

2023年4月18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

- ◎ 発売は 2.1% 減の 2,439 戸。都心大型・高額物件の発売で 23 区は大幅増。
- ◎ 平均価格 1 億 4,360 万円、㎡単価 199.9 万円。単月では初の 1 億円突破。
- ◎ 初月契約率は 79.5%。70% 台となるのは 2 カ月連続。在庫も圧縮進む。

1. 発売戸数

発売 2,439 戸、対前年同月(2,492 戸)比 53 戸、2.1% 減、対前月(1,821 戸)比 618 戸、33.9% 増。

2. 初月契約率

79.5%、前年同月比 4.3 ポイントアップ、前月比では 6.2 ポイントアップ。

'23 年 2 月 73.3%、1 月 54.6%、'22 年 12 月 74.8%、11 月 69.4%、10 月 71.9%、9 月 61.6%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当り平均価格は 14,360 万円、1 ㎡当り単価は 199.9 万円。

前年同月比では平均価格は 7,842 万円(120.3%) のアップ、㎡単価は 102.3 万円(104.8%) のアップ。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに 2 カ月ぶりのアップ。

4. 販売在庫数

3 月末時点 5,189 戸、前月末比 263 戸の減少('23 年 2 月末 5,452 戸、'22 年 3 月末 5,881 戸)。

5. 即日完売物件(4 物件 221 戸)

① WORLD TOWER RESIDENCE 1 期 1 次 169 戸

東・港区 24,933 万円 345.7 万円 平均 4.8 倍 最高 81 倍

② メイツ千葉 THE MID 1 期 40 戸

千・千葉市中央区 6,260 万円 87.3 万円 平均 3 倍 最高 12 倍

6. 超高層物件

3 月の超高層物件(20 階以上)は 14 物件・481 戸、契約率 90.4%

(前年同月は 14 物件 390 戸、契約率 90.8%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 1,326 戸(シェア 54.4%)、東京都下 156 戸(同 6.4%)、神奈川県 477 戸(同 19.6%)、埼玉県 219 戸(同 9.0%)、千葉県 261 戸(同 10.7%)。東京都のシェアは 60.8%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 21,750 万円、284.0 万円(173.7%アップ、119.3%アップ)、都下 6,741 万円、102.3 万円(23.7%アップ、33.9%アップ)、神奈川県 5,865 万円、90.7 万円(5.4%アップ、12.4%アップ)、埼玉県 4,804 万円、76.0 万円(19.4%ダウン、8.5%ダウン)、千葉県 4,908 万円、68.6 万円(5.5%アップ、8.2%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 2,318 戸(全体の 95.0%)。

10. 来月の発売戸数予測

2023 年 4 月の発売戸数は 2,000 戸程度の見込みである

('22 年 4 月 2,426 戸、'21 年 4 月 2,089 戸、'20 年 4 月 686 戸、'19 年 4 月 1,421 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2023年3月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	2,439 戸 (△ 2.1 %)	79.5 % (4.3 P)	14,360 万円 (120.3 %)	199.9 万円 (104.8 %)
東京 23 区	1,326 戸 (26.4 %)	84.5 % (8.0 P)	21,750 万円 (173.7 %)	284.0 万円 (119.3 %)
東京都下	156 戸 (△ 36.8 %)	76.9 % (16.6 P)	6,741 万円 (23.7 %)	102.3 万円 (33.9 %)
神奈川県	477 戸 (△ 23.9 %)	76.3 % (△ 3.4 P)	5,865 万円 (5.4 %)	90.7 万円 (12.4 %)
埼玉県	219 戸 (△ 32.6 %)	61.6 % (△ 13.5 P)	4,804 万円 (△ 19.4 %)	76.0 万円 (△ 8.5 %)
千葉県	261 戸 (7.0 %)	76.2 % (2.8 P)	4,908 万円 (5.5 %)	68.6 万円 (8.2 %)

()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3月末現在)

▪ 対象物件 ……	135	物件		
▪ 発売戸数 ……	2,439	戸		
▪ 売却戸数 ……	1,939	戸	(契約率79.5%)	
▪ 全売却戸数 ……	2,702	戸		
▪ 全残戸数 ……	5,189	戸	(2023年分残982戸)	
▪ 即日完売戸数 ……	221	戸	(即日完売率9.1%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	2,318	戸	(F35登録物件率95.0%)	
▪ 1物件当り平均戸数 ……	18.1	戸		
▪ 総発売額 ……	35,022,888.0	万円		
▪ 1戸当り平均価格 ……	14,360	万円		
▪ 1㎡当り分譲単価 ……	199.9	万円	(3.3㎡当り	659.7万円)
▪ 総敷地面積 ……	582,173.65	㎡		
▪ 総建築面積 ……	260,007.93	㎡		
▪ 総建築延面積 ……	2,192,647.93	㎡		
▪ 総有効分譲面積 ……	175,196.67	㎡		
▪ 1戸当り平均専有面積 ……	71.83	㎡		
▪ 総棟数 ……	144	棟		
▪ 総階高 ……	1,723	階		
▪ 1棟当り平均階高 ……	12.0	階		
▪ 1日当り分譲戸数 ……	78.7	戸		
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.2分		

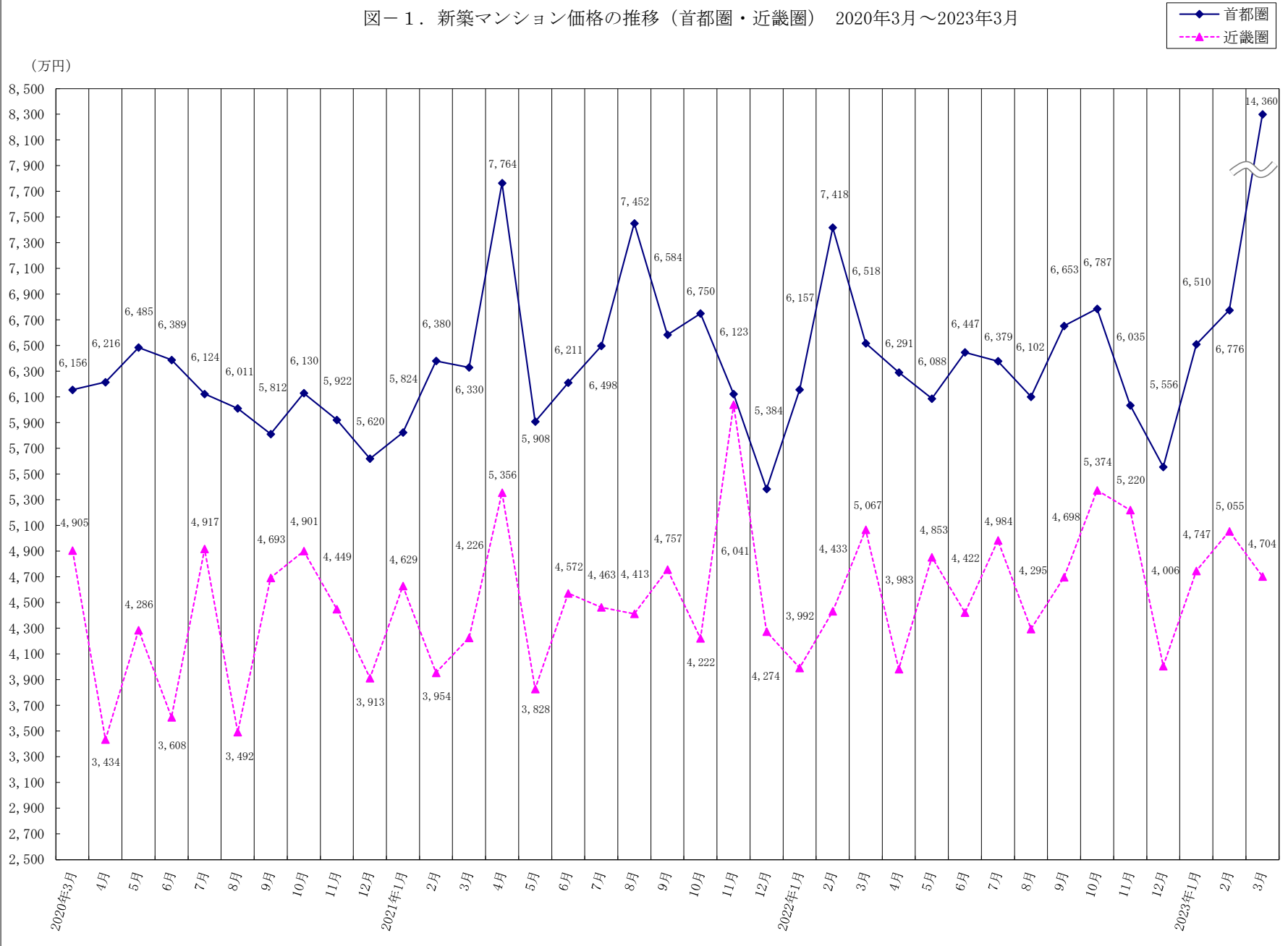
1.タイプ別戸数

			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												
1 K	28	28	27	27			1	1				
1 L K												
1 D K	11	9	9	7			2	2				
1 L D K	253	220	143	124	5	5	75	66	28	23	2	2
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	505	429	376	332	26	25	41	32	31	18	31	22
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,563	1,189	753	617	122	87	328	237	152	88	208	160
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	76	61	15	11	3	3	30	26	8	6	20	15
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取	3	3	3	3								
その他												
合計	2,439	1,939	1,326	1,121	156	120	477	364	219	135	261	199

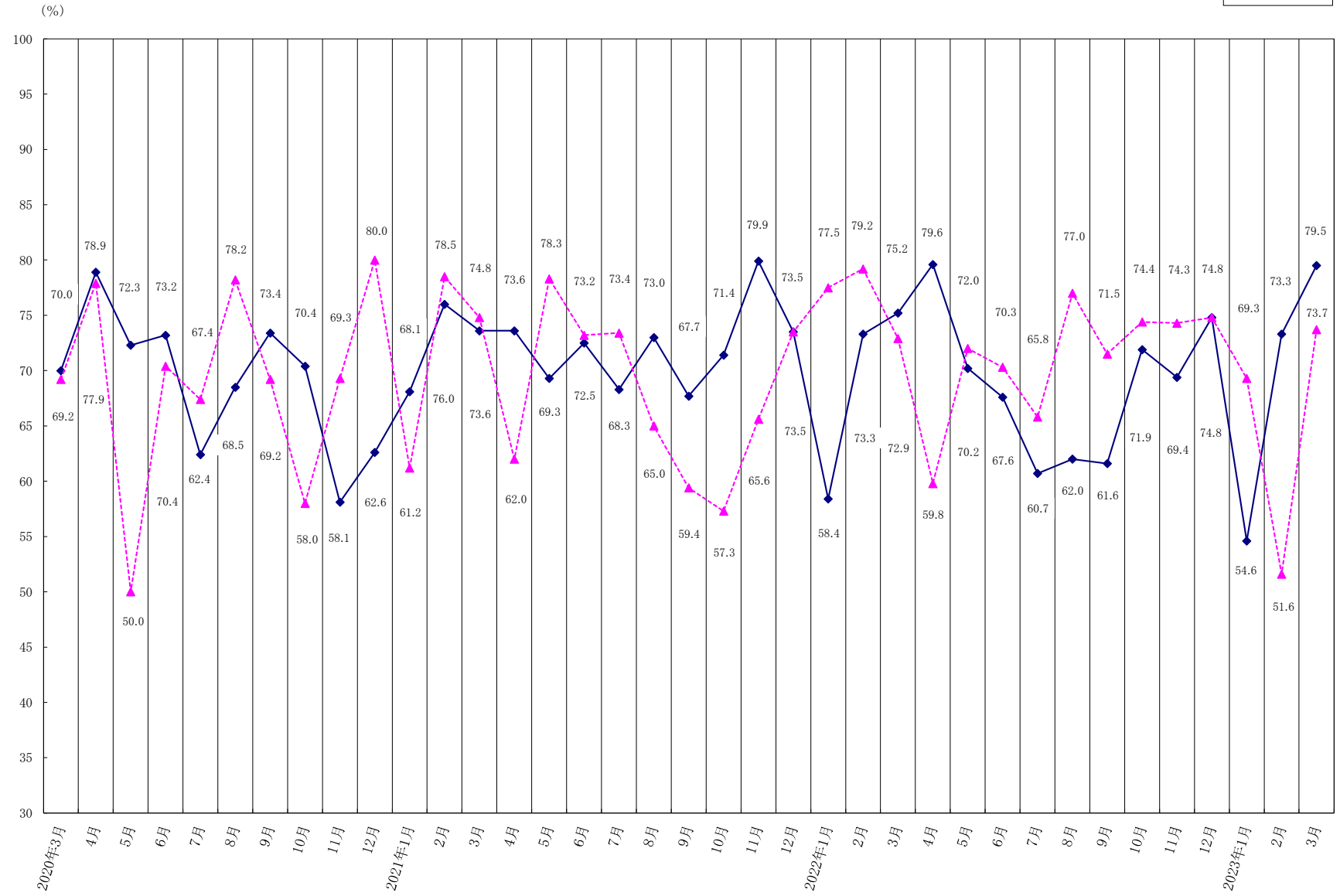
1.価格帯別戸数

2,500万円以下	1	1							1	1		
3,000 "	30	22	8	7			3	1	10	8	9	6
3,300 "	49	36	17	17	1	1	6	3	10	4	15	11
3,500 "	51	27	7	5			7	7	14	8	23	7
3,700 "	33	21	5	3	2	1	12	10	8	5	6	2
4,000 "	92	65	12	11	5	4	18	13	28	19	29	18
4,300 "	94	73	13	11	9	9	25	15	15	9	32	29
4,500 "	83	59	25	23	11	4	15	10	21	14	11	8
4,700 "	75	60	7	6	12	10	36	28	14	10	6	6
5,000 "	146	102	24	15	17	9	54	33	17	11	34	34
5,500 "	133	103	14	13	8	7	70	57	26	14	15	12
6,000 "	133	103	32	22	17	17	45	38	21	14	18	12
6,500 "	125	84	40	20	12	7	52	42	6	4	15	11
7,000 "	107	64	41	21	11	4	22	14	7	3	26	22
8,000 "	196	140	102	69	8	5	50	40	19	10	17	16
9,000 "	191	158	128	102	10	9	46	41	2	1	5	5
9,999 "	138	101	116	82	13	13	9	6				
10,000 以上	255	215	228	189	20	20	7	6				
20,000 以上	192	190	192	190								
30,000 以上	315	315	315	315								
合計	2,439	1,939	1,326	1,121	156	120	477	364	219	135	261	199

図－1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2020年3月～2023年3月



図ー 2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2020年3月～2023年3月



(戸数)

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

■首都圏
□近畿圏

