

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6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0.4%減の1,906戸とほぼ横ばい。東京23区は36.4%増。
- ◎平均価格6,550万円、㎡単価104.1万円。ともに4カ月連続のアップ。
- ◎初月契約率は67.8%と1月以来の70%割れに。

### 1. 発売戸数

発売1,906戸、対前年同月(1,913戸)比7戸、0.4%減、対前月(1,936戸)比30戸、1.5%減。

### 2. 初月契約率

67.8%、前年同月比0.2ポイントアップ、前月比では6.5ポイントダウン。

'23年5月74.3%、4月73.7%、3月79.5%、2月73.3%、1月54.6%、'22年12月74.8%。

### 3. 平均価格・㎡単価

戸当り平均価格は6,550万円、1㎡当り単価は104.1万円。

前年同月比では平均価格は103万円(1.6%)のアップ、㎡単価は4.5万円(4.5%)のアップ。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに4カ月連続のアップ。

### 4. 販売在庫数

6月末時点4,951戸、前月末比15戸の増加('23年5月末4,936戸、'22年6月末5,072戸)。

### 5. 即日完売物件(3物件16戸)

① シャリエ朝霞グランフィールド 2期2次 10戸

埼・朝霞市 3,850万円 55.0万円 平均1倍 最高1倍

② ハイムスイート成田NT 2期1次 5戸

千・成田市 4,010万円 46.1万円 平均1倍 最高1倍

### 6. 超高層物件

6月の超高層物件(20階以上)は12物件・248戸、契約率39.1%

(前年同月は13物件543戸、契約率78.6%)。

## 7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 952 戸(シェア 49.9%)、東京都下 59 戸(同 3.1%)、神奈川県 420 戸(同 22.0%)、埼玉県 165 戸(同 8.7%)、千葉県 310 戸(同 16.3%)。東京都のシェアは 53.0%。

## 8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 7,703 万円、130.1 万円(5.0%ダウン、0.3%ダウン)、都下 5,567 万円、83.4 万円(3.0%アップ、6.9%アップ)、神奈川県 5,799 万円、91.0 万円(11.2%アップ、8.9%アップ)、埼玉県 5,025 万円、76.8 万円(25.1%ダウン、18.7%ダウン)、千葉県 5,022 万円、70.5 万円(15.2%アップ、12.4%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 1,706 戸(全体の 89.5%)。

## 10. 来月の発売戸数予測

2023 年 7 月の発売戸数は 3,000 戸程度の見込みである

( '22 年 7 月 2,268 戸、'21 年 7 月 1,952 戸、'20 年 7 月 2,083 戸、'19 年 7 月 1,932 戸)。

### ◎首都圏新築マンション市場動向 2023年6月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	1,906 戸 ( △ 0.4 %)	67.8 % ( 0.2 P)	6,550 万円 ( 1.6 %)	104.1 万円 ( 4.5 %)
東京 23 区	952 戸 ( 36.4 %)	66.6 % ( 6.3 P)	7,703 万円 ( △ 5.0 %)	130.1 万円 ( △ 0.3 %)
東京都下	59 戸 ( △ 3.3 %)	45.8 % ( 8.1 P)	5,567 万円 ( 3.0 %)	83.4 万円 ( 6.9 %)
神奈川県	420 戸 ( △ 32.3 %)	71.7 % ( △ 2.0 P)	5,799 万円 ( 11.2 %)	91.0 万円 ( 8.9 %)
埼玉県	165 戸 ( △ 50.7 %)	57.0 % ( △ 20.0 P)	5,025 万円 ( △ 25.1 %)	76.8 万円 ( △ 18.7 %)
千葉県	310 戸 ( 55.8 %)	76.1 % ( 8.3 P)	5,022 万円 ( 15.2 %)	70.5 万円 ( 12.4 %)

( )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6月末現在）

▪ 対象物件 ……	133	物件		
▪ 発売戸数 ……	1,906	戸		
▪ 売却戸数 ……	1,292	戸	(契約率67.8%)	
▪ 全売却戸数 ……	1,891	戸		
▪ 全残戸数 ……	4,951	戸	(2023年分残1,684戸)	
▪ 即日完売戸数 ……	16	戸	(即日完売率0.8%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,706	戸	(F35登録物件率89.5%)	
▪ 1物件当り平均戸数 ……	14.3	戸		
▪ 総発売額 ……	12,483,468.0	万円		
▪ 1戸当り平均価格 ……	6,550	万円		
▪ 1㎡当り分譲単価 ……	104.1	万円	(3.3㎡当り	343.5万円)
▪ 総敷地面積 ……	527,100.36	㎡		
▪ 総建築面積 ……	232,833.10	㎡		
▪ 総建築延面積 ……	1,950,418.72	㎡		
▪ 総有効分譲面積 ……	119,926.65	㎡		
▪ 1戸当り平均専有面積 ……	62.92	㎡		
▪ 総棟数 ……	142	棟		
▪ 総階高 ……	1,694	階		
▪ 1棟当り平均階高 ……	11.9	階		
▪ 1日当り分譲戸数 ……	63.5	戸		
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.6	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 K	8	7	6	6			2	1				
1 L K												
1 D K	3	2	3	2								
1 L D K	204	170	151	134	2	1	32	21	10	5	9	9
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	456	373	293	234	6	2	97	86	17	14	43	37
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,177	699	487	251	50	24	277	185	131	73	232	166
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	58	41	12	7	1		12	8	7	2	26	24
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	1,906	1,292	952	634	59	27	420	301	165	94	310	236

## 1.価格帯別戸数

2,500万円以下	1	1							1	1		
3,000 "	13	7					3	1	4	1	6	5
3,300 "	22	17	5	5			2	1	5	3	10	8
3,500 "	28	20	6	3			6	1	2	2	14	14
3,700 "	41	29	6	3			4	4	13	7	18	15
4,000 "	84	60	11	10			10	6	19	14	44	30
4,300 "	65	43	8	6	1	1	14	12	12	4	30	20
4,500 "	62	41	9	8			15	11	13	5	25	17
4,700 "	50	32	5	3	7	3	19	16	9	4	10	6
5,000 "	135	75	24	18	14	6	47	29	30	11	20	11
5,500 "	212	143	88	64	11	8	81	50	13	4	19	17
6,000 "	302	247	140	114	14	8	81	69	9	7	58	49
6,500 "	159	107	82	49	7		42	34	8	8	20	16
7,000 "	125	87	71	47	2		32	26	7	5	13	9
8,000 "	221	122	157	76	2	1	35	23	16	14	11	8
9,000 "	135	100	106	79			23	15	1	1	5	5
9,999 "	102	69	96	63			1	1	3	3	2	2
10,000 以上	144	91	133	85	1		5	2			5	4
20,000 以上	5	1	5	1								
30,000 以上												
合計	1,906	1,292	952	634	59	27	420	301	165	94	310	236

図－1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2020年6月～2023年6月

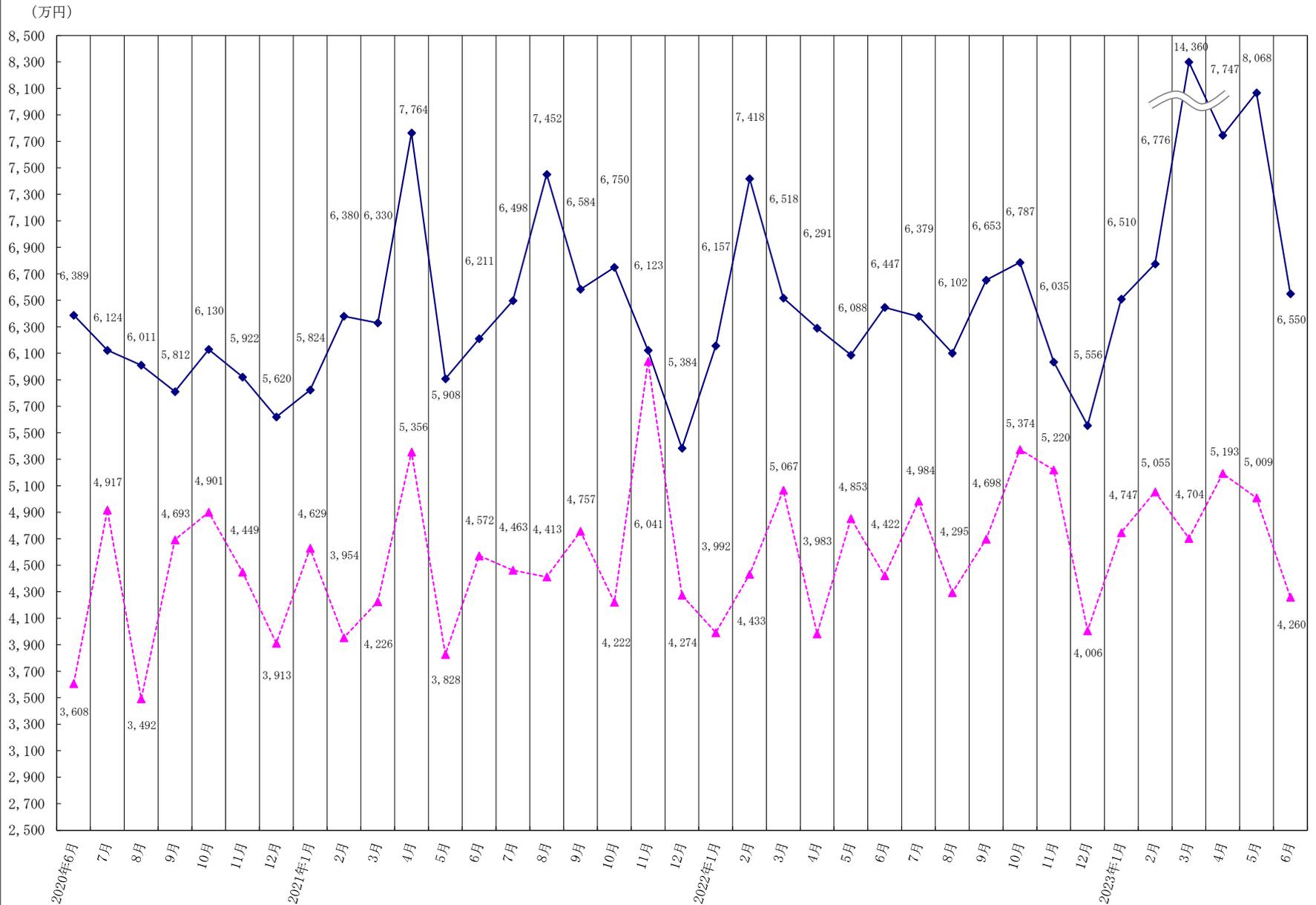
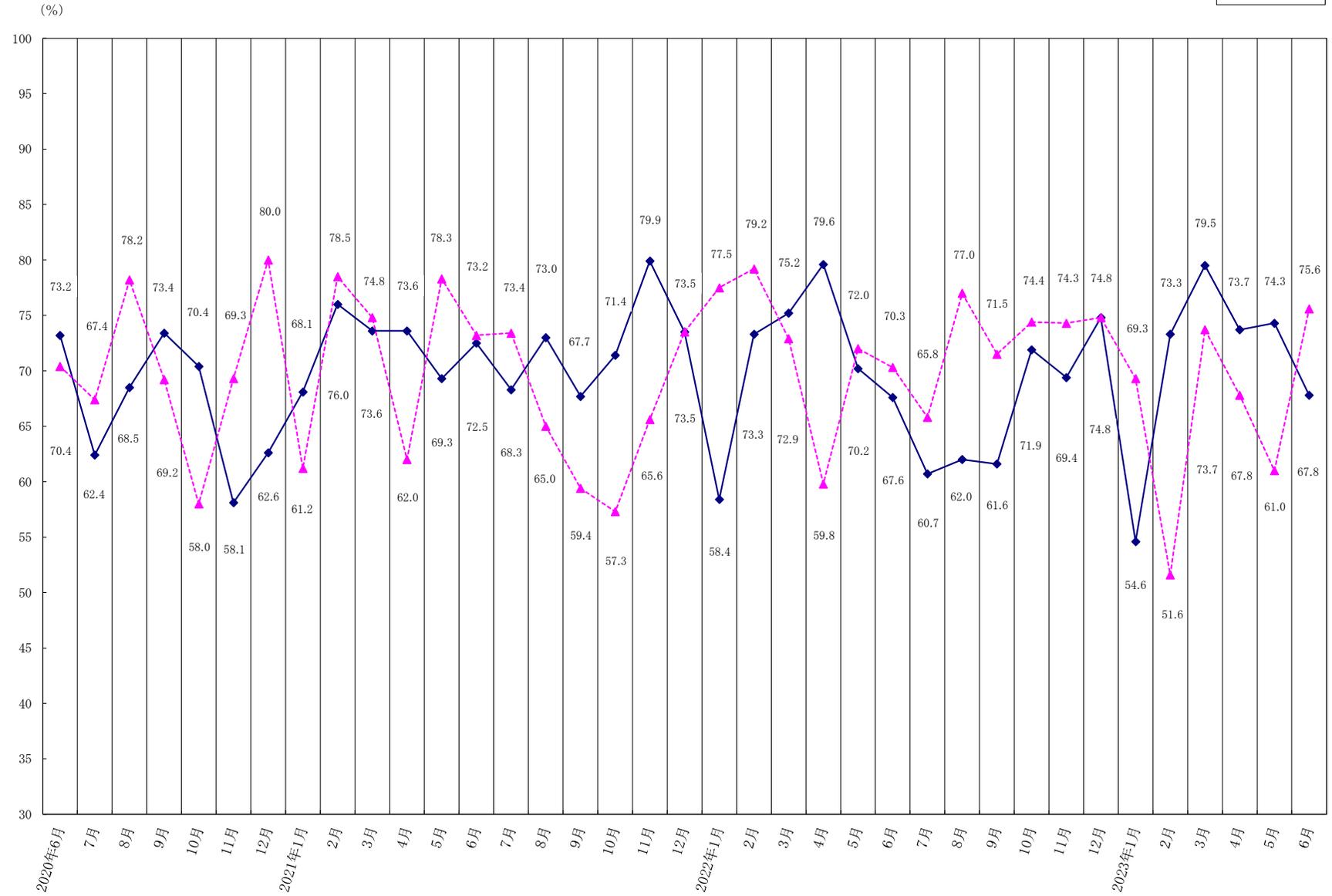


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2020年6月～2023年6月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2021年6月～2023年6月

■首都圏  
□近畿圏

