※下線部に修正が入りました

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 1 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

戸当り平均価格は 7,956 万円、1 ㎡当り単価は 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 ヵ月連続のアップ、㎡単価は 11 ヵ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

1 月末時点 5,917 戸、前月末比 366 戸の減少(’23 年 12 月末 6,283 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

株式会社不動産経済研究所
東京都新宿区新宿 1-15-9　さわだビル 7F
TEL03-3225-5301　FAX03-3225-5330

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……	5,917	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	

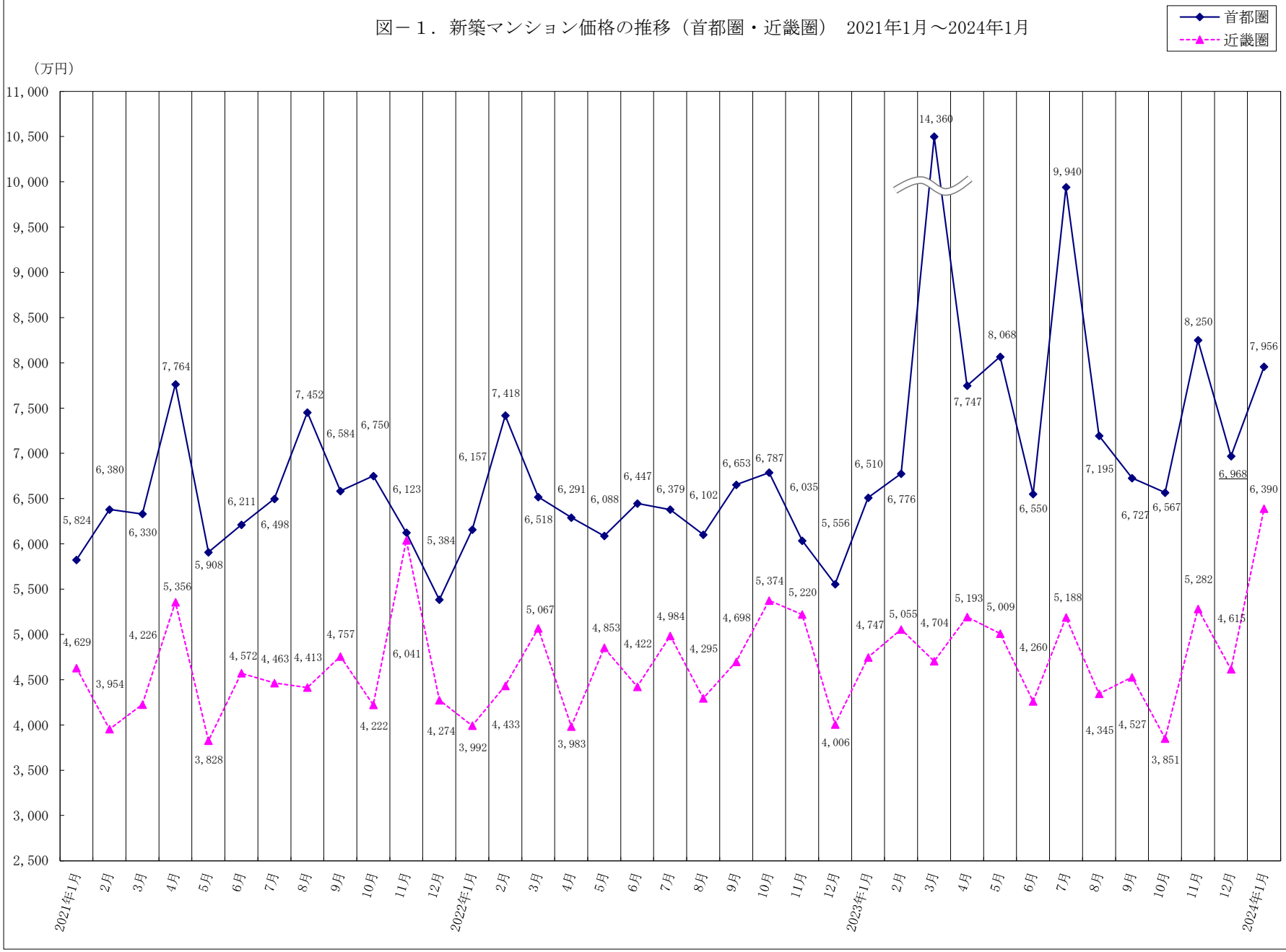
1.タイプ別戸数

			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	発 売	契 約
ワンルーム	1		1									
1K	7	7	7	7								
1LK												
1DK	2	2	2	2								
1LDK	60	23	36	13	7	6	11	2			6	2
2K												
2LK												
2DK												
2LDK	182	121	117	81	31	26	20	8	5	1	9	5
3K												
3LK												
3DK												
3LDK	818	627	224	149	159	137	226	200	41	22	168	119
4K												
4LK												
4DK												
4LDK	42	29	2	2	1	1	17	11	2	1	20	14
5K												
5DK												
5LDK												
6K以上												
複合間取												
その他												
合計	1,112	809	389	254	198	170	274	221	48	24	203	140

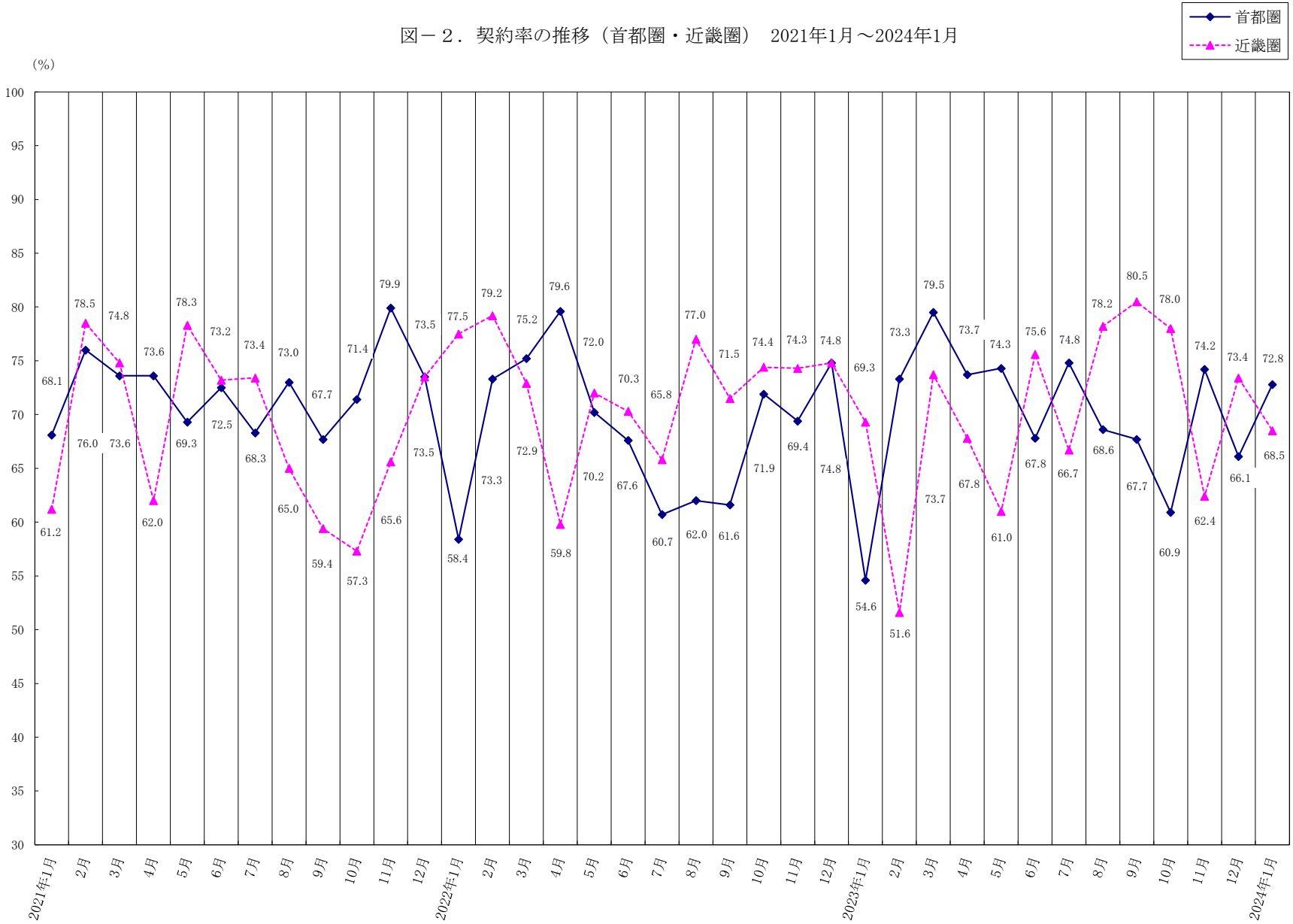
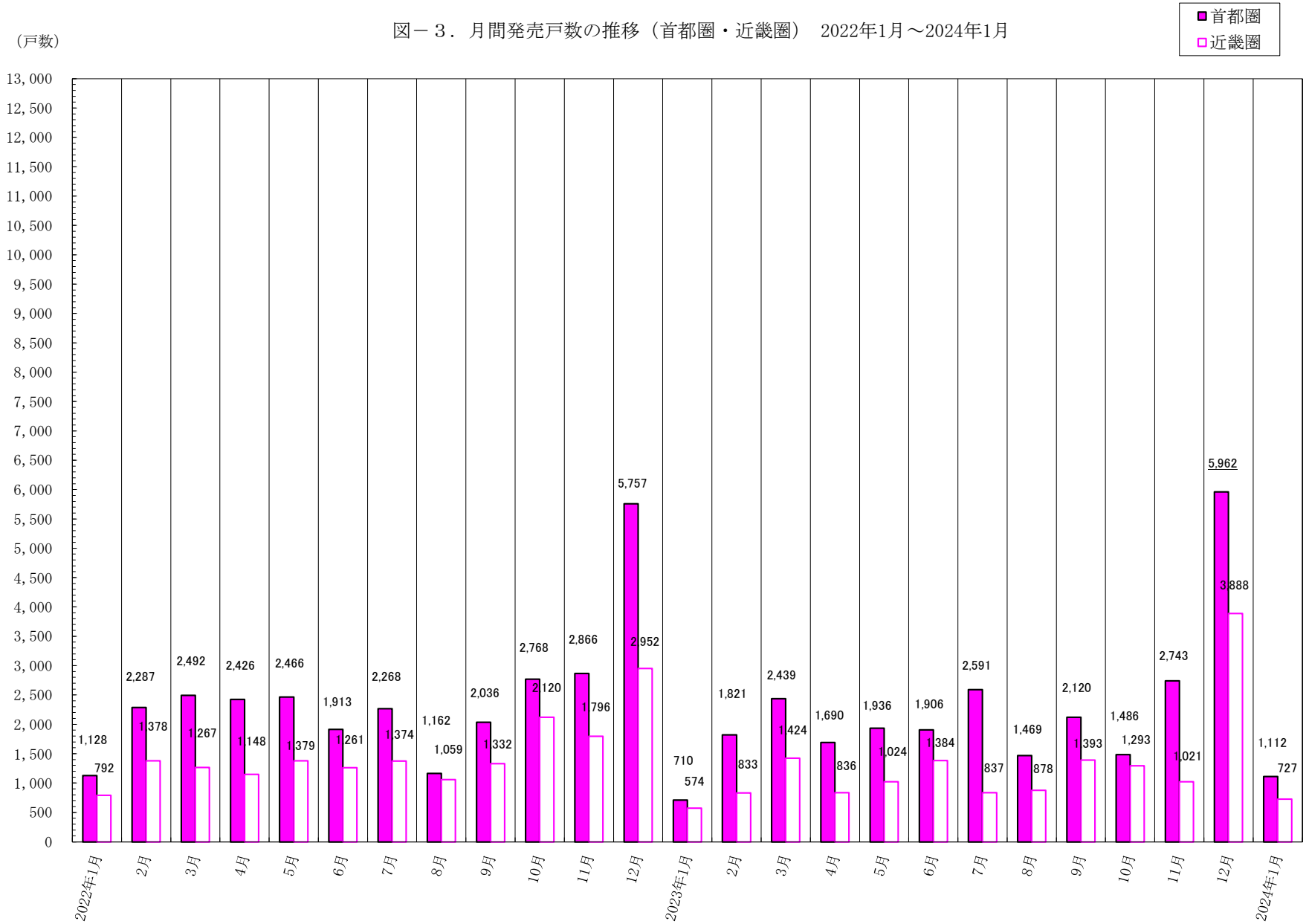
1.価格帯別戸数

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



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