

首都圏 新築分譲マンション市場動向

2022年度(2022年4月～2023年3月)

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の上 3 県

- ◎発売 2 万 8,632 戸。前期比 12.9%減で 2 年ぶりの 3 万戸割れ。
- ◎平均価格 6,907 万円、㎡単価 103.9 万円。最高値を大幅更新。
- ◎初月契約率は 70.7%と 2 期連続で 70%を上回る。
- ◎在庫は前年比 692 戸減の 5,189 戸、一段と低水準に。

1. 発売戸数

- ・発売 2 万 8,632 戸、前期比(3 万 2,872 戸)比 12.9%減。(過去最多は'00 年度の 9 万 5,479 戸)。
- ・エリア別の内訳は東京 23 区 1 万 692 戸(シェア 37.3%)、東京都下 2,253 戸(同 7.9%)、神奈川県 6,750 戸(同 23.6%)、埼玉県 4,733 戸(同 16.5%)、千葉県 4,204 戸(同 14.7%)。

2. 契約率

- ・初月契約率は 70.7%、前期(72.9%)比 2.2 ポイントダウン。70%台となるのは 2 年連続。
- ・エリア別は東京 23 区 70.3%(前年比 1.7P ダウン)、東京都下 66.1%(同 7.6P ダウン)、神奈川県 72.3%(同 0.2P アップ)、埼玉県 69.3%(同 0.9P ダウン)、千葉県 73.6%(同 6.2P ダウン)。

3. 平均価格・㎡単価

- ・戸当り平均価格は 6,907 万円、1 ㎡当り単価は 103.9 万円。
- ・前期比では平均価格は 547 万円(8.6%)のアップ、㎡単価は 8.6 万円(9.0%)のアップ。
- ・平均価格は 2 期連続のアップ、㎡単価は 11 期連続のアップ。都心での大型・高額物件の供給などから平均価格、㎡単価ともに 2 年連続で最高値を更新。
- ・エリア別では東京 23 区 9,899 万円・150.0 万円(17.2%アップ・14.8%アップ)、東京都下 5,218 万円・80.7 万円(同 1.6%アップ・7.7%アップ)、神奈川県 5,455 万円・82.3 万円(同 4.7%アップ・5.6%アップ)、埼玉県 5,135 万円・76.8 万円(同 4.2%アップ・6.1%アップ)、千葉県 4,529 万円・66.1 万円(同 3.3%アップ・6.3%アップ)。戸当たり、単価ともに全エリアがアップしている。

4. 販売在庫数

・5,189 戸、'22 年 3 月末(5,881 戸)比 692 戸の減少。

5. 2022 年度の特徴

- ・発売戸数は 3 期ぶりの減少、2019 年度以来の 2 万 8,000 戸台にとどまる。
- ・初月契約率は 70.7%と 2 年連続の 70%台となったものの、神奈川県以外はいずれもダウン。
- ・東京 23 区は戸当たりが最高値を大幅更新も㎡単価は依然バブル期を下回る('91 年度 151.0 万円)。
- ・即日完売は 1,234 戸、シェア 4.3%('21 年度 1,555 戸、シェア 4.7%)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2022年度(2022年4月～2023年3月)

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	28,632 戸 (△ 12.9 %)	70.7 % (△ 2.2 P)	6,907 万円 (8.6 %)	103.9 万円 (9.0 %)
東京 23 区	10,692 戸 (△ 18.8 %)	70.3 % (△ 1.7 P)	9,899 万円 (17.2 %)	150.0 万円 (14.8 %)
東京都下	2,253 戸 (△ 27.1 %)	66.1 % (△ 7.6 P)	5,218 万円 (1.6 %)	80.7 万円 (7.7 %)
神奈川県	6,750 戸 (△ 15.8 %)	72.3 % (0.2 P)	<u>5,455</u> 万円 (4.7 %)	82.3 万円 (5.6 %)
埼玉県	4,733 戸 (4.4 %)	69.3 % (△ 0.9 P)	5,135 万円 (4.2 %)	76.8 万円 (6.1 %)
千葉県	4,204 戸 (3.5 %)	73.6 % (△ 6.2 P)	4,529 万円 (3.3 %)	66.1 万円 (6.3 %)

()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	年							対前年比
		2016年度	2017年度	2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	
都 区 部		14,931	16,393	15,452	13,131	11,131	13,169	10,692	-18.8%
都 下		4,455	3,744	3,395	2,454	3,122	3,091	2,253	-27.1%
神 奈 川 県		8,967	9,058	8,284	6,413	6,523	8,016	6,750	-15.8%
埼 玉 県		3,690	3,970	4,868	3,624	3,573	4,533	4,733	+4.4%
千 葉 県		4,407	3,672	4,642	2,933	4,683	4,063	4,204	+3.5%
首 都 圏 計		36,450	36,837	36,641	28,555	29,032	32,872	28,632	-12.9%
対前年増加率		-4.4%	+1.1%	-0.5%	-22.1%	+1.7%	+13.2%	-12.9%	

◎地区別価格動向(平均価格・㎡単価)

※単位:万円

地区	年	年														対前年比	
		2016年度		2017年度		2018年度		2019年度		2020年度		2021年度		2022年度			
都 区 部		6,762	(102.4)	7,008	(108.2)	7,320	(116.2)	7,400	(115.1)	7,564	(122.1)	8,449	(130.8)	9,899	(150.0)	+17.2%	+14.8%
都 下		4,971	(69.5)	5,072	(72.0)	5,304	(75.4)	5,460	(79.2)	5,414	(80.0)	5,137	(74.9)	5,218	(80.7)	+1.6%	+7.7%
神 奈 川 県		5,031	(70.9)	5,661	(79.0)	5,362	(75.8)	5,231	(75.9)	5,513	(81.8)	5,209	(77.9)	5,455	(82.3)	+4.7%	+5.6%
埼 玉 県		4,259	(60.1)	4,314	(60.5)	4,493	(64.2)	4,414	(63.0)	4,571	(66.6)	4,929	(72.4)	5,135	(76.8)	+4.2%	+6.1%
千 葉 県		4,089	(56.3)	4,310	(59.6)	4,254	(57.4)	4,366	(61.0)	4,404	(61.3)	4,383	(62.2)	4,529	(66.1)	+3.3%	+6.3%
首 都 圏 平 均		5,541	(80.1)	5,921	(86.4)	5,927	(87.5)	6,056	(90.1)	5,994	(90.6)	6,360	(95.3)	6,907	(103.9)	+8.6%	+9.0%
対前年上昇率		-1.4%	+1.0%	+6.9%	+7.9%	+0.1%	+1.3%	+2.2%	+3.0%	-1.0%	+0.6%	+6.1%	+5.2%	+8.6%	+9.0%		

◎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
		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	
2 2 年 度	発売戸数	2,426	2,466	1,913	2,268	1,162	2,036	2,768	2,866	5,757	710	1,821	2,439	2,386
	契約戸数	1,931	1,732	1,294	1,376	721	1,255	1,991	1,990	4,305	388	1,335	1,939	1,688
	契約率	79.6	70.2	67.6	60.7	62.0	61.6	71.9	69.4	74.8	54.6	73.3	79.5	70.7
2 1 年 度	発売戸数	2,089	2,578	1,939	1,952	1,940	2,311	2,055	5,452	6,649	1,128	2,287	2,492	2,739
	契約戸数	1,537	1,786	1,406	1,334	1,417	1,565	1,468	4,356	4,887	659	1,677	1,875	1,997
	契約率	73.6	69.3	72.5	68.3	73.0	67.7	71.4	79.9	73.5	58.4	73.3	75.2	72.9