

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12月

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の上 都 3 県

- ◎発売は3.8%増の5,975戸。東京23区が2.2倍増とけん引。
- ◎平均価格6,970万円、㎡単価107.2万円。いずれも2割超のアップ。
- ◎初月契約率は66.1%、8.7ポイントのダウン。在庫は6,287戸に増加。

### 1. 発売戸数

発売5,975戸、対前年同月(5,757戸)比218戸、3.8%増、対前月(2,743戸)比3,232戸、117.8%増。

### 2. 初月契約率

66.1%、前年同月比8.7ポイントダウン、前月比では8.1ポイントダウン。

'23年11月74.2%、10月60.9%、9月67.7%、8月68.6%、7月74.8%、6月67.8%。

### 3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は6,970万円、1㎡当り単価は107.2万円。

前年同月比では平均価格は1,414万円(25.4%)のアップ、㎡単価は20.4万円(23.5%)のアップ。

前年同月比では平均価格が2ヵ月連続のアップ、㎡単価は10ヵ月連続のアップ。

### 4. 販売在庫数

12月末時点6,287戸、前月末比1,472戸の増加('23年11月末4,815戸、'22年12月末5,919戸)。

### 5. 即日完売物件(3物件11戸)

① ヴィークステージ世田谷千歳烏山 3期3・4次 4戸

東・世田谷区 6,698万円 101.0万円 平均1倍 最高1倍

② ハイムスイート成田NT 4期1次 4戸

千・成田市 4,061万円 47.5万円 平均1倍 最高1倍

### 6. 超高層物件

12月の超高層物件(20階以上)は8物件・921戸、契約率88.1%

(前年同月は13物件514戸、契約率90.5%)。

## 7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 2,268 戸(シェア 38.0%)、東京都下 268 戸(同 4.5%)、神奈川県 1,901 戸(同 31.8%)、埼玉県 872 戸(同 14.6%)、千葉県 666 戸(同 11.1%)。東京都のシェアは 42.4%。

## 8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 9,041 万円、131.4 万円(8.9%アップ、2.0%ダウン)、都下 5,143 万円、80.1 万円(4.9%ダウン、10.6%ダウン)、神奈川県 6,475 万円、100.9 万円(21.5%アップ、24.3%アップ)、埼玉県 4,784 万円、80.5 万円(6.1%アップ、14.0%アップ)、千葉県 4,930 万円、79.1 万円(5.4%アップ、10.2%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 5,430 戸(全体の 90.9%)。

## 10. 来月の発売戸数予測

2024 年 1 月の発売戸数は 1,000 戸程度の見込みである

( '23 年 1 月 710 戸、'22 年 1 月 1,128 戸、'21 年 1 月 1,325 戸、'20 年 1 月 1,237 戸)。

### ◎首都圏新築マンション市場動向 2023年12月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	5,975 戸 ( 3.8 %)	66.1 % ( △ 8.7 P)	6,970 万円 ( 25.4 %)	107.2 万円 ( 23.5 %)
東京 23 区	2,268 戸 ( 121.7 %)	63.4 % ( △ 11.9 P)	9,041 万円 ( 8.9 %)	131.4 万円 ( △ 2.0 %)
東京都下	268 戸 ( △ 52.4 %)	61.6 % ( 4.2 P)	5,143 万円 ( △ 4.9 %)	80.1 万円 ( △ 10.6 %)
神奈川県	1,901 戸 ( 12.7 %)	66.0 % ( △ 12.2 P)	6,475 万円 ( 21.5 %)	100.9 万円 ( 24.3 %)
埼玉県	872 戸 ( △ 6.1 %)	66.9 % ( △ 6.2 P)	4,784 万円 ( 6.1 %)	80.5 万円 ( 14.0 %)
千葉県	666 戸 ( △ 57.2 %)	76.0 % ( △ 2.1 P)	4,930 万円 ( 5.4 %)	79.1 万円 ( 10.2 %)

( )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12月末現在)

▪ 対象物件 ……	221	物件	
▪ 発売戸数 ……	5,975	戸	
▪ 売却戸数 ……	3,947	戸	(契約率66.1%)
▪ 全売却戸数 ……	4,503	戸	
▪ 全残戸数 ……	6,287	戸	(2023年分残4,393戸)
▪ 即日完売戸数 ……	11	戸	(即日完売率0.2%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	5,430	戸	(F35登録物件率90.9%)
▪ 1物件当り平均戸数 ……	27.0	戸	
▪ 総発売額 ……	41,648,625.0	万円	
▪ 1戸当り平均価格 ……	6,970	万円	
▪ 1㎡当り分譲単価 ……	107.2	万円	(3.3㎡当り 353.8万円)
▪ 総敷地面積 ……	699,350.07	㎡	
▪ 総建築面積 ……	310,639.74	㎡	
▪ 総建築延面積 ……	2,253,387.35	㎡	
▪ 総有効分譲面積 ……	388,516.02	㎡	
▪ 1戸当り平均専有面積 ……	65.02	㎡	
▪ 総棟数 ……	230	棟	
▪ 総階高 ……	2,476	階	
▪ 1棟当り平均階高 ……	10.8	階	
▪ 1日当り分譲戸数 ……	192.7	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.8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	3	2	3	2								
1 K	24	24	15	15			9	9				
1 L K												
1 D K	35	29	11	9			12	8	12	12		
1 L D K	668	482	118	88	23	13	279	194	153	112	95	75
2 K												
2 L K												
2 D K	24	24					18	18	6	6		
2 L D K	1,057	646	387	240	30	17	360	221	179	91	101	77
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	3,987	2,627	1,710	1,067	199	125	1,108	734	514	358	456	343
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	177	113	24	17	16	10	115	71	8	4	14	11
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	5,975	3,947	2,268	1,438	268	165	1,901	1,255	872	583	666	506

## 1.価格帯別戸数

2,500万円以下	16	15					11	11	3	2	2	2
3,000 "	66	49			2	2	30	28	17	6	17	13
3,300 "	134	100			3	2	32	28	29	12	70	58
3,500 "	88	64	2	1	7	6	33	24	25	13	21	20
3,700 "	106	85	2	2	21	20	25	22	40	23	18	18
4,000 "	334	244	15	10	40	31	124	96	76	48	79	59
4,300 "	259	185	28	18	22	17	72	42	94	77	43	31
4,500 "	232	176	30	22	12	9	70	48	85	68	35	29
4,700 "	246	152	52	25	10	6	70	37	75	61	39	23
5,000 "	423	256	80	37	31	21	155	94	93	63	64	41
5,500 "	504	334	88	57	41	23	167	112	146	92	62	50
6,000 "	522	316	153	90	24	6	182	120	94	54	69	46
6,500 "	531	303	214	117	17	3	179	101	63	37	58	45
7,000 "	499	322	194	120	9	4	236	151	19	15	41	32
8,000 "	714	441	443	276	14	5	209	120	13	12	35	28
9,000 "	465	276	294	151	11	7	149	108			11	10
9,999 "	210	159	166	131	4	3	39	25			1	
10,000 以上	495	364	402	300			92	63			1	1
20,000 以上	83	67	62	46			21	21				
30,000 以上	48	39	43	35			5	4				
合計	5,975	3,947	2,268	1,438	268	165	1,901	1,255	872	583	666	506

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2020年12月～2023年12月

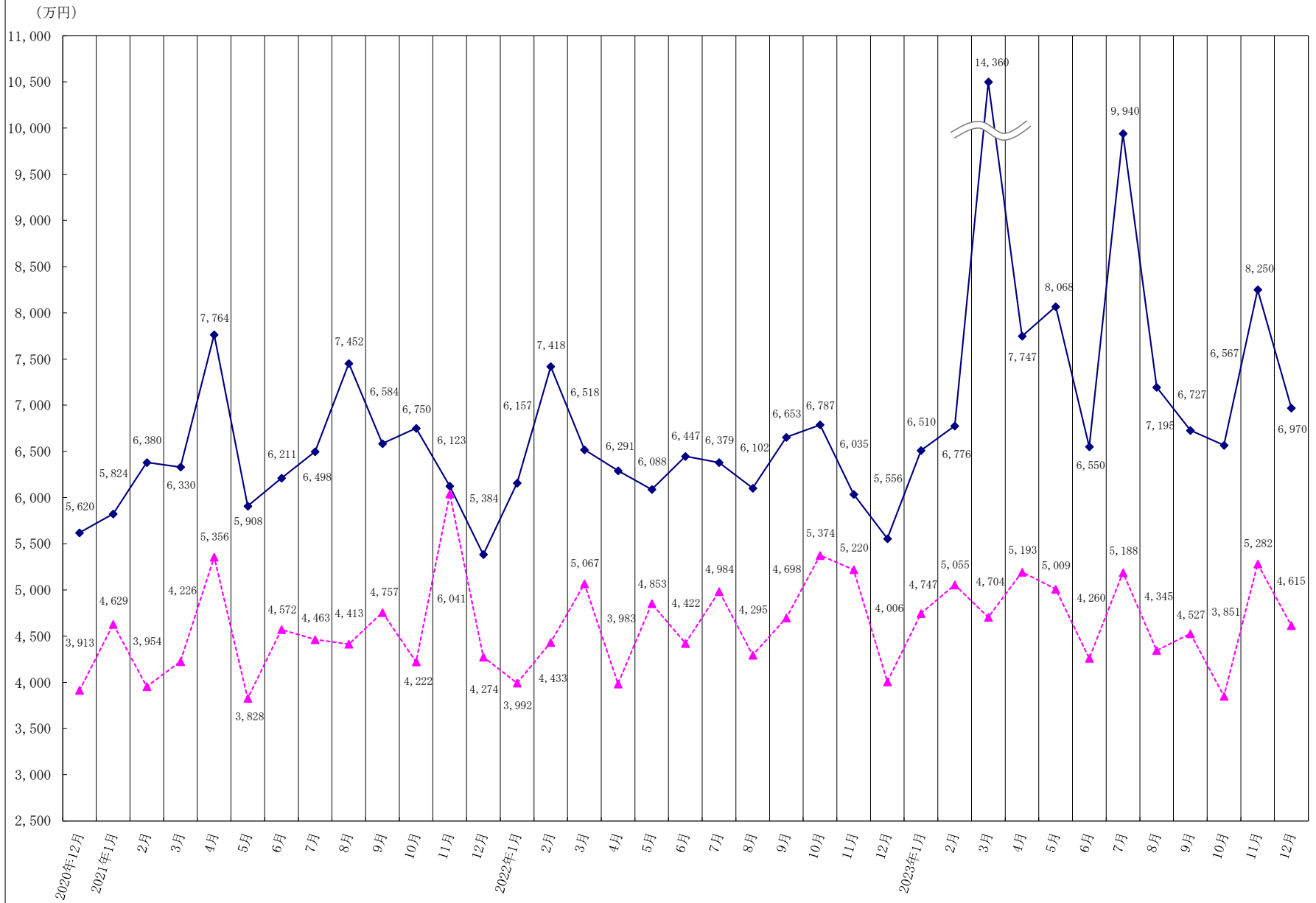
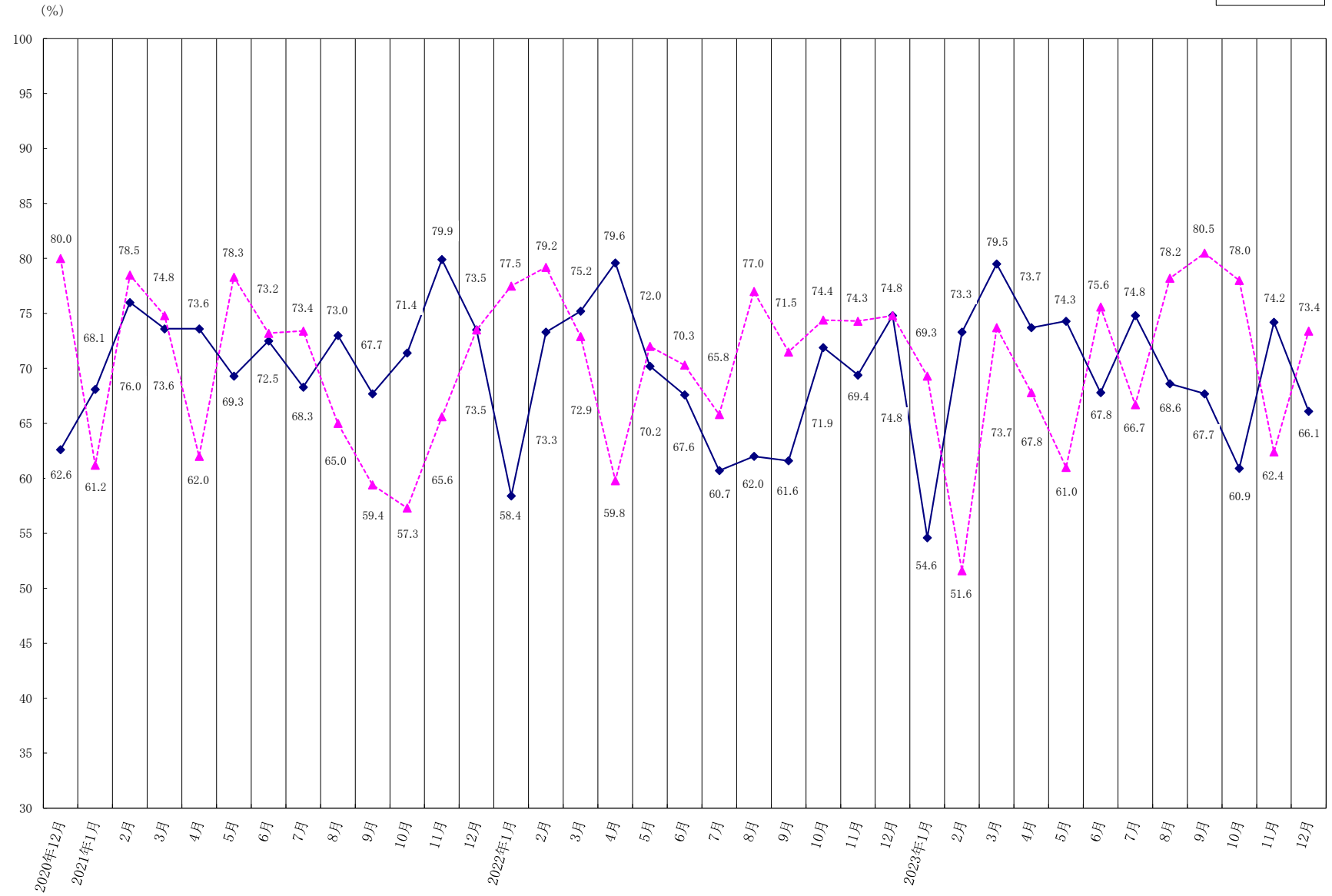


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2020年12月～2023年12月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2021年12月～2023年12月

■首都圏  
□近畿圏

