

首都圏の新築・中古マンション市場における坪単価&戸数規模の四半期調査レポート

新築マンション坪単価 第1四半期は前期比+28.2%の445.4万円

中古平均坪単価は+0.6%の227.7万円、「築5年以内」は続伸して400万円の大台に達する

【新築・中古マンション坪単価】

2023年の第1四半期(1月~3月)における首都圏での新築マンション坪単価は前期比+28.2%の445.4万円で、3期連続のプラスとなった。今期は東京都の供給戸数シェアが54.0%→60.3%まで拡大、さらに東京都港区の三田で高級物件から坪1,000万円以上の住戸が多数分譲されていたこともあり、価格水準が大幅に跳ね上がった。また、大手デベロッパーの供給シェアも36.8%→37.8%と僅かながら4期連続で拡大している。

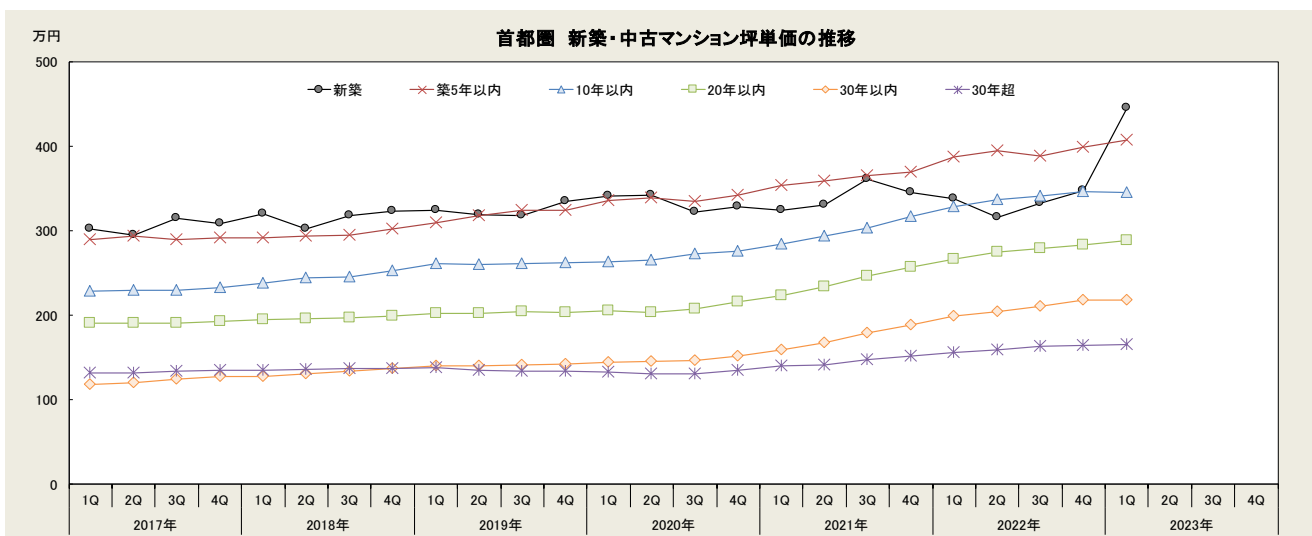
中古マンションの平均坪単価は+0.6%の227.7万円で、11期連続のプラスとなった。「築10年以内」と「築30年以内」が反落した一方で、「築5年以内」は2期連続でプラスを示しており、集計開始以来で初めて400万円の大台に達した。

首都圏 新築・中古マンション坪単価&大手デベロッパーの新築供給戸数シェア

単位:万円

四半期	新築マンション	中古マンション					大手デベシエア		
		築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	30年超			
2017年	1Q	302.2	289.2	228.4	191.0	118.6	131.4	168.2	36.7%
	2Q	294.5	293.7	229.4	190.2	120.5	131.9	168.1	28.7%
	3Q	315.0	289.1	229.8	191.1	124.1	133.6	168.6	40.6%
	4Q	308.0	291.4	233.0	193.1	127.1	134.6	170.7	38.8%
2018年	1Q	319.8	291.3	238.4	195.4	127.6	135.1	171.4	35.6%
	2Q	302.2	294.2	244.3	196.1	130.3	136.1	172.0	32.8%
	3Q	317.9	294.8	245.8	196.8	133.6	136.7	172.4	31.8%
	4Q	323.5	302.0	253.2	199.5	137.2	136.6	175.0	47.3%
2019年	1Q	324.2	309.0	260.9	202.0	140.0	137.6	177.3	35.2%
	2Q	319.4	317.9	259.9	202.2	139.7	135.4	175.8	33.0%
	3Q	318.1	323.7	261.0	204.0	140.8	134.0	175.3	39.0%
	4Q	334.6	324.3	261.8	203.8	142.6	134.1	175.7	44.0%
2020年	1Q	340.9	335.3	263.3	205.6	144.4	132.4	176.6	27.7%
	2Q	342.5	338.8	264.9	203.3	145.6	130.9	173.8	15.7%
	3Q	321.7	334.6	273.2	207.1	147.0	131.1	176.5	28.0%
	4Q	329.0	341.8	276.3	215.4	152.0	134.8	181.7	49.7%
2021年	1Q	324.1	354.2	284.5	222.8	158.6	140.5	189.9	33.0%
	2Q	331.1	358.7	294.1	233.9	168.0	141.5	193.0	30.9%
	3Q	360.6	365.3	303.3	246.4	178.9	147.1	201.0	32.4%
	4Q	345.6	369.8	317.1	256.9	188.7	152.2	209.2	40.4%
2022年	1Q	338.3	387.3	329.0	266.2	199.4	156.1	216.0	31.7%
	2Q	315.9	394.7	337.0	274.3	204.1	158.9	219.1	35.6%
	3Q	332.8	388.8	340.9	279.5	210.4	163.3	224.4	36.3%
	4Q	347.5	399.1	346.6	283.1	218.0	164.8	226.4	36.8%
2023年	1Q	445.4	407.2	345.2	288.8	217.6	165.8	227.7	37.8%
	2Q								
	3Q								
	4Q								

※大手デベロッパーとは、メジャーセブン(住友不動産、大京、東急不動産、東京建物、野村不動産、三井不動産レジデンシャル、三菱地所レジデンス)の7社で、単独・JV物件を対象としてシェアを算出
※首都圏:東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

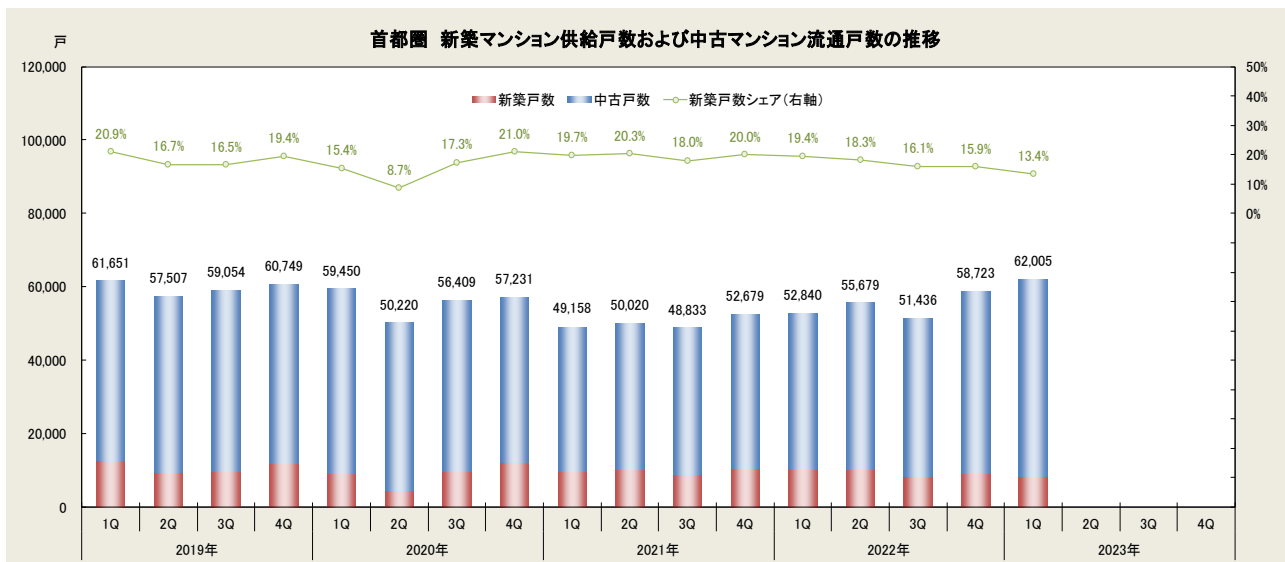


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2023の第1半期(1月~3月)における首都圏でのマンション市場総戸数(=新築供給戸数と中古流通戸数の合計)は、前年同期比+17.3%の62,005戸と5期連続でプラスを示しており、増加率自体も拡大した。

内訳を見ると、新築供給戸数は-18.8%の8,303戸と3期連続で減少、前期に引き続きコロナ下における同期での最低値を更新した。昨春のロシアによるウクライナ侵攻を端緒とするエネルギーや物価の高騰が販売価格の押し上げにも繋がってきている中、昨秋の日銀総裁の発言を受けて金利の先高感への警戒感も増しつつあり、購入側の慎重姿勢に応じた供給調整がさらに進む形となった。なお、市場全体に占める新築供給戸数シェアは、直近にかけて20%前後の水準を維持していたものの、今期は13.4%とコロナ下での最悪期に次ぐ低い水準となった。

中古流通戸数は+26.0%の53,702戸で、5期連続のプラスとなった。四半期ベースで5万戸を超えたのは2020年の第1四半期以来であり、集計開始後の最高値を更新した。築年帯別で見ると、戸数規模が最も小さいのは「築5年以内」の2,678戸、最も大きいのは「築30年超」の24,042戸で、流通戸数の前年同期比に関しては引き続き全ての築年帯で軒並みプラス、築年数を経た区分ほど増加率も概ね大きい傾向を示している。



首都圏 新築マンション供給戸数および中古マンション流通戸数

単位: 戸

四半期	新築マンション	中古マンション					市場総戸数	マンション市場における戸数シェア(%)							
		築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	30年超		新築	築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	30年超		
2019年	1Q	12,899	3,111	4,525	12,714	10,679	48,752	61,651	20.9	5.0	7.3	20.6	17.3	28.9	
	2Q	9,610	2,980	4,229	12,246	10,696	47,897	57,507	16.7	5.2	7.4	21.3	18.6	30.8	
	3Q	9,769	3,009	4,079	12,465	11,054	49,285	59,054	16.5	5.1	6.9	21.1	18.7	31.7	
	4Q	11,813	3,041	4,119	12,031	10,974	48,936	60,749	19.4	5.0	6.8	19.8	18.1	30.9	
2020年	1Q	9,156	3,099	4,373	12,098	11,253	49,471	59,450	15.4	5.2	7.4	20.3	18.9	32.8	
	2Q	4,375	2,683	3,709	10,495	10,397	45,845	50,220	8.7	5.3	7.4	20.9	20.7	37.0	
	3Q	9,763	2,855	4,022	10,527	10,461	46,646	56,409	17.3	5.1	7.1	18.7	18.5	33.3	
	4Q	11,990	2,955	3,866	9,759	10,137	45,241	57,231	21.0	5.2	6.8	17.1	17.7	32.2	
2021年	1Q	9,707	2,625	3,659	8,516	8,728	49,451	49,158	19.7	5.3	7.4	17.3	17.8	32.5	
	2Q	10,148	2,581	3,512	7,868	8,698	49,872	50,020	20.3	5.2	7.0	15.7	17.4	34.4	
	3Q	8,799	2,602	3,554	7,636	8,635	40,034	48,833	18.0	5.3	7.3	15.6	17.7	36.1	
	4Q	10,530	2,665	3,924	8,008	9,184	42,149	52,679	20.0	5.1	7.4	15.2	17.4	34.9	
2022年	1Q	10,229	2,457	3,938	8,176	9,282	42,611	52,840	19.4	4.6	7.5	15.5	17.6	35.4	
	2Q	10,193	2,476	3,886	8,751	10,018	45,486	55,679	18.3	4.4	7.0	15.7	18.0	36.6	
	3Q	8,264	2,531	3,554	8,437	9,679	43,172	51,436	16.1	4.9	6.9	16.4	18.8	36.9	
	4Q	9,334	2,770	3,960	9,156	11,108	49,389	58,723	15.9	4.7	6.7	15.6	18.9	38.2	
2023年	1Q	8,303	2,678	4,471	9,925	12,586	24,042	53,702	62,005	13.4	4.3	7.2	16.0	20.3	38.8
	2Q														
	3Q														
	4Q														

※首都圏: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県