

# 23年度、都心回帰の1年に

コロナとの共生も定着し、インバウンドの動きが回復して、コロナ禍前の日常に戻りつつある。一方、建設業界は設備・資材の高騰や人材不足に加え、4月に始まる労働時間の上限規制の影響を受けて建築費が上昇。マンション用地不足による地価の高止まりと相まって、マンション価格がさらに高騰している。こうした中、2023年の首都圏マンション市場を総括するとともに、24年の市場の課題を検証する。

## トータルブレインの 邸点観測

首都圏マンション市場  
23年総括と24年の課題、展望

全4回の  
▲▼

2023年の首都圏マンション市場(上)

(1) 供給戸数と販売在庫数  
23年の供給戸数は2万6886戸で前年から9.1%減少した。2年連続でマイナスし、過去50年間で最低水準の供給数となった。エリア別だと都内市町村が3.3%減、神奈川19.5%減、埼玉35.8%減、千葉

(2) 平均分譲単価と平均価格  
平均単価は、港区内の超大型マンションを除外すると、おおむね5%前後上昇した。エリア別だと、神奈

葉13.7%減と、郊外エリアを中心に供給が減少。郊外へのシフトから、23年には一気に23区へ都心回帰した。

23年末の販売在庫数は6287戸で、6.2%増加した。新規供給が9%減少し、過去最低水準で需給バランスが良かったにもかかわらず、販売在庫の減少にはつながらなかった。

価格上昇による販売ペースの鈍化で、販売在庫・完成在庫とも増加傾向となった。

川は県央・湘南で14.2%上昇したが、埼玉は郊外化・駅遠化で1.3%低下。平均価格は8101万円(前年比28.8%上昇)と大幅に上昇したものの、都内市町村が3.7%上昇、神奈川12.2%上昇、埼玉7.5%低下、千葉4%上昇となり、富裕層向けのハイグレード市場がけん引した。供給戸数が減少傾向にあることから、売れる数だけ販売する、というように発売ペースを抑えることで、70%台の販売率をキープしているようだ。23区は販売が好調で市場をけん引し、表参照。埼玉は1年を通じ低調で、千葉の好調は大型物件の好調が影響している。

(3) 公表初月契約率  
首都圏全体の初月契約率は70.3%。コロナ需要で販売好調だった21年(初月契約率73.3%)から若干低下したものの、22年(同70.4%)とほぼ同等で、販売はますますで推移した。

(4) 売れ行き、好・不調

■2023年、エリア別初月契約率の推移

	23区	都内市町村	神奈川	埼玉	千葉
1月	46.7%	38.1%	72.0%	65.6%	45.8%
2月	73.7%	79.7%	54.4%	64.4%	90.0%
3月	84.5%	76.9%	76.3%	61.6%	76.2%
4月	79.2%	62.8%	79.1%	61.3%	73.6%
5月	78.6%	33.3%	64.4%	65.4%	83.3%
6月	66.6%	45.8%	71.7%	57.0%	76.1%
7月	81.5%	58.4%	55.5%	43.4%	81.1%
8月	77.4%	53.3%	63.8%	39.8%	54.4%
9月	56.3%	89.5%	76.6%	39.6%	72.6%
10月	40.3%	65.6%	68.8%	66.0%	78.5%
11月	72.9%	87.9%	67.0%	65.5%	81.9%
12月	63.4%	61.6%	66.0%	66.9%	76.0%
平均	71.0%	71.8%	68.5%	61.0%	77.7%

好調

苦戦

駅距離別で見ても、駅徒歩6分までの駅近の好調率が圧倒的に高く、15分圏・15分超の駅遠の好調率が低下するなど、販売価格の上昇(割安感の低下)によって、駅距離別の売れ行き傾向が鮮明になってきた。

このように、郊外・駅遠エリアは予算アップが難しいため、立地条件の悪い価格勝負物件が、価格上昇によるマイナスの影響をいっそう強く受け始めている。

の要因

首都圏全体では順調だったが、エリア別だと埼玉が22年の「好調」51.2%「まずまず」41.9%「苦戦」7.0%から23年には「好調」34.5%「まずまず」34.5%「苦戦」31.0%と苦戦率が大きく上昇し、千葉も同様の傾向にある。

(つづく)