

2023年10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9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3カ月連続の増加、4.1%増の2,120戸。東京23区は微減。
- ◎平均価格6,727万円、㎡単価101.8万円。いずれも7カ月連続アップ。
- ◎初月契約率は67.7%。6.1ポイントアップも2カ月連続の70%割れに。

1. 発売戸数

発売2,120戸、対前年同月(2,036戸)比84戸、4.1%増、対前月(1,469戸)比651戸、44.3%増。

2. 初月契約率

67.7%、前年同月比6.1ポイントアップ、前月比では0.9ポイントダウン。

'23年8月68.6%、7月74.8%、6月67.8%、5月74.3%、4月73.7%、3月79.5%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は6,727万円、1㎡当り単価は101.8万円。

前年同月比では平均価格は74万円(1.1%)のアップ、㎡単価は0.6万円(0.6%)のアップ。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに7カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

9月末時点4,737戸、前月末比25戸の増加('23年8月末4,712戸、'22年9月末4,797戸)。

5. 即日完売物件(3物件29戸)

① ヴィークスステージ船橋薬園台ソライエ 1期8次 21戸

千・船橋市 3,798万円 52.1万円 平均1倍 最高1倍

② ハイムスイート成田NT 3期1次 6戸

千・成田市 3,938万円 44.0万円 平均1倍 最高1倍

6. 超高層物件

9月の超高層物件(20階以上)は10物件・341戸、契約率43.7%

(前年同月は8物件231戸、契約率71.0%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 831 戸(シェア 39.2%)、東京都下 382 戸(同 18.0%)、神奈川県 415 戸(同 19.6%)、埼玉県 149 戸(同 7.0%)、千葉県 343 戸(同 16.2%)。東京都のシェアは 57.2%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 8,915 万円、144.1 万円(1.8%アップ、3.8%アップ)、都下 5,337 万円、77.6 万円(6.7%ダウン、8.5%ダウン)、神奈川県 5,899 万円、88.1 万円(9.7%アップ、10.1%アップ)、埼玉県 4,563 万円、67.9 万円(13.2%ダウン、10.8%ダウン)、千葉県 4,917 万円、68.6 万円(17.9%アップ、9.8%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 1,765 戸(全体の 83.3%)。

10. 来月の発売戸数予測

2023 年 10 月の発売戸数は 3,000 戸程度の見込みである

('22 年 10 月 2,768 戸、'21 年 10 月 2,055 戸、'20 年 10 月 3,358 戸、'19 年 10 月 2,007 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2023年9月

| | 供給戸数 | 契約率 | 平均価格 | ㎡単価 |
|---------|----------------------|-----------------------|-------------------------|------------------------|
| 首都圏 | 2,120 戸 (4.1 %) | 67.7 % (6.1 P) | 6,727 万円 (1.1 %) | 101.8 万円 (0.6 %) |
| 東京 23 区 | 831 戸 (△ 0.1 %) | 56.3 % (△ 12.6 P) | 8,915 万円 (1.8 %) | 144.1 万円 (3.8 %) |
| 東京都下 | 382 戸 (106.5 %) | 89.5 % (28.4 P) | 5,337 万円 (△ 6.7 %) | 77.6 万円 (△ 8.5 %) |
| 神奈川県 | 415 戸 (△ 24.3 %) | 76.6 % (15.5 P) | 5,899 万円 (9.7 %) | 88.1 万円 (10.1 %) |
| 埼玉県 | 149 戸 (△ 44.0 %) | 39.6 % (△ 0.2 P) | 4,563 万円 (△ 13.2 %) | 67.9 万円 (△ 10.8 %) |
| 千葉県 | 343 戸 (67.3 %) | 72.6 % (10.2 P) | 4,917 万円 (17.9 %) | 68.6 万円 (9.8 %) |

()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9月末現在)

| | | | | |
|-------------------|--------------|-----|-----------------|----------|
| ▪ 対象物件 …… | 126 | 物件 | | |
| ▪ 発売戸数 …… | 2,120 | 戸 | | |
| ▪ 売却戸数 …… | 1,436 | 戸 | (契約率67.7%) | |
| ▪ 全売却戸数 …… | 2,095 | 戸 | | |
| ▪ 全残戸数 …… | 4,737 | 戸 | (2023年分残2,300戸) | |
| ▪ 即日完売戸数 …… | 29 | 戸 | (即日完売率1.4%) | |
| ▪ フラット35登録物件戸数 …… | 1,765 | 戸 | (F35登録物件率83.3%) | |
| ▪ 1物件当り平均戸数 …… | 16.8 | 戸 | | |
| ▪ 総発売額 …… | 14,261,495.0 | 万円 | | |
| ▪ 1戸当り平均価格 …… | 6,727 | 万円 | | |
| ▪ 1㎡当り分譲単価 …… | 101.8 | 万円 | (3.3㎡当り | 336.0万円) |
| ▪ 総敷地面積 …… | 584,116.60 | ㎡ | | |
| ▪ 総建築面積 …… | 242,121.85 | ㎡ | | |
| ▪ 総建築延面積 …… | 1,768,990.52 | ㎡ | | |
| ▪ 総有効分譲面積 …… | 140,084.64 | ㎡ | | |
| ▪ 1戸当り平均専有面積 …… | 66.08 | ㎡ | | |
| ▪ 総棟数 …… | 139 | 棟 | | |
| ▪ 総階高 …… | 1,568 | 階 | | |
| ▪ 1棟当り平均階高 …… | 11.3 | 階 | | |
| ▪ 1日当り分譲戸数 …… | 70.7 | 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 | 2 | 1 | 2 | 1 | | | | | | | | |
| 1 K | 9 | 8 | 9 | 8 | | | | | | | | |
| 1 L K | | | | | | | | | | | | |
| 1 D K | 9 | 8 | 9 | 8 | | | | | | | | |
| 1 L D K | 153 | 97 | 93 | 62 | 25 | 20 | 25 | 12 | 7 | 2 | 3 | 1 |
| 2 K | | | | | | | | | | | | |
| 2 L K | | | | | | | | | | | | |
| 2 D K | | | | | | | | | | | | |
| 2 L D K | 403 | 282 | 279 | 192 | 68 | 59 | 38 | 21 | 4 | 2 | 14 | 8 |
| 3 K | | | | | | | | | | | | |
| 3 L K | | | | | | | | | | | | |
| 3 D K | | | | | | | | | | | | |
| 3 L D K | 1,423 | 946 | 419 | 188 | 223 | 200 | 344 | 282 | 137 | 55 | 300 | 221 |
| 4 K | | | | | | | | | | | | |
| 4 L K | | | | | | | | | | | | |
| 4 D K | | | | | | | | | | | | |
| 4 L D K | 120 | 93 | 20 | 9 | 65 | 62 | 8 | 3 | 1 | | 26 | 19 |
| 5 K | | | | | | | | | | | | |
| 5 D K | | | | | | | | | | | | |
| 5 L D K | 1 | 1 | | | 1 | 1 | | | | | | |
| 6 K 以上 | | | | | | | | | | | | |
| 複合間取 | | | | | | | | | | | | |
| その他 | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 2,120 | 1,436 | 831 | 468 | 382 | 342 | 415 | 318 | 149 | 59 | 343 | 249 |

1.価格帯別戸数

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------|-------|-------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|-----|-----|
| 2,500万円以下 | | | | | | | | | | | | |
| 3,000 " | 11 | 5 | 1 | 1 | | | 4 | 1 | 4 | 1 | 2 | 2 |
| 3,300 " | 29 | 17 | 4 | 2 | 2 | 2 | 4 | 2 | 2 | | 17 | 11 |
| 3,500 " | 33 | 22 | 5 | 2 | 3 | 2 | 6 | 4 | 4 | 3 | 15 | 11 |
| 3,700 " | 42 | 21 | 4 | 2 | 4 | 1 | 5 | 3 | 11 | 2 | 18 | 13 |
| 4,000 " | 79 | 50 | 6 | 6 | 18 | 17 | 8 | 4 | 22 | 4 | 25 | 19 |
| 4,300 " | 91 | 57 | 14 | 6 | 21 | 20 | 11 | 5 | 16 | 4 | 29 | 22 |
| 4,500 " | 71 | 56 | 10 | 8 | 14 | 14 | 3 | 2 | 14 | 4 | 30 | 28 |
| 4,700 " | 96 | 67 | 12 | 9 | 24 | 19 | 15 | 12 | 18 | 11 | 27 | 16 |
| 5,000 " | 173 | 109 | 30 | 20 | 45 | 40 | 21 | 16 | 26 | 9 | 51 | 24 |
| 5,500 " | 247 | 202 | 26 | 21 | 106 | 95 | 59 | 43 | 18 | 12 | 38 | 31 |
| 6,000 " | 242 | 188 | 39 | 28 | 79 | 71 | 89 | 67 | 7 | 3 | 28 | 19 |
| 6,500 " | 186 | 150 | 56 | 39 | 28 | 26 | 73 | 60 | 1 | | 28 | 25 |
| 7,000 " | 168 | 131 | 67 | 41 | 17 | 17 | 55 | 49 | 6 | 6 | 23 | 18 |
| 8,000 " | 180 | 111 | 100 | 43 | 20 | 17 | 51 | 43 | | | 9 | 8 |
| 9,000 " | 123 | 47 | 110 | 37 | 1 | 1 | 10 | 7 | | | 2 | 2 |
| 9,999 " | 120 | 48 | 118 | 48 | | | 1 | | | | 1 | |
| 10,000 以上 | 218 | 146 | 218 | 146 | | | | | | | | |
| 20,000 以上 | 11 | 9 | 11 | 9 | | | | | | | | |
| 30,000 以上 | | | | | | | | | | | | |
| 合計 | 2,120 | 1,436 | 831 | 468 | 382 | 342 | 415 | 318 | 149 | 59 | 343 | 249 |

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2020年9月～2023年9月

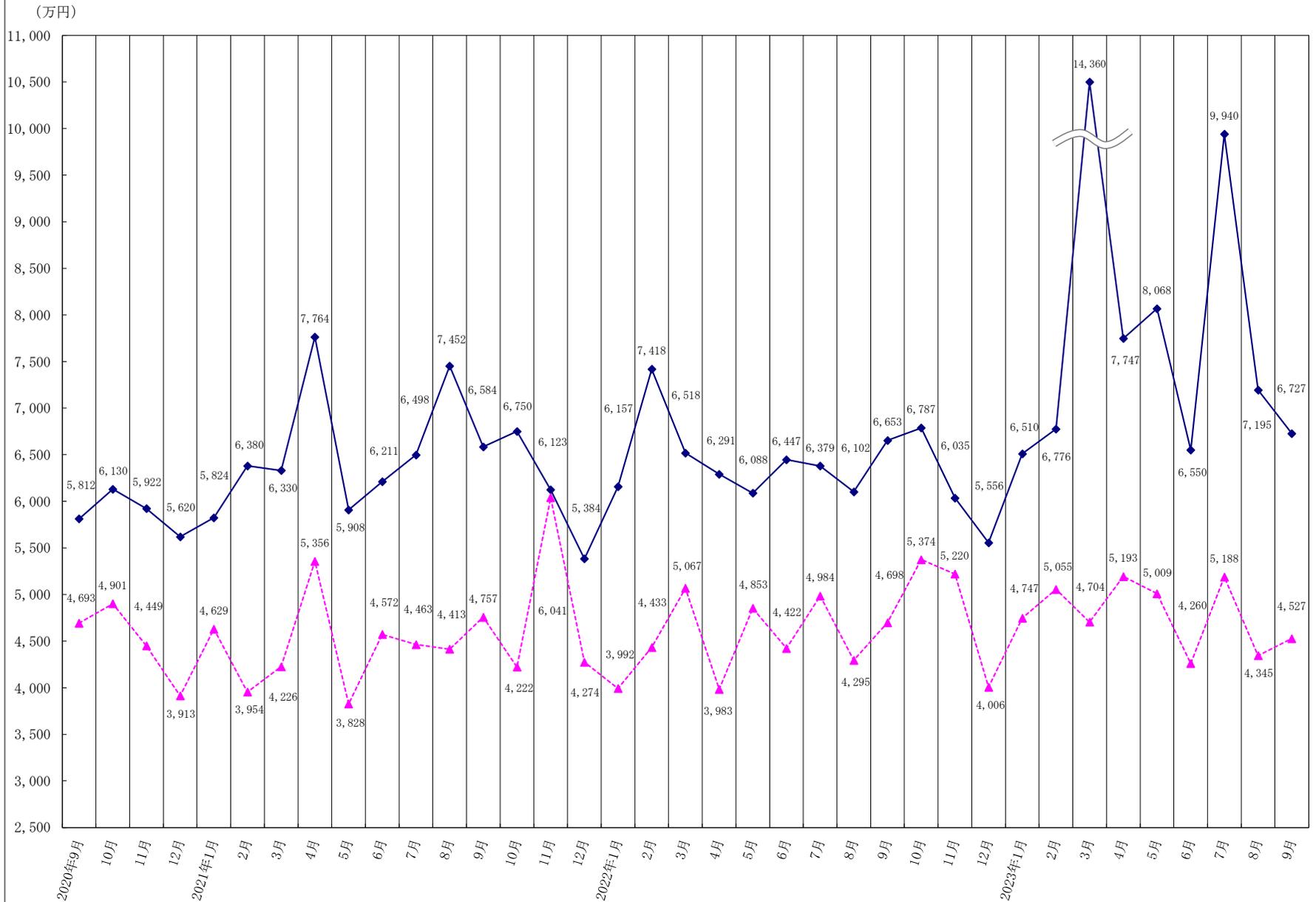
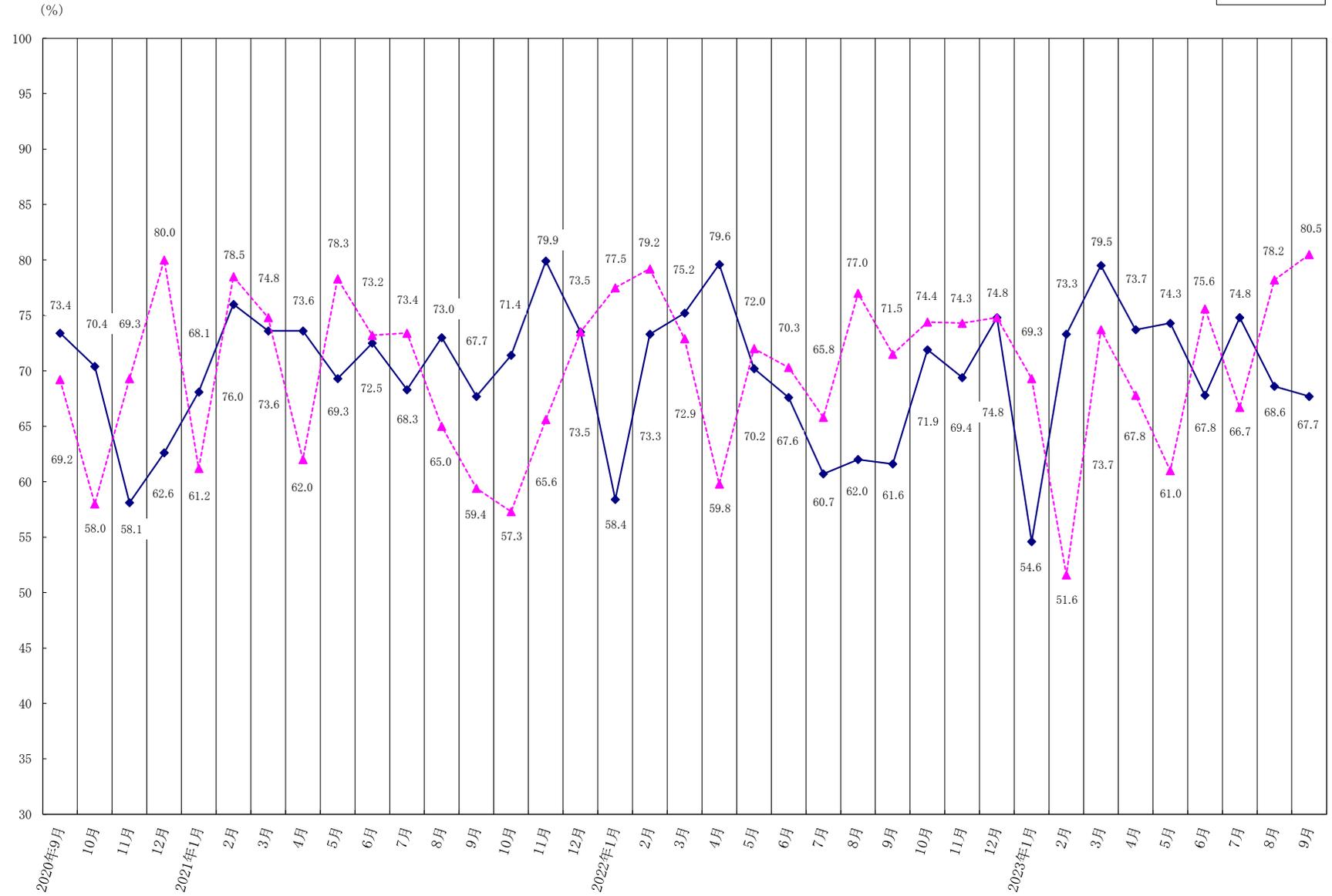


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2020年9月～2023年9月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移(首都圏・近畿圏) 2021年9月～2023年9月

■首都圏
□近畿圏

