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4四半期は前期比－4.0%の417.4万円

中古平均坪単価は－0.1%の225.9万円、「築5年以内」～「築20年以内」は堅調に推移

【新築・中古マンション坪単価】

2023年の第4四半期（10月～12月）における首都圏での新築マンション坪単価は前期比－4.0%の417.4万円で2期ぶりに下落したが、400万円の大台は維持した。都心立地の高額物件からの供給が減少したことに伴って東京都の供給シェアは62.6%→51.9%と10ポイント以上も縮小、これにより価格水準が下がったものとみられる。なお、大手デベロッパーの供給シェアは43.9%→41.7%とやや縮小したが、引き続き40%を上回る水準で推移している。

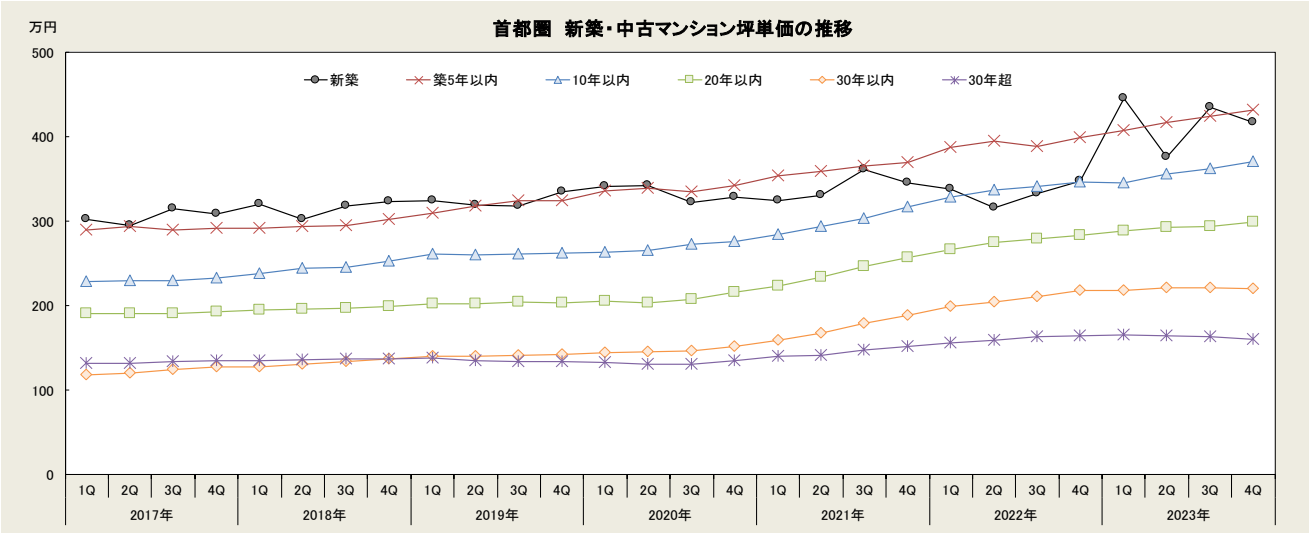
中古マンションの平均坪単価は－0.1%の225.9万円で、僅かながら引き続きマイナスとなった。各築年帯では「築5年以内」～「築20年以内」が通年で堅調に推移しているのに対して、築古物件では年後半にかけて横ばい～弱含みを示している。

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						大手デベシェア
			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	376.1	416.6	355.9	292.2	221.4	164.2	227.7	32.5%
	3Q	435.0	423.7	362.1	293.6	221.0	162.8	226.2	43.9%
	4Q	417.4	431.4	370.1	298.7	219.9	160.3	225.9	41.7%

※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



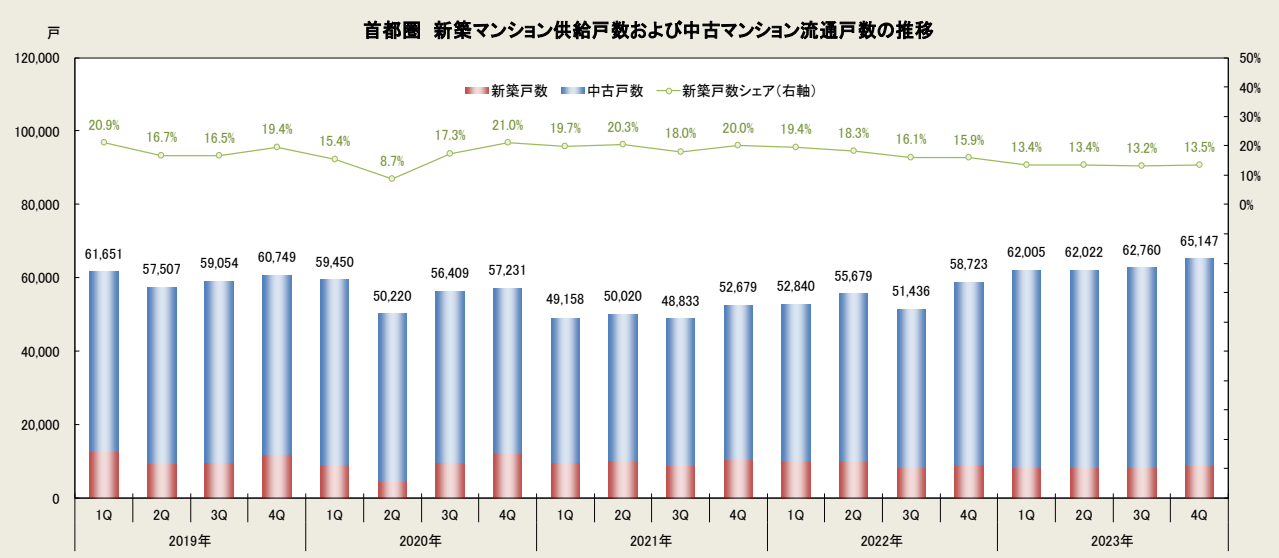
本プレスリリースに関するお問い合わせ先：（株）東京カンテイ　市場調査部
※本記事の無断転用を禁じます

【新築供給戸数および中古流通戸数】

2023 の第 4 四半期（10 月～12 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＋10.9%の 65,147 戸と 8 期連続でプラスを示した。

内訳を見ると、新築供給戸数は－6.1%の 8,769 戸と 2 期ぶりに減少、直近 5 年間における同時期では最も低い水準に留まり、通年での四半期ベースは 9 千戸を下回る結果となった。新築マンション市場では比較的資金に余裕がある購入層へ販売ターゲットをシフトさせる動きが既に常態化しており、価格高騰が今後も続くことが見込まれる現状においては供給戸数の大幅な上振れを期待することは難しく、現水準をさらに下回る可能性すらある。なお、市場全体に占める新築供給シェアは 13.2%→13.5%と僅かに拡大、通年では目立った変化は見られなかった。

中古流通戸数は＋14.2%の 56,378 戸で、8 期連続のプラスとなった。四半期ベースでは 4 期連続で最高値を更新している。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 2,580 戸、最も大きいのは「築 30 年超」の 26,340 戸で、流通戸数の前年同期比に関しては「築 5 年以内」が 5 期ぶりのマイナス、それ以外も軒並み増加度合いが鈍化した。比較的築年数が浅い物件の流通戸数に関しては通年で概ね減少傾向にシフトしている。



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	17,723	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	17,746	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	18,678	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	18,771	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	19,471	50,294	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	18,561	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	18,781	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	18,524	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	15,923	39,451	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	17,213	39,872	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	17,607	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	18,368	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	18,758	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	20,355	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	18,971	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	22,395	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	8,297	2,629	4,113	9,701	12,542	24,740	53,725	62,022	13.4	4.2	6.6	15.6	20.2	40.0
	3Q	8,279	2,580	3,855	9,562	13,075	25,409	54,481	62,760	13.2	4.1	6.1	15.2	20.8	40.6
	4Q	8,769	2,580	3,991	9,664	13,803	26,340	56,378	65,147	13.5	4.0	6.1	14.8	21.2	40.4

※首都圏：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

本プレスリリースに関するお問い合わせ先：（株）東京カンテイ　市場調査部
※本記事の無断転用を禁じます