

首都圏 新築分譲マンション市場動向 2023年5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21.5%減の1,936戸。都下、神奈川県、埼玉県が大幅減。
- ◎平均価格8,068万円、㎡単価120.6万円。いずれも30%以上アップ。
- ◎初月契約率は74.3%。4カ月連続の70%台。

1. 発売戸数

発売1,936戸、対前年同月(2,466戸)比530戸、21.5%減、対前月(1,690戸)比246戸、14.6%増。

2. 初月契約率

74.3%、前年同月比4.1ポイントアップ、前月比では0.6ポイントアップ。

'23年4月73.7%、3月79.5%、2月73.3%、1月54.6%、'22年12月74.8%、11月69.4%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は8,068万円、1㎡当り単価は120.6万円。

前年同月比では平均価格は1,980万円(32.5%)のアップ、㎡単価は29.9万円(33.0%)のアップ。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに3カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

5月末時点4,936戸、前月末比47戸の減少('23年4月末4,983戸、'22年5月末5,346戸)。

5. 即日完売物件(2物件27戸)

① メイツ千葉 THE MID 2期1次 20戸

千・千葉市中央区 5,691万円 85.2万円 平均1倍 最高1倍

② ハイムスイート成田 NT 1期2・3次 7戸

千・成田市 3,807万円 46.0万円 平均1倍 最高1倍

6. 超高層物件

5月の超高層物件(20階以上)は14物件・392戸、契約率87.2%

(前年同月は9物件475戸、契約率86.7%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 886 戸(シェア 45.8%)、東京都下 78 戸(同 4.0%)、神奈川県 278 戸(同 14.4%)、埼玉県 228 戸(同 11.8%)、千葉県 466 戸(同 24.1%)。東京都のシェアは 49.8%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 11,475 万円、175.2 万円(47.9%アップ、36.7%アップ)、都下 4,911 万円、79.8 万円(1.4%ダウン、8.0%アップ)、神奈川県 6,078 万円、86.4 万円(22.0%アップ、19.2%アップ)、埼玉県 4,939 万円、74.2 万円(17.7%ダウン、13.5%ダウン)、千葉県 4,837 万円、70.6 万円(2.5%アップ、12.6%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 1,733 戸(全体の 89.5%)。

10. 来月の発売戸数予測

2023 年 6 月の発売戸数は 2,000 戸程度の見込みである

('22 年 6 月 1,913 戸、'21 年 6 月 1,939 戸、'20 年 6 月 1,543 戸、'19 年 6 月 2,259 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2023年5月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	1,936 戸 (△ 21.5 %)	74.3 % (4.1 P)	8,068 万円 (32.5 %)	120.6 万円 (33.0 %)
東京 23 区	886 戸 (7.5 %)	78.6 % (11.2 P)	11,475 万円 (47.9 %)	175.2 万円 (36.7 %)
東京都下	78 戸 (△ 73.6 %)	33.3 % (△ 45.4 P)	4,911 万円 (△ 1.4 %)	79.8 万円 (8.0 %)
神奈川県	278 戸 (△ 38.4 %)	64.4 % (9.4 P)	6,078 万円 (22.0 %)	86.4 万円 (19.2 %)
埼玉県	228 戸 (△ 56.5 %)	65.4 % (△ 12.3 P)	4,939 万円 (△ 17.7 %)	74.2 万円 (△ 13.5 %)
千葉県	466 戸 (25.6 %)	83.3 % (5.4 P)	4,837 万円 (2.5 %)	70.6 万円 (12.6 %)

()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5月末現在)

▪ 対象物件 ……	115	物件		
▪ 発売戸数 ……	1,936	戸		
▪ 売却戸数 ……	1,438	戸	(契約率74.3%)	
▪ 全売却戸数 ……	1,983	戸		
▪ 全残戸数 ……	4,936	戸	(2023年分残1,406戸)	
▪ 即日完売戸数 ……	27	戸	(即日完売率1.4%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,733	戸	(F35登録物件率89.5%)	
▪ 1物件当り平均戸数 ……	16.8	戸		
▪ 総発売額 ……	<u>15,619,437.0</u>	万円		
▪ 1戸当り平均価格 ……	8,068	万円		
▪ 1㎡当り分譲単価 ……	120.6	万円	(3.3㎡当り	398.1万円)
▪ 総敷地面積 ……	495,979.66	㎡		
▪ 総建築面積 ……	215,619.47	㎡		
▪ 総建築延面積 ……	1,885,333.37	㎡		
▪ 総有効分譲面積 ……	<u>129,462.13</u>	㎡		
▪ 1戸当り平均専有面積 ……	66.87	㎡		
▪ 総棟数 ……	118	棟		
▪ 総階高 ……	1,578	階		
▪ 1棟当り平均階高 ……	13.4	階		
▪ 1日当り分譲戸数 ……	62.5	戸		
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.0	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	1		1									
1 K	28	25	27	25				1				
1 L K												
1 D K	9	6						9	6			
1 L D K	193	143	139	119	14	6	10	4	13	3	17	11
2 K												
2 L K												
2 D K	5	3									5	3
2 L D K	330	266	218	182	6	2	13	9	38	27	55	46
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,286	937	496	367	56	17	239	151	124	90	371	312
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	84	58	5	3	2	1	16	15	43	23	18	16
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	1,936	1,438	886	696	78	26	278	179	228	149	466	388

1.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 "	15	11			2	1	6	4	1	1	6	5
3,300 "	31	24	3	2			4	2	2	1	22	19
3,500 "	46	37	3	2	5	4	1	1	11	8	26	22
3,700 "	70	50			11	5	1		20	9	38	36
4,000 "	125	108	24	24	1	1	3		34	27	63	56
4,300 "	91	72	31	31	1		2	2	29	18	28	21
4,500 "	73	54	15	14	3	3	11	5	13	6	31	26
4,700 "	71	41	12	6	3		9	7	24	12	23	16
5,000 "	119	73	18	14	14	2	33	24	27	17	27	16
5,500 "	176	101	45	33	18	1	67	36	10	6	36	25
6,000 "	185	131	46	22	10	4	21	10	15	10	93	85
6,500 "	127	89	70	46	5	1	9	6	5	4	38	32
7,000 "	116	91	52	38	2	2	32	23	9	8	21	20
8,000 "	216	153	129	92	3	2	51	35	19	15	14	9
9,000 "	81	65	56	46			19	15	6	4		
9,999 "	60	44	54	38			3	3	3	3		
10,000 以上	236	199	230	193			6	6				
20,000 以上	62	60	62	60								
30,000 以上	36	35	36	35								
合計	1,936	1,438	886	696	78	26	278	179	228	149	466	388

図－1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2020年5月～2023年5月

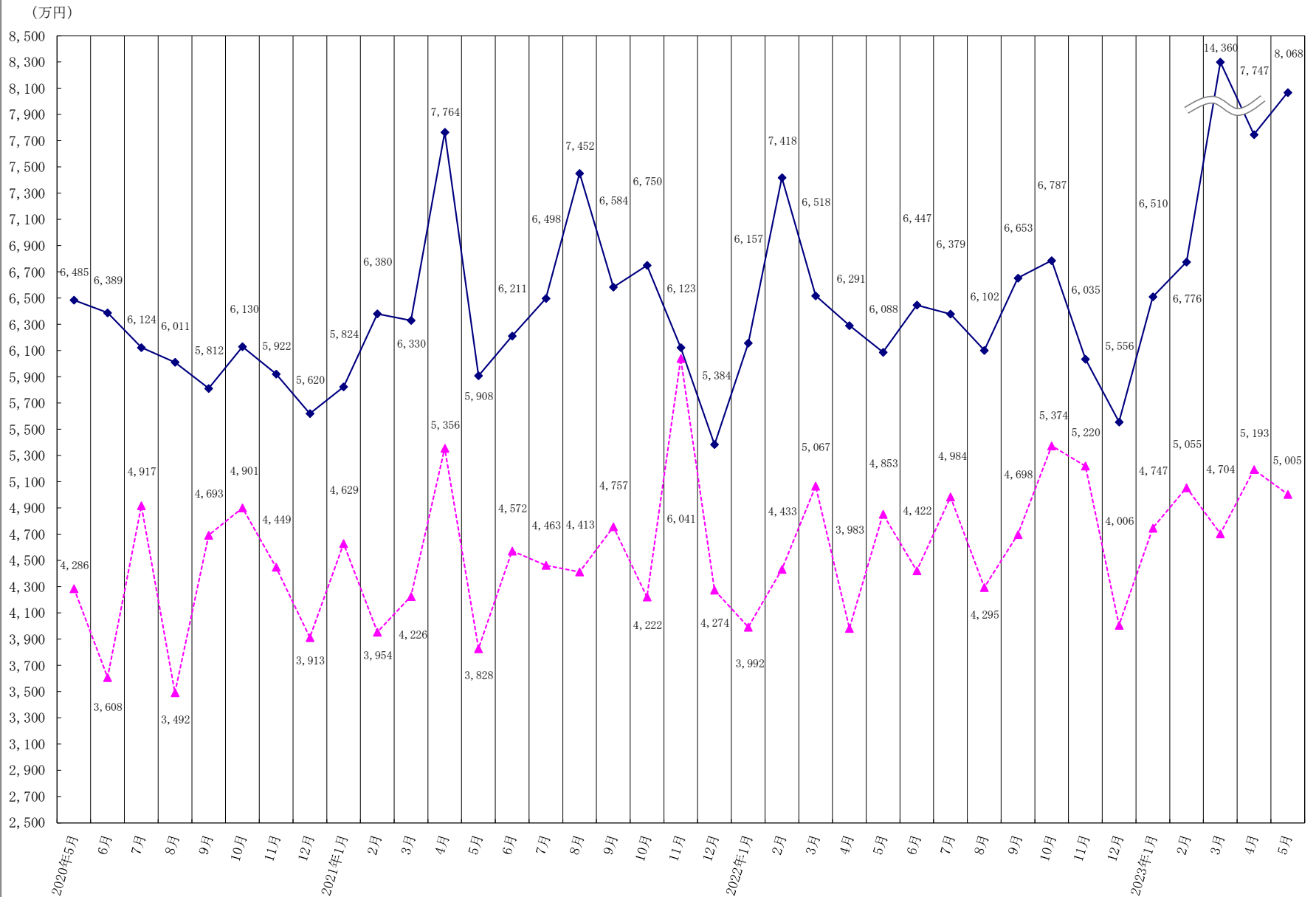
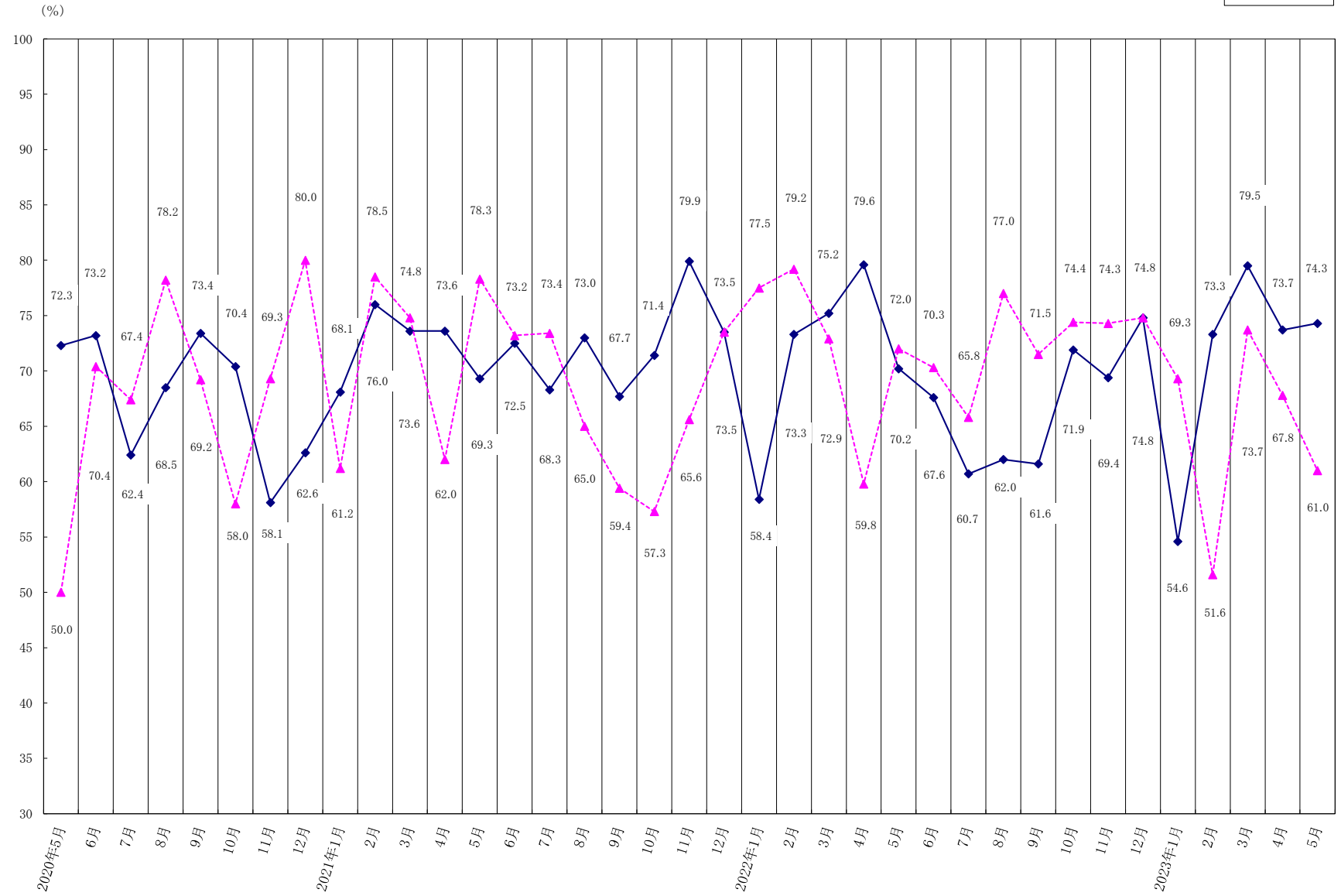


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2020年5月～2023年5月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移 (首都圏・近畿圏) 2021年5月～2023年5月

■首都圏
■近畿圏

