

東京カンテイ、首都圏における2014年～2023年の新築億ションの供給動向を調査

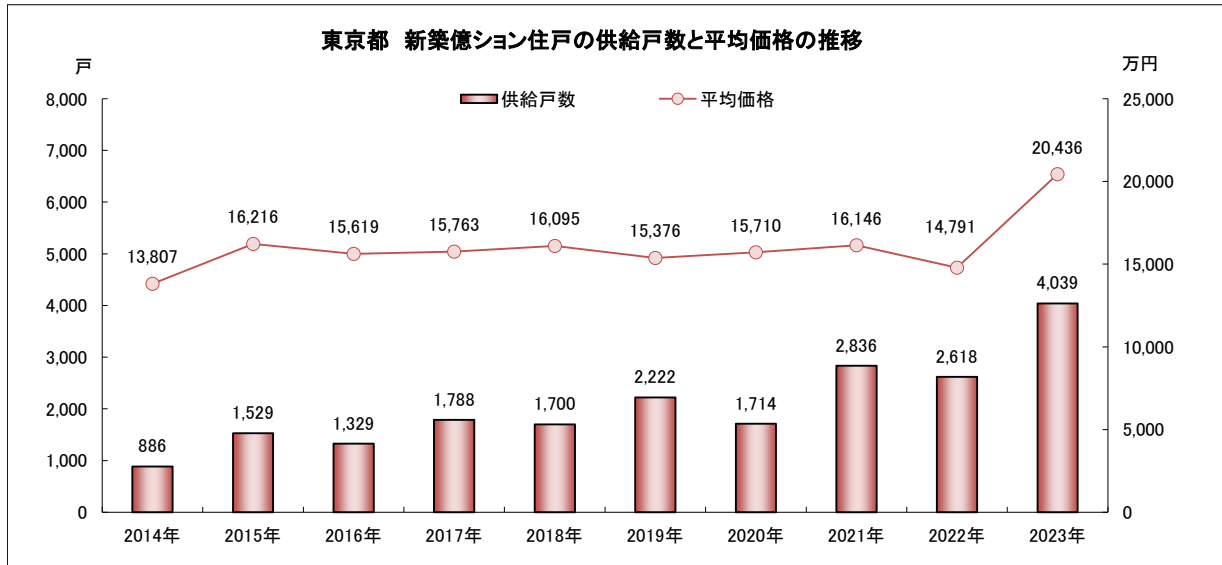
東京都 2023年の供給戸数は4,039戸、過去最多記録を大きく更新

平均価格は1991年以来の2億円超え、坪単価は816.5万円とバブル期のピークに迫る

●神奈川県が2年連続で100戸以上を記録したこともあり首都圏全体の供給戸数は増加傾向で推移

首都圏における新築億ション住戸の供給動向を見てみると、2021年を境に供給戸数は増加傾向で推移しており、2022年には初めて3千戸の大台に到達、翌2023年にはさらに増加して4,180戸を記録した。価格高騰の長期化に伴って周辺3県でも億ション住戸の供給が確認されており、神奈川県においては2022年に384戸、2023年に132戸と2年連続で100戸以上を記録している。ただ、億ション住戸の多くは東京都内で分譲された新築マンションから発生しており、首都圏全体に占めるシェアは概ね9割を超えている。

首都圏全体のデータに大きな影響を与える東京都の供給戸数を見てみると、バブル期の真っ只中だった1990年に記録した1,769戸をピークにその後は長い間下回ってきたが、2017年には最高値を僅かながら更新し、2019年には初めて2千戸の大台に達した。その後も供給戸数を伸ばす動きを見せており、2023年には4,039戸と一気に4千戸の大台まで急増している。ボリュームだけでなく価格水準も大きく押し上がっており、平均価格は20,436万円、坪単価は816.5万円と双方ともバブル期以来の高水準を示している。



首都圏 新築億ション住戸の供給動向(2014年～2023年)

単位:平均価格&坪単価は万円、平均専有面積は㎡

エリア名	項目	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
東京都	供給戸数	886	1,529	1,329	1,788	1,700	2,222	1,714	2,836	2,618	4,039
	平均価格	13,807	16,216	15,619	15,763	16,095	15,376	15,710	16,146	14,791	20,436
	坪単価	480.7	603.3	579.1	577.0	611.3	587.2	615.0	631.8	626.0	816.5
	平均専有面積	93.31	86.83	87.17	87.90	84.90	85.46	83.35	82.95	77.21	78.89
神奈川県	供給戸数	16	149	47	216	158	41	48	30	384	132
	平均価格	11,759	13,042	13,455	14,840	13,768	12,976	15,411	14,757	14,922	13,410
	坪単価	376.9	471.4	438.7	513.4	472.1	426.4	475.7	478.1	637.1	482.1
	平均専有面積	103.99	90.38	99.58	92.47	95.16	100.36	106.63	100.20	76.00	91.60
埼玉県	供給戸数		12	2	3	8	1	4	46	55	
	平均価格		12,185	13,728	12,066	12,574	13,980	13,450	12,286	12,366	
	坪単価		406.6	409.0	409.9	472.0	569.3	547.7	431.8	442.0	
	平均専有面積		98.68	110.93	97.42	88.90	81.18	81.18	94.09	91.34	
千葉県	供給戸数		1		12	5	10	4		15	9
	平均価格		11,688		11,066	12,968	10,445	12,688		11,103	11,871
	坪単価		408.8		290.8	394.4	315.4	410.2		343.0	343.0
	平均専有面積		94.51		125.80	109.74	109.81	102.02		107.09	117.25
首都圏	供給戸数	902	1,691	1,378	2,019	1,871	2,274	1,770	2,912	3,072	4,180
	平均価格	13,771	15,905	15,542	15,631	15,875	15,310	15,690	16,070	14,746	20,196
	坪単価	478.9	590.2	574.1	568.2	598.3	583.1	610.6	627.0	622.7	804.9
	平均専有面積	93.50	87.23	87.63	88.63	85.85	85.83	84.02	83.30	77.45	79.38