

2024年10月21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13.7%減の1,830戸。23区などが落ち込み6カ月連続の減少。
- ◎平均価格7,739万円、㎡単価114.8万円。ともに2カ月連続の二ケタUP。
- ◎初月契約率は65.5%と2カ月連続の60%台。在庫は5,025戸に圧縮。

### 1. 発売戸数

発売1,830戸、対前年同月(2,120戸)比290戸、13.7%減、対前月(728戸)比1,102戸、151.4%増。

### 2. 初月契約率

65.5%、前年同月比2.2ポイントダウン、前月比では2.0ポイントアップ。

'24年8月63.5%、7月70.9%、6月66.4%、5月56.0%、4月62.4%、3月72.1%。

### 3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は7,739万円、1㎡当り単価は114.8万円。

前年同月比では平均価格は1,012万円(15.0%)のアップ、㎡単価は13.0万円(12.8%)のアップ。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに2カ月連続のアップ。

### 4. 販売在庫数

9月末時点5,025戸、前月末比85戸の減少('24年8月末5,110戸、'23年9月末4,737戸)。

### 5. 即日完売物件(5物件56戸)

① ザ・グランクロス多摩センター 4期5次・5・6期(終) 22戸

東・多摩市 5,204万円 77.9万円 平均1.1倍、最高4倍

② ヴィークスステージ船橋薬園台ソライエ 2期4次 22戸

千・船橋市 4,034万円 53.1万円 平均1倍、最高1倍

### 6. 超高層物件

9月の超高層物件(20階以上)は13物件・323戸、契約率60.7%

(前年同月は10物件341戸、契約率43.7%)。

## 7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 614 戸(シェア 33.6%)、東京都下 167 戸(同 9.1%)、神奈川県 675 戸(同 36.9%)、埼玉県 223 戸(同 12.2%)、千葉県 151 戸(同 8.3%)。東京都のシェアは 42.7%。

## 8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 10,775 万円、154.9 万円(20.9%アップ、7.5%アップ)、都下 6,208 万円、95.0 万円(16.3%アップ、22.4%アップ)、神奈川県 6,824 万円、104.3 万円(15.7%アップ、18.4%アップ)、埼玉県 4,947 万円、74.6 万円(8.4%アップ、9.9%アップ)、千葉県 5,294 万円、73.7 万円(7.7%アップ、7.4%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 1,494 戸(全体の 81.6%)。

## 10. 来月の発売戸数予測

2024 年 10 月の発売戸数は 2,000 戸程度の見込みである

( '23 年 10 月 1,486 戸、'22 年 10 月 2,768 戸、'21 年 10 月 2,055 戸、'20 年 10 月 3,358 戸)。

### ◎首都圏新築マンション市場動向 2024年9月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	1,830 戸 ( △ 13.7 %)	65.5 % ( △ 2.2 P)	7,739 万円 ( 15.0 %)	114.8 万円 ( 12.8 %)
東京 23 区	614 戸 ( △ 26.1 %)	56.0 % ( △ 0.3 P)	10,775 万円 ( 20.9 %)	154.9 万円 ( 7.5 %)
東京都下	167 戸 ( △ 56.3 %)	55.1 % ( △ 34.4 P)	6,208 万円 ( 16.3 %)	95.0 万円 ( 22.4 %)
神奈川県	675 戸 ( 62.7 %)	75.7 % ( △ 0.9 P)	6,824 万円 ( 15.7 %)	104.3 万円 ( 18.4 %)
埼玉県	223 戸 ( 49.7 %)	71.3 % ( 31.7 P)	4,947 万円 ( 8.4 %)	74.6 万円 ( 9.9 %)
千葉県	151 戸 ( △ 56.0 %)	60.9 % ( △ 11.7 P)	5,294 万円 ( 7.7 %)	73.7 万円 ( 7.4 %)

( )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9月末現在)

▪ 対象物件 ……	122	物件		
▪ 発売戸数 ……	1,830	戸		
▪ 売却戸数 ……	1,198	戸	(契約率65.5%)	
▪ 全売却戸数 ……	1,915	戸		
▪ 全残戸数 ……	5,025	戸	(2024年分残2,125戸)	
▪ 即日完売戸数 ……	56	戸	(即日完売率3.1%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,494	戸	(F35登録物件率81.6%)	
▪ 1物件当り平均戸数 ……	15.0	戸		
▪ 総発売額 ……	14,161,491.0	万円		
▪ 1戸当り平均価格 ……	7,739	万円		
▪ 1㎡当り分譲単価 ……	114.8	万円	(3.3㎡当り	378.7万円)
▪ 総敷地面積 ……	513,729.40	㎡		
▪ 総建築面積 ……	232,124.40	㎡		
▪ 総建築延面積 ……	1,822,582.01	㎡		
▪ 総有効分譲面積 ……	123,404.43	㎡		
▪ 1戸当り平均専有面積 ……	67.43	㎡		
▪ 総棟数 ……	127	棟		
▪ 総階高 ……	1,523	階		
▪ 1棟当り平均階高 ……	12.0	階		
▪ 1日当り分譲戸数 ……	61.0	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 L K												
1 D K	1	1	1	1								
1 L D K	93	66	18	12	16	10	45	39	12	5	2	
2 K												
2 L K												
2 D K	1	1	1	1								
2 L D K	268	172	102	49	24	11	115	95	13	8	14	9
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,369	892	472	267	118	68	480	352	180	134	119	71
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	98	66	20	14	9	3	35	25	18	12	16	12
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	1,830	1,198	614	344	167	92	675	511	223	159	151	92

## 1.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 "	6	6					5	5			1	1
3,300 "	15	14					13	13	2	1		
3,500 "	5	3					1				4	3
3,700 "	9	9	1	1			2	2	3	3	3	3
4,000 "	51	37	2	1	2	1	10	9	24	16	13	10
4,300 "	80	63	1		3	2	28	27	37	30	11	4
4,500 "	54	46			3	3	14	13	21	20	16	10
4,700 "	51	37			2	2	13	13	15	12	21	10
5,000 "	86	59	2		12	7	18	16	29	20	25	16
5,500 "	174	135	8	6	49	39	67	52	42	32	8	6
6,000 "	173	122	19	11	23	11	96	78	22	13	13	9
6,500 "	169	123	18	13	13	8	123	94	7	6	8	2
7,000 "	130	73	22	16	17	7	68	43	18	4	5	3
8,000 "	228	134	116	70	24	9	73	47	1	1	14	7
9,000 "	169	92	96	45	14	2	51	39	2	1	6	5
9,999 "	147	106	96	73	5	1	44	30			2	2
10,000 以上	248	126	201	97			46	28			1	1
20,000 以上	29	10	27	9			2	1				
30,000 以上	6	3	5	2			1	1				
合計	1,830	1,198	614	344	167	92	675	511	223	159	151	92

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2021年9月～2024年9月

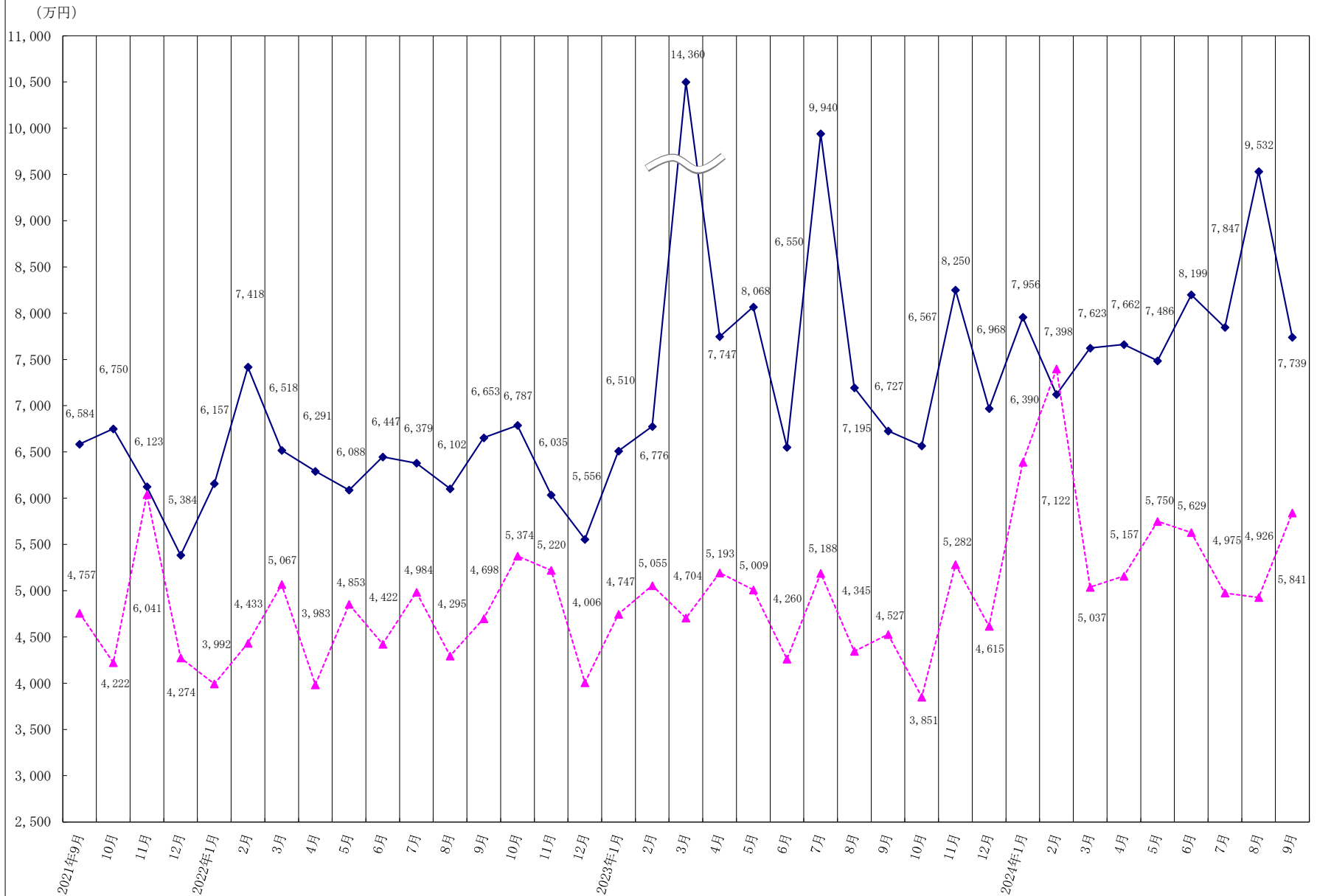
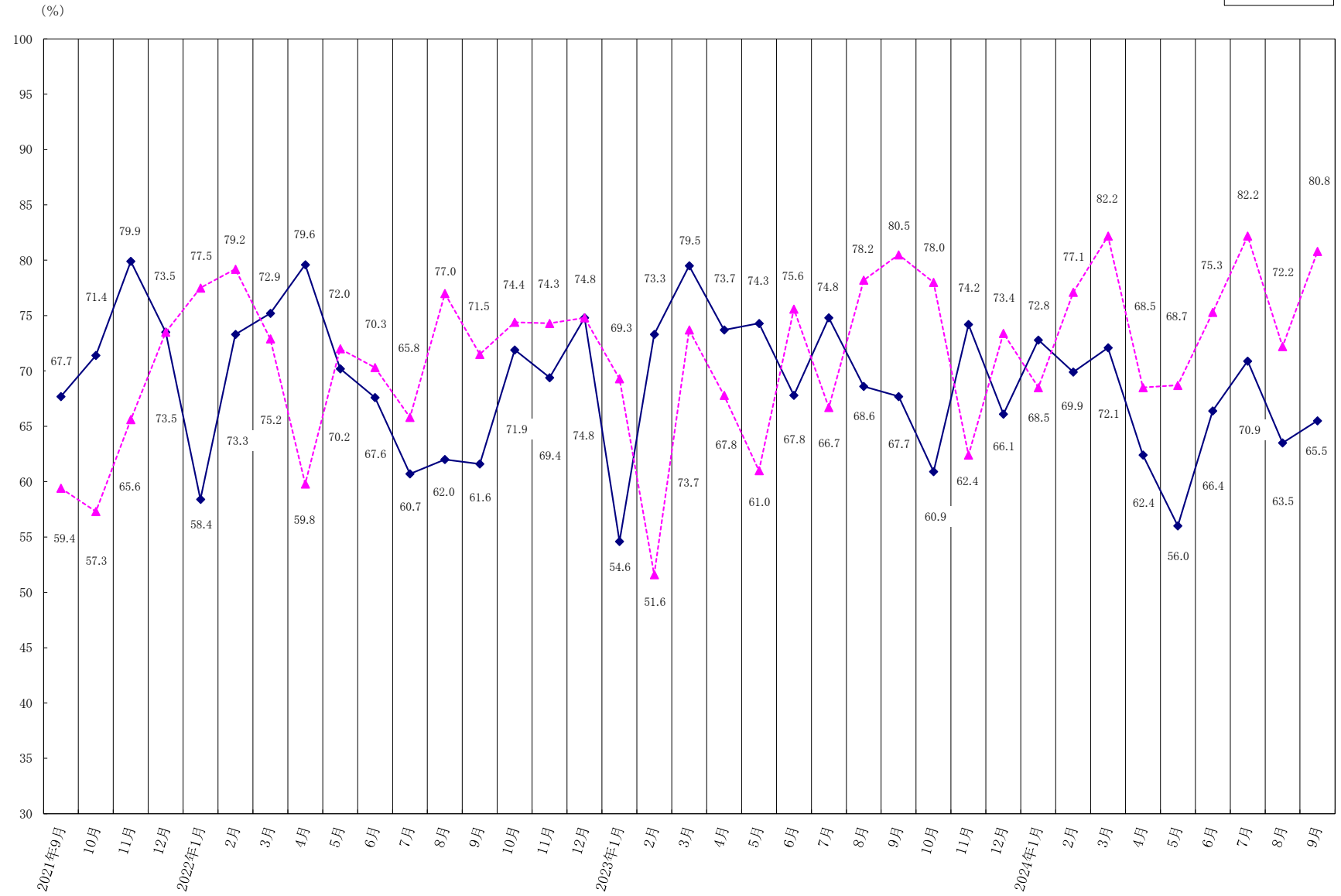


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2021年9月～2024年9月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移 (首都圏・近畿圏) 2022年9月～2024年9月

■首都圏  
□近畿圏

