

東京カンテイ「マンション・一戸建て住宅データ白書 2023」発表

首都圏 新築マンション一戸平均価格は前年比+30.9%の8,094万円 新築平均坪単価は+27.9%  
 中古マンション一戸平均価格は+4.5%の4,270万円 中古平均坪単価は+1.3%で上昇率縮小

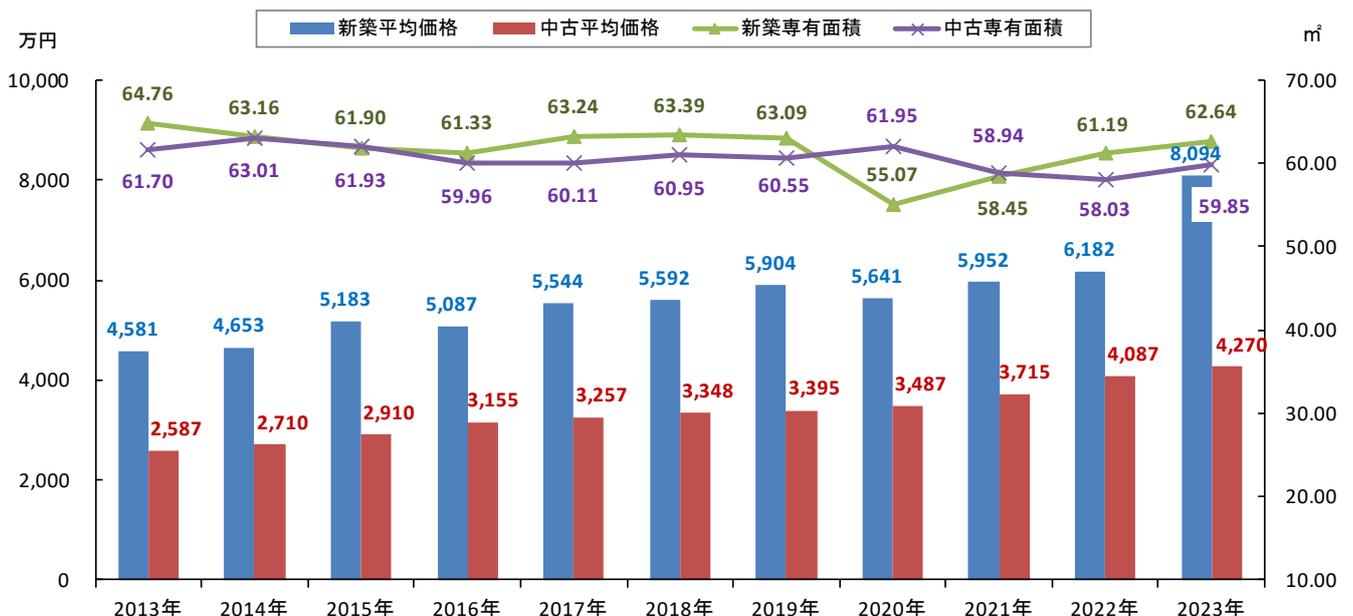
●一戸平均価格は新築・中古とも連続の上昇 新築の平均値は“特殊な要因”による

2023年の速報値における一戸平均価格は8,094万円で、前年の6,182万円から+30.9%と大きく上昇した。この価格上昇は高額物件の分譲によるものだが、戸数の減少が特定の高額物件バイアスの効果を強める作用を及ぼしており、2024年にこれを超える価格上昇が起こるとは考えにくい。平均専有面積は高額物件の供給の影響で拡大し、2023年は62.64㎡で+2.4%と3年連続で拡大した。平均坪単価は2023年には427.2万円と前年比+27.9%上昇した。首都圏の平均坪単価は2021年→2022年と2年連続で下落したが2023年は3年ぶりに上昇に転じた。首都圏の新築マンション価格は依然として上昇傾向が続いていると見られるが、2023年の平均値は“特殊な要因”によってもたらされた結果であるため、マンション市場全体が30%の価格上昇を起こしたと考えることは早計である。

中古マンションの一戸平均価格は2023年に4,270万円となり、2022年の4,087万円から+4.5%上昇した。2014年から10年連続の上昇だが、+30.9%となった新築マンションと比べると大きな変動ではない。しかし、一段と高額化する新築マンションに手が届かない層の受け皿として、比較的安価な中古マンションの購入ニーズは引き続き堅調に推移している。平均専有面積は59.85㎡で前年の58.03㎡から+3.1%と2年連続の縮小から拡大に転じた。新築マンションの平均専有面積も拡大しているが、それが価格に反映されていることを考えると、中古マンションで割安に広さを確保しようとした動きが見られる。平均坪単価は前年比+1.3%の235.9万円と、前年より上昇率は縮小したものの、3年連続の200万円台となった。一戸平均価格と同様に2014年以降10年連続の上昇である。

※2023年の数値は速報値。2022年の数値は確定値として前年調査から修正した。2023年の確定値は7月に公表する。

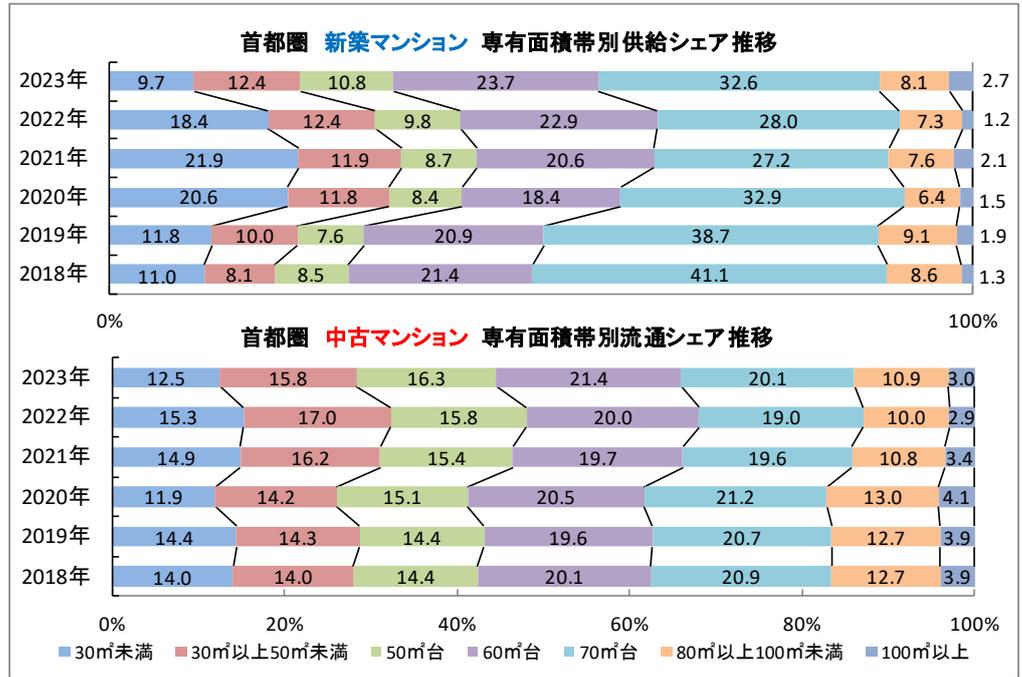
首都圏新築・中古マンション 価格・専有面積・坪単価推移



	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	前年比
新築坪単価	233.9	243.5	276.8	274.2	289.8	291.6	309.4	338.6	336.7	334.0	427.2	27.9%
中古坪単価	138.6	142.2	155.3	174.0	179.1	181.6	185.4	186.1	208.4	232.9	235.9	1.3%

●新築・中古マンションの専有面積帯別シェア推移 新築は30㎡未満のシェアが急縮小

2023年の新築マンションは、超高級物件の分譲により80㎡以上100㎡未満のシェアが7.3%→8.1%に、100㎡以上が1.2%→2.7%に拡大したほか、70㎡台も28.0%→32.6%と4.6ポイント大きく回復するなど、2023年は広めの専有面積の住戸増加の影響が出ている。ただ、50㎡台は9.8%→10.8%、60㎡台も22.9%→23.7%と拡大していることから、速報値ながら



2023年の動きは30㎡未満のシェア急縮小によって相対的に50㎡以上の面積帯が拡大した側面もある。このような専有面積の拡大傾向が今後も継続するのかが注目される。中古マンションは連続して狭い面積帯のシェアが拡大していたが、2023年は広めの面積帯が拡大した。2021年からの動きを見ると、30㎡未満は14.9%→15.3%→12.5%、30㎡以上50㎡未満は16.2%→17.0%→15.8%と、2023年にシェアが縮小に転じた。一方で50㎡台は15.4%→15.8%→16.3%、70㎡台は19.6%→19.0%→20.1%、80㎡以上100㎡未満は10.8%→10.0%→10.9%、100㎡以上は3.4%→2.9%→3.0%と、2023年はいずれも拡大。中古マンション市場では広い面積帯のニーズが高まっている。

●新築マンションの徒歩時間別供給シェア推移 4～7分が著しい拡大に転じる

3分以内と4分～7分の合計シェアは2020年以降58.1%→56.8%→54.2%と縮小した。駅近物件のニーズは高い状況が続いているものの、用地取得難と価格高騰の影響が顕著に反映された結果が継続した。しかし2023年にはこの動きに変化が見られた。3分以内は21.3%→19.7%と縮小が継続したものの、4分～7分は32.9%→43.0%と著しい拡大に転じた。その結果3分以内と4分～7分の合計シェアは3年ぶりに回復して54.2%→62.7%と8.5ポイントも回復している。2023年の平均徒歩時間は7.2分と前年の7.6分から0.4分短くなった。やはり駅近マンションの市場における評価の高さと売れ行きが“譲れない線”としての駅近マンションの供給に作用していると思われる。

