

首都圏 新築分譲マンション市場動向 2022年12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13.4%減の5,757戸。東京23区などが落ち込み2カ月連続減。
- ◎平均価格5,556万円、㎡単価86.8万円。戸当たりは2カ月ぶりの上昇。
- ◎初月契約率は74.8%と2カ月ぶりの70%台に。

1. 発売戸数

発売5,757戸、対前年同月(6,649戸)比892戸、13.4%減、対前月(2,866戸)比2,891戸、100.9%増。

2. 初月契約率

74.8%、前年同月比1.3ポイントアップ、前月比では5.4ポイントアップ。

'22年11月69.4%、10月71.9%、9月61.6%、8月62.0%、7月60.7%、6月67.6%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は5,556万円、1㎡当り単価は86.8万円。

前年同月比では平均価格は172万円(3.2%)のアップ、㎡単価は6.2万円(7.7%)のアップ。

前年同月比では平均価格が2カ月ぶりのアップ、㎡単価は2カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

12月末時点5,919戸、前月末比840戸の増加('22年11月末5,079戸、'21年12月末6,848戸)。

5. 即日完売物件(2物件16戸)

① ガーラ・レジデンス船橋 4期(終) 3戸

千・船橋市 3,448万円 52.0万円 平均2.3倍 最高3倍

6. 超高層物件

12月の超高層物件(20階以上)は13物件・514戸、契約率90.5%

(前年同月は12物件438戸、契約率87.0%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 1,023 戸(シェア 17.8%)、東京都下 563 戸(同 9.8%)、神奈川県 1,687 戸(同 29.3%)、埼玉県 929 戸(同 16.1%)、千葉県 1,555 戸(同 27.0%)。東京都のシェアは 27.5%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 8,302 万円、134.1 万円(3.2%アップ、10.6%アップ)、都下 5,408 万円、89.6 万円(21.7%アップ、43.1%アップ)、神奈川県 5,330 万円、81.2 万円(2.3%アップ、4.8%アップ)、埼玉県 4,508 万円、70.6 万円(2.0%ダウン、0.4%アップ)、千葉県 4,676 万円、71.8 万円(18.3%アップ、19.5%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 4,964 戸(全体の 86.2%)。

10. 来月の発売戸数予測

2023 年 1 月の発売戸数は 1,200 戸程度の見込みである

('22 年 1 月 1,128 戸、'21 年 1 月 1,325 戸、'20 年 1 月 1,237 戸、'19 年 1 月 1,900 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2022年12月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	5,757 戸 (△ 13.4 %)	74.8 % (1.3 P)	5,556 万円 (3.2 %)	86.8 万円 (7.7 %)
東京 23 区	1,023 戸 (△ 34.5 %)	75.3 % (8.6 P)	8,302 万円 (3.2 %)	134.1 万円 (10.6 %)
東京都下	563 戸 (△ 31.1 %)	57.4 % (△ 25.7 P)	5,408 万円 (21.7 %)	89.6 万円 (43.1 %)
神奈川県	1,687 戸 (19.6 %)	78.2 % (8.6 P)	5,330 万円 (2.3 %)	81.2 万円 (4.8 %)
埼玉県	929 戸 (△ 37.1 %)	73.1 % (2.7 P)	4,508 万円 (△ 2.0 %)	70.6 万円 (0.4 %)
千葉県	1,555 戸 (12.4 %)	78.1 % (△ 4.7 P)	4,676 万円 (18.3 %)	71.8 万円 (19.5 %)

()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12月末現在)

▪ 対象物件 ……	214	物件	
▪ 発売戸数 ……	5,757	戸	
▪ 売却戸数 ……	4,305	戸	(契約率74.8%)
▪ 全売却戸数 ……	4,917	戸	
▪ 全残戸数 ……	5,919	戸	(2022年分残3,932戸)
▪ 即日完売戸数 ……	16	戸	(即日完売率0.3%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	4,964	戸	(F35登録物件率86.2%)
▪ 1物件当り平均戸数 ……	26.9	戸	
▪ 総発売額 ……	31,988,348.0	万円	
▪ 1戸当り平均価格 ……	5,556	万円	
▪ 1㎡当り分譲単価 ……	86.8	万円	(3.3㎡当り 286.3万円)
▪ 総敷地面積 ……	828,204.96	㎡	
▪ 総建築面積 ……	352,072.94	㎡	
▪ 総建築延面積 ……	2,685,388.33	㎡	
▪ 総有効分譲面積 ……	<u>368,654.74</u>	㎡	
▪ 1戸当り平均専有面積 ……	64.04	㎡	
▪ 総棟数 ……	227	棟	
▪ 総階高 ……	2,575	階	
▪ 1棟当り平均階高 ……	11.3	階	
▪ 1日当り分譲戸数 ……	185.7	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	3	3	2	2	1	1						
1 K	3	1	3	1								
1 L K												
1 D K	4	3	2	1	2	2						
1 L D K	651	474	161	119	80	38	219	159	112	95	79	63
2 K												
2 L K												
2 D K	10	10					10	10				
2 L D K	1,028	772	254	188	176	102	185	140	164	125	249	217
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	3,865	2,877	577	440	303	180	1,165	910	611	430	1,209	917
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	193	165	24	19	1		108	100	42	29	18	17
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	5,757	4,305	1,023	770	563	323	1,687	1,319	929	679	1,555	1,214

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	10	9					1		8	8	1	1
3,000 "	108	98			13	13	13	9	41	40	41	36
3,300 "	198	170	14	14	18	15	37	33	53	39	76	69
3,500 "	246	209	9	9	27	22	62	52	86	67	62	59
3,700 "	230	199	14	14	40	34	44	40	64	53	68	58
4,000 "	485	350	33	19	64	54	100	70	107	78	181	129
4,300 "	459	353	30	23	58	50	102	93	78	55	191	132
4,500 "	353	243	34	29	31	19	74	55	62	36	152	104
4,700 "	387	269	43	30	27	19	112	89	75	49	130	82
5,000 "	618	466	67	44	37	20	234	204	95	54	185	144
5,500 "	647	504	92	63	41	18	239	196	101	83	174	144
6,000 "	593	479	78	60	20	11	269	213	64	55	162	140
6,500 "	350	241	74	50	22	8	132	96	44	22	78	65
7,000 "	220	130	40	23	37	12	91	50	26	22	26	23
8,000 "	285	157	73	48	71	20	110	65	24	17	7	7
9,000 "	163	114	70	59	31	2	50	41	1	1	11	11
9,999 "	80	55	51	38	15	5	13	11			1	1
10,000 以上	300	239	276	227	11	1	4	2			9	9
20,000 以上	23	18	23	18								
30,000 以上	2	2	2	2								
合計	5,757	4,305	1,023	770	563	323	1,687	1,319	929	679	1,555	1,214

図－1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2019年12月～2022年12月

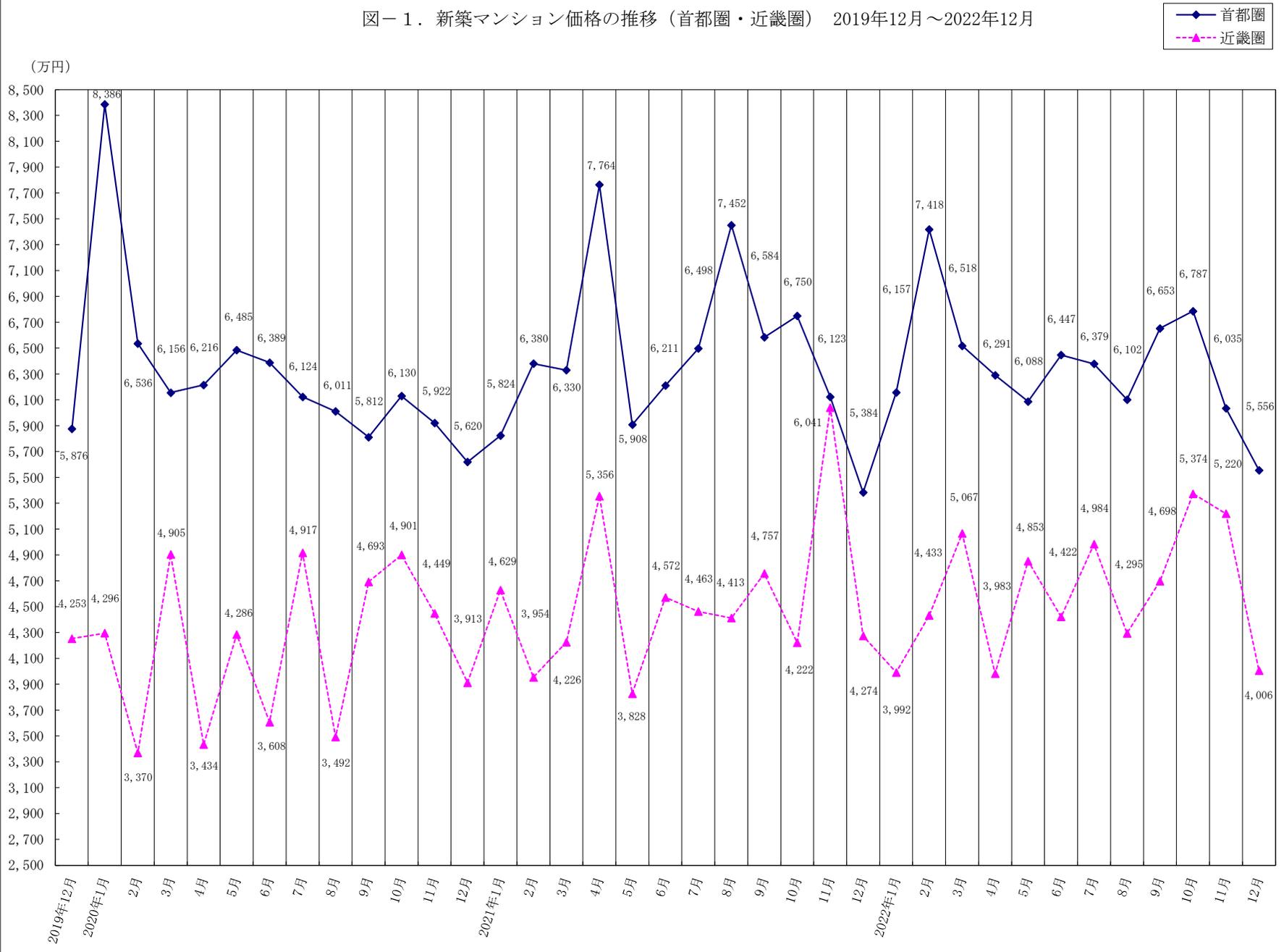


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2019年12月～2022年12月

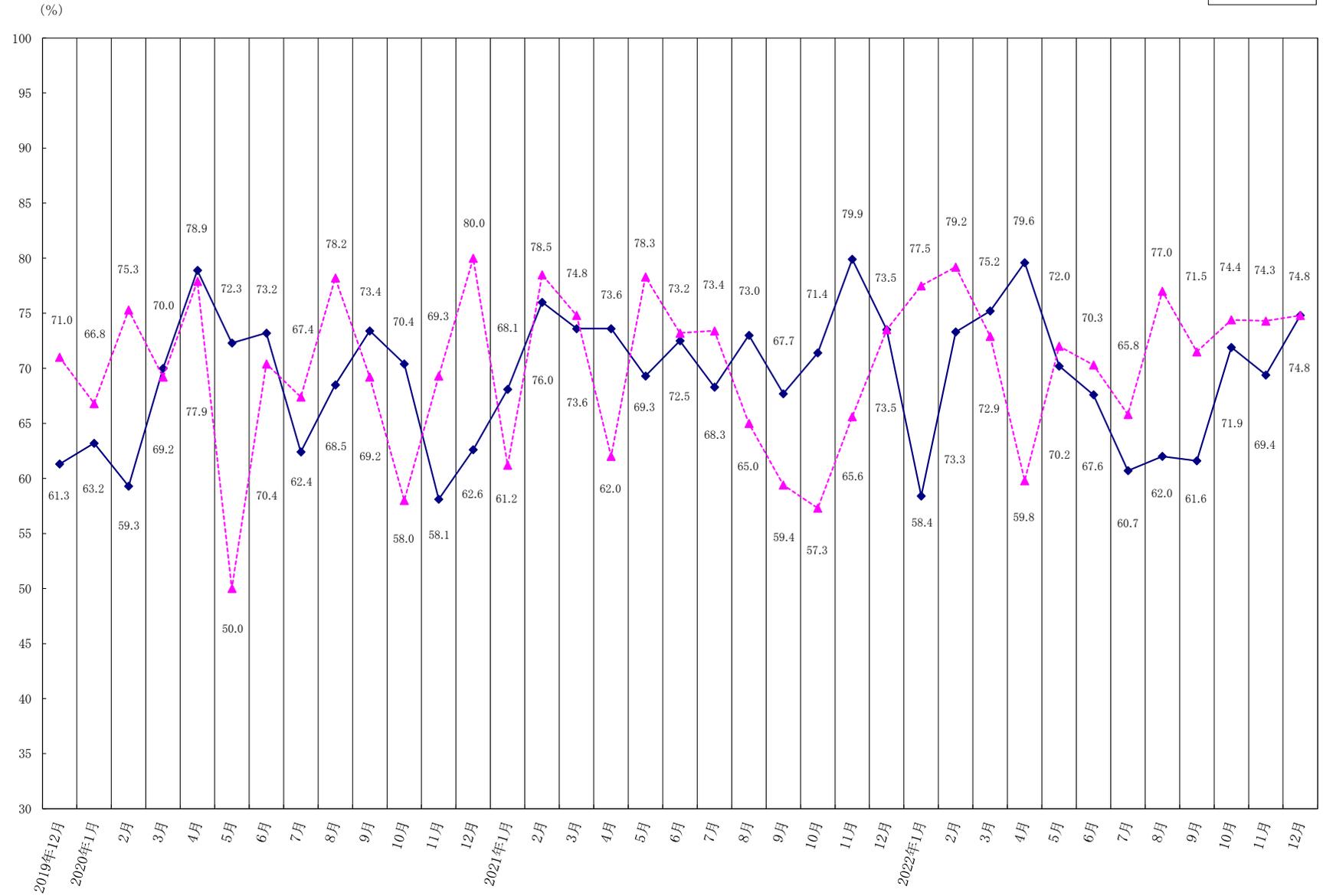


図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2020年12月～2022年12月

(戸数)

■首都圏
□近畿圏

