

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。

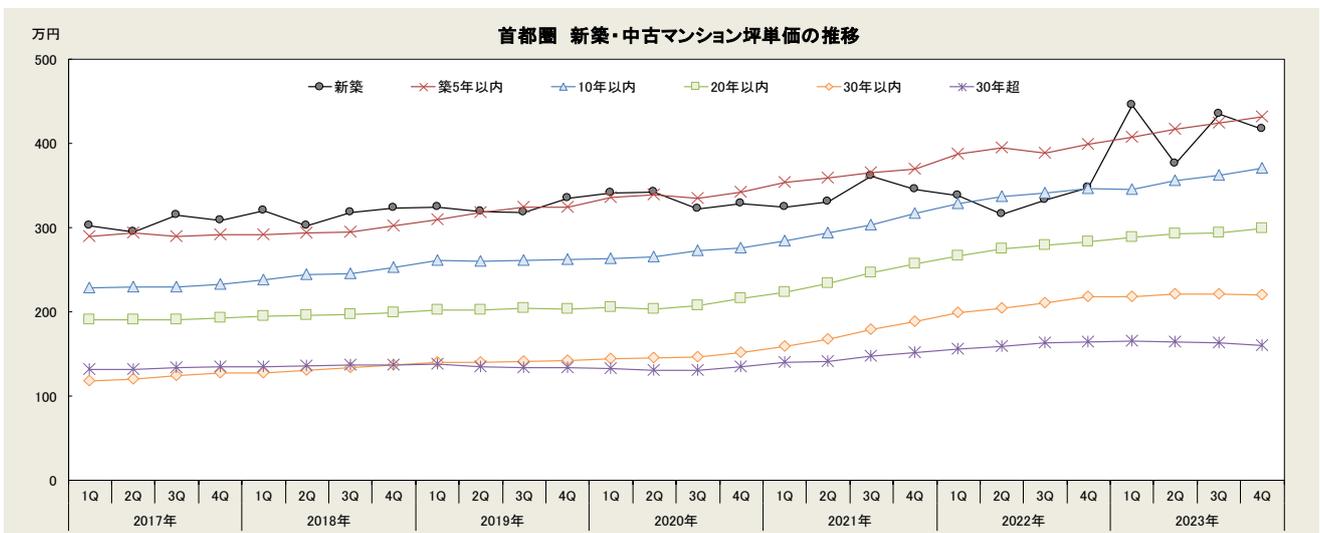
中古マンションの平均坪単価は-0.1%の225.9万円で、僅かながら引き続きマイナスとなった。各築年帯では「築5年以内」～「築20年以内」が通年で堅調に推移しているのに対して、築古物件では年後半にかけて横ばい～弱含みを示している。

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 | 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

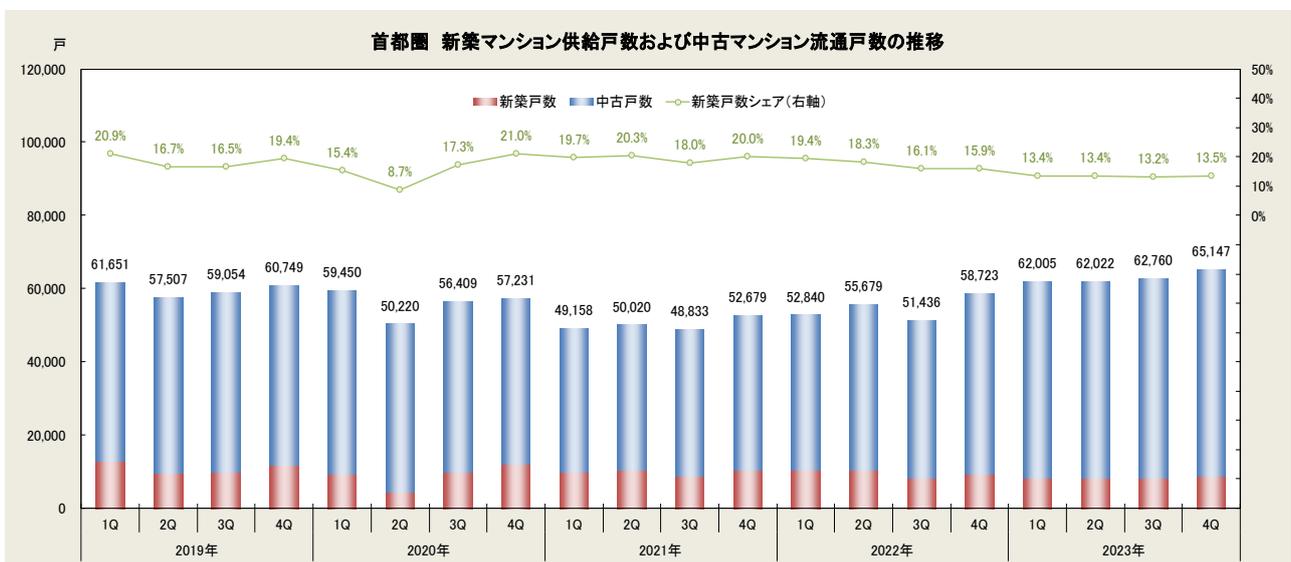


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2023年の第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