

2024年2月20日

報道関係各位

株式会社不動産経済研究所
https://www.fudousankeizai.co.jp/

首都圏 新築分譲マンション市場動向 2024年1月

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の上 都 3 県

- ◎発売は56.6%増の1,112戸。千葉県4.2倍増などで2カ月連続増。
- ◎平均価格7,956万円、㎡単価115.4万円。いずれも二ケタアップ。
- ◎初月契約率は18.2ポイントアップの72.8%。在庫は再び5,000戸台に。

1. 発売戸数

発売1,112戸、対前年同月(710戸)比402戸、56.6%増、対前月(5,975戸)比4,863戸、81.4%減。

2. 初月契約率

72.8%、前年同月比18.2ポイントアップ、前月比では6.7ポイントアップ。

'23年12月66.1%、11月74.2%、10月60.9%、9月67.7%、8月68.6%、7月74.8%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は7,956万円、1㎡当たり単価は115.4万円。

前年同月比では平均価格は1,446万円(22.2%)のアップ、㎡単価は15.3万円(15.3%)のアップ。

前年同月比では平均価格が3カ月連続のアップ、㎡単価は11カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

1月末時点5,921戸、前月末比366戸の減少('23年12月末6,287戸、'23年1月末5,610戸)。

5. 即日完売物件(4物件15戸)

① ガーラ・レジデンス西新井パークサイド 3期(終) 3戸

東・足立区 4,367万円 71.2万円 平均1倍 最高1倍

② セントガーデン海老名Ⅱ街区 5期(終) 3戸

神・海老名市 5,281万円 75.8万円 平均4倍 最高5倍

6. 超高層物件

1月の超高層物件(20階以上)は9物件・280戸、契約率66.8%

(前年同月は6物件60戸、契約率38.3%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 389 戸(シェア 35.0%)、東京都下 198 戸(同 17.8%)、神奈川県 274 戸(同 24.6%)、埼玉県 48 戸(同 4.3%)、千葉県 203 戸(同 18.3%)。東京都のシェアは 52.8%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 11,561 万円、181.7 万円(36.7%アップ、33.3%アップ)、都下 5,288 万円、79.0 万円(9.7%ダウン、4.2%ダウン)、神奈川県 6,297 万円、89.3 万円(14.6%アップ、8.2%アップ)、埼玉県 4,989 万円、74.3 万円(0.2%ダウン、3.0%ダウン)、千葉県 6,592 万円、82.9 万円(63.0%アップ、31.8%アップ)。

9. フラット 35 登録物件戸数

フラット 35 登録物件戸数は 890 戸(全体の 80.0%)。

10. 来月の発売戸数予測

2024 年 2 月の発売戸数は 1,500 戸程度の見込みである

('23 年 2 月 1,821 戸、'22 年 2 月 2,287 戸、'21 年 2 月 2,243 戸、'20 年 2 月 1,488 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2024年1月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	1,112 戸 (56.6 %)	72.8 % (18.2 P)	7,956 万円 (22.2 %)	115.4 万円 (15.3 %)
東京 23 区	389 戸 (40.9 %)	65.3 % (18.6 P)	11,561 万円 (36.7 %)	181.7 万円 (33.3 %)
東京都下	198 戸 (104.1 %)	85.9 % (47.8 P)	5,288 万円 (△ 9.7 %)	79.0 万円 (△ 4.2 %)
神奈川県	274 戸 (67.1 %)	80.7 % (8.7 P)	6,297 万円 (14.6 %)	89.3 万円 (8.2 %)
埼玉県	48 戸 (△ 61.6 %)	50.0 % (△ 15.6 P)	4,989 万円 (△ 0.2 %)	74.3 万円 (△ 3.0 %)
千葉県	203 戸 (322.9 %)	69.0 % (23.2 P)	6,592 万円 (63.0 %)	82.9 万円 (31.8 %)

()内は前年同月比、△はマイナス、契約率のPはポイント、―は比較不可を表す

Ⅱ. 新規物件特性分析 (2024年1月末現在)

▪ 対象物件 ……	87	物件		
▪ 発売戸数 ……	1,112	戸		
▪ 売却戸数 ……	809	戸	(契約率72.8%)	
▪ 全売却戸数 ……	1,478	戸		
▪ 全残戸数 ……	5,921	戸	(2024年分残303戸)	
▪ 即日完売戸数 ……	15	戸	(即日完売率1.3%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	890	戸	(F35登録物件率80.0%)	
▪ 1物件当り平均戸数 ……	12.8	戸		
▪ 総発売額 ……	8,847,524.0	万円		
▪ 1戸当り平均価格 ……	7,956	万円		
▪ 1㎡当り分譲単価 ……	115.4	万円	(3.3㎡当り	380.7万円)
▪ 総敷地面積 ……	405,733.07	㎡		
▪ 総建築面積 ……	176,995.00	㎡		
▪ 総建築延面積 ……	1,511,810.64	㎡		
▪ 総有効分譲面積 ……	76,685.21	㎡		
▪ 1戸当り平均専有面積 ……	68.96	㎡		
▪ 総棟数 ……	96	棟		
▪ 総階高 ……	1,195	階		
▪ 1棟当り平均階高 ……	12.4	階		
▪ 1日当り分譲戸数 ……	35.9	戸		
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.8分		

1.タイプ別戸数

	都区部		都下		神奈川県		埼玉県		千葉県			
	発売(戸)	契約(戸)	発売	契約	発売	契約	発売	契約	発売	契約		
ワンルーム	1		1									
1 K	7	7	7	7								
1 L K												
1 D K	2	2	2	2								
1 L D K	60	23	36	13	7	6	11	2		6	2	
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	182	121	117	81	31	26	20	8	5	1	9	5
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	818	627	224	149	159	137	226	200	41	22	168	119
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	42	29	2	2	1	1	17	11	2	1	20	14
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	1,112	809	389	254	198	170	274	221	48	24	203	140

1.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 "	3	3									3	3
3,300 "	15	13					1	1			14	12
3,500 "	9	6	1	1	3	3	1	1	1		3	1
3,700 "	21	14	2	2	10	7			7	3	2	2
4,000 "	40	28	4	3	4	3			7	4	25	18
4,300 "	44	30	3	1	16	13	4	1	5	3	16	12
4,500 "	43	33	4	4	26	22	3		2		8	7
4,700 "	32	25	2	2	17	13	6	5	3	1	4	4
5,000 "	50	35	5	3	18	17	12	6	6	5	9	4
5,500 "	86	71	8	5	48	42	21	19	4	3	5	2
6,000 "	139	106	22	8	18	14	86	79	5	3	8	2
6,500 "	87	73	11	6	8	8	62	56	3	1	3	2
7,000 "	54	36	14	9	8	7	31	19			1	1
8,000 "	129	97	36	26	14	14	31	25	2	1	46	31
9,000 "	85	52	45	23	8	7	9	7	3		20	15
9,999 "	48	30	31	19							17	11
10,000 以上	209	142	183	127			7	2			19	13
20,000 以上	16	13	16	13								
30,000 以上	2	2	2	2								
合計	1,112	809	389	254	198	170	274	221	48	24	203	140

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2021年1月～2024年1月

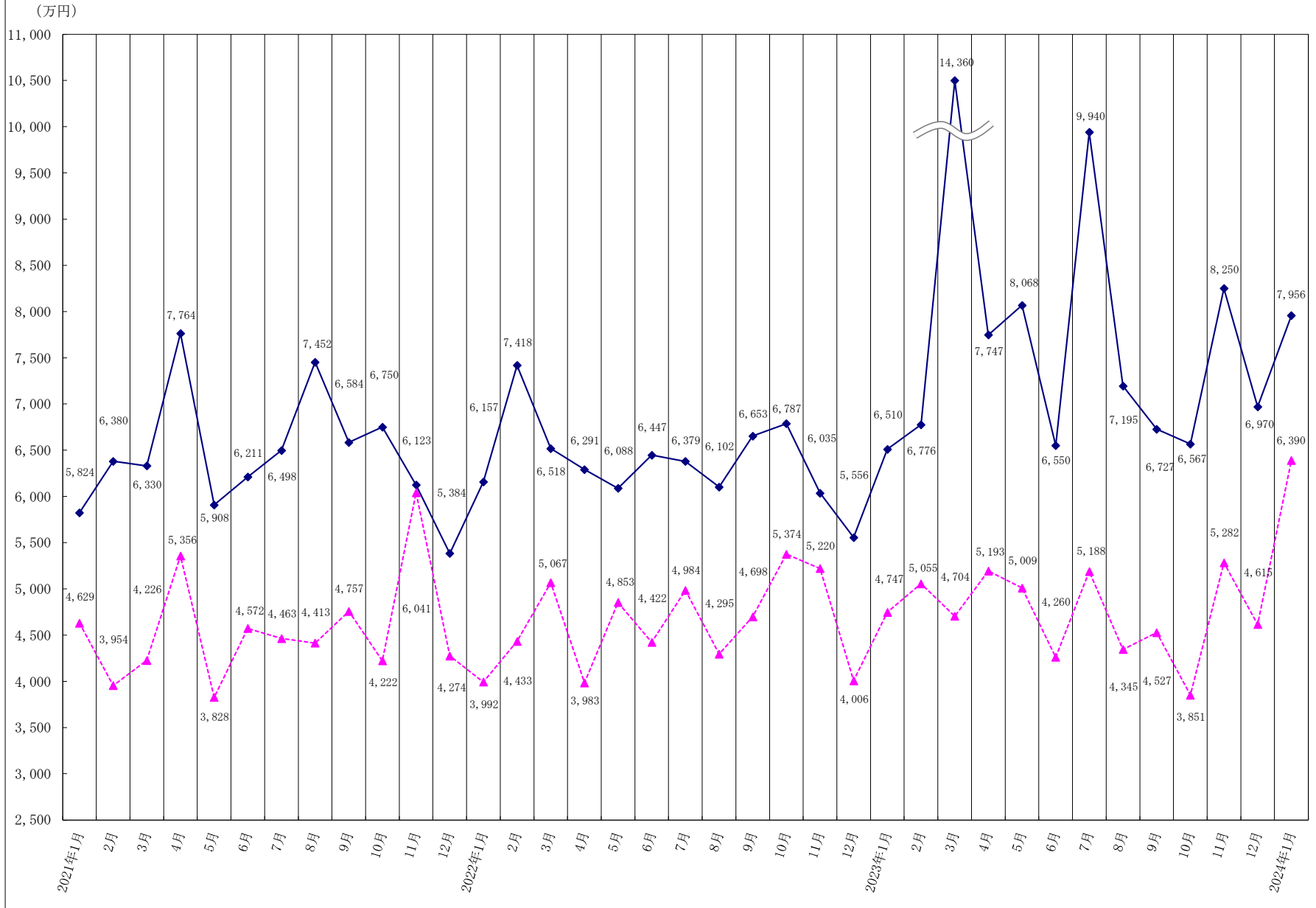
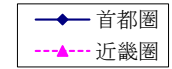
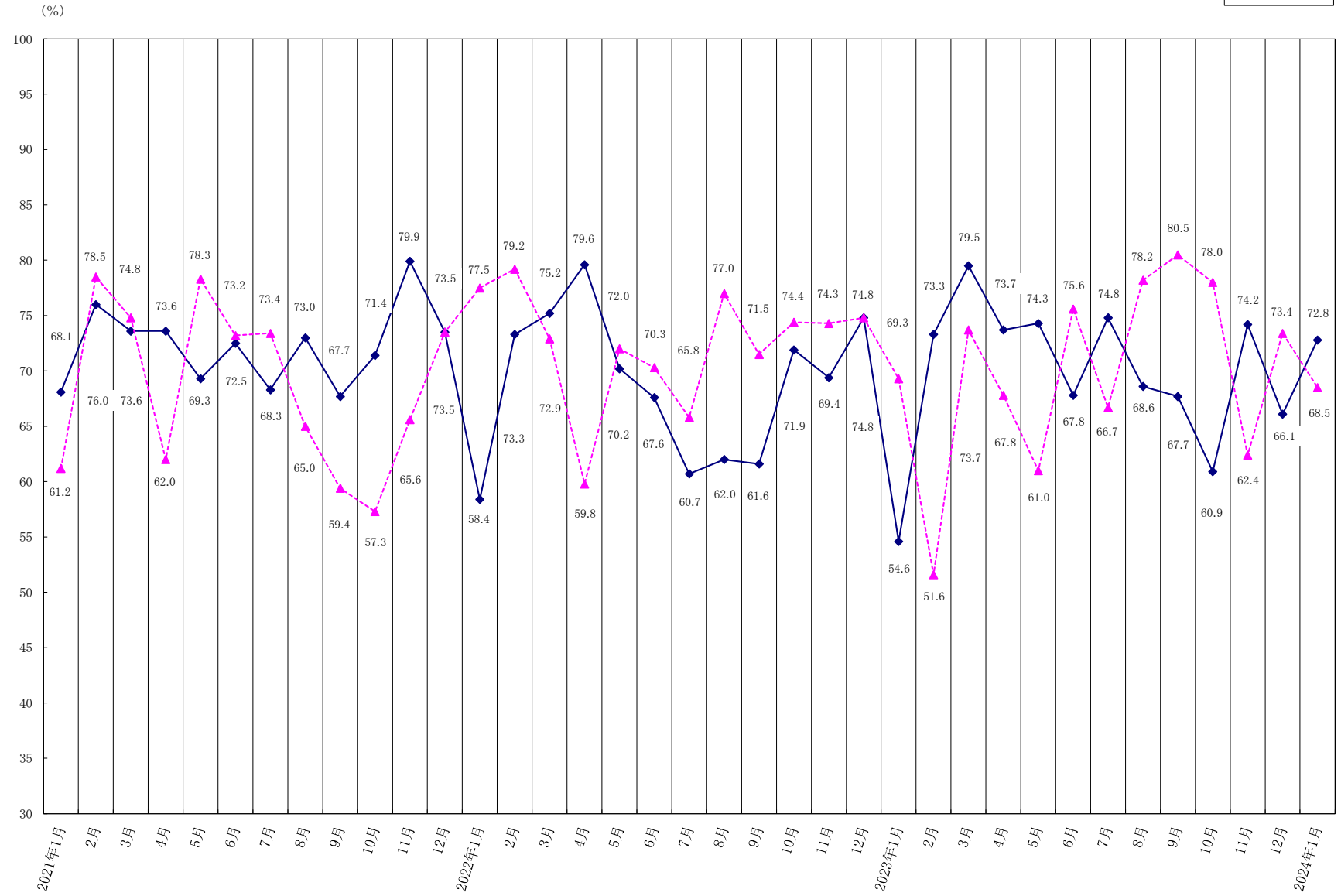


図- 2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2021年1月～2024年1月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2022年1月～2024年1月

■首都圏
□近畿圏

