

2023年7月20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年上半期(1~6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 1万502戸、前年同期比 17.4%減と2年連続の減少。
- ◎ 平均価格 8,873万円、㎡単価 132.1万円。最高値を大幅に更新。
- ◎ 初月契約率は 72.7%、0.6Pアップで3年連続の70%台。
- ◎ 下半期の供給は 2.0万戸とばん回、2023年年間では約 3.0万戸に。

### 1. 発売戸数

- ・1万502戸、前年同期(1万2,712戸)比 2,210戸、17.4%減。(過去最多は'00年の4万6,816戸)。
- ・エリア別の内訳は東京23区 4,902戸(シェア 46.7%)、東京都下 834戸(同 7.9%)、神奈川県 1,954戸(同 18.6%)、埼玉県 1,295戸(同 12.3%)、千葉県 1,517戸(同 14.4%)。

### 2. 契約率

- ・初月契約率は 72.7%、前年同期(72.1%)比 0.6ポイントアップ。上期としては3年連続の70%台。
- ・エリア別は東京23区 75.3%(前年同期比 3.1Pアップ)、東京都下 63.4%(同 2.9Pダウン)、神奈川県 71.9%(同 0.9Pアップ)、埼玉県 62.6%(同 10.3Pダウン)、千葉県 79.2%(同 2.3Pアップ)。
- ・累積契約率は 84.0%、前年同期の 86.1%と比べると 2.1Pのダウン。

### 3. 平均価格・㎡単価

- ・戸当たり平均価格は 8,873万円、1㎡当たり単価は 132.1万円。
- ・前年同期比では平均価格は 2,363万円(36.3%)のアップ、㎡単価は 34.4万円(35.2%)のアップ。
- ・上期としては平均価格、㎡単価ともに2年連続のアップで過去最高値を大幅に更新。
- ・エリア別では東京23区 1億2,962万円、192.4万円(前年同期比 60.2%アップ、51.5%アップ)、東京都下 5,609万円、84.6万円(同 3.5%アップ、7.9%アップ)、神奈川県 5,748万円、86.9万円(同 7.6%アップ、6.8%アップ)、埼玉県 5,019万円、77.2万円(同 14.7%ダウン、8.0%ダウン)、千葉県 4,766万円、67.9万円(同 0.8%アップ、5.1%アップ)。

### 4. 販売在庫数

- ・4,951戸、'22年6月末(5,072戸)比 121戸の減少('21年6月末 6,395戸、'20年6月末 7,387戸)。

## 5. 2023 年上半期の特徴

- ・上半期の減少は 2 年連続。全エリアが落ち込み、都下、神奈川県、埼玉県は二ケタ減。
- ・価格はグロス、単価ともに 2 年連続の上昇。都心の超高額物件がけん引して突出した最高値に。
- ・東京 23 区のシェアが 46.7%と高水準となったことも価格高騰を後押し。
- ・初月契約率は 72.7%と 3 年連続の 70%突破。都下と埼玉県が 60%台。

## 6. 今後の供給について

- ・下半期(7~12 月)の供給見込みは 2 万戸。前年同期(1 万 6,857 戸)比では 18.6%増。
- ・東京 23 区、神奈川県などで多数の大型案件が始動。秋商戦は上期から一変の可能性も。
- ・年間供給は約 3.0 万戸。'22 年の 2 万 9,569 戸と比べ 1.5%増。

◎首都圏新築マンション市場動向 2023年上半期(1~6月)

	供給戸数	契約率	平均価格	m <sup>2</sup> 単価
首都圏	10,502 戸 ( △ 17.4 %)	72.7 % ( 0.6 P)	8,873 万円 ( 36.3 %)	132.1 万円 ( 35.2 %)
東京 23 区	4,902 戸 ( △ 9.0 %)	75.3 % ( 3.1 P)	12,962 万円 ( 60.2 %)	192.4 万円 ( 51.5 %)
東京都下	834 戸 ( △ 18.5 %)	63.4 % ( △ 2.9 P)	5,609 万円 ( 3.5 %)	84.6 万円 ( 7.9 %)
神奈川県	1,954 戸 ( △ 36.3 %)	71.9 % ( 0.9 P)	5,748 万円 ( 7.6 %)	86.9 万円 ( 6.8 %)
埼玉県	1,295 戸 ( △ 23.1 %)	62.6 % ( △ 10.3 P)	5,019 万円 ( △ 14.7 %)	77.2 万円 ( △ 8.0 %)
千葉県	1,517 戸 ( △ 2.3 %)	79.2 % ( 2.3 P)	4,766 万円 ( 0.8 %)	67.9 万円 ( 5.1 %)

( )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

## ◎ 高層住宅市場動向 - 2023年上半期

◎地区別マンション供給戸数

	2023年1～6月		2022年1～6月		2021年1～6月		2020年1～6月	
	戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率
東京23区	4,902	46.7%	5,386	42.4%	5,816	43.8%	3,845	51.3%
都 下	834	7.9%	1,023	8.0%	963	7.3%	761	10.2%
神奈川県	1,954	18.6%	3,066	24.1%	3,566	26.9%	1,554	20.8%
埼玉県	1,295	12.3%	1,685	13.3%	1,303	9.8%	498	6.6%
千葉県	1,517	14.4%	1,552	12.2%	1,629	12.3%	831	11.1%
首都圏	10,502	100.0%	12,712	100.0%	13,277	100.0%	7,489	100.0%

◎売れ残り戸数(2023年6月末現在)

	2023年	2023年分	契約率	2022年分	18～21年	合計	2022年
	発売戸数	残戸数		残戸数			
東京23区	4,902	712	85.5%	343	718	1,773	2,196
都 下	834	143	82.9%	248	500	891	989
神奈川県	1,954	339	82.7%	515	134	988	1,197
埼玉県	1,295	292	77.5%	356	28	676	826
千葉県	1,517	198	86.9%	419	6	623	711
首都圏	10,502	1,684	84.0%	1,881	1,386	4,951	5,919

◎マンション価格の動向

	平均価格			㎡単価			年間平均価格・㎡単価					
	23. 1～6		22. 1～6	23. 1～6		22. 1～6	2022年		2021年		2020年	
	23. 1～6	22. 1～6	21. 1～6	23. 1～6	22. 1～6	21. 1～6						
東京23区	12,962	8,091	8,041	192.4	127.0	127.3	8,236	128.8	8,293	128.2	7,712	125.1
都 下	5,609	5,418	5,388	84.6	78.4	78.5	5,233	79.6	5,061	74.1	5,460	80.5
神奈川県	5,748	5,343	5,438	86.9	81.4	79.1	5,411	81.6	5,270	78.0	5,436	81.8
埼玉県	5,019	5,887	4,932	77.2	83.9	71.6	5,267	77.7	4,801	70.7	4,565	66.7
千葉県	4,766	4,727	4,535	67.9	64.6	63.4	4,603	66.2	4,314	61.6	4,377	61.1
首都圏	8,873	6,510	6,414	132.1	97.7	96.2	6,288	95.1	6,260	93.6	6,083	92.5

◎新規マンション年間契約率の動向

年. 月項目	2023年						1～6月 平均
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	
発売戸数	710	1,821	2,439	1,690	1,936	1,906	1,750
契約戸数	388	1,335	1,939	1,245	1,438	1,292	1,273
契約率	54.6%	73.3%	79.5%	73.7%	74.3%	67.8%	72.7%
平均価格	6,510	6,776	14,360	7,747	8,068	6,550	8,873
年. 月項目	2022年						1～6月 平均
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	
発売戸数	1,128	2,287	2,492	2,426	2,466	1,913	2,119
契約戸数	659	1,677	1,875	1,931	1,732	1,294	1,528
契約率	58.4%	73.3%	75.2%	79.6%	70.2%	67.6%	72.1%
平均価格	6,157	7,418	6,518	6,291	6,088	6,447	6,510

◎今後の発売予定(月別、2023年7～12月)

年 月	23年7月	23年8月	23年9月	23年10月	23年11月	23年12月	合 計
戸 数	3,000	1,500	2,500	3,000	4,000	6,000	20,000
年 月	22年7月	22年8月	22年9月	22年10月	22年11月	22年12月	合 計
戸 数	2,268	1,162	2,036	2,768	2,866	5,757	16,857
年 月	21年7月	21年8月	21年9月	21年10月	21年11月	21年12月	合 計
戸 数	1,952	1,940	2,311	2,055	5,452	6,649	20,359
年 月	20年7月	20年8月	20年9月	20年10月	20年11月	20年12月	合 計
戸 数	2,083	1,669	2,477	3,358	2,790	7,362	19,739