

首都圏 新築分譲マンション市場動向

2024年度上半期(2024年4月～2024年9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29.7%減の8,238戸。コロナ禍の2020年を下回り過去最少に。
- ◎平均価格7,953万円、㎡単価120.9万円。いずれも2年連続の上昇。
- ◎初月契約率は64.3%。千葉県以外のエリアが軒並み7割を下回る。
- ◎この他に定借物件が140戸。平均価格8,612万円、㎡単価125.0万円。

1. 発売戸数

- ・発売8,238戸、前年同期(1万1,712戸)比29.7%減。(過去最多は'96年度上期の4万9,150戸)。
- ・エリア別の内訳は東京23区3,242戸(シェア39.4%)、東京都下714戸(同8.7%)、神奈川県2,160戸(同26.2%)、埼玉県788戸(同9.6%)、千葉県1,334戸(同16.2%)。

2. 契約率

- ・初月契約率は64.3%、前年同期(71.4%)比7.1ポイントダウン。70%を下回るのは2年ぶり。
- ・エリア別は東京23区61.7%(前年比12.3Pダウン)、東京都下51.3%(同17.3Pダウン)、神奈川県69.2%(同0.9Pダウン)、埼玉県60.2%(同7.0Pアップ)、千葉県72.2%(同4.8Pダウン)。

3. 平均価格・㎡単価

- ・戸当たり平均価格は7,953万円、1㎡単価は120.9万円。
- ・前年同期比では平均価格は117万円(1.5%)のアップ、㎡単価は2.0万円(1.7%)のアップ。
- ・平均価格、単価ともに2年連続のアップ。都心の高額住戸の人気、施工費や用地費の高騰などから平均価格、㎡単価ともに2年連続で最高値を更新。
- ・エリア別では東京23区1億1,051万円・171.7万円(4.5%アップ・3.8%アップ)、東京都下5,971万円・91.8万円(同8.8%アップ・13.8%アップ)、神奈川県6,391万円・98.5万円(同10.7%アップ・13.5%アップ)、埼玉県5,275万円・79.6万円(同6.4%アップ・5.2%アップ)、千葉県5,595万円・79.1万円(同17.3%アップ・17.0%アップ)。全エリアが戸当たり、単価ともにアップしている。

4. 販売在庫数

・5,025 戸、'24 年 9 月末(4,737 戸)比 288 戸の増加。

5. 2024 年度上半期の特徴

- ・発売戸数は 3 期連続の減少、都内の着工減響き 8,851 戸だった'20 年度上期を下回り過去最少。
- ・初月契約率は 64.3%、2 年ぶりの 70%割れ。大型の新規供給が活発だった千葉県のみ 70%台乗せ。
- ・定期借地権付きマンションの供給は 140 戸(前年同期 299 戸)。平均価格は 8,612 万円、前年同期(1 億 879 万円)比 20.8%の下落。単価は 125.0 万円、同(156.0 万円)比 19.9%下落。

◎首都圏新築マンション市場動向 2024年度上半期(2024年4月～2024年9月)

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
首都圏	8,238 戸 (△ 29.7 %)	64.3 % (△ 7.1 P)	7,953 万円 (1.5 %)	120.9 万円 (1.7 %)
東京 23 区	3,242 戸 (△ 42.9 %)	61.7 % (△ 12.3 P)	11,051 万円 (4.5 %)	171.7 万円 (3.8 %)
東京都下	714 戸 (△ 24.8 %)	51.3 % (△ 17.3 P)	5,971 万円 (8.8 %)	91.8 万円 (13.8 %)
神奈川県	2,160 戸 (4.2 %)	69.2 % (△ 0.9 P)	6,391 万円 (10.7 %)	98.5 万円 (13.5 %)
埼玉県	788 戸 (△ 29.8 %)	60.2 % (7.0 P)	5,275 万円 (6.4 %)	79.6 万円 (5.2 %)
千葉県	1,334 戸 (△ 29.4 %)	72.2 % (△ 4.8 P)	5,595 万円 (17.3 %)	79.1 万円 (17.0 %)

()内は前年同期比、△はマイナス、契約率のPはポイント、―は比較不可を表す

◎首都圏新築マンション市場動向 ～ 主要市場指標 ～ 2024年度上半期(2024年4月～2024年9月)

	首都圏	都区部	都下	神奈川県	埼玉県	千葉県
供給戸数	8,238 戸 (△ 29.7 %)	3,242 戸 (△ 42.9 %)	714 戸 (△ 24.8 %)	2,160 戸 (4.2 %)	788 戸 (△ 29.8 %)	1,334 戸 (△ 29.4 %)
契約率	64.3 % (△ 7.1 P)	61.7 % (△ 12.3 P)	51.3 % (△ 17.3 P)	69.2 % (△ 0.9 P)	60.2 % (7.0 P)	72.2 % (△ 4.8 P)
平均価格	7,953 万円 (1.5 %)	11,051 万円 (4.5 %)	5,971 万円 (8.8 %)	6,391 万円 (10.7 %)	5,275 万円 (6.4 %)	5,595 万円 (17.3 %)
m ² 単価	120.9 万円 (1.7 %)	171.7 万円 (3.8 %)	91.8 万円 (13.8 %)	98.5 万円 (13.5 %)	79.6 万円 (5.2 %)	79.1 万円 (17.0 %)
専有面積	65.77 m ² (△ 0.2 %)	64.36 m ² (0.7 %)	65.03 m ² (△ 4.4 %)	64.89 m ² (△ 2.5 %)	66.30 m ² (1.3 %)	70.73 m ² (0.2 %)
販売在庫数	5,025 戸 (6.1 %)	2,090 戸 (11.0 %)	848 戸 (△ 1.1 %)	1,065 戸 (25.1 %)	555 戸 (△ 3.3 %)	467 戸 (△ 18.4 %)