※下線部に修正が入りました

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 1 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 ヵ月連続のアップ、㎡単価は 12 ヵ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

2 月末時点 5,744 戸、前月末比 173 戸の減少('24 年 1 月末 5,917 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

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……	5,744	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	

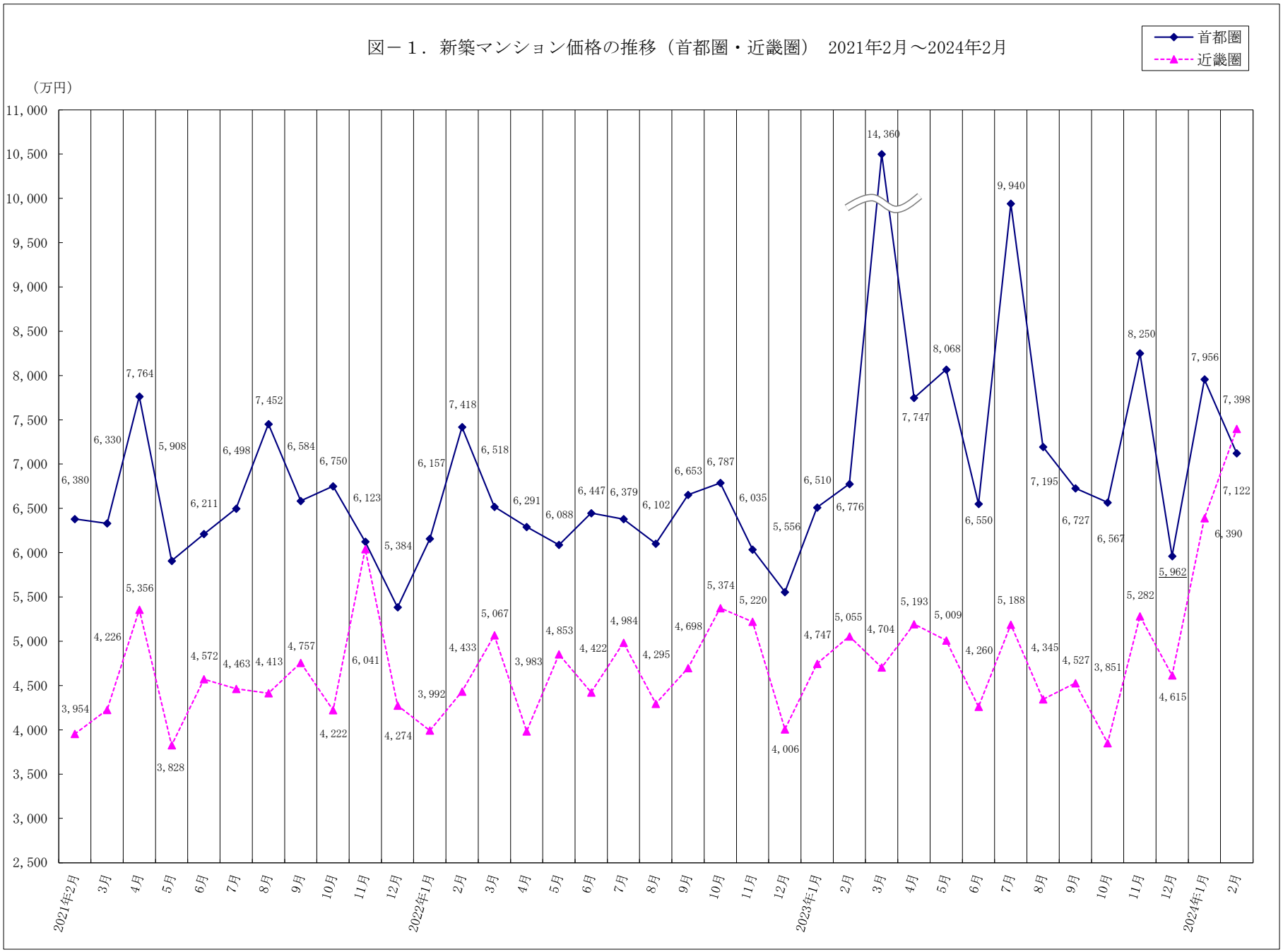
1.タイプ別戸数

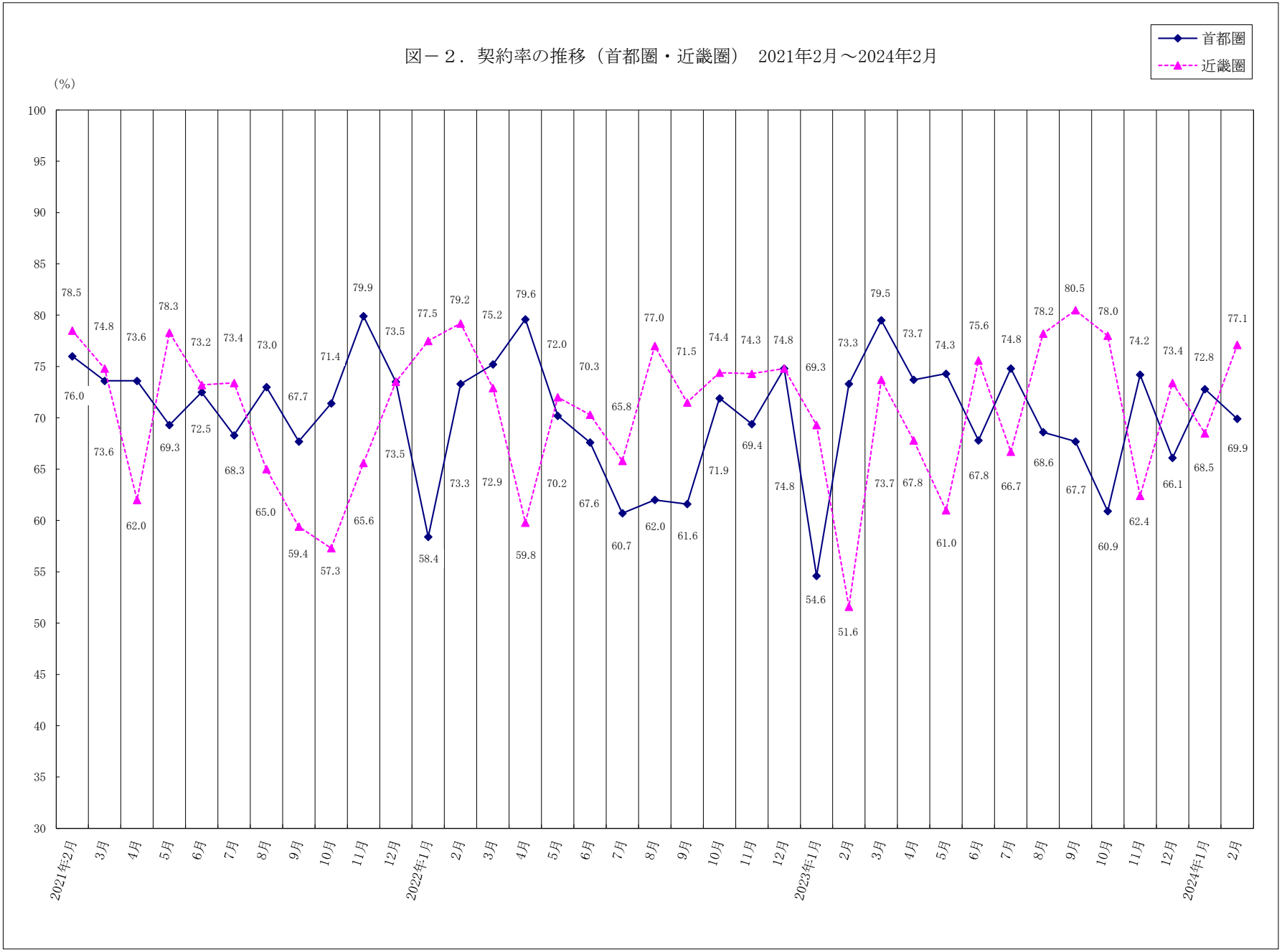
	発売(戸)	契約(戸)	都区部 発売	都区部 契約	都下 発売	都下 契約	神奈川県 発売	神奈川県 契約	埼玉県 発売	埼玉県 契約	千葉県 発売	千葉県 契約
ワンルーム	1	1	1	1								
1K	6	5	5	5			1					
1LK												
1DK	6	6	6	6								
1LDK	98	76	72	55	3	3	8	6	11	9	4	3
2K												
2LK												
2DK												
2LDK	246	178	166	115	19	13	35	25	5	5	21	20
3K												
3LK												
3DK												
3LDK	907	625	301	192	153	96	214	152	88	55	151	130
4K												
4LK												
4DK												
4LDK	55	31	18	12	6	3	6	2	6	1	19	13
5K												
5DK												
5LDK												
6K以上												
複合間取												
その他												
合計	1,319	922	569	386	181	115	264	185	110	70	195	166

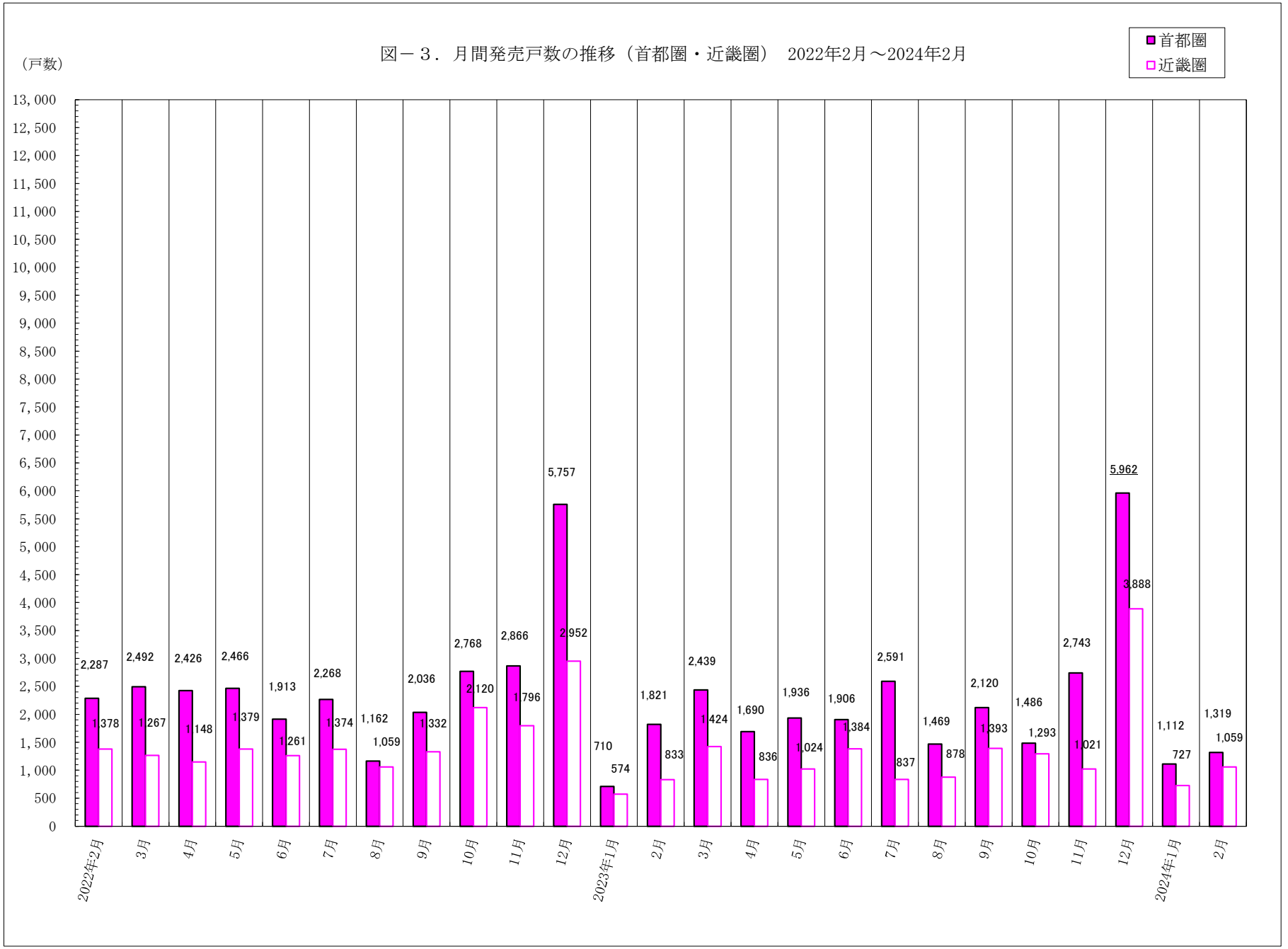
1.価格帯別戸数

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




図－２．契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2021年2月～2024年2月
首都圏
近畿圏
(%)
100
95
90
85
80
75
70
65
60
55
50
45
40
35
30
78.5
74.8
73.6
78.3
73.2
73.4
73.0
67.7
71.4
79.9
73.5
77.5
79.2
75.2
79.6
72.0
70.3
65.8
77.0
71.5
74.4
74.3
74.8
69.3
73.3
79.5
73.7
74.3
75.6
74.8
78.2
80.5
78.0
74.2
73.4
72.8
77.1
76.0
73.6
62.0
69.3
72.5
68.3
65.0
59.4
57.3
65.6
73.5
58.4
73.3
72.9
59.8
70.2
67.6
60.7
62.0
61.6
71.9
69.4
74.8
54.6
51.6
73.7
67.8
61.0
67.8
66.7
68.6
67.7
60.9
62.4
66.1
68.5
69.9
2021年2月
3月
4月
5月
6月
7月
8月
9月
10月
11月
12月
2022年1月
2月
3月
4月
5月
6月
7月
8月
9月
10月
11月
12月
2023年1月
2月
3月
4月
5月
6月
7月
8月
9月
10月
11月
12月
2024年1月
2月


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
（戸数）
首都圏
近畿圏
13,000
12,500
12,000
11,500
11,000
10,500
10,000
9,500
9,000
8,500
8,000
7,500
7,000
6,500
6,000
5,500
5,000
4,500
4,000
3,500
3,000
2,500
2,000
1,500
1,000
500
0
2,287
1,378
2,492
1,267
2,426
1,148
2,466
1,379
1,913
1,261
2,268
1,374
1,162
1,059
2,036
1,332
2,768
2,120
2,866
1,796
5,757
2,952
710
574
1,821
833
2,439
1,424
1,690
836
1,936
1,024
1,906
1,384
2,591
837
1,469
878
2,120
1,393
1,486
1,293
2,743
1,021
5,962
3,888
1,112
727
1,319
1,059
2022年2月
3月
4月
5月
6月
7月
8月
9月
10月
11月
12月
2023年1月
2月
3月
4月
5月
6月
7月
8月
9月
10月
11月
12月
2024年1月
2月