

2024年7月22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6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 12.8%減の1,662戸。23区は594戸にとどまり5カ月連続二ケタ減。
- ◎平均価格 8,199万円、㎡単価 121.8万円。戸当たりは4カ月ぶりの上昇。
- ◎初月契約率 66.4%。70%割れ続くも在庫は圧縮。

1. 発売戸数

発売 1,662戸、対前年同月(1,906戸)比 244戸、12.8%減、対前月(1,550戸)比 112戸、7.2%増。

2. 初月契約率

66.4%、前年同月比 1.4ポイントダウン、前月比では 10.4ポイントアップ。

'24年5月 56.0%、4月 62.4%、3月 72.1%、2月 69.9%、1月 72.8%、'23年12月 66.1%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当り平均価格は 8,199万円、1㎡当り単価は 121.8万円。

前年同月比では平均価格は 1,649万円(25.2%)のアップ、㎡単価は 17.7万円(17.0%)のアップ。

前年同月比では平均価格が4カ月ぶりのアップ、㎡単価は2カ月ぶりのアップ。

4. 販売在庫数

6月末時点 5,418戸、前月末比 41戸の減少('24年5月末 5,459戸、'23年6月末 4,951戸)。

5. 即日完売物件(1物件10戸)

① ガーラ・レジデンス武蔵浦和 1期1次 10戸

埼・さいたま市南区 5,009万円 77.9万円 先着順

6. 超高層物件

6月の超高層物件(20階以上)は10物件・494戸、契約率 79.1%

(前年同月は12物件 248戸、契約率 39.1%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 594 戸(シェア 35.7%)、東京都下 72 戸(同 4.3%)、神奈川県 317 戸(同 19.1%)、埼玉県 157 戸(同 9.4%)、千葉県 522 戸(同 31.4%)。東京都のシェアは 40.1%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 11,679 万円、185.9 万円(51.6%アップ、42.9%アップ)、都下 5,657 万円、85.8 万円(1.6%アップ、2.9%アップ)、神奈川県 6,586 万円、102.6 万円(13.6%アップ、12.7%アップ)、埼玉県 6,032 万円、88.2 万円(20.0%アップ、14.8%アップ)、千葉県 6,220 万円、83.9 万円(23.9%アップ、19.0%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 1,368 戸(全体の 82.3%)。

10. 来月の発売戸数予測

2024 年 7 月の発売戸数は 3,000 戸程度の見込みである

('23 年 7 月 2,591 戸、'22 年 7 月 2,268 戸、'21 年 7 月 1,952 戸、'20 年 7 月 2,083 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2024年6月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	1,662 戸 (△ 12.8 %)	66.4 % (△ 1.4 P)	8,199 万円 (25.2 %)	121.8 万円 (17.0 %)
東京 23 区	594 戸 (△ 37.6 %)	60.3 % (△ 6.3 P)	11,679 万円 (51.6 %)	185.9 万円 (42.9 %)
東京都下	72 戸 (22.0 %)	41.7 % (△ 4.1 P)	5,657 万円 (1.6 %)	85.8 万円 (2.9 %)
神奈川県	317 戸 (△ 24.5 %)	55.8 % (△ 15.9 P)	6,586 万円 (13.6 %)	102.6 万円 (12.7 %)
埼玉県	157 戸 (△ 4.8 %)	60.5 % (3.5 P)	6,032 万円 (20.0 %)	88.2 万円 (14.8 %)
千葉県	522 戸 (68.4 %)	84.9 % (8.8 P)	6,220 万円 (23.9 %)	83.9 万円 (19.0 %)

()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6月末現在)

・ 対 象 物 件 ……	116	物件		
・ 発 売 戸 数 ……	1,662	戸		
・ 売 却 戸 数 ……	1,103	戸	(契約率66.4%)	
・ 全 売 却 戸 数 ……	1,703	戸		
・ 全 残 戸 数 ……	5,418	戸	(2024年分残1,772戸)	
・ 即 日 完 売 戸 数 ……	10	戸	(即日完売率0.6%)	
・ フラット35登録物件戸数 ……	1,368	戸	(F35登録物件率82.3%)	
・ 1 物件当り平均戸数 ……	14.3	戸		
・ 総 発 売 額 ……	13,626,350.0	万円		
・ 1 戸 当 り 平 均 価 格 ……	8,199	万円		
・ 1 m ² 当 り 分 譲 単 価 ……	121.8	万円	(3.3m ² 当り	402.0万円)
・ 総 敷 地 面 積 ……	459,093.40	m ²		
・ 総 建 築 面 積 ……	203,010.66	m ²		
・ 総 建 築 延 面 積 ……	1,482,144.01	m ²		
・ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	111,863.83	m ²		
・ 1 戸 当 り 平 均 専 有 面 積 ……	67.31	m ²		
・ 総 棟 数 ……	124	棟		
・ 総 階 高 ……	1,422	階		
・ 1 棟 当 り 平 均 階 高 ……	11.5	階		
・ 1 日 当 り 分 譲 戸 数 ……	55.4	戸		
・ 平 均 所 要 時 間 ……	最寄駅から	7.7	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	6	6	6	6								
1 K	1	1	1	1								
1 L K												
1 D K	3	2	3	2								
1 L D K	178	131	107	83	3	3	32	17	2	2	34	26
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	278	173	133	78	11	3	55	30	21	17	58	45
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,076	701	319	168	56	23	211	118	108	63	382	329
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	120	89	25	20	2	1	19	12	26	13	48	43
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複 合 間 取												
そ の 他												
合計	1,662	1,103	594	358	72	30	317	177	157	95	522	443

1.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 "	5	2					4	1	1	1		
3,300 "	2	2					2	2				
3,500 "	12	11					1		7	7	4	4
3,700 "	20	16					6	4	7	5	7	7
4,000 "	44	22	5	3	2		7	4	15	4	15	11
4,300 "	43	27	5	5	1	1	3	3	5		29	18
4,500 "	32	24	3	3	3	2	5	4	5	5	16	10
4,700 "	19	10	2	1	1		8	6	3		5	3
5,000 "	84	48	16	11	9	3	18	9	14	10	27	15
5,500 "	196	129	29	22	24	16	53	25	19	13	71	53
6,000 "	217	169	37	29	11	3	42	22	10	4	117	111
6,500 "	133	92	22	15	12	1	40	25	14	10	45	41
7,000 "	108	76	17	9	3		28	13	13	11	47	43
8,000 "	249	175	115	69	3	3	44	28	6	3	81	72
9,000 "	146	111	59	46	3	1	22	17	28	14	34	33
9,999 "	79	47	47	29			14	3	8	6	10	9
10,000 以上	200	109	164	83			20	11	2	2	14	13
20,000 以上	55	24	55	24								
30,000 以上	18	9	18	9								
合計	1,662	1,103	594	358	72	30	317	177	157	95	522	443

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2021年6月～2024年6月

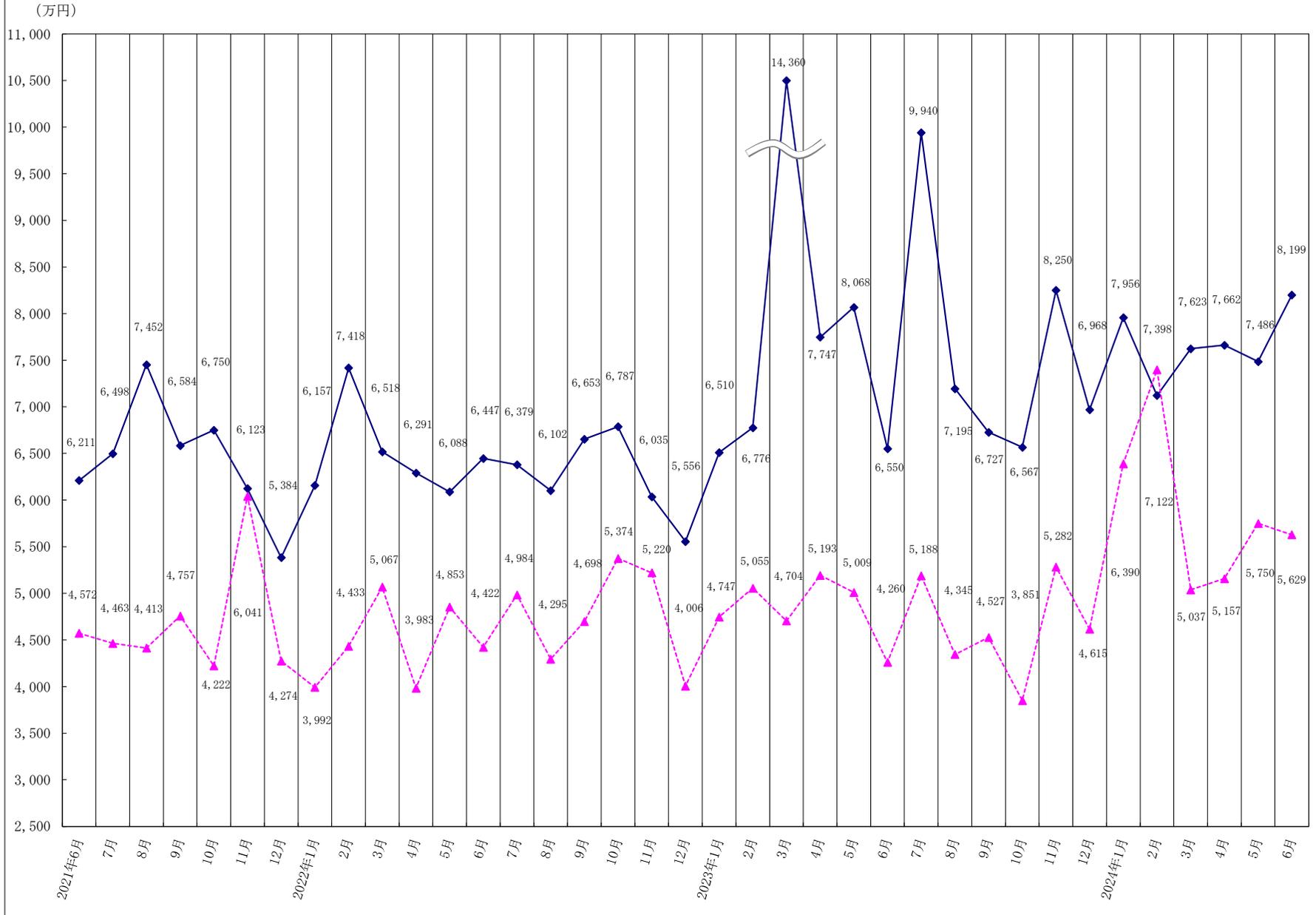
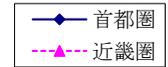
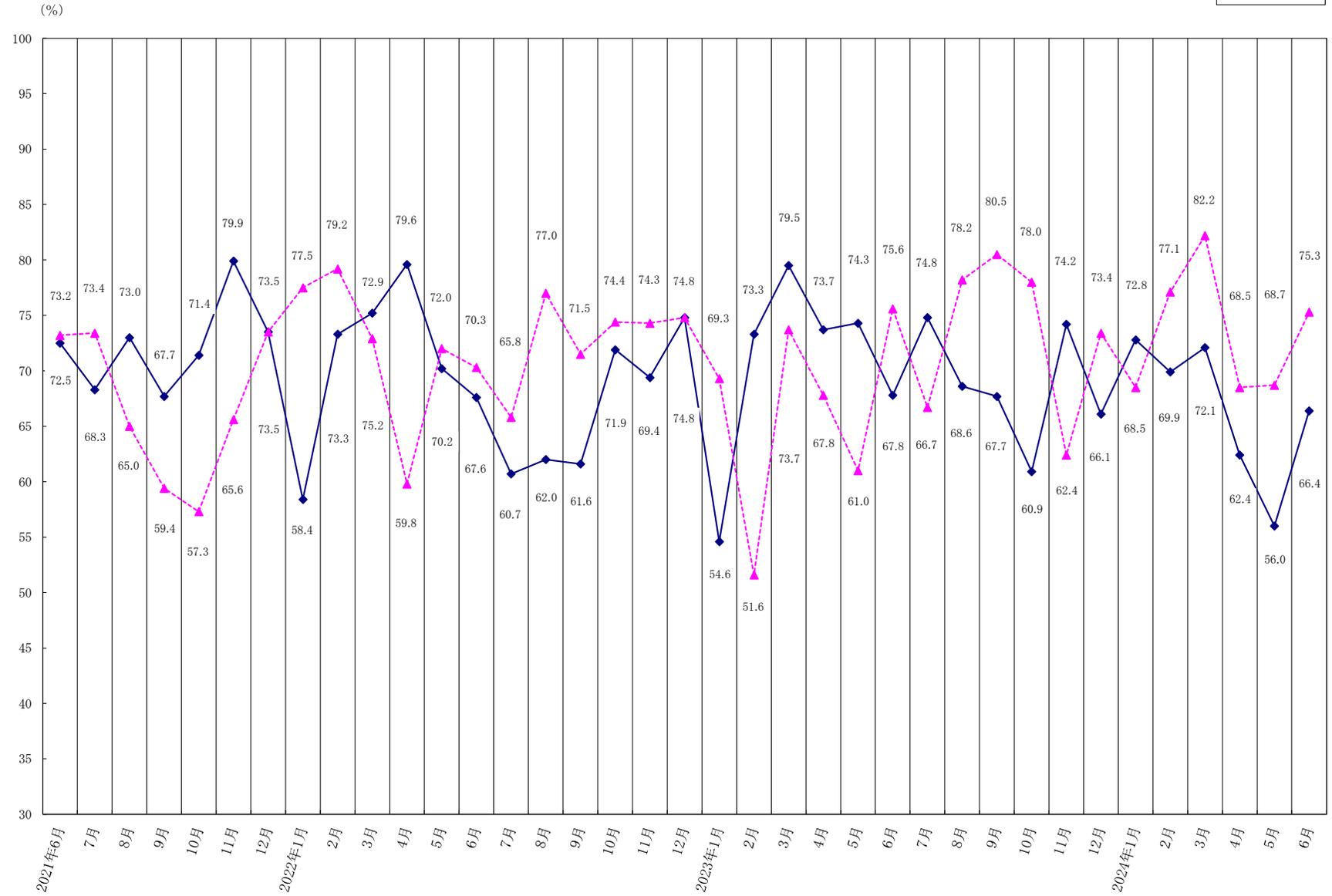


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2021年6月～2024年6月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2022年6月～2024年6月

■首都圏
□近畿圏

