

首都圏 新築分譲マンション市場動向 2024年上半期(1~6月)

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の上 3 都 3 県

- ◎発売は 13.7%減の 9,066 戸。上期としては 4 年ぶりの 1 万戸割れ。
- ◎平均価格 7,677 万円、㎡単価 115.7 万円。反動で下落も高値を維持。
- ◎初月契約率は 67.0%、5.7P ダウンして 2020 年以来 4 年ぶりの 60%台。
- ◎下半期は大規模案件の供給増で 1.9 万戸、2024 年年間では約 2.8 万戸に。

1. 発売戸数

- ・9,066 戸、前年同期(1 万 502 戸)比 1,436 戸、13.7%減。(過去最多は'00 年の 4 万 6,816 戸)。
- ・エリア別の内訳は東京 23 区 3,319 戸(シェア 36.6%)、東京都下 877 戸(同 9.7%)、神奈川県 2,162 戸(同 23.8%)、埼玉県 891 戸(同 9.8%)、千葉県 1,817 戸(同 20.0%)。

2. 契約率

- ・初月契約率は 67.0%、前年同期(72.7%)比 5.7 ポイントダウン。上期としては 4 年ぶりの 70%割れ。
- ・エリア別は東京 23 区 63.4%(前年同期比 11.9P ダウン)、東京都下 61.6%(同 1.8P ダウン)、神奈川県 68.0%(同 3.9P ダウン)、埼玉県 60.3%(同 2.3P ダウン)、千葉県 78.3%(同 0.9P ダウン)。
- ・累積契約率は 80.5%、前年同期の 84.0%と比べると 3.5P のダウン。

3. 平均価格・㎡単価

- ・戸当り平均価格は 7,677 万円、1 ㎡当り単価は 115.7 万円。
- ・前年同期比では平均価格は 1,196 万円(13.5%)のダウン、㎡単価は 16.4 万円(12.4%)のダウン。
- ・上期としては平均価格、㎡単価ともに過去最高値だった前年同期から大幅ダウン。ダウンは 3 年ぶり。
- ・エリア別では東京 23 区 1 億 855 万円、172.6 万円(前年同期比 16.3%ダウン、10.3%ダウン)、東京都下 5,704 万円、85.1 万円(同 1.7%アップ、0.6%アップ)、神奈川県 6,188 万円、93.0 万円(同 7.7%アップ、7.0%アップ)、埼玉県 5,161 万円、77.0 万円(同 2.8%アップ、0.3%ダウン)、千葉県 5,831 万円、81.3 万円(同 22.3%アップ、19.7%アップ)。

4. 販売在庫数

- ・5,418 戸、'23 年 6 月末(4,951 戸)比 467 戸の増加('22 年 6 月末 5,072 戸、'21 年 6 月末 6,395 戸)。

5. 2024 年上半期の特徴

- ・上半期としては 3 年連続の減少。都下、神奈川県、千葉県が増加も東京 23 区と埼玉県が 3 割減。
- ・上半期の 1 万戸割れは緊急事態宣言の影響が大きかった 2020 年(7,489 戸)以来 2 度目。
- ・価格はグロス、単価ともに 3 年ぶりの下落。東京 23 区は 16.3%ダウンも 2 年連続の 1 億円超え。
- ・東京 23 区のシェアは 36.6%にまで低下。上期のシェアが 40%を下回るのは 2008 年以來 16 年ぶり。
- ・初月契約率は 67.0%と 4 年ぶりに 70%を下回る。大型がけん引した千葉県のみ 7 割を大きく上回る。

6. 今後の供給について

- ・下半期(7~12 月)の供給見込みは 1 万 9,000 戸。前年同期(1 万 6,371 戸)比では 16.1%増。
- ・東京 23 区を中心に多数の大型案件が販売開始。定借物件の供給増がマイナス要因にも。
- ・年間供給は約 2.8 万戸。'23 年の 2 万 6,873 戸と比べ 4.2%増。

◎首都圏新築マンション市場動向 2024年上半期(1~6月)

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
首都圏	9,066 戸 (△ 13.7 %)	67.0 % (△ 5.7 P)	7,677 万円 (△ 13.5 %)	115.7 万円 (△ 12.4 %)
東京 23 区	3,319 戸 (△ 32.3 %)	63.4 % (△ 11.9 P)	10,855 万円 (△ 16.3 %)	172.6 万円 (△ 10.3 %)
東京都下	877 戸 (5.2 %)	61.6 % (△ 1.8 P)	5,704 万円 (1.7 %)	85.1 万円 (0.6 %)
神奈川県	2,162 戸 (10.6 %)	68.0 % (△ 3.9 P)	6,188 万円 (7.7 %)	93.0 万円 (7.0 %)
埼玉県	891 戸 (△ 31.2 %)	60.3 % (△ 2.3 P)	5,161 万円 (2.8 %)	77.0 万円 (△ 0.3 %)
千葉県	1,817 戸 (19.8 %)	78.3 % (△ 0.9 P)	5,831 万円 (22.3 %)	81.3 万円 (19.7 %)

()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

◎ 高層住宅市場動向 - 2024年上半期

◎地区別マンション供給戸数

	2024年1～6月		2023年1～6月		2022年1～6月		2021年1～6月	
	戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率	戸数	比率
東京23区	3,319	36.6%	4,902	46.7%	5,386	42.4%	5,816	43.8%
都下	877	9.7%	834	7.9%	1,023	8.0%	963	7.3%
神奈川県	2,162	23.8%	1,954	18.6%	3,066	24.1%	3,566	26.9%
埼玉県	891	9.8%	1,295	12.3%	1,685	13.3%	1,303	9.8%
千葉県	1,817	20.0%	1,517	14.4%	1,552	12.2%	1,629	12.3%
首都圏	9,066	100.0%	10,502	100.0%	12,712	100.0%	13,277	100.0%

◎売れ残り戸数(2024年6月末現在)

	2024年	2024年分	契約率	2023年分	18～22年	合計	2023年
	発売戸数	残戸数		残戸数			
東京23区	3,319	732	77.9%	960	482	2,174	2,562
都下	877	235	73.2%	110	524	869	862
神奈川県	2,162	384	82.2%	620	226	1,230	1,472
埼玉県	891	225	74.7%	350	41	616	785
千葉県	1,817	196	89.2%	205	128	529	602
首都圏	9,066	1,772	80.5%	2,245	1,401	5,418	6,283

◎マンション価格の動向

	平均価格			㎡単価			年間平均価格・㎡単価					
	24. 1～6		22. 1～6	24. 1～6		22. 1～6	2023年		2022年		2021年	
	24. 1～6	23. 1～6	22. 1～6	24. 1～6	23. 1～6	22. 1～6	2023年	2022年	2021年	2023年	2022年	2021年
東京23区	10,855	12,962	8,091	172.6	192.4	127.0	11,483	172.7	8,236	128.8	8,293	128.2
都下	5,704	5,609	5,418	85.1	84.6	78.4	5,411	81.3	5,233	79.6	5,061	74.1
神奈川県	6,188	5,748	5,343	93.0	86.9	81.4	6,069	93.2	5,411	81.6	5,270	78.0
埼玉県	5,161	5,019	5,887	77.0	77.2	83.9	4,870	76.7	5,267	77.7	4,801	70.7
千葉県	5,831	4,766	4,727	81.3	67.9	64.6	4,786	70.2	4,603	66.2	4,314	61.6
首都圏	7,677	8,873	6,510	115.7	132.1	97.7	8,101	122.6	6,288	95.1	6,260	93.6

◎新規マンション年間契約率の動向

年. 月項目	2024年						1～6月 平均
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	
発売戸数	1,112	1,319	2,451	972	1,550	1,662	1,511
契約戸数	809	922	1,766	607	868	1,103	1,013
契約率	72.8%	69.9%	72.1%	62.4%	56.0%	66.4%	67.0%
平均価格	7,956	7,122	7,623	7,662	7,486	8,199	7,677
年. 月項目	2023年						1～6月 平均
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	
発売戸数	710	1,821	2,439	1,690	1,936	1,906	1,750
契約戸数	388	1,335	1,939	1,245	1,438	1,292	1,273
契約率	54.6%	73.3%	79.5%	73.7%	74.3%	67.8%	72.7%
平均価格	6,510	6,776	14,360	7,747	8,068	6,550	8,873

◎今後の発売予定(月別、2024年7～12月)

年月	24年7月	24年8月	24年9月	24年10月	24年11月	24年12月	合計
戸数	3,000	1,500	2,500	2,500	3,500	6,000	19,000
年月	23年7月	23年8月	23年9月	23年10月	23年11月	23年12月	合計
戸数	2,591	1,469	2,120	1,486	2,743	5,962	16,371
年月	22年7月	22年8月	22年9月	22年10月	22年11月	22年12月	合計
戸数	2,268	1,162	2,036	2,768	2,866	5,757	16,857
年月	21年7月	21年8月	21年9月	21年10月	21年11月	21年12月	合計
戸数	1,952	1,940	2,311	2,055	5,452	6,649	20,359