

2024年11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10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

- ◎発売は1,833戸、23.4%増と7カ月ぶりの増加。23区などが大幅増。
- ◎初月契約率は83.3%、2015年11月以来の80%台に。
- ◎平均価格9,239万円、㎡単価137.9万円。ともに3カ月連続の二ケタUP。

1. 発売戸数

発売1,833戸、対前年同月(1,486戸)比347戸、23.4%増、対前月(1,830戸)比3戸、0.2%増。

2. 初月契約率

83.3%、前年同月比22.4ポイントアップ、前月比では17.8ポイントアップ。

'24年9月65.5%、8月63.5%、7月70.9%、6月66.4%、5月56.0%、4月62.4%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は9,239万円、1㎡当り単価は137.9万円。

前年同月比では平均価格は2,672万円(40.7%)のアップ、㎡単価は36.9万円(36.5%)のアップ。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに3カ月連続のアップ。

4. 販売在庫数

10月末時点4,829戸、前月末比196戸の減少('24年9月末5,025戸、'23年10月末4,756戸)。

5. 即日完売物件(1物件266戸)

① THE TOYOMI TOWER MARINE&SKY 1期1次 266戸

東・中央区 14,471万円 189.7万円 平均4.6倍、最高18倍

6. 超高層物件

10月の超高層物件(20階以上)は10物件・718戸、契約率93.2%

(前年同月は8物件135戸、契約率28.1%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 816 戸(シェア 44.5%)、東京都下 53 戸(同 2.9%)、神奈川県 436 戸(同 23.8%)、埼玉県 100 戸(同 5.5%)、千葉県 428 戸(同 23.3%)。東京都のシェアは 47.4%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 12,940 万円、187.8 万円(48.6%アップ、36.1%アップ)、都下 6,445 万円、100.5 万円(14.6%アップ、9.1%アップ)、神奈川県 6,783 万円、109.6 万円(3.5%アップ、15.1%アップ)、埼玉県 5,760 万円、91.5 万円(12.5%アップ、16.0%アップ)、千葉県 5,843 万円、83.7 万円(29.0%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 1,734 戸(全体の 94.6%)。

10. 来月の発売戸数予測

2024 年 11 月の発売戸数は 2,500 戸程度の見込みである

('23 年 11 月 2,743 戸、'22 年 11 月 2,866 戸、'21 年 11 月 5,452 戸、'20 年 11 月 2,790 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2024年10月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	1,833 戸 (23.4 %)	83.3 % (22.4 P)	9,239 万円 (40.7 %)	137.9 万円 (36.5 %)
東京 23 区	816 戸 (70.4 %)	84.2 % (43.9 P)	12,940 万円 (48.6 %)	187.8 万円 (36.1 %)
東京都下	53 戸 (△ 58.6 %)	43.4 % (△ 22.2 P)	6,445 万円 (14.6 %)	100.5 万円 (9.1 %)
神奈川県	436 戸 (15.3 %)	84.2 % (15.4 P)	6,783 万円 (3.5 %)	109.6 万円 (15.1 %)
埼玉県	100 戸 (△ 50.7 %)	77.0 % (11.0 P)	5,760 万円 (12.5 %)	91.5 万円 (16.0 %)
千葉県	428 戸 (43.6 %)	86.9 % (8.4 P)	5,843 万円 (29.0 %)	83.7 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10月末現在)

▪ 対象物件 ……	96	物件	
▪ 発売戸数 ……	1,833	戸	
▪ 売却戸数 ……	1,526	戸	(契約率83.3%)
▪ 全売却戸数 ……	2,029	戸	
▪ 全残戸数 ……	4,829	戸	(2024年分残2,126戸)
▪ 即日完売戸数 ……	266	戸	(即日完売率14.5%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,734	戸	(F35登録物件率94.6%)
▪ 1物件当り平均戸数 ……	19.1	戸	
▪ 総発売額 ……	16,935,365.0	万円	
▪ 1戸当り平均価格 ……	9,239	万円	
▪ 1㎡当り分譲単価 ……	137.9	万円	(3.3㎡当り 455.2万円)
▪ 総敷地面積 ……	407,038.64	㎡	
▪ 総建築面積 ……	181,584.47	㎡	
▪ 総建築延面積 ……	1,620,142.23	㎡	
▪ 総有効分譲面積 ……	122,771.53	㎡	
▪ 1戸当り平均専有面積 ……	66.98	㎡	
▪ 総棟数 ……	102	棟	
▪ 総階高 ……	1,254	階	
▪ 1棟当り平均階高 ……	12.3	階	
▪ 1日当り分譲戸数 ……	59.1	戸	
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	7.4	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	12	12					12	12				
1 L K												
1 D K	8	5						4	2	4	3	
1 L D K	163	141	74	70	5	5	49	45	9	4	26	17
2 K												
2 L K												
2 D K	6	2	1	1				5	1			
2 L D K	371	309	240	194	13	6	83	80	6	6	29	23
3 K												
3 L K												
3 D K	4	2						4	2			
3 L D K	1,199	1,008	481	410	32	12	272	215	56	49	358	322
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	70	47	20	12	3		20	15	16	13	11	7
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	1,833	1,526	816	687	53	23	436	367	100	77	428	372

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	2	1							2	1		
3,000 "	22	17					12	12	8	4	2	1
3,300 "	8	5									8	5
3,500 "	15	13	1				6	6	1		7	7
3,700 "	29	22					10	10	2	1	17	11
4,000 "	69	62	18	18			36	35	4	2	11	7
4,300 "	68	62	11	11	3	3	38	35	3	1	13	12
4,500 "	31	23	1	1	1	1	16	14	2	2	11	5
4,700 "	28	21	3	3			14	10	4	2	7	6
5,000 "	86	65	3	2	9	3	19	15	8	7	47	38
5,500 "	114	87	17	10	10	2	26	22	6	5	55	48
6,000 "	171	139	21	12	12	5	32	25	21	17	85	80
6,500 "	107	87	20	8	2	1	25	21	2	2	58	55
7,000 "	121	97	31	22	3		28	20	11	9	48	46
8,000 "	159	125	67	46	6	3	39	36	16	16	31	24
9,000 "	127	105	59	49	3	3	43	34	10	8	12	11
9,999 "	135	111	90	77			37	26			8	8
10,000 以上	470	425	404	370	4	2	54	45			8	8
20,000 以上	45	38	44	37			1	1				
30,000 以上	26	21	26	21								
合計	1,833	1,526	816	687	53	23	436	367	100	77	428	372

図－１．新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2021年10月～2024年10月

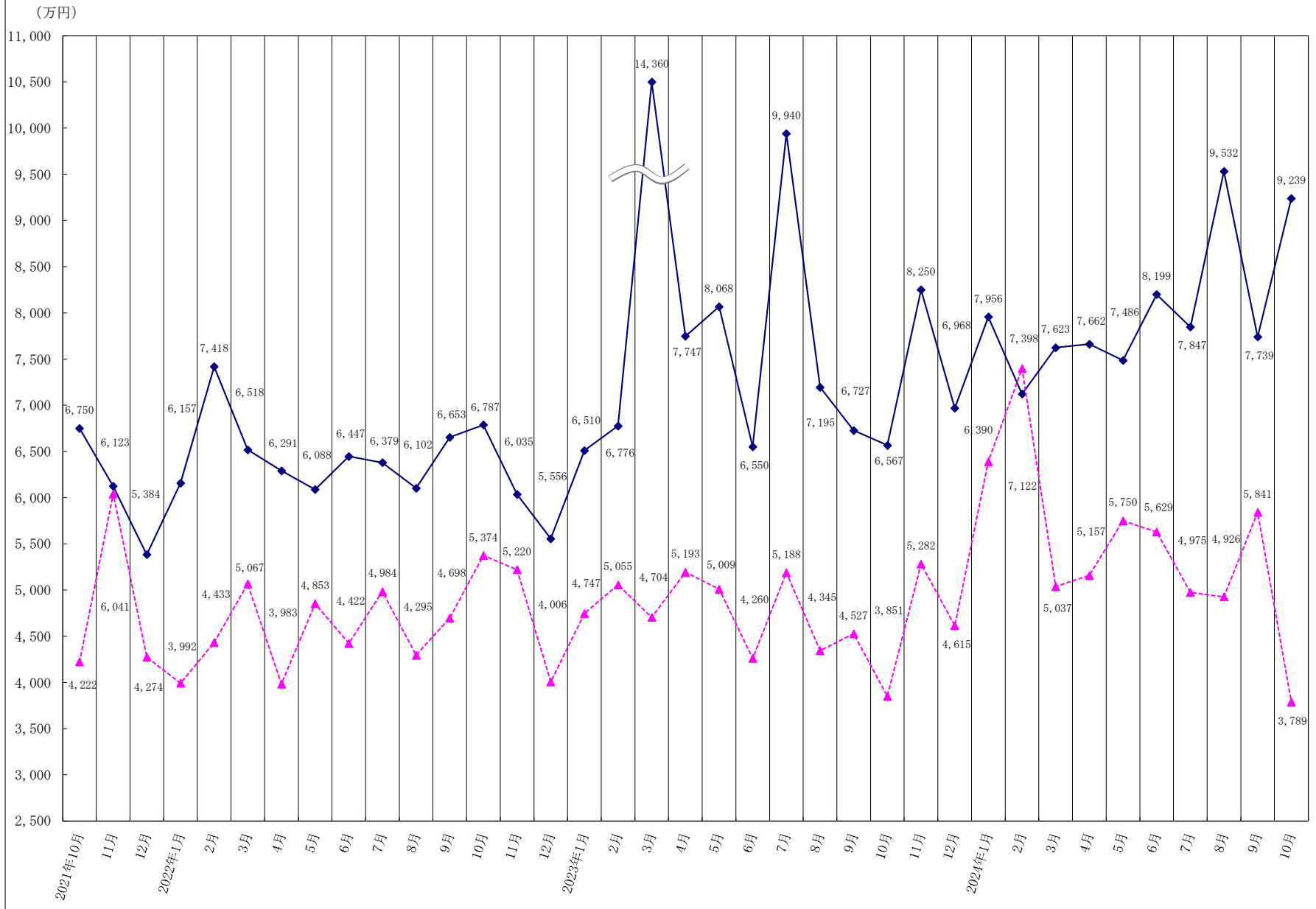
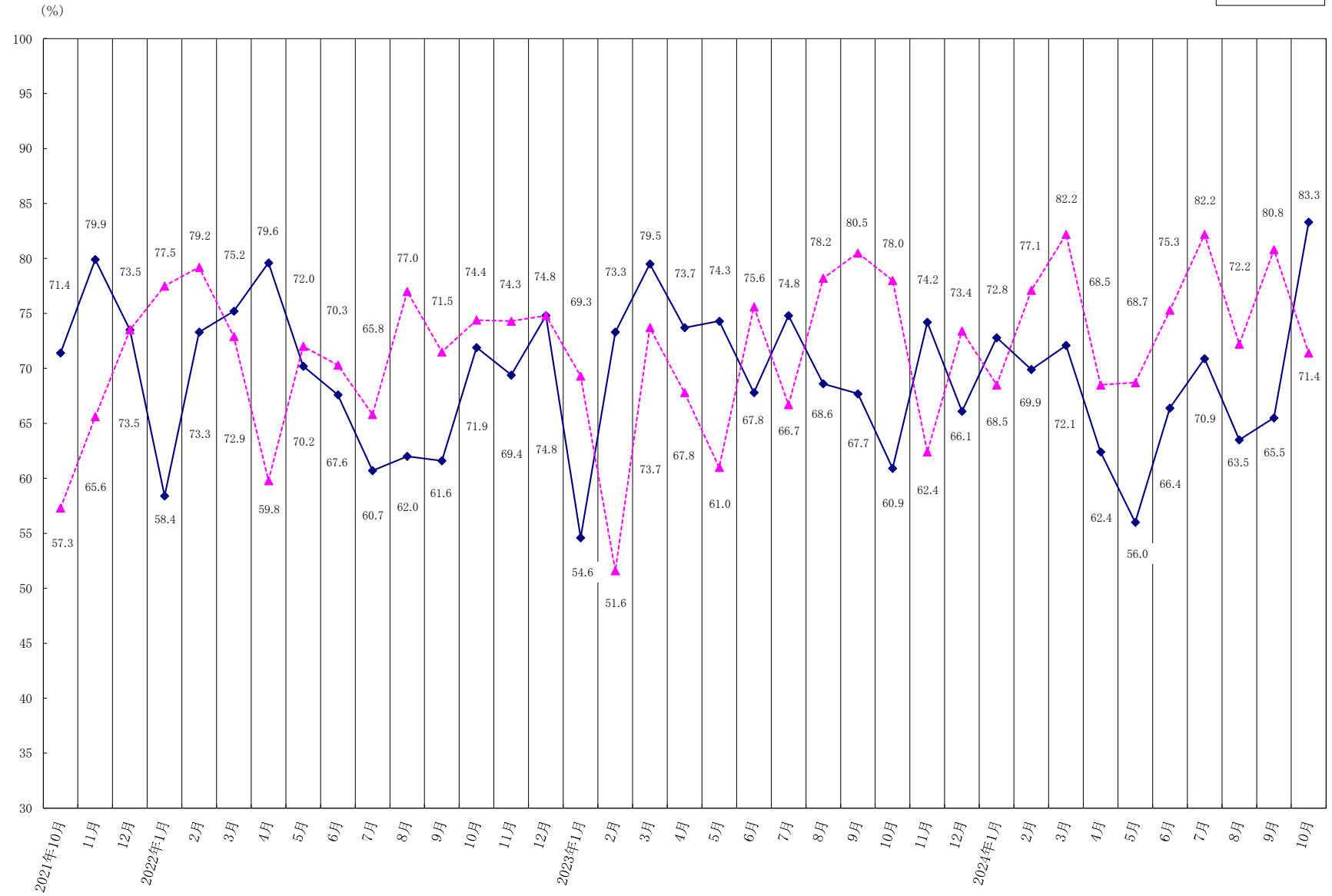


図- 2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2021年10月～2024年10月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2022年10月～2024年10月

■首都圏
□近畿圏

