

2023年2月16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 2023年1月

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の一都三県

- ◎発売は37.1%減の710戸。埼玉県以外が大きく落ち込む。
- ◎初月契約率は3.8Pダウンの54.6%、1年ぶりの50%台。
- ◎平均価格6,510万円、㎡単価100.1万円。単価は3カ月連続のアップ。

1. 発売戸数

発売710戸、対前年同月(1,128戸)比418戸、37.1%減、対前月(5,757戸)比5,047戸、87.7%減。

2. 初月契約率

54.6%、前年同月比3.8ポイントダウン、前月比では20.2ポイントダウン。

'22年12月74.8%、11月69.4%、10月71.9%、9月61.6%、8月62.0%、7月60.7%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は6,510万円、1㎡当り単価は100.1万円。

前年同月比では平均価格は353万円(5.7%)のアップ、㎡単価は5.4万円(5.7%)のアップ。

前年同月比では平均価格が2カ月連続のアップ、㎡単価は3カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

1月末時点5,610戸、前月末比309戸の減少('22年12月末5,919戸、'22年1月末6,437戸)。

5. 即日完売物件(1物件21戸)

① ソライエ若葉ステーションヴィラ 1期2~4次 21戸

埼・坂戸市 3,866万円 52.1万円 平均1倍 最高1倍

6. 超高層物件

1月の超高層物件(20階以上)は6物件・60戸、契約率38.3%

(前年同月は7物件85戸、契約率57.6%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 276 戸(シェア 38.9%)、東京都下 97 戸(同 13.7%)、神奈川県 164 戸(同 23.1%)、埼玉県 125 戸(同 17.6%)、千葉県 48 戸(同 6.8%)。東京都のシェアは 52.5%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 8,455 万円、136.3 万円(13.0%アップ、13.2%アップ)、都下 5,858 万円、82.5 万円(8.2%ダウン、10.8%ダウン)、神奈川県 5,494 万円、82.5 万円(6.8%アップ、4.3%アップ)、埼玉県 5,000 万円、76.6 万円(0.5%ダウン、5.8%アップ)、千葉県 4,043 万円、62.9 万円(5.4%ダウン、2.9%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 666 戸(全体の 93.8%)。

10. 来月の発売戸数予測

2023 年 2 月の発売戸数は 2,500 戸程度の見込みである

('22 年 2 月 2,287 戸、'21 年 2 月 2,243 戸、'20 年 2 月 1,488 戸、'19 年 2 月 2,313 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2023年1月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	710 戸 (△ 37.1 %)	54.6 % (△ 3.8 P)	6,510 万円 (△ 5.7 %)	100.1 万円 (△ 5.7 %)
東京 23 区	276 戸 (△ 40.3 %)	46.7 % (△ 8.3 P)	8,455 万円 (△ 13.0 %)	136.3 万円 (△ 13.2 %)
東京都下	97 戸 (△ 18.5 %)	38.1 % (△ 29.1 P)	5,858 万円 (△ 8.2 %)	82.5 万円 (△ 10.8 %)
神奈川県	164 戸 (△ 54.7 %)	72.0 % (△ 10.1 P)	5,494 万円 (△ 6.8 %)	82.5 万円 (△ 4.3 %)
埼玉県	125 戸 (△ 23.8 %)	65.6 % (△ 9.2 P)	5,000 万円 (△ 0.5 %)	76.6 万円 (△ 5.8 %)
千葉県	48 戸 (△ 42.9 %)	45.8 % (△ 6.6 P)	4,043 万円 (△ 5.4 %)	62.9 万円 (△ 2.9 %)

()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 (2023年1月末現在)

▪ 対象物件 ……	88	物件		
▪ 発売戸数 ……	710	戸		
▪ 売却戸数 ……	388	戸	(契約率54.6%)	
▪ 全売却戸数 ……	1,019	戸		
▪ 全残戸数 ……	5,610	戸	(2023年分残322戸)	
▪ 即日完売戸数 ……	21	戸	(即日完売率3.0%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	666	戸	(F35登録物件率93.8%)	
▪ 1物件当り平均戸数 ……	8.1	戸		
▪ 総発売額 ……	4,621,928.0	万円		
▪ 1戸当り平均価格 ……	6,510	万円		
▪ 1m ² 当り分譲単価 ……	100.1	万円	(3.3m ² 当り	330.3万円)
▪ 総敷地面積 ……	408,008.65	m ²		
▪ 総建築面積 ……	166,782.91	m ²		
▪ 総建築延面積 ……	1,224,488.12	m ²		
▪ 総有効分譲面積 ……	46,177.61	m ²		
▪ 1戸当り平均専有面積 ……	65.04	m ²		
▪ 総棟数 ……	91	棟		
▪ 総階高 ……	1,087	階		
▪ 1棟当り平均階高 ……	11.9	階		
▪ 1日当り分譲戸数 ……	22.9	戸		
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	8.5	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	2		2									
1 K	5	4	5	4								
1 L K												
1 D K	1		1									
1 L D K	63	32	28	12	3	2	16	8	12	9	4	1
2 K												
2 L K												
2 D K	1		1									
2 L D K	137	78	78	44	9	3	18	13	21	13	11	5
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	465	255	154	67	66	22	126	94	86	56	33	16
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	36	19	7	2	19	10	4	3	6	4		
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	710	388	276	129	97	37	164	118	125	82	48	22

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	1											1	
3,000 "	10	4					3		2	1	5	3	
3,300 "	8	4					4	1			4	3	
3,500 "	7	5					2		5	5			
3,700 "	26	18			2	2	3	2	16	12	5	2	
4,000 "	48	30	5	2	2	2	13	9	17	16	11	1	
4,300 "	32	17	3		1	1	10	6	10	7	8	3	
4,500 "	32	17	16	7	6	4	4	4	5	2	1		
4,700 "	25	12	3		3	1	8	4	11	7			
5,000 "	45	30	10	5	5	3	20	14	6	5	4	3	
5,500 "	96	62	20	10	14	6	43	31	10	8	9	7	
6,000 "	72	37	15	8	25	7	18	17	14	5			
6,500 "	69	37	35	18	12	1	13	12	9	6			
7,000 "	64	30	39	17	14	5	6	6	5	2			
8,000 "	59	26	30	13	13	5	3	3	13	5			
9,000 "	22	9	16	7			4	1	2	1			
9,999 "	18	12	17	11			1	1					
10,000 以上	67	36	58	29			9	7					
20,000 以上	5	2	5	2									
30,000 以上	4		4										
合計	710	388	276	129	97	37	164	118	125	82	48	22	

図－1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2020年1月～2023年1月

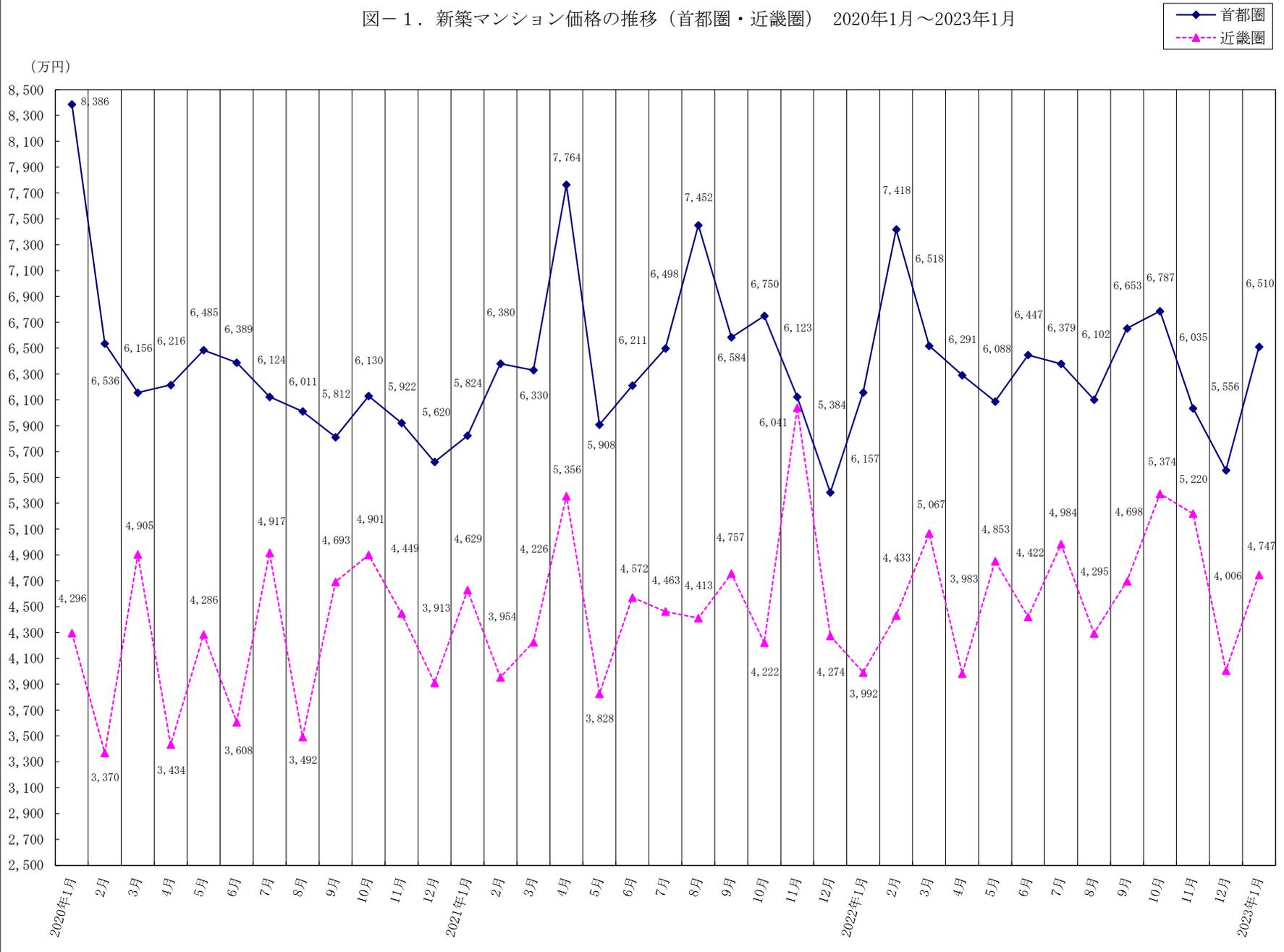
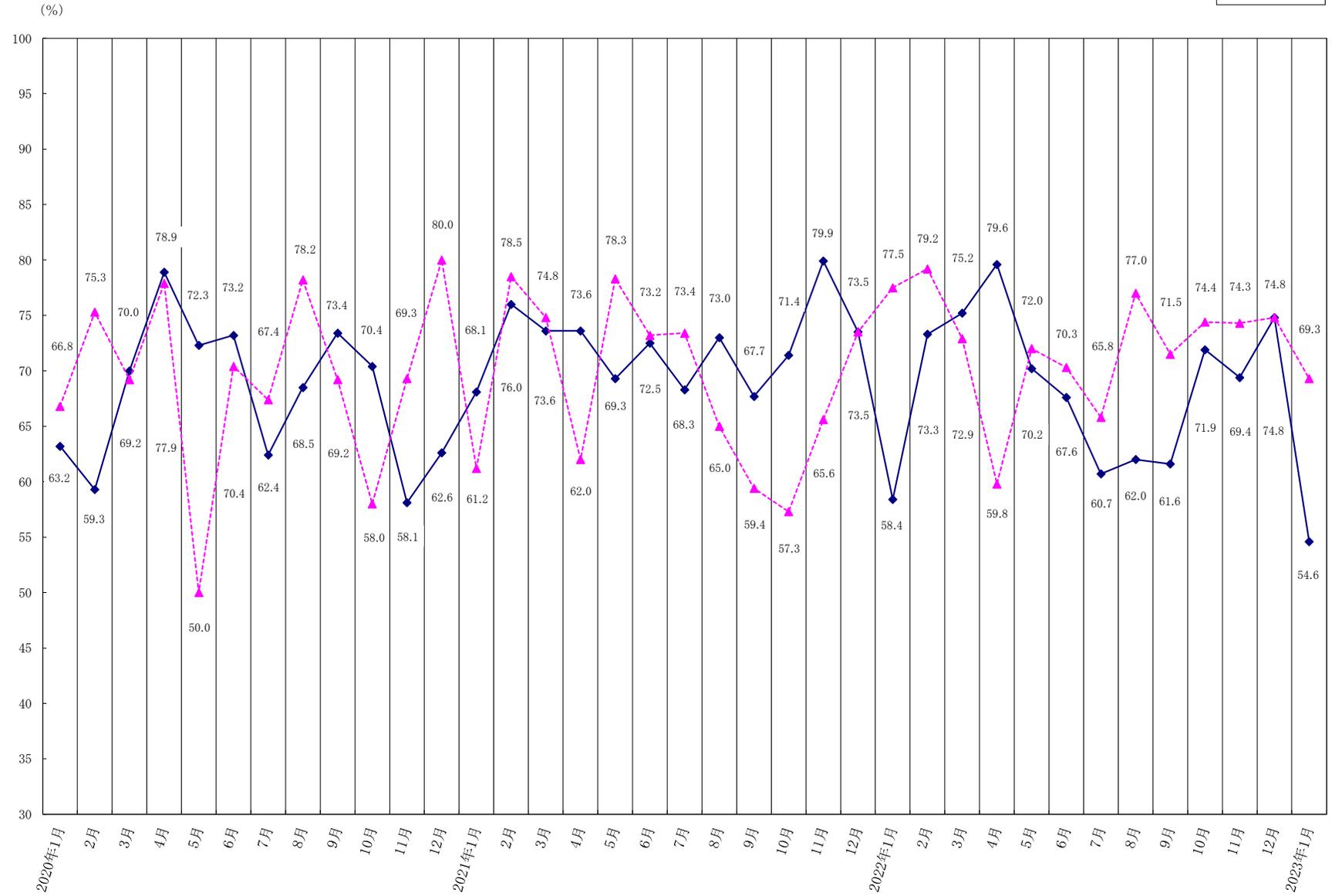


図- 2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2020年1月～2023年1月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2021年1月～2023年1月

■首都圏
□近畿圏

