

2024年3月21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2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 1,319 戸、27.6%減と3カ月ぶりの減少。神奈川以外落ち込む。
- ◎平均価格 7,122 万円、㎡単価 108.4 万円。単価は12カ月連続アップ。
- ◎初月契約率は3.4Pダウンの69.9%。7割下回るも在庫は圧縮進む。

1. 発売戸数

発売 1,319 戸、対前年同月(1,821 戸)比 502 戸、27.6%減、対前月(1,112 戸)比 207 戸、18.6%増。

2. 初月契約率

69.9%、前年同月比 3.4 ポイントダウン、前月比では 2.9 ポイントダウン。

'24年1月 72.8%、'23年12月 66.1%、11月 74.2%、10月 60.9%、9月 67.7%、8月 68.6%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は 7,122 万円、1㎡当り単価は 108.4 万円。

前年同月比では平均価格は 346 万円(5.1%)のアップ、㎡単価は 7.0 万円(6.9%)のアップ。

前年同月比では平均価格が4カ月連続のアップ、㎡単価は12カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

2月末時点 5,748 戸、前月末比 173 戸の減少('24年1月末 5,921 戸、'23年2月末 5,452 戸)。

5. 即日完売物件(5物件 44戸)

① ジオグランデ白金台 2期 7戸

東・港区 17,543 万円 291.9 万円 平均 4.4 倍 最高 12 倍

② ガーラ・レジデンス八潮 1期1次 27戸

埼・八潮市 5,135 万円 85.8 万円 平均 1.3 倍 最高 3 倍

6. 超高層物件

2月の超高層物件(20階以上)は7物件・77戸、契約率 64.9%

(前年同月は11物件 342戸、契約率 76.9%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 569 戸(シェア 43.1%)、東京都下 181 戸(同 13.7%)、神奈川県 264 戸(同 20.0%)、埼玉県 110 戸(同 8.3%)、千葉県 195 戸(同 14.8%)。東京都のシェアは 56.9%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 9,110 万円、144.8 万円(1.0%アップ、8.6%アップ)、都下 5,816 万円、84.7 万円(15.4%アップ、6.9%アップ)、神奈川県 6,096 万円、91.1 万円(20.6%アップ、22.4%アップ)、埼玉県 5,066 万円、80.0 万円(7.0%アップ、9.1%アップ)、千葉県 5,079 万円、71.8 万円(14.9%アップ、11.7%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 1,214 戸(全体の 92.0%)。

10. 来月の発売戸数予測

2024 年 3 月の発売戸数は 2,500 戸程度の見込みである

('23 年 3 月 2,439 戸、'22 年 3 月 2,492 戸、'21 年 3 月 3,103 戸、'20 年 3 月 2,142 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2024年2月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	1,319 戸 (△ 27.6 %)	69.9 % (△ 3.4 P)	7,122 万円 (5.1 %)	108.4 万円 (6.9 %)
東京 23 区	569 戸 (△ 33.2 %)	67.8 % (△ 5.9 P)	9,110 万円 (1.0 %)	144.8 万円 (8.6 %)
東京都下	181 戸 (△ 23.6 %)	63.5 % (△ 16.2 P)	5,816 万円 (15.4 %)	84.7 万円 (6.9 %)
神奈川県	264 戸 (26.3 %)	70.1 % (11.7 P)	6,096 万円 (20.6 %)	91.1 万円 (22.4 %)
埼玉県	110 戸 (△ 62.3 %)	63.6 % (△ 0.8 P)	5,066 万円 (7.0 %)	80.0 万円 (9.1 %)
千葉県	195 戸 (△ 15.6 %)	85.1 % (△ 4.9 P)	5,079 万円 (14.9 %)	71.8 万円 (11.7 %)

()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2月末現在)

▪ 対象物件 ……	121	物件		
▪ 発売戸数 ……	1,319	戸		
▪ 売却戸数 ……	922	戸	(契約率69.9%)	
▪ 全売却戸数 ……	1,492	戸		
▪ 全残戸数 ……	5,748	戸	(2024年分残598戸)	
▪ 即日完売戸数 ……	44	戸	(即日完売率3.3%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,214	戸	(F35登録物件率92.0%)	
▪ 1物件当り平均戸数 ……	10.9	戸		
▪ 総発売額 ……	9,393,306.0	万円		
▪ 1戸当り平均価格 ……	7,122	万円		
▪ 1㎡当り分譲単価 ……	108.4	万円	(3.3㎡当り	357.6万円)
▪ 総敷地面積 ……	598,943.82	㎡		
▪ 総建築面積 ……	249,412.43	㎡		
▪ 総建築延面積 ……	1,683,978.75	㎡		
▪ 総有効分譲面積 ……	86,672.89	㎡		
▪ 1戸当り平均専有面積 ……	65.71	㎡		
▪ 総棟数 ……	143	棟		
▪ 総階高 ……	1,555	階		
▪ 1棟当り平均階高 ……	10.9	階		
▪ 1日当り分譲戸数 ……	45.5	戸		
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から		7.6	分

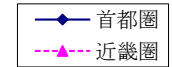
1.タイプ別戸数

	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	1								
1 K	6	5	5	5			1					
1 L K												
1 D K	6	6	6	6								
1 L D K	98	76	72	55	3	3	8	6	11	9	4	3
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	246	178	166	115	19	13	35	25	5	5	21	20
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	907	625	301	192	153	96	214	152	88	55	151	130
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	55	31	18	12	6	3	6	2	6	1	19	13
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	1,319	922	569	386	181	115	264	185	110	70	195	166

1.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 "	1	1									1	1
3,300 "	6	6					3	3			3	3
3,500 "	13	11			2	2	1	1	4	3	6	5
3,700 "	31	26	1				4	2	10	8	16	16
4,000 "	56	46	12	11	1	1	5	5	19	11	19	18
4,300 "	34	31	11	9	1	1	4	4	4	4	14	13
4,500 "	35	23	3	1			9	3	1	1	22	18
4,700 "	31	27	7	6	3	2	7	6	1	1	13	12
5,000 "	83	63	8	5	18	13	21	16	10	7	26	22
5,500 "	147	99	13	9	60	37	37	20	18	17	19	16
6,000 "	177	107	36	14	49	27	49	37	25	13	18	16
6,500 "	129	85	55	35	14	11	41	31	8	2	11	6
7,000 "	87	61	35	23	7	6	28	21	5	3	12	8
8,000 "	167	112	109	75	19	12	28	20	5		6	5
9,000 "	127	83	94	60	7	3	22	16			4	4
9,999 "	84	58	77	55			2				5	3
10,000 以上	84	61	81	61			3					
20,000 以上	22	17	22	17								
30,000 以上	5	5	5	5								
合計	1,319	922	569	386	181	115	264	185	110	70	195	166

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2021年2月～2024年2月



(万円)

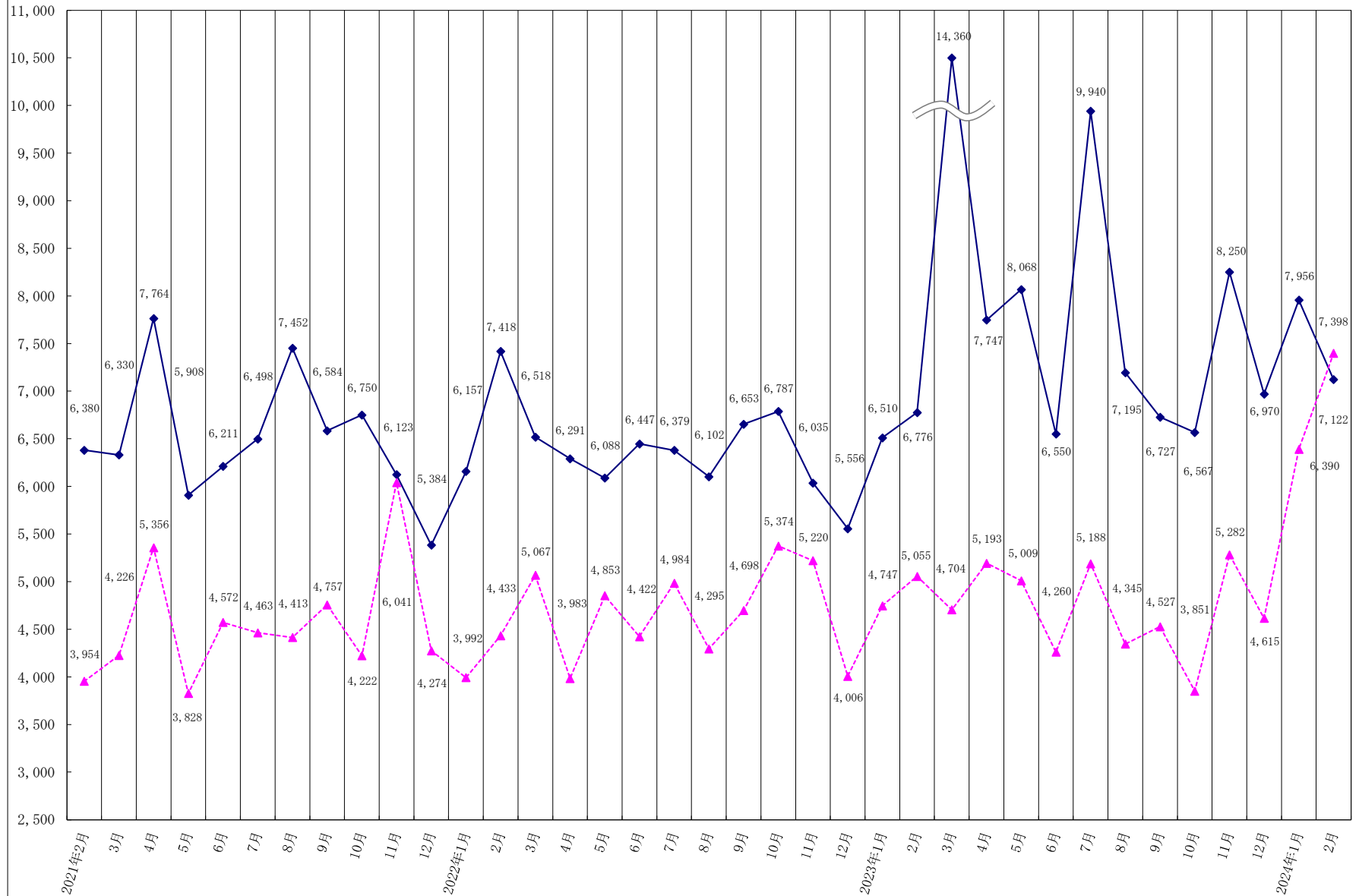
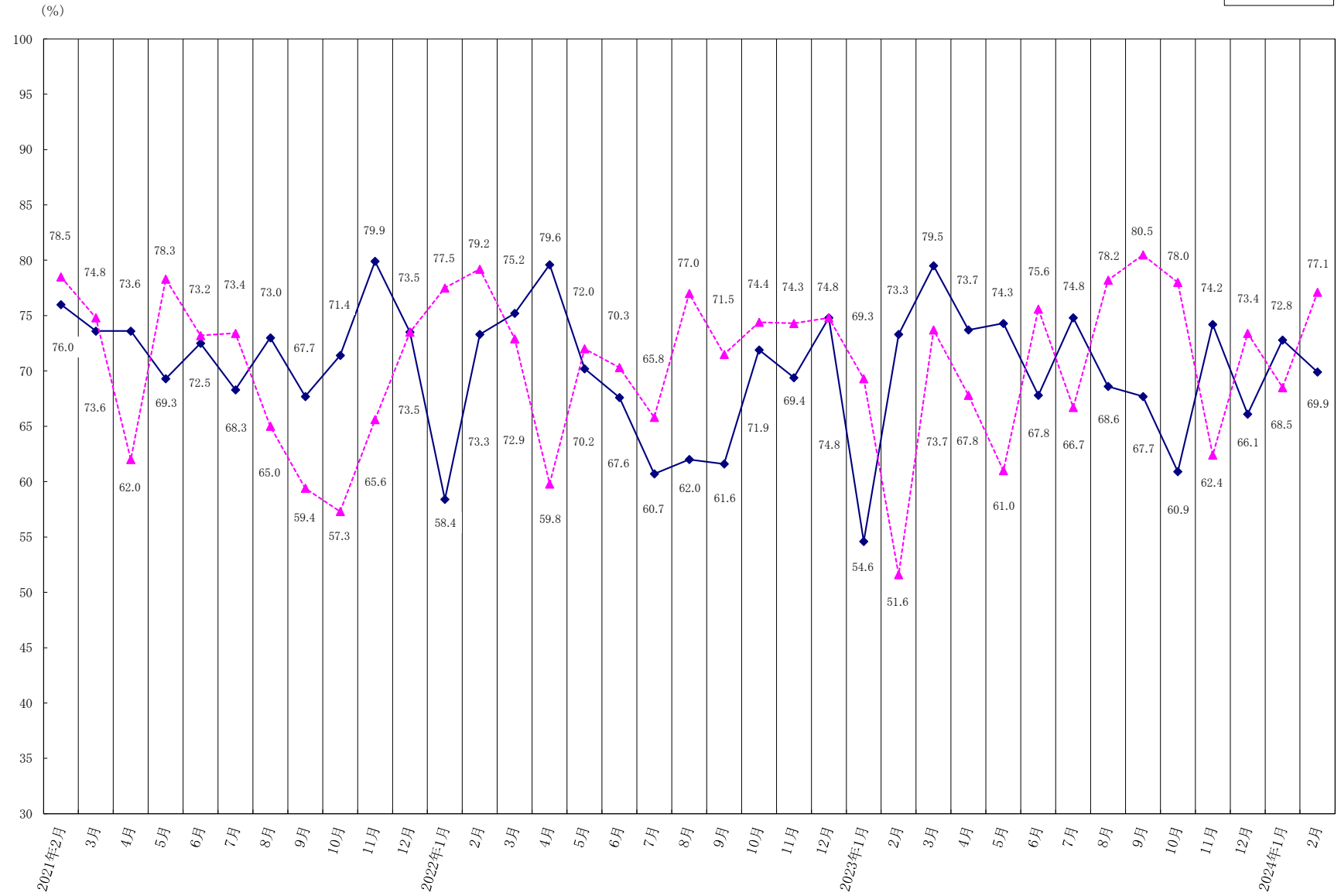


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2021年2月～2024年2月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2022年2月～2024年2月

■首都圏
□近畿圏

