

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、千葉県の上 3 都 3 県

- ◎発売は前年比 9.1 減の 2 万 6,886 戸。1992 年以来の 2 万 6,000 戸台。
- ◎平均価格 8,101 万円、 m^2 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 6,886 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 2,282 戸(同 8.5%)、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・ m^2 単価

- ・戸当たり平均価格は 8,101 万円、1 m^2 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、 m^2 単価は 27.5 万円(28.9%)のアップ。
- ・平均価格は 5 年連続、 m^2 単価は 11 年連続のアップ。平均価格、 m^2 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 5,427 万円・81.5 万円(同 3.7%アップ・2.4%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

- ・6,287 戸、'22 年 12 月末(5,919 戸)比 368 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 m²)。
- ・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 4,394 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 15.3%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	m ² 単価
首都圏	26,886 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	2,282 戸 (△ 3.3 %)	71.8 % (△ 6.9 P)	5,427 万円 (△ 3.7 %)	81.5 万円 (△ 2.4 %)
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

◎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
	2019年	2020年								
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	2,282	-3.3%	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	26,886	-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
	23年供給	契約戸数							
都 区 部	11,909	10,013	84.1%	1,896	666	2,562	2,196		
都 下	2,282	2,016	88.3%	266	600	866	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	26,886	22,493	83.7%	4,393	1,894	6,287	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				
	2019年	2020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)	5,427	(81.5)	3.7%	2.4%
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 "	2,798
9,000 "	1,699
9,999 "	1,175
1億円 以上	2,846
2億円 以上	701
3億円 以上	627
総計	26,886

◎月別供給戸数・契約戸数・契約率

※単位:戸および%

年	項目	月												月平均
		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
2 3 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	5,975	2,241
	契約戸数	388	1,335	1,939	1,245	1,438	1,292	1,938	1,008	1,436	905	2,035	3,947	1,576
	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%
2 2 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%