※下線部に修正が入りました

2023 年 3 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 2 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 20.4％減の 1,821 戸。4 カ月連続二ケタ減と減少止まらず。
◎平均価格 6,776 万円、㎡単価 101.4 万円。単価は 4 カ月ぶりの下落。
◎初月契約率は 73.3％。2 カ月ぶりに 70％を突破。

1. 発売戸数

発売 1,821 戸、対前年同月(2,287 戸)比 466 戸、20.4％減、対前月(710 戸)比 1,111 戸、156.5％増。

2. 初月契約率

73.3％、前年同月と同値、前月比では 18.7 ポイントアップ。
’23 年 1 月 54.6％、’22 年 12 月 74.8％、11 月 69.4％、10 月 71.9％、9 月 61.6％、8 月 62.0％。

3. 平均価格・㎡単価

戸当り平均価格は 6,776 万円、1 ㎡当り単価は 101.4 万円。
前年同月比では平均価格は 642 万円(8.7％)のダウン、㎡単価は 8.1 万円(7.4％)のダウン。
前年同月比では平均価格が 3 ヵ月ぶりのダウン、㎡単価は 4 ヵ月ぶりのダウン。

4. 販売在庫数

2 月末時点 5,452 戸、前月末比 158 戸の減少(’23 年 1 月末 5,610 戸、’22 年 2 月末 6,146 戸)。

5. 即日完売物件(1 物件 13 戸)

① シャリエ朝霞グランフィールド　1 期 4 次　13 戸
埼・朝霞市　3,940 万円　56.2 万円　平均 1 倍　最高 1 倍

6. 超高層物件

2 月の超高層物件(20 階以上)は 11 物件・342 戸、契約率 76.9％
(前年同月は 15 物件 710 戸、契約率 79.6％)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 852 戸(シェア 46.8%)、東京都下 237 戸(同 13.0%)、神奈川県 209 戸(同 11.5%)、埼玉県 292 戸(同 16.0%)、千葉県 231 戸(同 12.7%)。東京都のシェアは 59.8%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 9,020 万円、133.3 万円(6.9%ダウン、10.2%ダウン)、都下 5,041 万円、79.2 万円(10.5%ダウン、2.9%ダウン)、神奈川県 5,053 万円、74.4 万円(1.5%ダウン、7.1%ダウン)、埼玉県 4,736 万円、73.3 万円(20.5%ダウン、13.9%ダウン)、千葉県 4,420 万円、64.3 万円(22.9%ダウン、9.8%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 1,741 戸(全体の 95.6%)。

10. 来月の発売戸数予測

2023 年 3 月の発売戸数は 2,500 戸程度の見込みである

('22 年 3 月 2,492 戸、'21 年 3 月 3,103 戸、'20 年 3 月 2,142 戸、'19 年 3 月 3,337 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向　2023年2月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	1,821 戸 (△ 20.4 %)	73.3 % (± 0.0 P)	6,776 万円 (△ 8.7 %)	101.4 万円 (△ 7.4 %)
東京23区	852 戸 (△ 18.7 %)	73.7 % (△ 1.1 P)	9,020 万円 (△ 6.9 %)	133.3 万円 (△ 10.2 %)
東京都下	237 戸 (2.6 %)	79.7 % (10.4 P)	5,041 万円 (△ 10.5 %)	79.2 万円 (△ 2.9 %)
神奈川県	209 戸 (△ 59.3 %)	58.4 % (△ 12.0 P)	5,053 万円 (△ 1.5 %)	74.4 万円 (△ 7.1 %)
埼玉県	292 戸 (51.3 %)	64.4 % (1.7 P)	4,736 万円 (△ 20.5 %)	73.3 万円 (△ 13.9 %)
千葉県	231 戸 (△ 23.3 %)	90.0 % (6.9 P)	4,420 万円 (△ 22.9 %)	64.3 万円 (△ 9.8 %)

(　)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

株式会社不動産経済研究所
東京都新宿区新宿 1-15-9　さわだビル 7F
TEL03-3225-5301　FAX03-3225-5330

Ⅱ．新規物件特性分析（2023年2月末現在）

▪ 対象物件……	112	物件	
▪ 発売戸数……	1,821	戸	
▪ 売却戸数……	1,335	戸	(契約率73.3%)
▪ 全売却戸数……	1,979	戸	
▪ 全残戸数……	5,452	戸	(2023年分残712戸)
▪ 即日完売戸数……	13	戸	(即日完売率0.7%)
▪ フラット３５登録物件戸数 ……	1,741	戸	(F35登録物件率95.6%)
▪ １物件当り平均戸数……	16.3	戸	
▪ 総発売額……	12,339,906.0	万円	
▪ １戸当り平均価格……	6,776	万円	
▪ １㎡当り分譲単価……	101.4	万円	(3.3㎡当り 334.7万円)
▪ 総敷地面積……	509,532.94	㎡	
▪ 総建築面積……	211,147.12	㎡	
▪ 総建築延面積……	1,660,800.17	㎡	
▪ 総有効分譲面積……	121,664.24	㎡	
▪ １戸当り平均専有面積……	66.81	㎡	
▪ 総棟数……	128	棟	
▪ 総階高……	1,574	階	
▪ １棟当り平均階高……	12.3	階	
▪ １日当り分譲戸数……	65.0	戸	
▪ 平均所要時間……	最寄駅から	7.8 分	

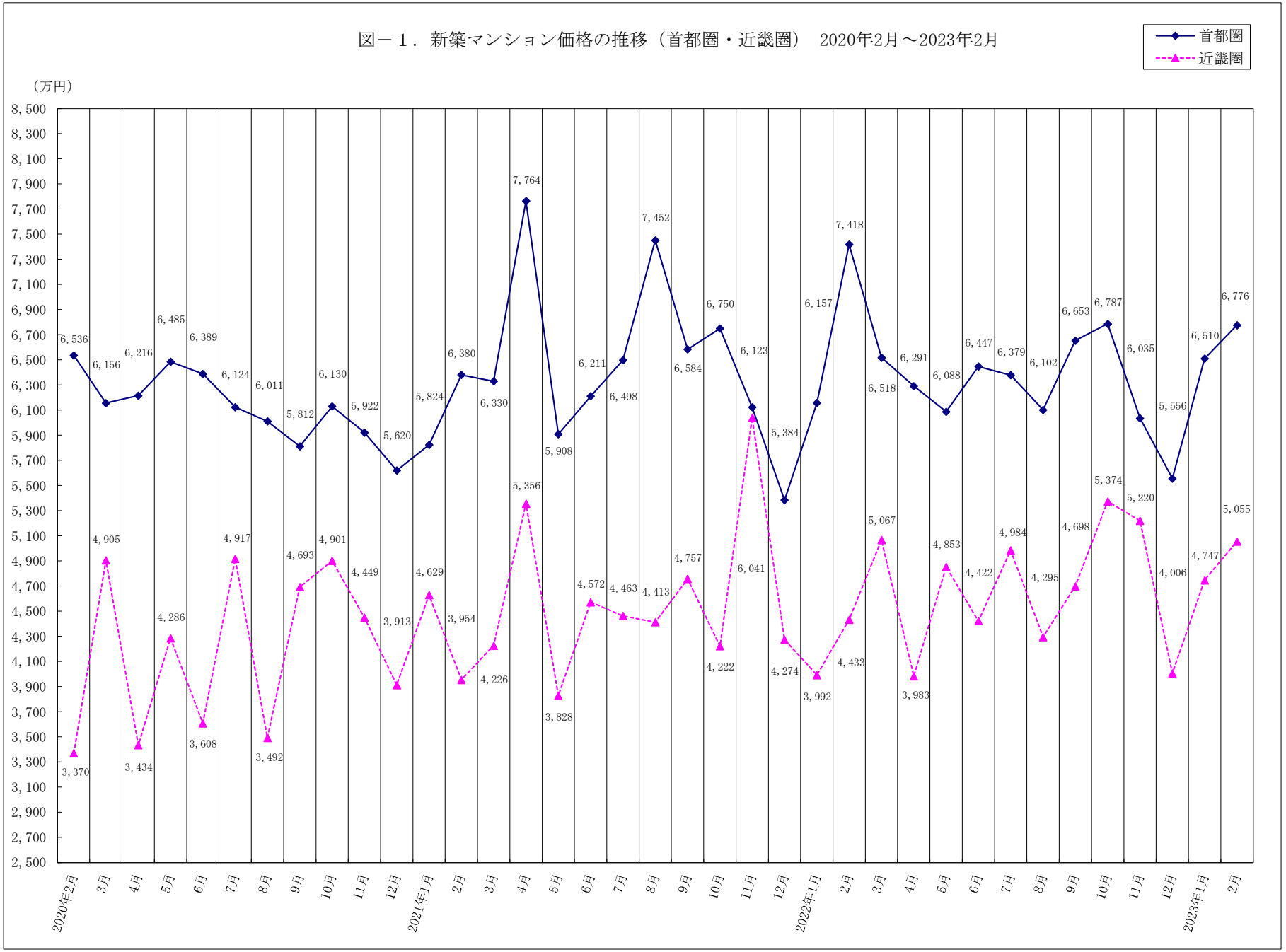
1.タイプ別戸数

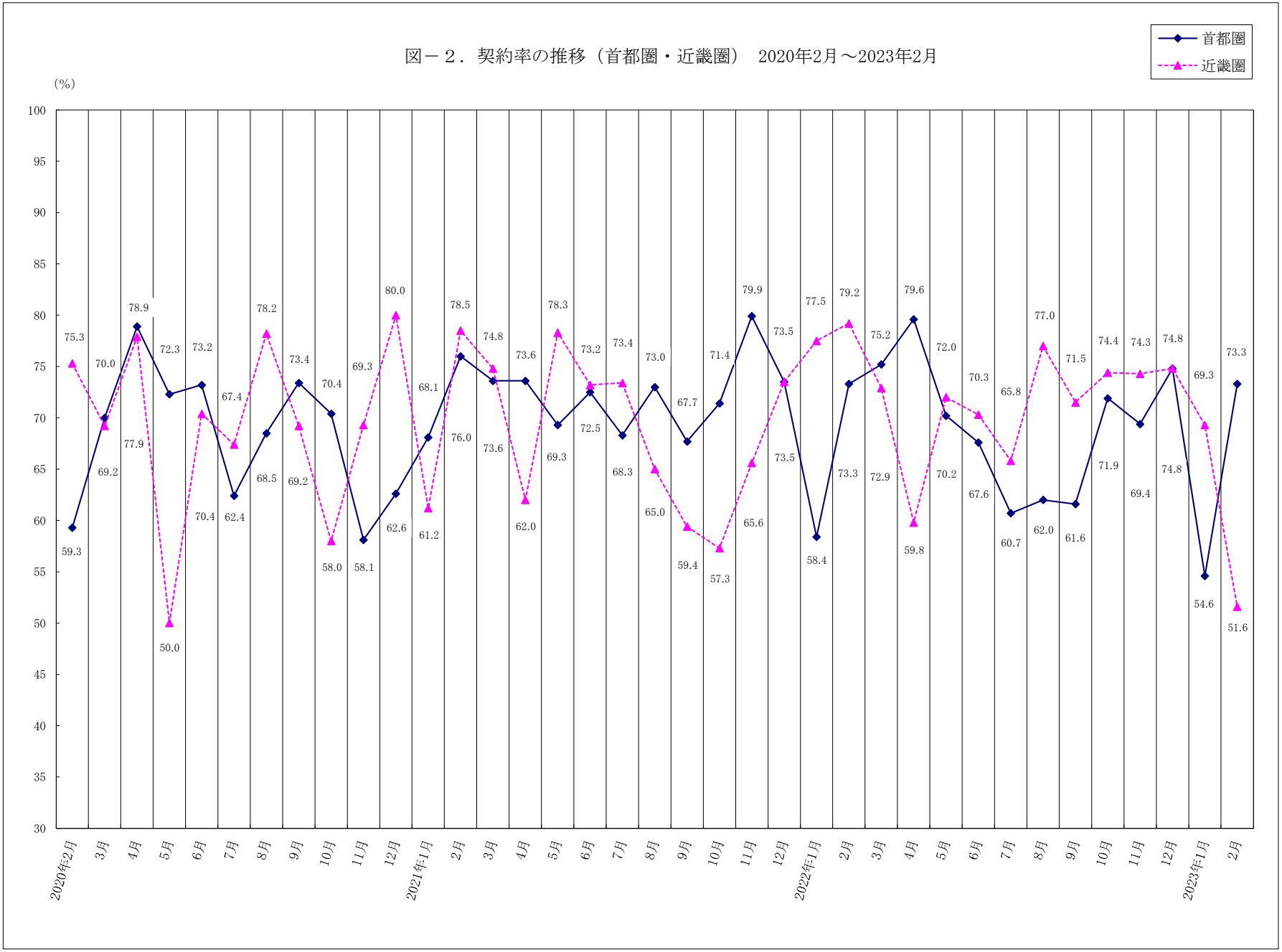
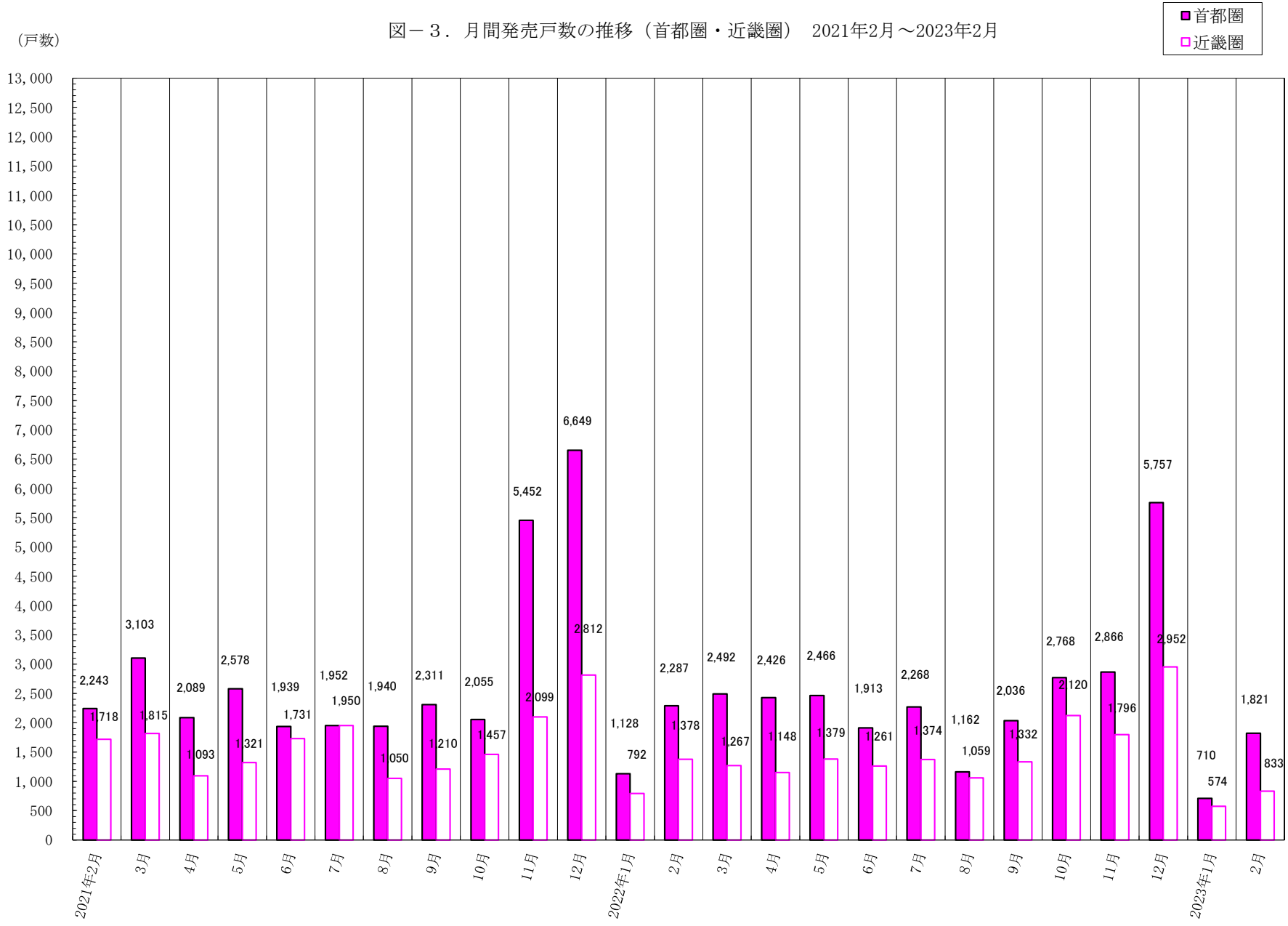
			都区部		都下		神奈川県		埼玉県		千葉県	
	発売(戸)	契約(戸)	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約	発 売	契 約
ワンルーム	4	1	4	1								
1K	18	14	18	14								
1LK												
1DK												
1LDK	203	134	152	110	5	3	22	9	19	7	5	5
2K												
2LK												
2DK												
2LDK	292	229	171	119	32	32	19	11	20	17	50	50
3K												
3LK												
3DK												
3LDK	1,182	850	447	329	199	153	144	82	224	141	168	145
4K												
4LK												
4DK												
4LDK	122	107	60	55	1	1	24	20	29	23	8	8
5K												
5DK												
5LDK												
6K以上												
複合間取												
その他												
合計	1,821	1,335	852	628	237	189	209	122	292	188	231	208

1.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 〃	9	6					1		5	3	3	3
3,300 〃	18	11			1	1	5	3	4		8	7
3,500 〃	38	24	2	2	1	1	8	3	10	5	17	13
3,700 〃	43	35	2	2	6	6	5	2	11	9	19	16
4,000 〃	68	54	7	4	10	10	11	4	21	19	19	17
4,300 〃	110	72	19	7	15	14	15	5	27	17	34	29
4,500 〃	108	86	21	17	24	17	8	5	28	21	27	26
4,700 〃	132	101	28	25	30	22	17	14	39	24	18	16
5,000 〃	211	145	33	27	42	32	44	19	50	27	42	40
5,500 〃	234	166	50	36	44	34	49	34	57	31	34	31
6,000 〃	140	103	51	33	41	33	17	12	25	19	6	6
6,500 〃	106	76	56	33	18	16	17	14	11	9	4	4
7,000 〃	64	52	59	47			2	2	3	3		
8,000 〃	145	117	133	108	5	3	6	5	1	1		
9,000 〃	119	98	118	98			1					
9,999 〃	88	61	88	61								
10,000 以上	157	103	154	103			3					
20,000 以上	10	8	10	8								
30,000 以上	21	17	21	17								
合計	1,821	1,335	852	628	237	189	209	122	292	188	231	208

図－１．新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏）　2020年2月～2023年2月




図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏）　2020年2月～2023年2月
首都圏
近畿圏
(%)
100
95
90
85
80
75
70
65
60
55
50
45
40
35
30
2020年2月
3月
4月
5月
6月
7月
8月
9月
10月
11月
12月
2021年1月
2月
3月
4月
5月
6月
7月
8月
9月
10月
11月
12月
2022年1月
2月
3月
4月
5月
6月
7月
8月
9月
10月
11月
12月
2023年1月
2月

図－３．月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏）　2021年2月～2023年2月