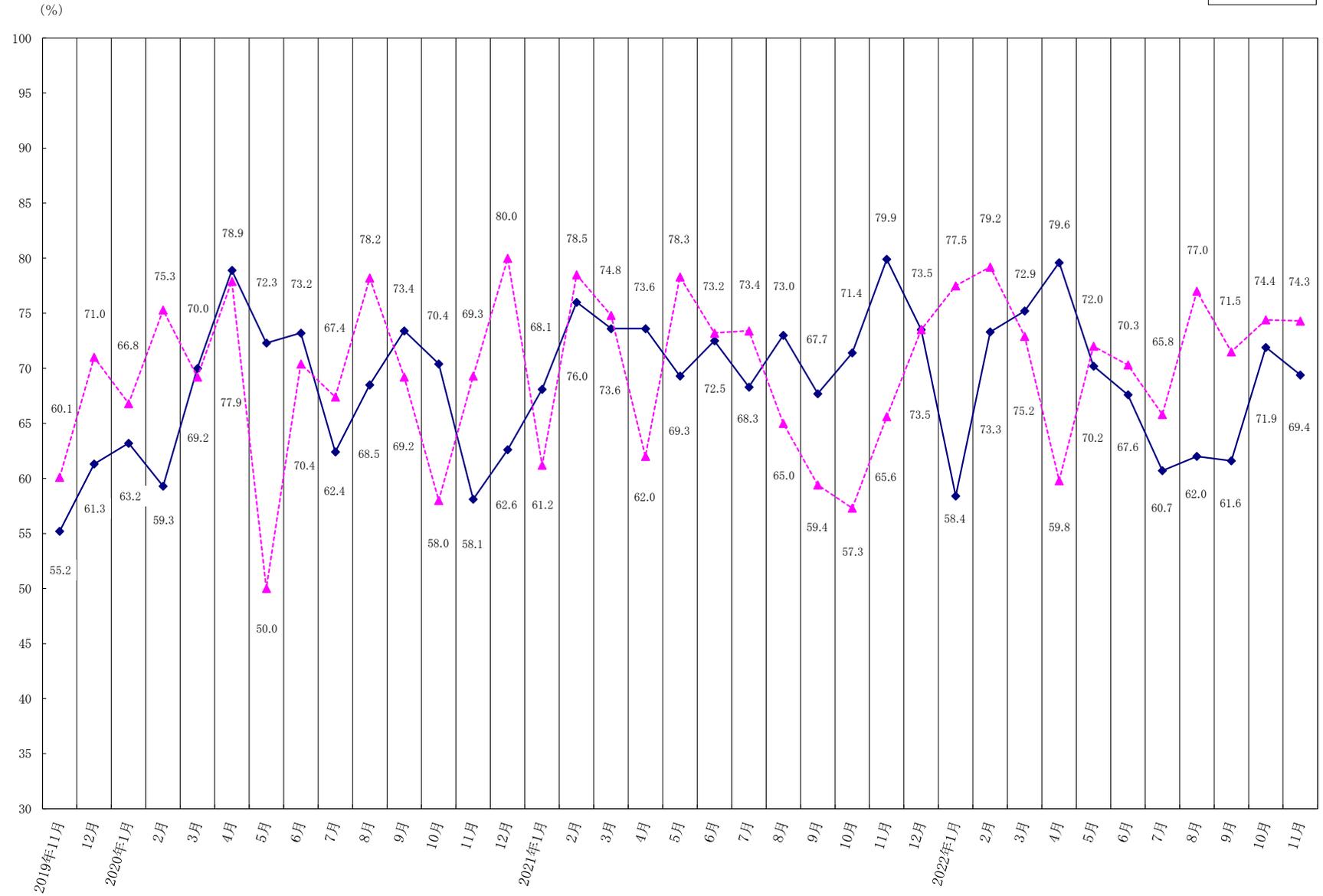


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2019年11月～2022年11月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2020年11月～2022年11月

■首都圏
□近畿圏

