

2024年8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7月

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の上 3 県

- ◎発売 42.3%減の 1,496 戸。大型の発売後ずれで 23 区などが大幅減。
- ◎平均価格 7,847 万円、㎡単価 120.3 万円。いずれも 2 カ月ぶりの下落。
- ◎初月契約率 70.9%、3 月以来の 70% 台。在庫は 7 カ月連続で減少。

1. 発売戸数

発売 1,496 戸、対前年同月(2,591 戸)比 1,095 戸、42.3%減、対前月(1,662 戸)比 166 戸、10.0%減。

2. 初月契約率

70.9%、前年同月比 3.9 ポイントダウン、前月比では 4.5 ポイントアップ。

'24 年 6 月 66.4%、5 月 56.0%、4 月 62.4%、3 月 72.1%、2 月 69.9%、1 月 72.8%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当り平均価格は 7,847 万円、1 ㎡当り単価は 120.3 万円。

前年同月比では平均価格は 2,093 万円 (21.1%) のダウン、㎡単価は 24.6 万円 (17.0%) のダウン。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに 2 カ月ぶりのダウン。

4. 販売在庫数

7 月末時点 5,300 戸、前月末比 118 戸の減少('24 年 6 月末 5,418 戸、'23 年 7 月末 4,850 戸)。

5. 即日完売物件(5 物件 71 戸)

① パークタワー大森 1 期 1・2 次 49 戸

東・大田区 11,788 万円 172.9 万円 平均 1.48 倍、最高 3 倍

② ガーラ・レジデンス桜ヶ丘 1 期 1・2 次 11 戸

神・大和市 4,423 万円 69.7 万円 先着順

6. 超高層物件

7 月の超高層物件(20 階以上)は 12 物件・368 戸、契約率 72.8%

(前年同月は 12 物件 808 戸、契約率 88.2%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 609 戸(シェア 40.7%)、東京都下 104 戸(同 7.0%)、神奈川県 439 戸(同 29.3%)、埼玉県 97 戸(同 6.5%)、千葉県 247 戸(同 16.5%)。東京都のシェアは 47.7%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 10,874 万円、167.0 万円(18.5%ダウン、12.9%ダウン)、都下 6,093 万円、99.7 万円(4.9%アップ、18.7%アップ)、神奈川県 6,110 万円、97.0 万円(8.5%アップ、10.4%アップ)、埼玉県 4,947 万円、71.6 万円(8.0%アップ、2.8%ダウン)、千葉県 5,344 万円、76.6 万円(19.7%アップ、20.3%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 1,313 戸(全体の 87.8%)。

10. 来月の発売戸数予測

2024 年 8 月の発売戸数は 1,500 戸程度の見込みである

('23 年 8 月 1,469 戸、'22 年 8 月 1,162 戸、'21 年 8 月 1,940 戸、'20 年 8 月 1,669 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2024年7月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	1,496 戸 (△ 42.3 %)	70.9 % (△ 3.9 P)	7,847 万円 (△ 21.1 %)	120.3 万円 (△ 17.0 %)
東京 23 区	609 戸 (△ 60.5 %)	78.0 % (△ 3.5 P)	10,874 万円 (△ 18.5 %)	167.0 万円 (△ 12.9 %)
東京都下	104 戸 (△ 30.2 %)	57.7 % (△ 0.7 P)	6,093 万円 (4.9 %)	99.7 万円 (18.7 %)
神奈川県	439 戸 (84.5 %)	78.1 % (22.6 P)	6,110 万円 (8.5 %)	97.0 万円 (10.4 %)
埼玉県	97 戸 (△ 50.5 %)	56.7 % (13.3 P)	4,947 万円 (8.0 %)	71.6 万円 (△ 2.8 %)
千葉県	247 戸 (△ 47.0 %)	51.8 % (△ 29.3 P)	5,344 万円 (19.7 %)	76.6 万円 (20.3 %)

()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7月末現在)

・ 対象物件 ……	125	物件		
・ 発売戸数 ……	1,496	戸		
・ 売却戸数 ……	1,061	戸	(契約率70.9%)	
・ 全売却戸数 ……	1,614	戸		
・ 全残戸数 ……	5,300	戸	(2024年分残1,871戸)	
・ 即日完売戸数 ……	71	戸	(即日完売率4.7%)	
・ フラット35登録物件戸数 ……	1,313	戸	(F35登録物件率87.8%)	
・ 1物件当り平均戸数 ……	12.0	戸		
・ 総発売額 ……	11,738,364.0	万円		
・ 1戸当り平均価格 ……	7,847	万円		
・ 1㎡当り分譲単価 ……	120.3	万円	(3.3㎡当り	396.9万円)
・ 総敷地面積 ……	529,066.08	㎡		
・ 総建築面積 ……	239,980.85	㎡		
・ 総建築延面積 ……	1,763,683.15	㎡		
・ 総有効分譲面積 ……	97,602.28	㎡		
・ 1戸当り平均専有面積 ……	65.24	㎡		
・ 総棟数 ……	130	棟		
・ 総階高 ……	1,544	階		
・ 1棟当り平均階高 ……	11.9	階		
・ 1日当り分譲戸数 ……	48.3	戸		
・ 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.5	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												
1 L K												
1 D K	2	2	2	2								
1 L D K	146	110	63	52	16	15	42	32	3	2	22	9
2 K												
2 L K												
2 D K	1	1	1	1								
2 L D K	309	218	171	122	25	13	90	73	14	8	9	2
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	953	676	339	270	55	29	285	221	71	44	203	112
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	84	53	32	27	8	3	22	17	9	1	13	5
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	1,496	1,061	609	475	104	60	439	343	97	55	247	128

1.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 "	4	4					3	3	1	1		
3,300 "	25	25					17	17	3	3	5	5
3,500 "	14	9					7	5	2		5	4
3,700 "	25	14					9	7	2	1	14	6
4,000 "	80	61	1	1	1		43	41	18	12	17	7
4,300 "	62	45	3	2			39	37	7	3	13	3
4,500 "	34	26	4	4	2	2	5	4	1	1	22	15
4,700 "	48	36	1	1	5	5	19	18	4	3	19	9
5,000 "	73	46	3	3	15	11	20	15	14	6	21	11
5,500 "	130	65	21	15	17	12	24	13	18	9	50	16
6,000 "	106	68	35	29	22	9	33	25	9	2	7	3
6,500 "	132	99	35	29	10	4	47	35	11	9	29	22
7,000 "	92	69	27	21	8	5	41	29	5	5	11	9
8,000 "	155	108	64	53	15	8	56	39	2		18	8
9,000 "	129	95	67	52	7	4	41	30			14	9
9,999 "	98	71	73	55	2		22	15			1	1
10,000 以上	252	209	239	200			12	9			1	
20,000 以上	33	8	32	7			1	1				
30,000 以上	4	3	4	3								
合計	1,496	1,061	609	475	104	60	439	343	97	55	247	128

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2021年7月～2024年7月

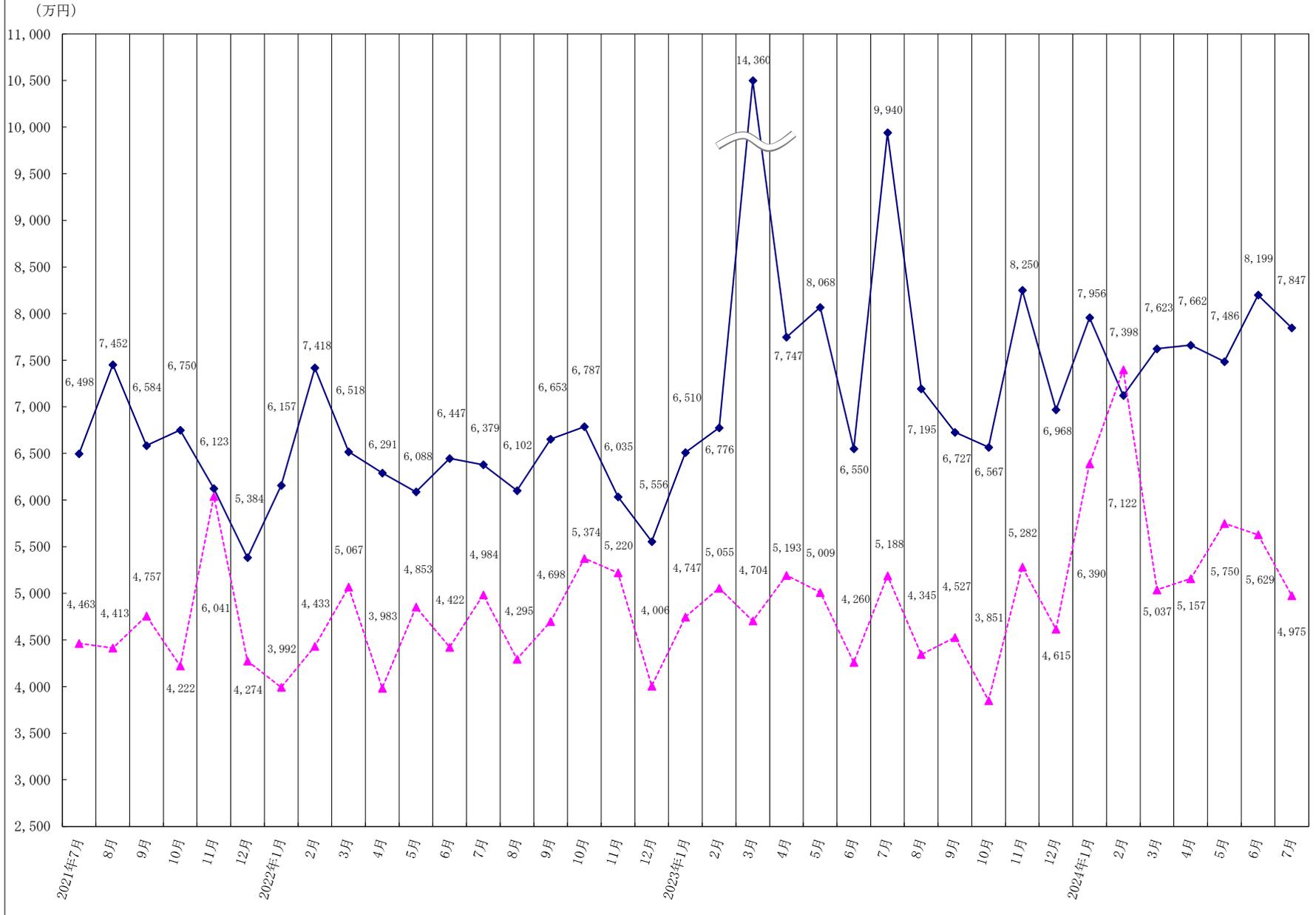
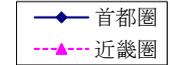
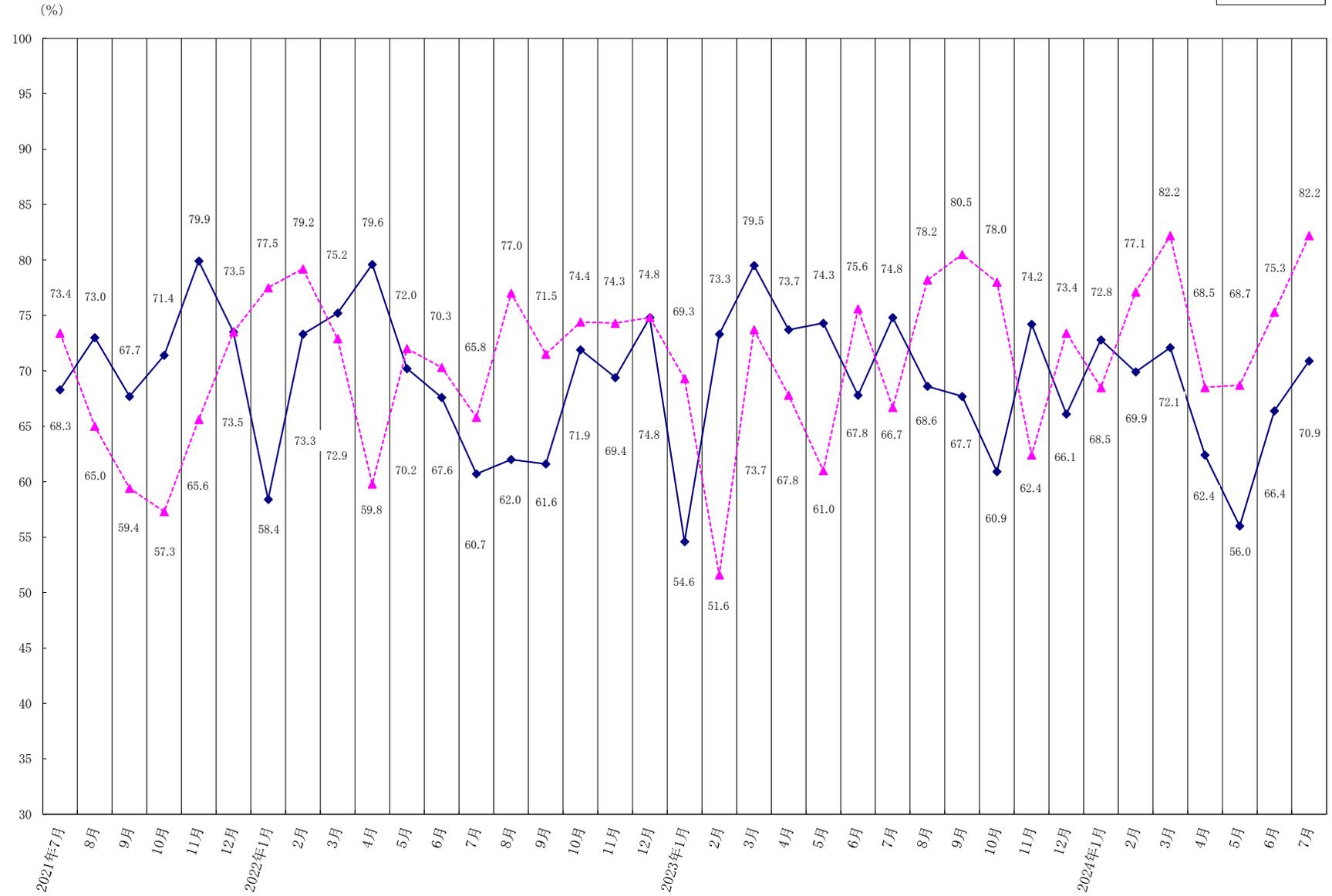


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2021年7月～2024年7月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2022年7月～2024年7月

■首都圏
□近畿圏

