

※下線部に修正が入りました
1回目は一重下線、2回目は二重下線

2023年8月17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7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

- ◎発売は14.2%増の2,591戸。昨年10月以来9カ月ぶりの増加。
- ◎平均価格9,940万円、㎡単価144.9万円。いずれも50%超の上昇率。
- ◎初月契約率は74.8%、14.1Pアップ。2カ月ぶりの70%台。

1. 発売戸数

発売2,591戸、対前年同月(2,268戸)比323戸、14.2%増、対前月(1,906戸)比685戸、35.9%増。

2. 初月契約率

74.8%、前年同月比14.1ポイントアップ、前月比では7.0ポイントアップ。

'23年6月67.8%、5月74.3%、4月73.7%、3月79.5%、2月73.3%、1月54.6%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当り平均価格は9,940万円、1㎡当り単価は144.9万円。

前年同月比では平均価格は3,561万円(55.8%)のアップ、㎡単価は48.7万円(50.6%)のアップ。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに5カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

7月末時点4,850戸、前月末比101戸の減少('23年6月末4,951戸、'22年7月末5,126戸)。

5. 即日完売物件(7物件648戸)

① HARUMI FLAG PARK VILLAGE T棟 1期 297戸

東・中央区 10,219万円 134.0万円 平均15.3倍 最高142倍

② HARUMI FLAG SUN VILLAGE T棟 1期 276戸

東・中央区 8,634万円 120.2万円 平均15.3倍 最高142倍

6. 超高層物件

7月の超高層物件(20階以上)は12物件・808戸、契約率88.2%
(前年同月は14物件314戸、契約率75.5%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 1,542 戸(シェア 59.5%)、東京都下 149 戸(同 5.8%)、神奈川県 238 戸(同 9.2%)、埼玉県 196 戸(同 7.6%)、千葉県 466 戸(同 18.0%)。東京都のシェアは 65.3%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 13,340 万円、191.7 万円(84.8%アップ、70.4%アップ)、都下 5,807 万円、84.0 万円(9.4%アップ、9.8%アップ)、神奈川県 5,633 万円、87.9 万円(3.3%ダウン、0.6%ダウン)、埼玉県 4,579 万円、73.7 万円(23.4%ダウン、14.9%ダウン)、千葉県 4,465 万円、63.7 万円(3.5%ダウン、0.6%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 2,371 戸(全体の 91.5%)。

10. 来月の発売戸数予測

2023 年 8 月の発売戸数は 1,500 戸程度の見込みである

('22 年 8 月 1,162 戸、'21 年 8 月 1,940 戸、'20 年 8 月 1,669 戸、'19 年 8 月 1,819 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2023年7月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	2,591 戸 (14.2 %)	74.8 % (14.1 P)	9,940 万円 (55.8 %)	144.9 万円 (50.6 %)
東京 23 区	1,542 戸 (49.3 %)	81.5 % (21.2 P)	13,340 万円 (84.8 %)	191.7 万円 (70.4 %)
東京都下	149 戸 (96.1 %)	58.4 % (△ 14.0 P)	5,807 万円 (9.4 %)	84.0 万円 (9.8 %)
神奈川県	238 戸 (△ 58.8 %)	55.5 % (△ 12.4 P)	5,633 万円 (△ 3.3 %)	87.9 万円 (△ 0.6 %)
埼玉県	196 戸 (△ 52.2 %)	43.4 % (△ 14.9 P)	4,579 万円 (△ 23.4 %)	73.7 万円 (△ 14.9 %)
千葉県	466 戸 (170.9 %)	81.1 % (42.1 P)	4,465 万円 (△ 3.5 %)	63.7 万円 (0.6 %)

()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7月末現在)

▪ 対象物件 ……	133	物件		
▪ 発売戸数 ……	2,591	戸		
▪ 売却戸数 ……	1,938	戸	(契約率74.8%)	
▪ 全売却戸数 ……	2,692	戸		
▪ 全残戸数 ……	4,850	戸	(2023年分残1,894戸)	
▪ 即日完売戸数 ……	648	戸	(即日完売率25.0%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	2,371	戸	(F35登録物件率91.5%)	
▪ 1物件当り平均戸数 ……	19.5	戸		
▪ 総発売額 ……	25,754,836.0	万円		
▪ 1戸当り平均価格 ……	9,940	万円		
▪ 1㎡当り分譲単価 ……	144.9	万円	(3.3㎡当り	478.2万円)
▪ 総敷地面積 ……	526,552.44	㎡		
▪ 総建築面積 ……	242,116.04	㎡		
▪ 総建築延面積 ……	1,951,800.96	㎡		
▪ 総有効分譲面積 ……	<u>177,733.67</u>	㎡		
▪ 1戸当り平均専有面積 ……	<u>68.60</u>	㎡		
▪ 総棟数 ……	138	棟		
▪ 総階高 ……	1,681	階		
▪ 1棟当り平均階高 ……	12.2	階		
▪ 1日当り分譲戸数 ……	83.6	戸		
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.7	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	37	32	37	32								
1 K	7	4	7	4								
1 L K												
1 D K	11	7	6	5				5	2			
1 L D K	190	135	132	108	3	2	25	13	22	10	8	2
2 K												
2 L K												
2 D K	1							1				
2 L D K	674	570	541	478	19	11	47	29	27	17	40	35
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,583	1,133	815	626	114	71	144	79	135	56	375	301
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	88	57	4	3	13	3	22	11	6		43	40
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,591	1,938	1,542	1,256	149	87	238	132	196	85	466	378

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	1								1			
3,000 "	34	27			1	1	2		5	1	26	25
3,300 "	53	39			1	1	5	1	4	1	43	36
3,500 "	55	46	3	1	1		5	5	6	4	40	36
3,700 "	60	47	1	1			3	1	17	8	39	37
4,000 "	80	54	4	4	1		9	5	27	12	39	33
4,300 "	124	73	9	7	4	2	15	7	44	13	52	44
4,500 "	61	33	11	6	3		12	4	19	9	16	14
4,700 "	52	33	7	6	4	2	7	1	11	5	23	19
5,000 "	144	95	17	12	20	12	29	18	13	4	65	49
5,500 "	171	121	29	22	41	29	35	19	17	14	49	37
6,000 "	156	117	63	55	23	15	38	25	11	7	21	15
6,500 "	165	120	99	77	15	9	24	16	4	2	23	16
7,000 "	154	108	98	80	15	8	15	7	9	2	17	11
8,000 "	244	144	189	121	14	5	23	11	6	2	12	5
9,000 "	136	92	116	78	3	2	14	10	2	1	1	1
9,999 "	150	93	148	92	2	1						
10,000 以上	461	419	458	417	1		2	2				
20,000 以上	191	179	191	179								
30,000 以上	99	98	99	98								
合計	2,591	1,938	1,542	1,256	149	87	238	132	196	85	466	378

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2020年7月～2023年7月

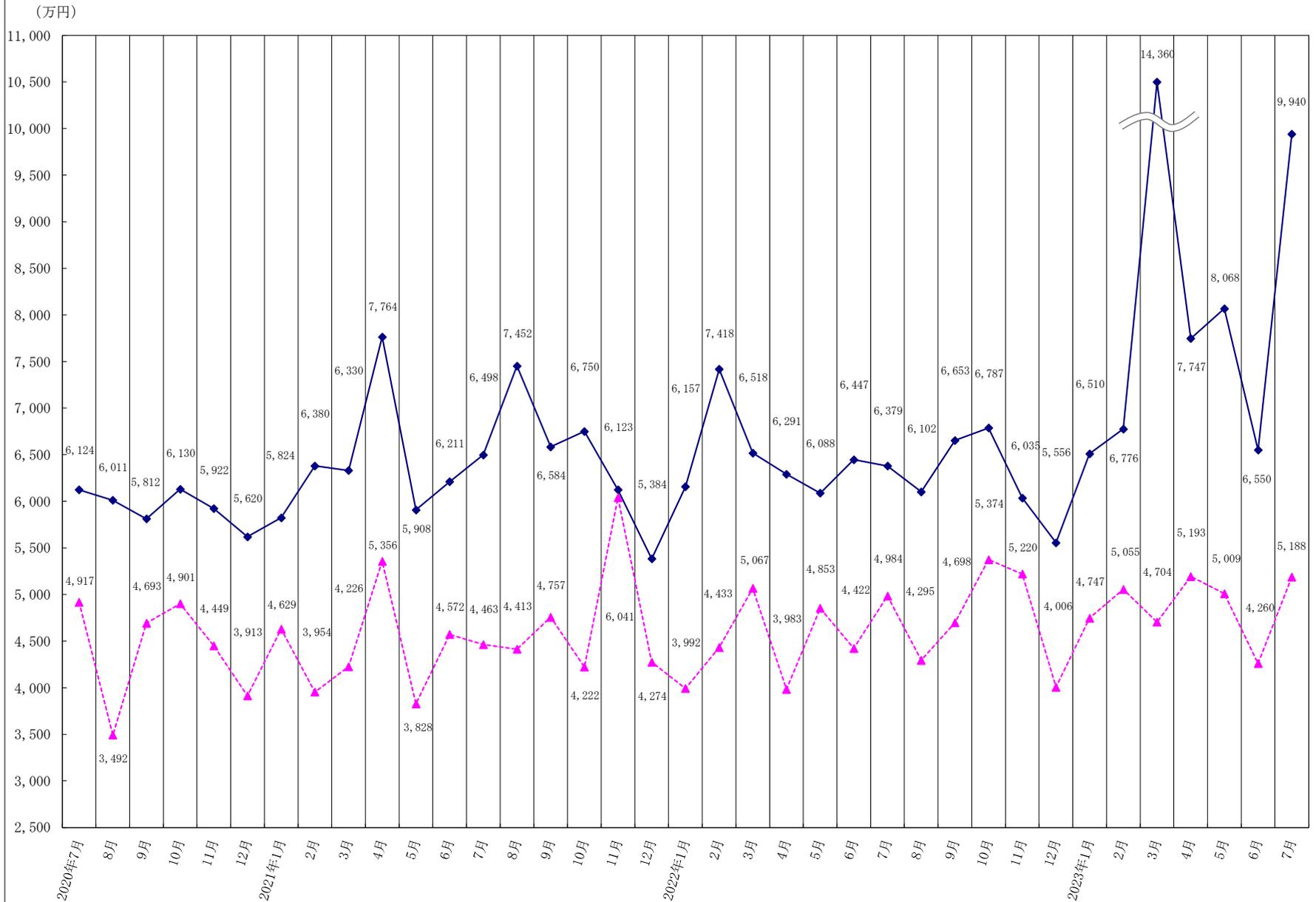
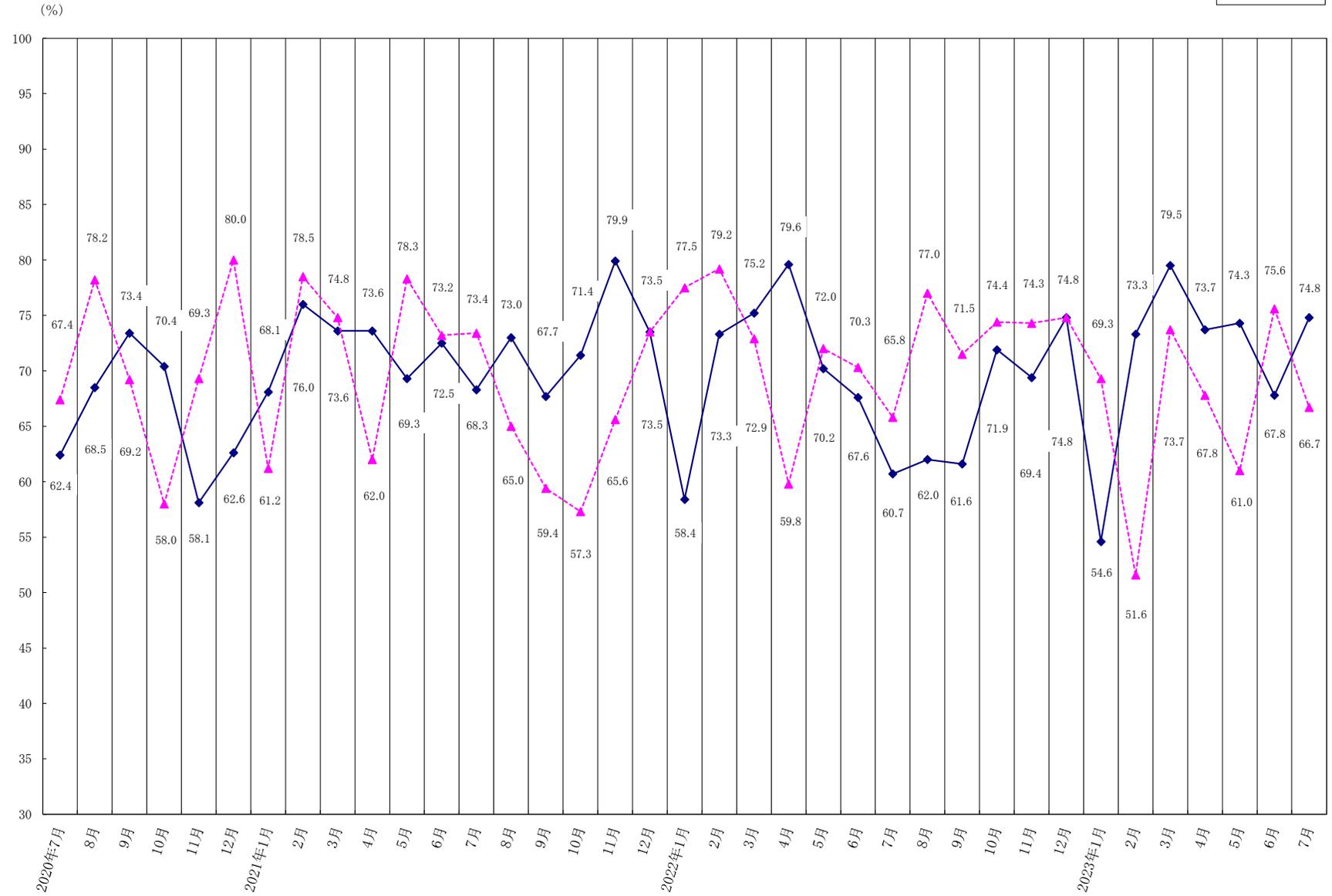


図- 2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2020年7月～2023年7月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移 (首都圏・近畿圏) 2021年7月～2023年7月

■首都圏
■近畿圏

