※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 12 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 3.6%増の 5,962 戸。東京 23 区が 2.2 倍増とけん引。
◎平均価格 6,968 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 6,283 戸に増加。

1. 発売戸数

発売 5,962 戸、対前年同月(5,757 戸)比 205 戸、3.6%増、対前月(2,743 戸)比 3,219 戸、117.4%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

戸当り平均価格は 6,968 万円、1 ㎡当り単価は 107.2 万円。
前年同月比では平均価格は 1,412 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 6,283 戸、前月末比 1,468 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 255 戸(同 4.3%)、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 4,984 万円、78.0 万円(7.8%ダウン、12.9%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 5,417 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	5,962 戸 (3.6 %)	66.1 % (△ 8.7 P)	6,968 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	255 戸 (△ 54.7 %)	61.2 % (3.8 P)	4,984 万円 (△ 7.8 %)	78.0 万円 (△ 12.9 %)
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

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

Ⅱ．新規物件特性分析（2023年12月末現在）

・ 対象物件……	220	物件	
・ 発売戸数……	5,962	戸	
・ 売却戸数……	3,938	戸	(契約率66.1%)
・ 全売却戸数……	4,494	戸	
・ 全残戸数……	6,283	戸	(2023年分残4,389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 ……	5,417	戸	(F35登録物件率90.9%)
・ １物件当り平均戸数……	27.1	戸	
・ 総発売額……	41,541,378.0	万円	
・ １戸当り平均価格……	6,968	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……	387,599.86	㎡	
・ １戸当り平均専有面積……	65.01	㎡	
・ 総棟数……	229	棟	
・ 総階高……	2,466	階	
・ １棟当り平均階高……	10.8	階	
・ １日当り分譲戸数……	192.3	戸	
・ 平均所要時間……	最寄駅から	7.8 分	

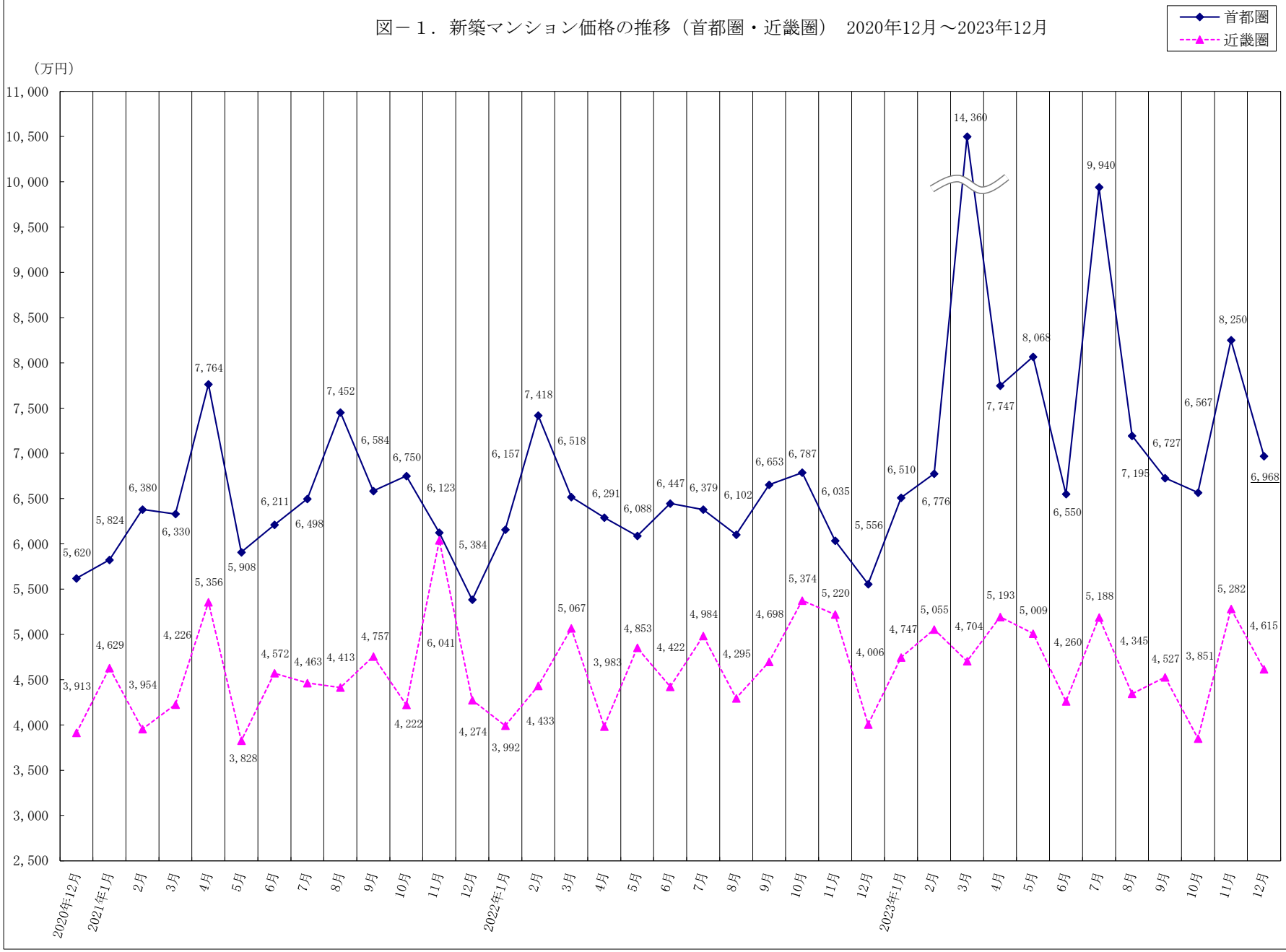
1.タイプ別戸数

			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	発 売	契 約
ワンルーム	3	2	3	2								
1K	24	24	15	15			9	9				
1LK												
1DK	35	29	11	9			12	8	12	12		
1LDK	668	482	118	88	23	13	279	194	153	112	95	75
2K												
2LK												
2DK	24	24					18	18	6	6		
2LDK	1,054	645	387	240	27	16	360	221	179	91	101	77
3K												
3LK												
3DK												
3LDK	3,977	2,619	1,710	1,067	189	117	1,108	734	514	358	456	343
4K												
4LK												
4DK												
4LDK	177	113	24	17	16	10	115	71	8	4	14	11
5K												
5DK												
5LDK												
6K以上												
複合間取												
その他												
合計	5,962	3,938	2,268	1,438	255	156	1,901	1,255	872	583	666	506

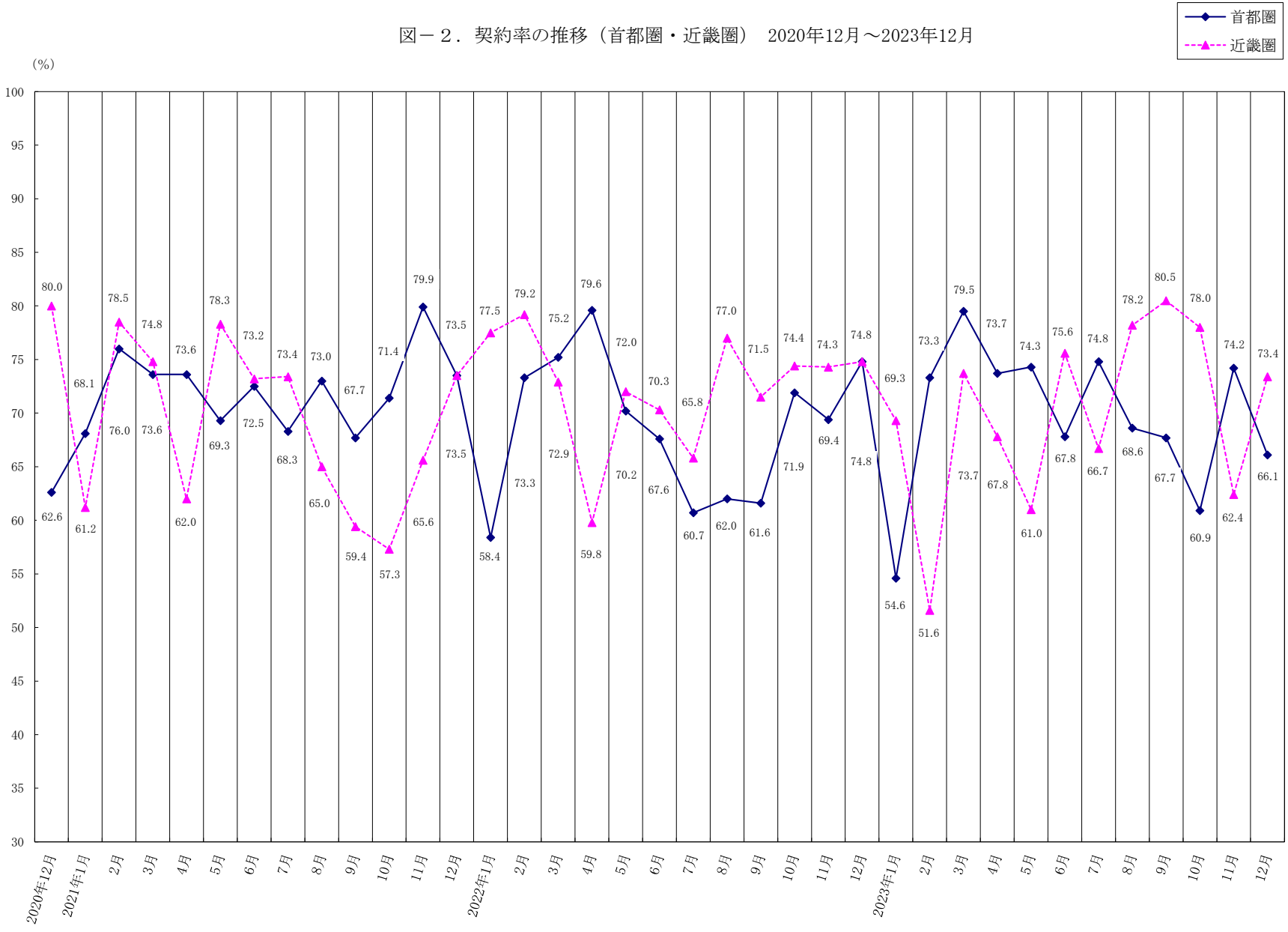
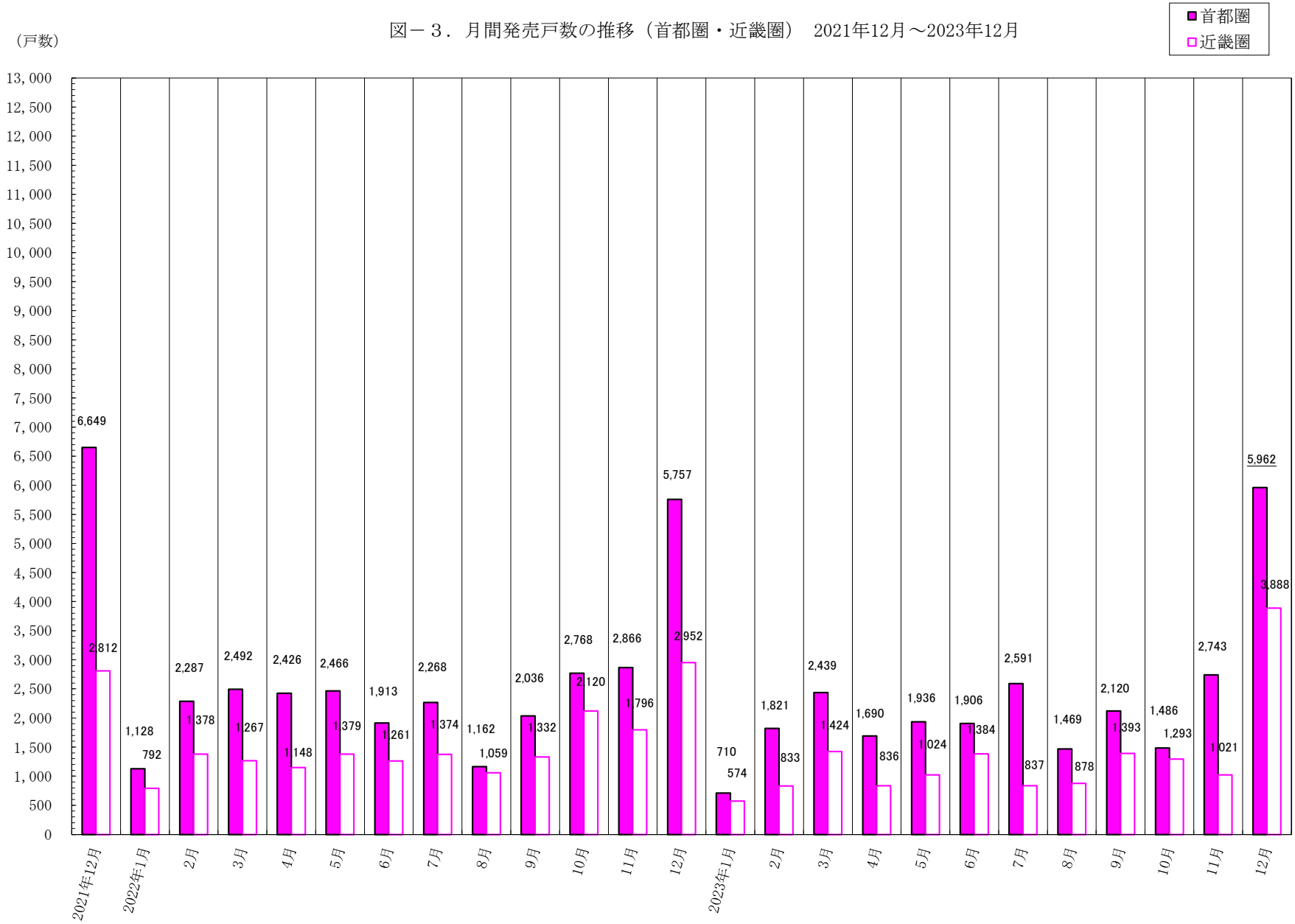
1.価格帯別戸数

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 〃	708	438	443	276	8	2	209	120	13	12	35	28
9,000 〃	460	271	294	151	6	2	149	108			11	10
9,999 〃	208	158	166	131	2	2	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	5,962	3,938	2,268	1,438	255	156	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



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