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·m³单価

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·m³単価

東京 23 区 9,020 万円、133.3 万円  $(6.9\% \mathring{y}$ ウン、 $10.2\% \mathring{y}$ ウン)、都下 5,041 万円、79.2 万円  $(10.5\% \mathring{y}$ ウン、 $2.9\% \mathring{y}$ ウン)、神奈川県 5,053 万円、74.4 万円  $(1.5\% \mathring{y}$ ウン、 $7.1\% \mathring{y}$ ウン)、埼玉県 4,736 万円、73.3 万円  $(20.5\% \mathring{y}$ ウン、 $13.9\% \mathring{y}$ ウン)、千葉県 4,420 万円、64.3 万円  $(22.9\% \mathring{y}$ ウン、 $9.8\% \mathring{y}$ 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	<del>戸</del>	数	20	契	約	率		平 :	均(	Щ	格		m²	単	価
首	± <b>z</b> 17	圏	1,821 戸			73.3 %				_6,776 万円						101.4	4万円		
Ħ	都		( \( \triangle \)	2	20.4	%)	(	土	0.0	P)	(_	$\triangle$	8.7		%)	(_	$\triangle$	7.4	%)
市	京 23	区	852 戸			73.7 %				9,020 万円						133.3	3 万円		
來	W 70		( \( \triangle \)	\ 1	8.7	%)	(	$\triangle$	1.1	P)	(	$\triangle$	6.9		%)	(	$\triangle$	10.2	%)
市	京 都	下	237 戸			79.7 %				5,041 万円						79.2	2 万円		
來			(	2.6	3	%)	(	1	0.4	P)	(	$\triangle$	10.5	)	%)	(	$\triangle$	2.9	%)
袖	奈 川	県	209 戸			58.4 %				5,053 万円						74.4	1万円		
7十二			( \( \triangle \)	\ 5	9.3	%)	(	$\triangle$	12.0	P)	(_	Δ	1.5		%)	(_	$\triangle$	7.1	%)
埼	玉	県			292	戸			64.	4 %			4,73	36	万円			73.3	3 万円
~HJ			(	51.	3	%)	(	1	.7	P)	(	$\triangle$	20.5	,	%)	(	$\triangle$	13.9	%)
千	葉	県	231 戸		90.0 %				4,420 万円						64.3	3 万円			
ı	未		( \( \triangle \)	2	23.3	%)	(	6	5.9	P)	(	$\triangle$	22.9	)	%)	(	$\triangle$	9.8	%)

( )内は前年同月比、△はマイナス、契約率のPはポイント、一は比較不可を表す

# 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	录物件戸数		1, 741	戸	(F35登録物件率95.6%)
•	1 物	物件当り	平均戸	数	16. 3	戸	
•	総	発	売	額	<u>12, 339, 906. 0</u>	万円	
•	1 万	ョ 当 り ュ	平均価	格	6,776	万円	
•	1 r	n <sup>a</sup> 当りク	分譲単	価	<u>101. 4</u>	万円	(3.3㎡当り <u>334.7万円)</u>
•	総	敷 地	面	積	509, 532. 94	$m^2$	
•	総	建築	面	積	211, 147. 12	$m^2$	
•	総	建築	延 面	積	1, 660, 800. 17	$m^2$	
•	総	有 効 分	譲面	積	121, 664. 24	$m^2$	
•	1 戸	当り平均	匀専有面	積	66. 81	$m^2$	
•	総	棟		数	128	棟	
•	総	階		高	1, 574	階	
•	1 柞	東当りュ	平均 階	高	12. 3	階	
•	1	目当り タ	分譲戸	数	65. 0	戸	
	平	均所	要時	間	最寄駅から	7.8	3 分

1.タイプ別戸数			都区	区部	都	下	神奈	川県	埼:	E県	千勇	き県 -
11, (1, 1,4,1, 2,9)	発売(戸)	契約(戸)		契約						-		
ワンルーム	_	1	4	1		) \ /i·3	<i>)</i>	) \ /i·3	70 70	) \ /I.3	70 70	) \ /\·\
1 K		14	18	14								
1 L K												
1 D K												
1 L D K	203	134	152	110	5	3	22	9	19	7	5	5
2 K												
2 L K	<u>.</u>											
2 D K	_											
2 L D K	292	229	171	119	32	32	19	11	20	17	50	50
3 K												
3 L K												
3 D K	·											
3 L D K		850	447	329	199	153	144	82	224	141	168	145
4 K	+											
4 L K												
4 D K												
4 L D K		107	60	55	1	1	24	20	29	23	8	8
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以 上	_											
複合間取												
その他		1 005	050	COO	007	100	000	100	000	100	001	000
合計	1,821	1,335	852	628	237	189	209	122	292	188	231	208
1.価格帯別戸	<b>₭</b> ታ											
2,500万円以下	<u>X</u>											
3,000 "	9	6					1		5	3	3	
3,300 "	18				1	1						3
3,500 "	38		0				b	3				3 7
3,700 "			$\sim$	2		1 1	5 8		4		8 17	7
	43		2 2	2 2	1 6		5 <u>8</u> 5	<u>3</u>			8	7 13
4,000 "	68	35	2 7	2 2 4	1	1	<u>8</u>		4 10	5	8 17	7
4,000 "		35 54	2	2	1 6	1 6	<u>8</u> 5	3 2 4	4 10 11	5 9	8 17 19	7 13 16
<u> </u>	68	35 54 72	2 7	2 4	1 6 10	1 6 10	8 5 11	3 2 4	4 10 11 21	5 9 19	8 17 19 19	7 13 16 17
4,300 "	68 110	35 54 72	2 7 19	2 4 7	1 6 10 15	1 6 10 14	8 5 11 15	3 2 4 5	4 10 11 21 27	5 9 19 17	8 17 19 19 34	7 13 16 17 29
4,300 " 4,500 "	68 110 108	35 54 72 86	2 7 19 21	2 4 7 17 25	1 6 10 15 24	1 6 10 14 17	8 5 11 15 8	3 2 4 5 5	4 10 11 21 27 28	5 9 19 17 21	8 17 19 19 34 27	7 13 16 17 29 26
4,300 " 4,500 " 4,700 "	68 110 108 132	35 54 72 86 101 145	2 7 19 21 28	2 4 7 17 25	1 6 10 15 24 30	1 6 10 14 17 22	8 5 11 15 8 17	3 2 4 5 5 14	4 10 11 21 27 28 39	5 9 19 17 21 24	8 17 19 19 34 27 18	7 13 16 17 29 26 16
4,300 " 4,500 " 4,700 " 5,000 "	68 110 108 132 211	35 54 72 86 101 145 166	2 7 19 21 28 33	2 4 7 17 25 27	1 6 10 15 24 30 42	1 6 10 14 17 22 32	8 5 11 15 8 17 44	3 2 4 5 5 14 19	4 10 11 21 27 28 39 50	5 9 19 17 21 24 27	8 17 19 19 34 27 18 42	7 13 16 17 29 26 16 40 31
4,300 " 4,500 " 4,700 " 5,000 " 5,500 "	68 110 108 132 211 234	35 54 72 86 101 145 166 103 76	2 7 19 21 28 33 50	2 4 7 17 25 27 36	1 6 10 15 24 30 42 44	1 6 10 14 17 22 32 34	8 5 11 15 8 17 44	3 2 4 5 5 14 19 34 12 14	4 10 11 21 27 28 39 50 57 25	5 9 19 17 21 24 27 31 19	8 17 19 19 34 27 18 42 34	7 13 16 17 29 26 16 40 31
4,300 " 4,500 " 4,700 " 5,000 " 5,500 " 6,000 "	68 110 108 132 211 234 140	35 54 72 86 101 145 166 103 76	2 7 19 21 28 33 50 51 56	2 4 7 17 25 27 36 33 47	1 6 10 15 24 30 42 44 41 18	1 6 10 14 17 22 32 34 33 16	8 5 11 15 8 17 44 49 17 17	3 2 4 5 5 14 19 34 12 14 2	4 10 11 21 27 28 39 50 57	5 9 19 17 21 24 27 31	8 17 19 19 34 27 18 42 34 6	7 13 16 17 29 26 16 40 31
4,300 " 4,500 " 4,700 " 5,000 " 5,500 " 6,000 "	68 110 108 132 211 234 140 106 64 145	35 54 72 86 101 145 166 103 76 52 117	2 7 19 21 28 33 50 51 56	2 4 7 17 25 27 36 33 33 47 108	$ \begin{array}{r} 1 \\ 6 \\ 10 \\ 15 \\ 24 \\ 30 \\ 42 \\ 44 \\ 41 \end{array} $	1 6 10 14 17 22 32 34 33	8 5 11 15 8 17 44 49 17	3 2 4 5 5 14 19 34 12 14	4 10 11 21 27 28 39 50 57 25	5 9 19 17 21 24 27 31 19	8 17 19 19 34 27 18 42 34 6	7 13 16 17 29 26 16 40 31
4,300 " 4,500 " 4,700 " 5,000 " 5,500 " 6,000 " 6,500 " 7,000 "	68 110 108 132 211 234 140 106 64 145 119	35 54 72 86 101 145 166 103 76 52 117 98	2 7 19 21 28 33 50 51 56	2 4 7 17 25 27 36 33 47 108 98	1 6 10 15 24 30 42 44 41 18	1 6 10 14 17 22 32 34 33 16	8 5 11 15 8 17 44 49 17 17	3 2 4 5 5 14 19 34 12 14 2	4 10 11 21 27 28 39 50 57 25 11	5 9 19 17 21 24 27 31 19 9	8 17 19 19 34 27 18 42 34 6	7 13 16 17 29 26 16 40 31
4,300 " 4,500 " 4,700 " 5,000 " 5,500 " 6,000 " 7,000 " 8,000 " 9,000 " 9,999 "	68 110 108 132 211 234 140 106 64 145	35 54 72 86 101 145 166 103 76 52 117 98	2 7 19 21 28 33 50 51 56 59 133 118	2 4 7 17 25 27 36 33 33 47 108	1 6 10 15 24 30 42 44 41 18	1 6 10 14 17 22 32 34 33 16	$ \begin{array}{c c} 8 \\ 5 \\ 11 \\ 15 \\ 8 \\ 17 \\ 44 \\ 49 \\ 17 \\ 17 \\ 2 \\ 6 \\ 1 \end{array} $	3 2 4 5 5 14 19 34 12 14 2	4 10 11 21 27 28 39 50 57 25 11	5 9 19 17 21 24 27 31 19 9	8 17 19 19 34 27 18 42 34 6	7 13 16 17 29 26 16 40 31
4,300	68 110 108 132 211 234 140 106 64 145 119 88 157	35 54 72 86 101 145 166 103 76 52 117 98 61 103	2 7 19 21 28 33 50 51 56 59 133 118	2 4 7 17 25 27 36 33 47 108 98 61 103	1 6 10 15 24 30 42 44 41 18	1 6 10 14 17 22 32 34 33 16	$ \begin{array}{r} 8 \\ 5 \\ 11 \\ 15 \\ 8 \\ 17 \\ 44 \\ 49 \\ 17 \\ 17 \\ 2 \\ 6 \end{array} $	3 2 4 5 5 14 19 34 12 14 2	4 10 11 21 27 28 39 50 57 25 11	5 9 19 17 21 24 27 31 19 9	8 17 19 19 34 27 18 42 34 6	7 13 16 17 29 26 16 40 31
4,300 " 4,500 " 4,700 " 5,000 " 5,500 " 6,000 " 7,000 " 8,000 " 9,000 " 9,999 "	68 110 108 132 211 234 140 106 64 145 119 88	35 54 72 86 101 145 166 103 76 52 117 98 61 103	2 7 19 21 28 33 50 51 56 59 133 118	2 4 7 17 25 27 36 33 47 108 98 61	1 6 10 15 24 30 42 44 41 18	1 6 10 14 17 22 32 34 33 16	$ \begin{array}{c c} 8 \\ 5 \\ 11 \\ 15 \\ 8 \\ 17 \\ 44 \\ 49 \\ 17 \\ 17 \\ 2 \\ 6 \\ 1 \end{array} $	3 2 4 5 5 14 19 34 12 14 2	4 10 11 21 27 28 39 50 57 25 11	5 9 19 17 21 24 27 31 19 9	8 17 19 19 34 27 18 42 34 6	7 13 16 17 29 26 16 40 31

1,335 852

1,821





