

2023年5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4月

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の上 都 3 県

- ◎発売は 30.3%減の 1,690 戸。東京 23 区の半減などで 6 カ月連続の減少。
- ◎平均価格 7,747 万円、㎡単価 115.9 万円。いずれも 2 割以上のアップ。
- ◎初月契約率は 73.7%。在庫は昨年 10 月以来の 4,000 戸台に。

1. 発売戸数

発売 1,690 戸、対前年同月(2,426 戸)比 736 戸、30.3%減、対前月(2,439 戸)比 749 戸、30.7%減。

2. 初月契約率

73.7%、前年同月比 5.9 ポイントダウン、前月比では 5.8 ポイントダウン。

'23年3月 79.5%、2月 73.3%、1月 54.6%、'22年12月 74.8%、11月 69.4%、10月 71.9%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当り平均価格は 7,747 万円、1 ㎡当り単価は 115.9 万円。

前年同月比では平均価格は 1,456 万円 (23.1%) のアップ、㎡単価は 22.2 万円 (23.7%) のアップ。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに 2 カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

4 月末時点 4,983 戸、前月末比 206 戸の減少('23年3月末 5,189 戸、'22年4月末 5,475 戸)。

5. 即日完売物件(4 物件 71 戸)

① ヴィークスステージ世田谷千歳烏山 1 期 1~6 次 37 戸

東・世田谷区 6,946 万円 98.3 万円 平均 1 倍 最高 1 倍

② ハイムスイート成田 NT 1 期 1 次 25 戸

千・成田市 4,069 万円 46.2 万円 平均 1 倍 最高 1 倍

6. 超高層物件

4 月の超高層物件(20 階以上)は 10 物件・342 戸、契約率 92.7%

(前年同月は 10 物件 196 戸、契約率 73.0%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 610 戸(シェア 36.1%)、東京都下 207 戸(同 12.2%)、神奈川県 406 戸(同 24.0%)、埼玉県 266 戸(同 15.7%)、千葉県 201 戸(同 11.9%)。東京都のシェアは 48.3%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 11,773 万円、181.5 万円(60.3%アップ、67.4%アップ)、都下 5,564 万円、80.4 万円(15.5%アップ、14.0%アップ)、神奈川県 5,792 万円、87.5 万円(2.2%ダウン、4.1%ダウン)、埼玉県 5,578 万円、85.4 万円(23.9%アップ、28.0%アップ)、千葉県 4,595 万円、62.3 万円(8.3%アップ、1.0%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 1,558 戸(全体の 92.2%)。

10. 来月の発売戸数予測

2023 年 5 月の発売戸数は 2,000 戸程度の見込みである

('22 年 5 月 2,466 戸、'21 年 5 月 2,578 戸、'20 年 5 月 393 戸、'19 年 5 月 2,206 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2023年4月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	1,690 戸 (△ 30.3 %)	73.7 % (△ 5.9 P)	7,747 万円 (23.1 %)	115.9 万円 (23.7 %)
東京 23 区	610 戸 (△ 53.3 %)	79.2 % (△ 3.1 P)	11,773 万円 (60.3 %)	181.5 万円 (67.4 %)
東京都下	207 戸 (200.0 %)	62.8 % (15.0 P)	5,564 万円 (15.5 %)	80.4 万円 (14.0 %)
神奈川県	406 戸 (△ 17.5 %)	79.1 % (0.4 P)	5,792 万円 (△ 2.2 %)	87.5 万円 (△ 4.1 %)
埼玉県	266 戸 (28.5 %)	61.3 % (△ 6.8 P)	5,578 万円 (23.9 %)	85.4 万円 (28.0 %)
千葉県	201 戸 (△ 43.1 %)	73.6 % (△ 10.3 P)	4,595 万円 (8.3 %)	62.3 万円 (△ 1.0 %)

()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4月末現在)

▪ 対象物件 ……	104	物件		
▪ 発売戸数 ……	1,690	戸		
▪ 売却戸数 ……	1,245	戸	(契約率73.7%)	
▪ 全売却戸数 ……	1,896	戸		
▪ 全残戸数 ……	4,983	戸	(2023年分残1,165戸)	
▪ 即日完売戸数 ……	71	戸	(即日完売率4.2%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,558	戸	(F35登録物件率92.2%)	
▪ 1物件当り平均戸数 ……	16.3	戸		
▪ 総発売額 ……	13,092,277.0	万円		
▪ 1戸当り平均価格 ……	7,747	万円		
▪ 1㎡当り分譲単価 ……	115.9	万円	(3.3㎡当り	382.3万円)
▪ 総敷地面積 ……	449,146.63	㎡		
▪ 総建築面積 ……	193,171.34	㎡		
▪ 総建築延面積 ……	1,468,075.68	㎡		
▪ 総有効分譲面積 ……	112,999.95	㎡		
▪ 1戸当り平均専有面積 ……	66.86	㎡		
▪ 総棟数 ……	109	棟		
▪ 総階高 ……	1,286	階		
▪ 1棟当り平均階高 ……	11.8	階		
▪ 1日当り分譲戸数 ……	56.3	戸		
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.7	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	4	3	4	3								
1 K	1		1									
1 L K												
1 D K												
1 L D K	147	105	81	55	3	2	39	28	21	18	3	2
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	327	272	214	176	23	16	47	42	31	28	12	10
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,100	784	295	239	164	101	288	222	194	110	159	112
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	111	81	15	10	17	11	32	29	20	7	27	24
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	1,690	1,245	610	483	207	130	406	321	266	163	201	148

1.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 "	8	5	1	1					3		4	4
3,300 "	28	16	8	5	2	2	2		4	1	12	8
3,500 "	30	23	2	2	4	3	5		6	6	13	12
3,700 "	37	29	3	2	6	6	5	5	10	6	13	10
4,000 "	110	75	13	7	2	2	24	19	16	12	55	35
4,300 "	76	58	7	6	3	3	11	8	27	16	28	25
4,500 "	50	32	1		13	5	15	14	15	9	6	4
4,700 "	56	33	5	2	11	6	14	13	21	7	5	5
5,000 "	107	58	10	5	17	11	40	28	30	7	10	7
5,500 "	193	132	31	24	47	32	62	50	37	16	16	10
6,000 "	154	104	25	14	43	25	62	52	18	9	6	4
6,500 "	130	100	46	37	26	16	46	38	8	5	4	4
7,000 "	122	92	42	33	13	8	47	38	8	7	12	6
8,000 "	185	143	60	44	18	11	66	50	28	27	13	11
9,000 "	69	57	32	24	2		6	5	26	26	3	2
9,999 "	53	31	42	20			1	1	9	9	1	1
10,000 以上	214	190	214	190								
20,000 以上	45	44	45	44								
30,000 以上	23	23	23	23								
合計	1,690	1,245	610	483	207	130	406	321	266	163	201	148

図－1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2020年4月～2023年4月

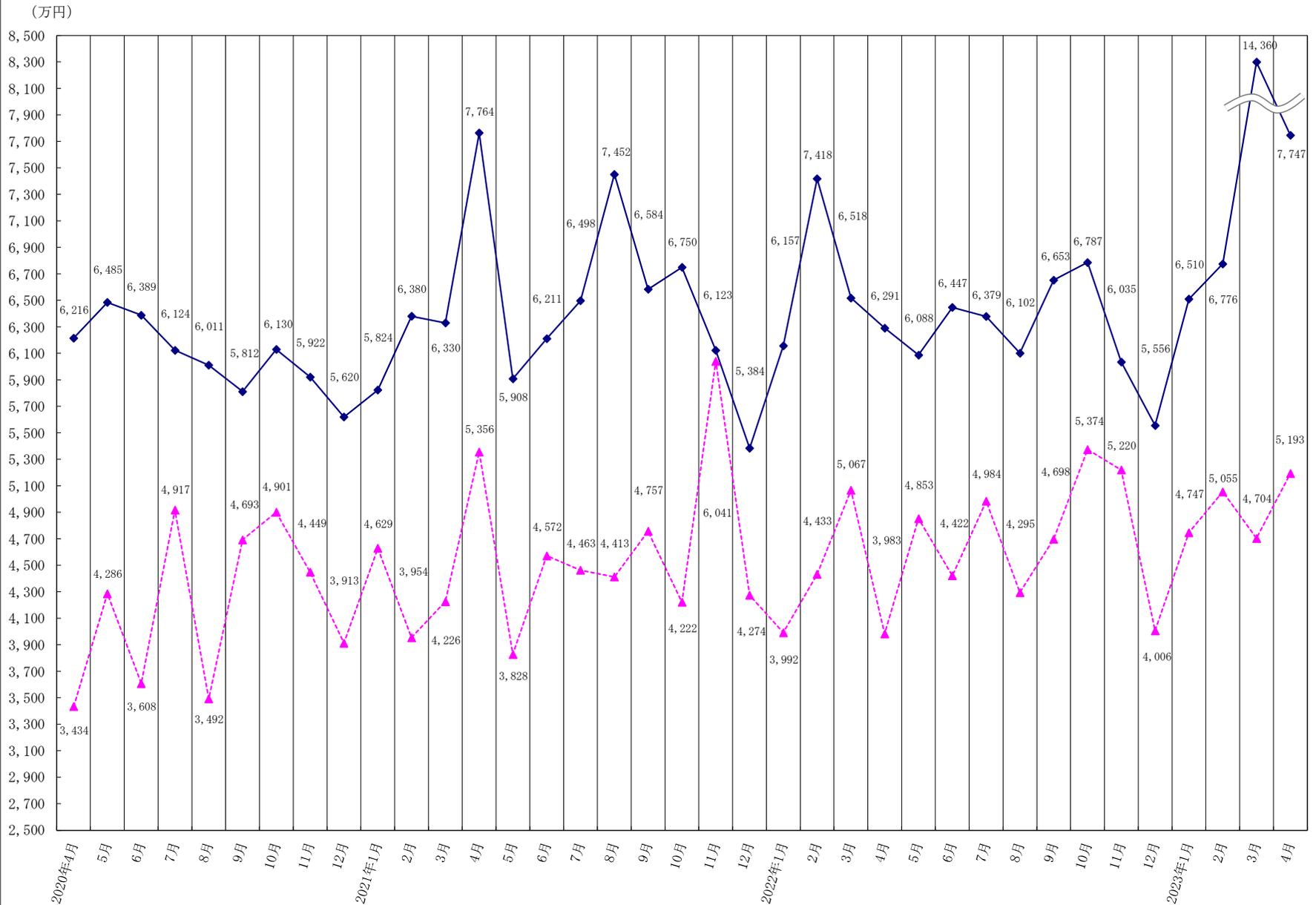
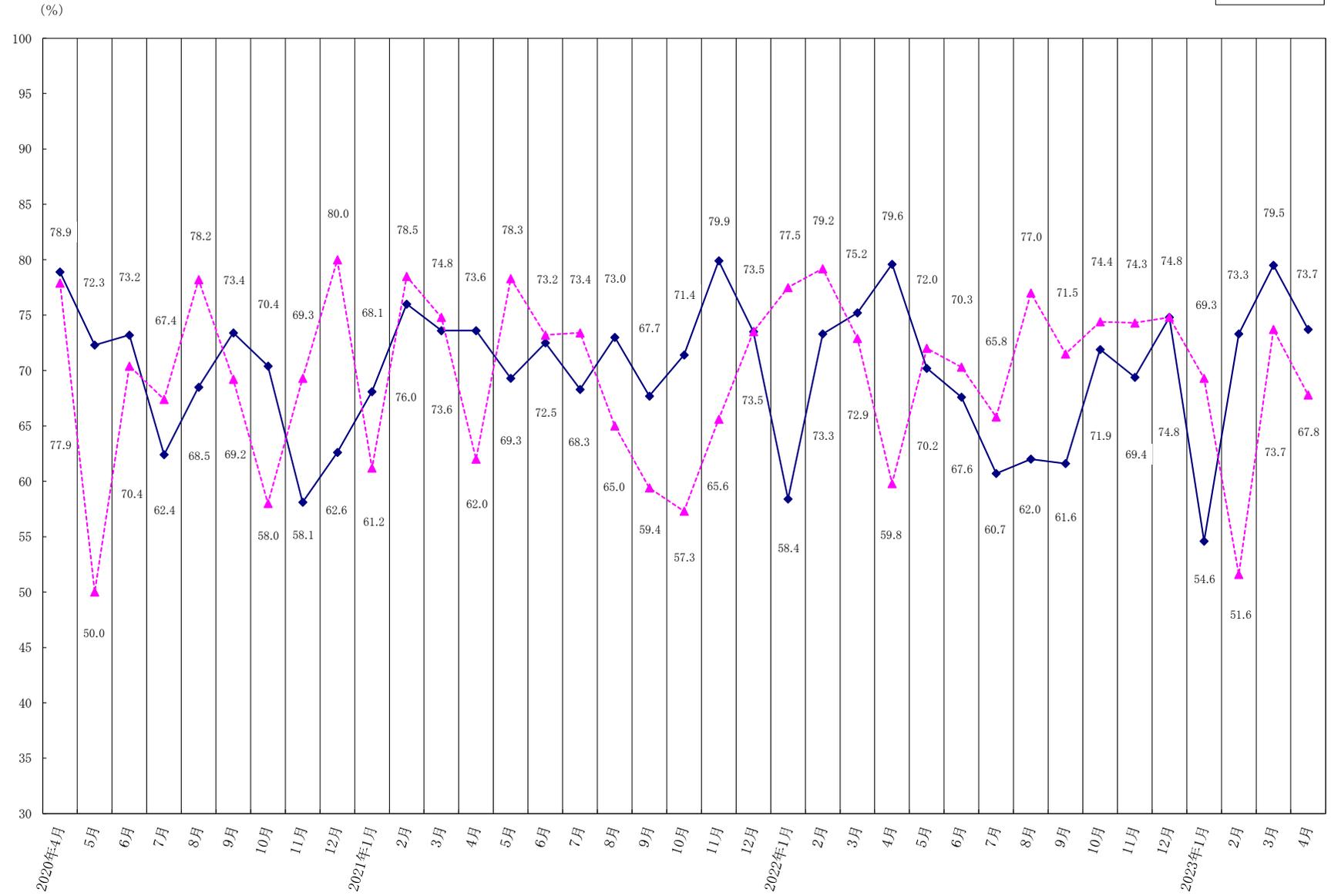


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2020年4月～2023年4月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移 (首都圏・近畿圏) 2021年4月～2023年4月

■首都圏
□近畿圏

