

首都圏 新築分譲マンション市場動向 2023年11月

調査対象地域：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の上3県

- ◎発売は4.3%減の2,743戸。東京23区、都下など増加も埼玉県が大幅減。
- ◎平均価格8,250万円、㎡単価128.0万円。23区は7月以来の1億円台。
- ◎初月契約率は4.8ポイントアップの74.2%。都下と千葉県が8割を突破。

1. 発売戸数

発売2,743戸、対前年同月(2,866戸)比123戸、4.3%減、対前月(1,486戸)比1,257戸、84.6%増。

2. 初月契約率

74.2%、前年同月比4.8ポイントアップ、前月比では13.3ポイントアップ。

'23年10月60.9%、9月67.7%、8月68.6%、7月74.8%、6月67.8%、5月74.3%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は8,250万円、1㎡当り単価は128.0万円。

前年同月比では平均価格は2,215万円(36.7%)のアップ、㎡単価は38.2万円(42.5%)のアップ。

前年同月比では平均価格が2ヵ月ぶりのアップ、㎡単価は9ヵ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

11月末時点4,815戸、前月末比59戸の増加('23年10月末4,756戸、'22年11月末5,079戸)。

5. 即日完売物件(3物件30戸)

① パークホームズ南池袋 1期 22戸

東・豊島区 15,468万円 198.1万円 平均1.36倍 最高2倍

② ハイムスイート成田NT 3期3次 6戸

千・成田市 3,798万円 45.7万円 平均1倍 最高1倍

6. 超高層物件

11月の超高層物件(20階以上)は8物件・309戸、契約率68.0%

(前年同月は13物件270戸、契約率65.9%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 1,029 戸(シェア 37.5%)、東京都下 446 戸(同 16.3%)、神奈川県 761 戸(同 27.7%)、埼玉県 197 戸(同 7.2%)、千葉県 310 戸(同 11.3%)。東京都のシェアは 53.8%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 12,811 万円、198.1 万円(50.2%アップ、58.0%アップ)、都下 5,062 万円、75.1 万円(15.6 アップ、10.1%アップ)、神奈川県 6,154 万円、101.0 万円(20.4%アップ、33.2%アップ)、埼玉県 4,684 万円、70.5 万円(5.0%ダウン、4.9%ダウン)、千葉県 5,111 万円、76.6 万円(25.2%アップ、28.5%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 2,521 戸(全体の 91.9%)。

10. 来月の発売戸数予測

2023 年 12 月の発売戸数は 7,000 戸程度の見込みである

('22 年 12 月 5,757 戸、'21 年 12 月 6,649 戸、'20 年 12 月 7,362 戸、'19 年 12 月 6,392 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2023年11月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	2,743 戸 (△ 4.3 %)	74.2 % (4.8 P)	8,250 万円 (36.7 %)	128.0 万円 (42.5 %)
東京 23 区	1,029 戸 (8.4 %)	72.9 % (9.8 P)	12,811 万円 (50.2 %)	198.1 万円 (58.0 %)
東京都下	446 戸 (63.4 %)	87.9 % (21.6 P)	5,062 万円 (15.6 %)	75.1 万円 (10.1 %)
神奈川県	761 戸 (3.4 %)	67.0 % (△ 2.0 P)	<u>6,154 万円</u> (<u>20.4</u> %)	101.0 万円 (33.2 %)
埼玉県	197 戸 (△ 68.9 %)	65.5 % (△ 13.8 P)	4,684 万円 (△ 5.0 %)	70.5 万円 (△ 4.9 %)
千葉県	310 戸 (12.7 %)	81.9 % (9.2 P)	5,111 万円 (25.2 %)	76.6 万円 (28.5 %)

()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11月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	137	物件		
▪ 発 売 戸 数 ……	2,743	戸		
▪ 売 却 戸 数 ……	2,035	戸	(契約率74.2%)	
▪ 全 売 却 戸 数 ……	2,684	戸		
▪ 全 残 戸 数 ……	4,815	戸	(2023年分残2,740戸)	
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	30	戸	(即日完売率1.1%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	2,521	戸	(F35登録物件率91.9%)	
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	20.0	戸		
▪ 総 発 売 額 ……	<u>22,630,518.0</u>	万円		
▪ 1 戸当り平均価格 ……	8,250	万円		
▪ 1 m ² 当り分譲単価 ……	128.0	万円	(3.3m ² 当り	422.5万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	572,920.87	m ²		
▪ 総 建 築 面 積 ……	252,473.14	m ²		
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	1,854,297.61	m ²		
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	176,778.96	m ²		
▪ 1 戸当り平均専有面積 ……	64.45	m ²		
▪ 総 棟 数 ……	148	棟		
▪ 総 階 高 ……	1,625	階		
▪ 1 棟当り平均階高 ……	11.0	階		
▪ 1 日当り分譲戸数 ……	91.4	戸		
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.4 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	17	16	17	16								
1 K	16	6	5	4			11	2				
1 L K												
1 D K	15	13	7	6			8	7				
1 L D K	331	220	147	122	14	9	139	63	7	6	24	20
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	523	404	271	226	36	29	155	100	12	12	49	37
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,736	1,284	568	364	359	319	421	317	173	107	215	177
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	105	92	14	12	37	35	27	21	5	4	22	20
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,743	2,035	1,029	750	446	392	761	510	197	129	310	254

1.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 "	26	15			6	4	16	9			4	2
3,300 "	37	27	1	1	6	5	6	3	1	1	23	17
3,500 "	46	39	4	2	10	10	14	12	9	8	9	7
3,700 "	65	44	9	9	16	15	23	9	10	4	7	7
4,000 "	137	86	14	13	21	16	52	18	23	13	27	26
4,300 "	136	93	19	16	13	10	32	17	21	7	51	43
4,500 "	117	91	18	18	35	29	18	11	21	12	25	21
4,700 "	132	105	25	23	30	26	34	24	32	23	11	9
5,000 "	197	145	39	34	53	46	48	27	32	18	25	20
5,500 "	307	249	36	29	160	140	58	35	27	23	26	22
6,000 "	196	158	38	29	44	42	82	58	12	11	20	18
6,500 "	185	147	52	42	26	26	76	56	2	2	29	21
7,000 "	194	133	74	38	15	15	79	59	1	1	25	20
8,000 "	242	168	91	49	11	8	120	95	2	2	18	14
9,000 "	162	106	80	38			72	59	4	4	6	5
9,999 "	102	51	88	43			14	8				
10,000 以上	319	238	300	228			15	8			4	2
20,000 以上	65	62	63	60			2	2				
30,000 以上	78	78	78	78								
合計	2,743	2,035	1,029	750	446	392	761	510	197	129	310	254

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2020年11月～2023年11月

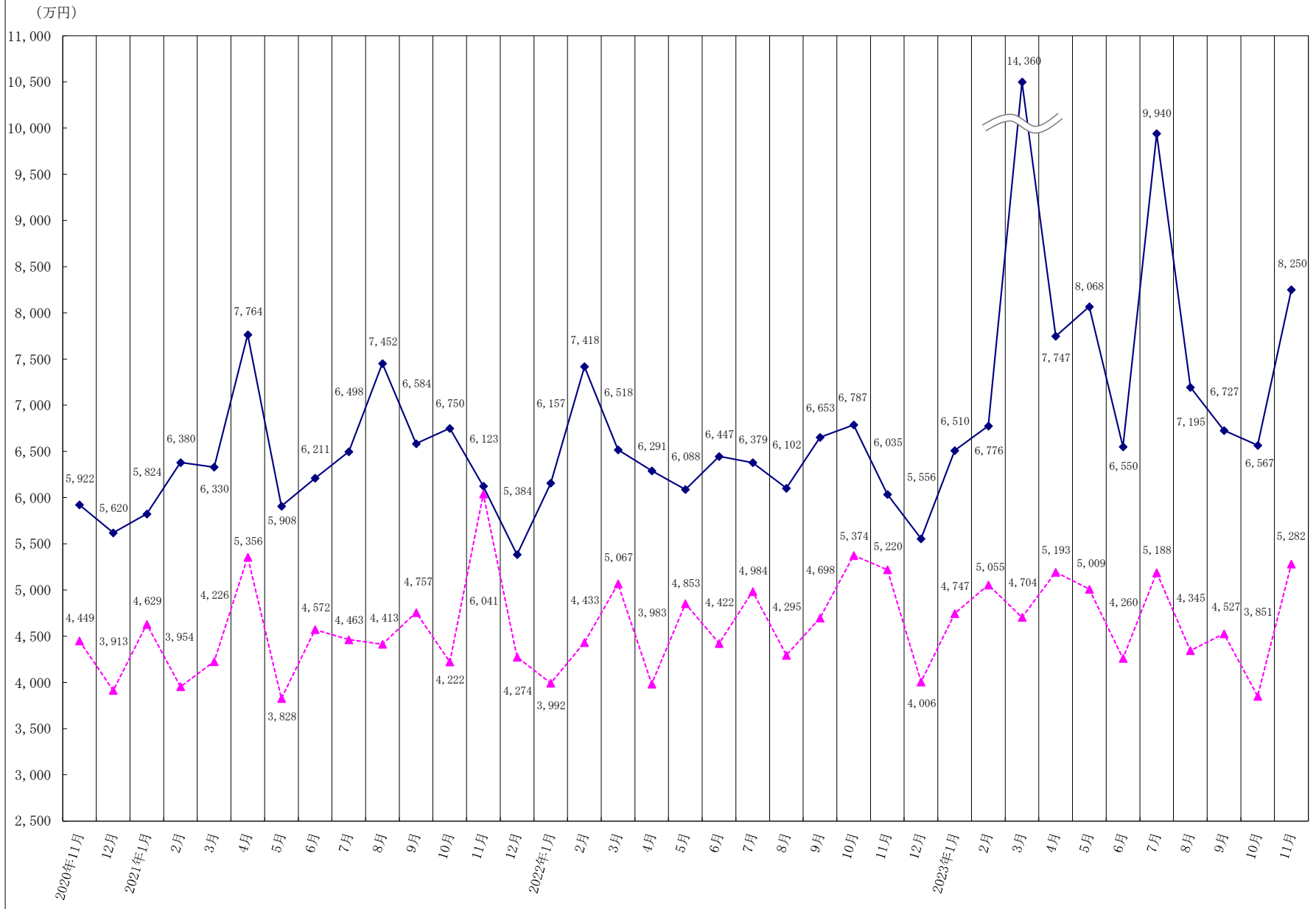
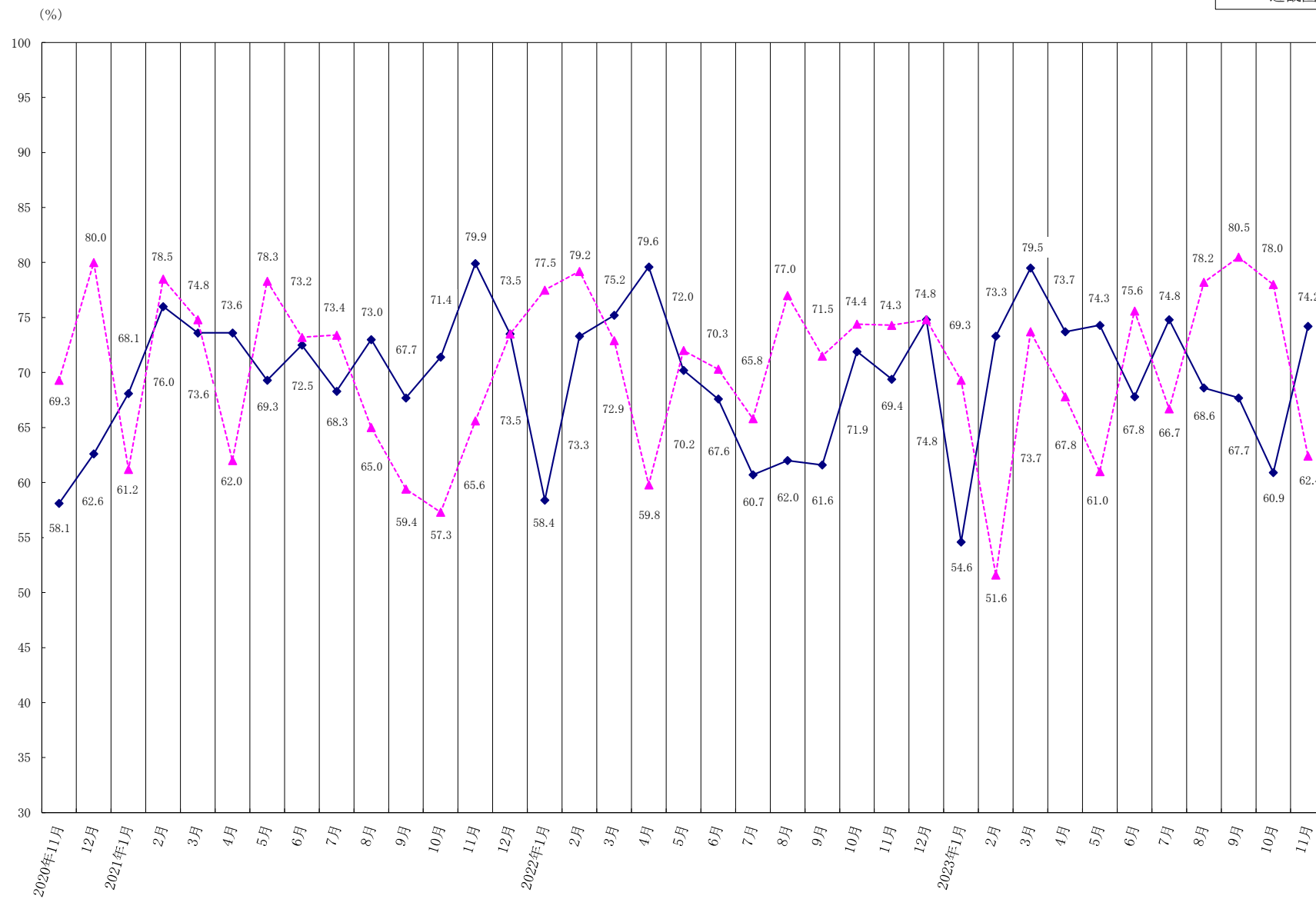


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2020年11月～2023年11月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移 (首都圏・近畿圏) 2021年11月～2023年11月

■首都圏
□近畿圏

