※下線部に修正が入りました

2024 年 1 月 25 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 年のまとめ

調査対象地域：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の 1 都 3 県

◎発売は前年比 9.1 減の 2 万 6,873 戸。1992 年以来の 2 万 6,000 戸台。
◎平均価格 8,101 万円、㎡単価 122.6 万円。過去最高値を大幅に更新。
◎初月契約率 70.3%、3 年連続の 70%台。在庫は 6,000 戸台に増加。
◎2024 年は 3 万 1,000 戸の見込み、23 区周辺の近郊エリアで供給拡大。

1. 発売戸数

・発売 2 万 6,873 戸、前年比(2 万 9,569 戸)比 9.1%減。（過去最多は’00 年の 9 万 5,635 戸）。
・エリア別の内訳は東京 23 区 1 万 1,909 戸（シェア 44.3%）、東京都下 2,269 戸（同 8.4%）、神奈川県 5,962 戸（同 22.2%）、埼玉県 3,030 戸（同 11.3%）、千葉県 3,703 戸（同 13.8%）。

2. 契約率

・初月契約率は 70.3%、前年（70.4%）比 0.1 ポイントダウン。70%台は 3 年連続。
・エリア別は東京 23 区 71.0%（前年比 1.8P アップ）、東京都下 71.8%（同 6.9P アップ）、神奈川県 68.5%（同 3.9P ダウン）、埼玉県 61.0%（同 8.9P ダウン）、千葉県 77.7%（同 4.6P アップ）。
・累積契約率は 83.7%、前年同期の 86.7%と比べると 3.0P のダウン。

3. 平均価格・㎡単価

・戸当り平均価格は 8,101 万円、1 ㎡当り単価は 122.6 万円。
・前年比では平均価格は 1,813 万円（28.8%）のアップ、㎡単価は 27.5 万円（28.9%）のアップ。
・平均価格は 5 年連続、㎡単価は 11 年連続のアップ。平均価格、㎡単価ともに最高値を大幅に更新。
・エリア別では東京 23 区 1 億 1,483 万円・172.7 万円（39.4%アップ・34.1%アップ）、東京都下 5,411 万円・81.3 万円（同 3.4%アップ・2.1%アップ）、神奈川県 6,069 万円・93.2 万円（同 12.2%アップ・14.2%アップ）、埼玉県 4,870 万円・76.7 万円（同 7.5%ダウン・1.3%ダウン）、千葉県 4,786 万円・70.2 万円（同 4.0%アップ・6.0%アップ）。

4. 販売在庫数

・6,283 戸、’22 年 12 月末（5,919 戸）比 364 戸の増加。

5. 2023 年の特徴

・発売戸数は 2 年連続の 3 万戸割れ。東京 23 区以外のエリアがいずれも減少。

・高級・高額住戸の積極供給で売り上げはアップ。販売総額は 2 年ぶりの 2 兆 1,000 億円台に。

・価格は戸当たり、単価ともに記録的な高値。東京 23 区は初めて平均で 1 億円の大台を突破。

・初月契約率は 3 年連続の 70%台。東京 23 区のほかに東京都下、千葉県が 7 割を上回る。

6. その他トピック

・億ションは 4,174 戸。前年(2,491 戸)比 1,683 戸、67.6%の増加。'90 年の 3,079 戸を上回り最多に。最高額は 45 億円(「三田ガーデンヒルズ」、専有面積 376.50 ㎡)。

・即日完売は 1,118 戸、シェア 4.2%('22 年 1,217 戸、シェア 4.1%)。

・フラット 35 登録物件は 2 万 4,381 戸、シェア 90.7%('22 年 2 万 6,498 戸、シェア 89.6%)。

7. 2024 年の供給について

・'24 年の供給見込みは 3 万 1,000 戸。'23 年に比べ 15.4%増。

◎首都圏新築マンション市場動向　2023年1～12月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	26,873 戸 (△ 9.1 %)	70.3 % (△ 0.1 P)	8,101 万円 (28.8 %)	122.6 万円 (28.9 %)
東京23区	11,909 戸 (10.3 %)	71.0 % (1.8 P)	11,483 万円 (39.4 %)	172.7 万円 (34.1 %)
東京都下	2,269 戸 (△ 3.9 %)	71.8 % (6.9 P)	5,411 万円 (3.4 %)	81.3 万円 (2.1 %)
神奈川県	5,962 戸 (△ 19.5 %)	68.5 % (△ 3.9 P)	6,069 万円 (12.2 %)	93.2 万円 (14.2 %)
埼玉県	3,030 戸 (△ 35.8 %)	61.0 % (△ 8.9 P)	4,870 万円 (△ 7.5 %)	76.7 万円 (△ 1.3 %)
千葉県	3,703 戸 (△ 13.7 %)	77.7 % (4.6 P)	4,786 万円 (4.0 %)	70.2 万円 (6.0 %)

(　)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

株式会社不動産経済研究所
東京都新宿区新宿 1-15-9　さわだビル 7F
TEL03-3225-5301　FAX03-3225-5330

◎地区別供給戸数

※単位:戸

地区＼年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	対前年比	2024年予測	増減率
都区部	13,737	10,911	13,290	10,797	11,909	+10.3%	13,000	+9.2%
都下	2,537	3,242	2,921	2,360	2,269	−3.9%	3,000	+31.5%
神奈川県	7,183	5,586	8,609	7,403	5,962	−19.5%	7,500	+25.8%
埼玉県	4,581	3,367	4,451	4,716	3,030	−35.8%	3,500	+15.5%
千葉県	3,200	4,122	4,365	4,293	3,703	−13.7%	4,000	+8.0%
首都圏計	31,238	27,228	33,636	29,569	26,873	−9.1%	31,000	+15.3%
対前年増減率	−15.9%	−12.8%	+23.5%	−12.1%	−9.1%		+15.3%	

◎販売残戸数(2023年12月末)

※単位:戸

地区＼年	23年供給	契約戸数	累積契約率	23年分残戸数	18～22年分残戸数	23年末時総残戸数	22年末時総残戸数
都区部	11,909	10,013	84.1%	1,896	666	2,562	2,196
都下	2,269	2,007	88.5%	262	600	862	989
神奈川県	5,962	4,818	80.8%	1,144	328	1,472	1,197
埼玉県	3,030	2,354	77.7%	676	109	785	826
千葉県	3,703	3,292	88.9%	411	191	602	711
首都圏計	26,873	22,484	83.7%	4,389	1,894	6,283	5,919

◎地区別価格動向(平均価格・㎡単価)

※単位:万円

地区＼年	2019年		2020年		2021年		2022年		2023年		対前年上昇率	
都区部	7,286	(112.3)	7,712	(125.1)	8,293	(128.2)	8,236	(128.8)	11,483	(172.7)	39.4%	34.1%
都下	5,487	(79.3)	5,460	(80.5)	5,061	(74.1)	5,233	(79.6)	5,411	(81.3)	3.4%	2.1%
神奈川県	5,295	(75.8)	5,436	(81.8)	5,270	(78.0)	5,411	(81.6)	6,069	(93.2)	12.2%	14.2%
埼玉県	4,513	(64.0)	4,565	(66.7)	4,801	(70.7)	5,267	(77.7)	4,870	(76.7)	−7.5%	−1.3%
千葉県	4,399	(60.5)	4,377	(61.1)	4,314	(61.6)	4,603	(66.2)	4,786	(70.2)	4.0%	6.0%
首都圏平均	5,980	(87.9)	6,083	(92.5)	6,260	(93.6)	6,288	(95.1)	8,101	(122.6)	28.8%	28.9%
対前年上昇率	1.9%	1.2%	1.7%	5.2%	2.9%	1.2%	0.4%	1.6%	28.8%	28.9%		

◎価格帯別供給戸数

※単位:戸

価格帯	2023 年
2,500 万円以下	20
3,000 〃	246
3,300 〃	458
3,500 〃	493
3,700 〃	582
4,000 〃	1,272
4,300 〃	1,219
4,500 〃	1,011
4,700 〃	1,055
5,000 〃	1,914
5,500 〃	2,527
6,000 〃	2,338
6,500 〃	2,026
7,000 〃	1,879
8,000 〃	2,792
9,000 〃	1,694
9,999 〃	1,173
1億円 以上	2,846
2億円 以上	701
3億円 以上	627
総計	26,873

◎月別供給戸数・契約戸数・契約率

※単位:戸および%

年	項目＼月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	月平均
23年	発売戸数	710	1,821	2,439	1,690	1,936	1,906	2,591	1,469	2,120	1,486	2,743	5,962	2,239
	契約戸数	388	1,335	1,939	1,245	1,438	1,292	1,938	1,008	1,436	905	2,035	3,938	1,575
	契約率	54.6%	73.3%	79.5%	73.7%	74.3%	67.8%	74.8%	68.6%	67.7%	60.9%	74.2%	66.1%	70.3%
22年	発売戸数	1,128	2,287	2,492	2,426	2,466	1,913	2,268	1,162	2,036	2,768	2,866	5,757	2,464
	契約戸数	659	1,677	1,875	1,931	1,732	1,294	1,376	721	1,255	1,991	1,990	4,305	1,734
	契約率	58.4%	73.3%	75.2%	79.6%	70.2%	67.6%	60.7%	62.0%	61.6%	71.9%	69.4%	74.8%	70.4%