

2024年9月19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8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

- ◎発売は50.4%減の728戸と半減。23区は59.8%減、全エリアが落ち込む。
- ◎平均価格9,532万円、㎡単価146.8万円。いずれも2カ月ぶりの上昇。
- ◎初月契約率は63.5%と2カ月ぶりの70%割れ。在庫は圧縮続く。

1. 発売戸数

発売728戸、対前年同月(1,469戸)比741戸、50.4%減、対前月(1,496戸)比768戸、51.3%減。

2. 初月契約率

63.5%、前年同月比5.1ポイントダウン、前月比では7.4ポイントダウン。

'24年7月70.9%、6月66.4%、5月56.0%、4月62.4%、3月72.1%、2月69.9%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は9,532万円、1㎡当り単価は146.8万円。

前年同月比では平均価格は2,337万円(32.5%)のアップ、㎡単価は31.9万円(27.8%)のアップ。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに2カ月ぶりのアップ。

4. 販売在庫数

8月末時点5,110戸、前月末比190戸の減少('24年7月末5,300戸、'23年8月末4,712戸)。

5. 即日完売物件(3物件28戸)

① ブリリアンコート朝霞本町 1期 25戸

埼・朝霞市 6,073万円 91.2万円 平均1.12倍、最高3倍

② ガーラ・レジデンス八潮 4期(終) 2戸

埼・八潮市 4,080万円 80.4万円 平均4倍、最高5倍

6. 超高層物件

8月の超高層物件(20階以上)は4物件・90戸、契約率97.8%

(前年同月は7物件164戸、契約率79.9%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 345 戸(シェア 47.4%)、東京都下 68 戸(同 9.3%)、神奈川県 142 戸(同 19.5%)、埼玉県 110 戸(同 15.1%)、千葉県 63 戸(同 8.7%)。東京都のシェアは 56.7%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 13,948 万円、212.2 万円(62.2%アップ、44.6%アップ)、都下 5,148 万円、81.4 万円(13.6%ダウン、9.1%ダウン)、神奈川県 5,995 万円、92.7 万円(11.7%アップ、18.2%アップ)、埼玉県 5,382 万円、90.2 万円(16.2%アップ、30.7%アップ)、千葉県 5,293 万円、73.6 万円(7.3%アップ、4.7%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 622 戸(全体の 85.4%)。

10. 来月の発売戸数予測

2024 年 9 月の発売戸数は 2,000 戸程度の見込みである

('23 年 9 月 2,120 戸、'22 年 9 月 2,036 戸、'21 年 9 月 2,311 戸、'20 年 9 月 2,477 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2024年8月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	728 戸 (△ 50.4 %)	63.5 % (△ 5.1 P)	9,532 万円 (△ 32.5 %)	146.8 万円 (△ 27.8 %)
東京 23 区	345 戸 (△ 59.8 %)	73.9 % (△ 3.5 P)	13,948 万円 (△ 62.2 %)	212.2 万円 (△ 44.6 %)
東京都下	68 戸 (△ 9.3 %)	17.6 % (△ 35.7 P)	5,148 万円 (△ 13.6 %)	81.4 万円 (△ 9.1 %)
神奈川県	142 戸 (△ 54.9 %)	64.1 % (0.3 P)	5,995 万円 (△ 11.7 %)	92.7 万円 (△ 18.2 %)
埼玉県	110 戸 (△ 6.8 %)	58.2 % (△ 18.4 P)	5,382 万円 (△ 16.2 %)	90.2 万円 (△ 30.7 %)
千葉県	63 戸 (△ 38.8 %)	63.5 % (△ 9.1 P)	5,293 万円 (△ 7.3 %)	73.6 万円 (△ 4.7 %)

()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8月末現在)

・ 対象物件 ……	76	物件	
・ 発売戸数 ……	728	戸	
・ 売却戸数 ……	462	戸	(契約率63.5%)
・ 全売却戸数 ……	918	戸	
・ 全残戸数 ……	5,110	戸	(2024年分残1,837戸)
・ 即日完売戸数 ……	28	戸	(即日完売率3.8%)
・ フラット35登録物件戸数 ……	622	戸	(F35登録物件率85.4%)
・ 1物件当り平均戸数 ……	9.6	戸	
・ 総発売額 ……	6,938,951.0	万円	
・ 1戸当り平均価格 ……	9,532	万円	
・ 1㎡当り分譲単価 ……	146.8	万円	(3.3㎡当り 484.5万円)
・ 総敷地面積 ……	300,211.77	㎡	
・ 総建築面積 ……	132,391.56	㎡	
・ 総建築延面積 ……	1,187,574.92	㎡	
・ 総有効分譲面積 ……	47,258.86	㎡	
・ 1戸当り平均専有面積 ……	64.92	㎡	
・ 総棟数 ……	84	棟	
・ 総階高 ……	964	階	
・ 1棟当り平均階高 ……	11.5	階	
・ 1日当り分譲戸数 ……	23.5	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 K	1	1	1	1								
1 L K												
1 D K	2	2	2	2								
1 L D K	60	36	25	14	4	3	12	10	19	9		
2 K												
2 L K												
2 D K	1	1	1	1								
2 L D K	196	119	136	95	26	3	20	12	11	7	3	2
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	445	293	177	140	33	6	106	68	77	47	52	32
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	23	10	3	2	5		4	1	3	1	8	6
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	728	462	345	255	68	12	142	91	110	64	63	40

1.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 "	2	1					1	1	1			
3,300 "	4	2					3	2	1			
3,500 "	5	3			1		1	1	3	2		
3,700 "	6	1			2		1		2	1	1	
4,000 "	26	11	3	3	7		11	5	5	3		
4,300 "	25	10	3	2	8		3	3	9	4	2	1
4,500 "	18	9	1	1	7	2	3	3	3	2	4	1
4,700 "	24	14	3	1	2	2	5	3	4	2	10	6
5,000 "	51	25	3	1	15	3	8	7	9	7	16	7
5,500 "	73	36	9	4	8	1	21	6	24	15	11	10
6,000 "	62	34	14	7	5	1	21	11	17	11	5	4
6,500 "	69	48	26	21	2		18	12	16	9	7	6
7,000 "	59	36	26	20	4		15	9	11	5	3	2
8,000 "	83	55	49	28	6	3	21	18	4	3	3	3
9,000 "	40	21	32	16	1		5	5	1		1	
9,999 "	17	10	16	9			1	1				
10,000 以上	102	87	98	83			4	4				
20,000 以上	37	34	37	34								
30,000 以上	25	25	25	25								
合計	728	462	345	255	68	12	142	91	110	64	63	40

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2021年8月～2024年8月

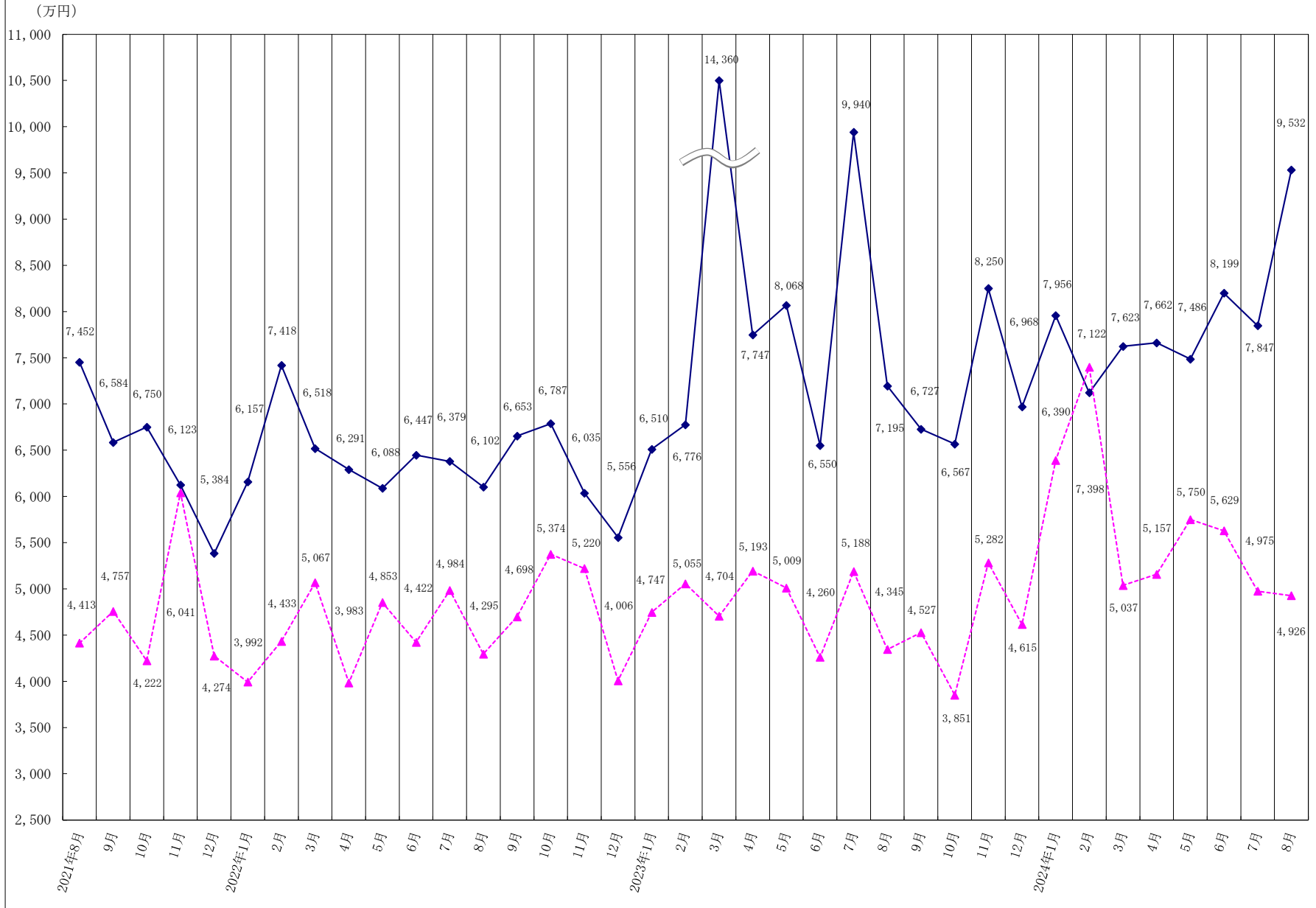
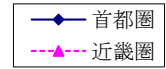
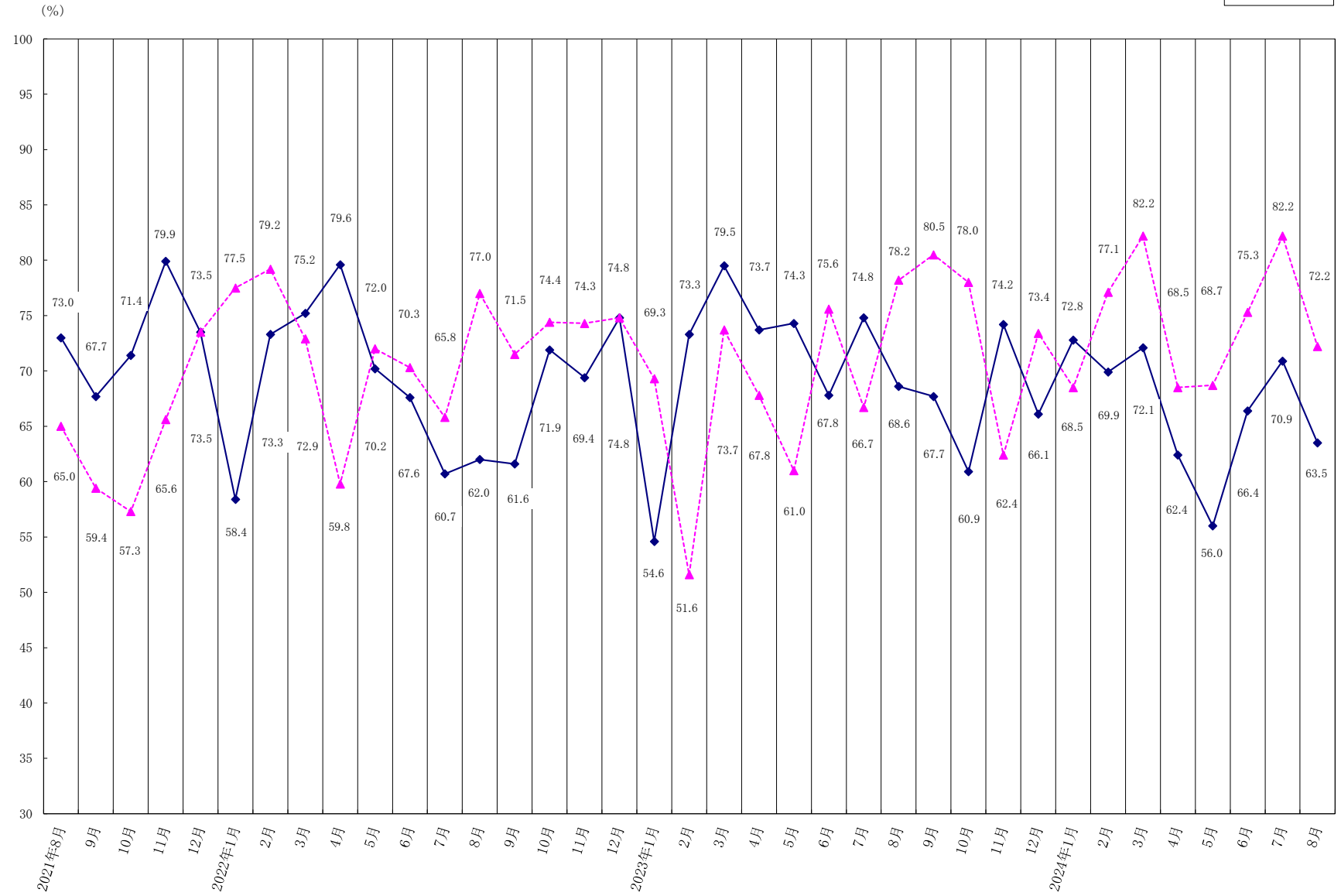


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2021年8月～2024年8月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2022年8月～2024年8月

■首都圏
□近畿圏

