

2023年1月26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年のまとめ

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の上 3 都 3 県

- ◎発売 2 万 9,569 戸。前年比 12.1%減で 2 年ぶりの 3 万戸割れに。
- ◎平均価格 6,288 万円、㎡単価 95.1 万円。ともに 2 年連続で最高値を更新。
- ◎初月契約率 70.4%、2 年連続の 70%台。在庫は'13 年以來の 5,000 戸台。
- ◎2023 年は 3 万 2,000 戸の見込み、東京 23 区内の大型・タワーがけん引。

1. 発売戸数

- ・発売 2 万 9,569 戸、前年比(3 万 3,636 戸)比 12.1%減。(過去最多は'00 年の 9 万 5,635 戸)。
- ・エリア別の内訳は東京 23 区 1 万 797 戸(シェア 36.5%)、東京都下 2,360 戸(同 8.0%)、神奈川県 7,403 戸(同 25.0%)、埼玉県 4,716 戸(同 15.9%)、千葉県 4,293 戸(同 14.5%)。

2. 契約率

- ・初月契約率は 70.4%、前年(73.3%)比 2.9 ポイントダウン。70%台は 2 年連続。
- ・エリア別は東京 23 区 69.2%(前年比 3.3P ダウン)、東京都下 64.9%(同 9.9P ダウン)、神奈川県 72.4%(同 0.6P アップ)、埼玉県 69.9%(同 0.7P ダウン)、千葉県 73.1%(同 7.2P ダウン)。
- ・累積契約率は 86.7%、前年同期の 88.1%と比べると 1.4P のダウン。

3. 平均価格・㎡単価

- ・戸当たり平均価格は 6,288 万円、1 ㎡当たり単価は 95.1 万円。
- ・前年比では平均価格は 28 万円(0.4%)のアップ、㎡単価は 1.5 万円(1.6%)のアップ。
- ・平均価格は 4 年連続、㎡単価は 10 年連続のアップ。平均価格、㎡単価ともに最高値を更新。
- ・エリア別では東京 23 区 8,236 万円・128.8 万円(0.7%ダウン・0.5%アップ)、東京都下 5,233 万円・79.6 万円(同 3.4%アップ・7.4%アップ)、神奈川県 5,411 万円・81.6 万円(同 2.7%アップ・4.6%アップ)、埼玉県 5,267 万円・77.7 万円(同 9.7%アップ・9.9%アップ)、千葉県 4,603 万円・66.2 万円(同 6.7%アップ・7.5%アップ)。

4. 販売在庫数

- ・5,919 戸、'21 年 12 月末(6,848 戸)比 929 戸の減少。

5. 2022 年の特徴

- ・発売戸数は 2 年ぶりの 3 万戸割れ。資材の調達等、施工の先行き不透明感から供給抑制。
- ・戸当たりは 23 区以外、単価は全エリアが上昇。建設費高騰の影響などで一段と高値に。
- ・年末在庫は 5,919 戸、2013 年(5,090 戸)以来の 5,000 戸台と低水準。
- ・初月契約率は 70% 台を 2 年連続でクリアも神奈川県以外が前年比ダウン。

6. その他トピック

- ・億ションは 2,491 戸。前年(2,760 戸)比 269 戸、9.7%の減少(過去最多は'90 年の 3,079 戸)。最高額は 11 億 5,800 万円(「ザ・パークハウス グラン 三番町 26」、専有面積 237.69 m²)。
- ・即日完売は 1,217 戸、シェア 4.1%('21 年 1,347 戸、シェア 4.0%)。
- ・フラット 35 登録物件は 2 万 6,498 戸、シェア 89.6%('21 年 3 万 917 戸、シェア 91.9%)。

7. 2023 年の供給について

- ・'23 年の供給見込みは 3 万 2,000 戸。'22 年に比べ 8.2%増。

◎首都圏新築マンション市場動向 2022年1～12月

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
首都圏	29,569 戸 (△ 12.1 %)	70.4 % (△ 2.9 P)	6,288 万円 (0.4 %)	95.1 万円 (1.6 %)
東京 23 区	10,797 戸 (△ 18.8 %)	69.2 % (△ 3.3 P)	8,236 万円 (△ 0.7 %)	128.8 万円 (0.5 %)
東京都下	2,360 戸 (△ 19.2 %)	64.9 % (△ 9.9 P)	5,233 万円 (3.4 %)	79.6 万円 (7.4 %)
神奈川県	7,403 戸 (△ 14.0 %)	72.4 % (0.6 P)	5,411 万円 (2.7 %)	81.6 万円 (4.6 %)
埼玉県	4,716 戸 (6.0 %)	69.9 % (△ 0.7 P)	5,267 万円 (9.7 %)	77.7 万円 (9.9 %)
千葉県	4,293 戸 (△ 1.6 %)	73.1 % (△ 7.2 P)	4,603 万円 (6.7 %)	66.2 万円 (7.5 %)

()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

◎地区別供給戸数

※単位:戸

地区	年		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	対前年比	2023年 予測	増減率
	2022年	2021年								
都 区 部			15,957	13,737	10,911	13,290	10,797	-18.8%	14,000	+29.7%
都 下			3,666	2,537	3,242	2,921	2,360	-19.2%	2,500	+5.9%
神 奈 川 県			8,212	7,183	5,586	8,609	7,403	-14.0%	7,500	+1.3%
埼 玉 県			4,294	4,581	3,367	4,451	4,716	+6.0%	4,000	-15.2%
千 葉 県			5,003	3,200	4,122	4,365	4,293	-1.6%	4,000	-6.8%
首 都 圏 計			37,132	31,238	27,228	33,636	29,569	-12.1%	32,000	+8.2%
対前年増減率			+3.4%	-15.9%	-12.8%	+23.5%	-12.1%		+8.2%	

◎販売残戸数(2022年12月末)

※単位:戸

地区	年		22年供給	契約戸数	累積契約率	22年分 残戸数	18~21年 分残戸数	22年末時 総残戸数	21年末時 総残戸数
	2022年	2021年							
都 区 部			10,797	9,681	89.7%	1,116	1,080	2,196	2,974
都 下			2,360	1,948	82.5%	412	577	989	1,041
神 奈 川 県			7,403	6,426	86.8%	977	220	1,197	1,381
埼 玉 県			4,716	3,990	84.6%	726	100	826	982
千 葉 県			4,293	3,592	83.7%	701	10	711	470
首 都 圏 計			29,569	25,637	86.7%	3,932	1,987	5,919	6,848

◎地区別価格動向(平均価格・㎡単価)

※単位:万円

地区	年		2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	対前年上昇率				
	2022年	2021年						2022年	2021年			
都 区 部			7,142 (113.8)	7,286 (112.3)	7,712 (125.1)	8,293 (128.2)	8,236 (128.8)	-0.7%	0.5%			
都 下			5,235 (74.5)	5,487 (79.3)	5,460 (80.5)	5,061 (74.1)	5,233 (79.6)	3.4%	7.4%			
神 奈 川 県			5,457 (76.9)	5,295 (75.8)	5,436 (81.8)	5,270 (78.0)	5,411 (81.6)	2.7%	4.6%			
埼 玉 県			4,305 (61.9)	4,513 (64.0)	4,565 (66.7)	4,801 (70.7)	5,267 (77.7)	9.7%	9.9%			
千 葉 県			4,306 (58.5)	4,399 (60.5)	4,377 (61.1)	4,314 (61.6)	4,603 (66.2)	6.7%	7.5%			
首 都 圏 平 均			5,871 (86.9)	5,980 (87.9)	6,083 (92.5)	6,260 (93.6)	6,288 (95.1)	0.4%	1.6%			
対前年上昇率			-0.6%	1.2%	1.9%	1.2%	1.7%	5.2%	2.9%	1.2%	0.4%	1.6%

◎価格帯別供給戸数 ※単位:戸

価格帯	2022年
2,500万円以下	57
3,000 "	415
3,300 "	529
3,500 "	734
3,700 "	958
4,000 "	2,090
4,300 "	1,839
4,500 "	1,503
4,700 "	1,531
5,000 "	2,319
5,500 "	3,201
6,000 "	2,918
6,500 "	2,437
7,000 "	1,898
8,000 "	2,381
9,000 "	1,427
9,999 "	841
1億円以上	2,211
2億円以上	220
3億円以上	60
総計	29,569

◎月別供給戸数・契約戸数・契約率

※単位:戸および%

年	項目	月												月平均
		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
2 2 年	発売戸数	1,128	2,287	2,492	2,426	2,466	1,913	2,268	1,162	2,036	2,768	2,866	5,757	2,464
	契約戸数	659	1,677	1,875	1,931	1,732	1,294	1,376	721	1,255	1,991	1,990	4,305	1,734
	契約率	58.4%	73.3%	75.2%	79.6%	70.2%	67.6%	60.7%	62.0%	61.6%	71.9%	69.4%	74.8%	70.4%
2 1 年	発売戸数	1,325	2,243	3,103	2,089	2,578	1,939	1,952	1,940	2,311	2,055	5,452	6,649	2,803
	契約戸数	902	1,705	2,285	1,537	1,786	1,406	1,334	1,417	1,565	1,468	4,356	4,887	2,054
	契約率	68.1%	76.0%	73.6%	73.6%	69.3%	72.5%	68.3%	73.0%	67.7%	71.4%	79.9%	73.5%	73.3%