

2025年1月23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年のまとめ

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の上 3 都 3 県

- ◎発売は前年比 14.4%減の 2 万 3,003 戸。1973 年以降で最少に。
- ◎平均価格 7,820 万円、㎡単価 117.7 万円。ともに前年比では下落。
- ◎初月契約率 66.9%、4 年ぶりの 70%割れ。全エリアが 60%台。
- ◎2025 年は 2 万 6,000 戸の見込み。東京 23 区の供給が復調。

1. 発売戸数

- ・発売 2 万 3,003 戸、前年比(2 万 6,873 戸)比 14.4%減。(過去最多は'00 年の 9 万 5,635 戸)。
- ・エリア別の内訳は東京 23 区 8,275 戸(シェア 36.0%)、東京都下 2,041 戸(同 8.9%)、神奈川県 4,917 戸(同 21.4%)、埼玉県 3,313 戸(同 14.4%)、千葉県 4,457 戸(同 19.4%)。

2. 契約率

- ・初月契約率は 66.9%、前年(70.3%)比 3.4 ポイントダウン。2020 年以降の 60%台に。
- ・エリア別は東京 23 区 68.8%(前年比 2.2P ダウン)、東京都下 61.0%(同 10.8P ダウン)、神奈川県 68.0%(同 0.5P ダウン)、埼玉県 61.8%(同 0.8P アップ)、千葉県 68.7%(同 9.0P ダウン)。
- ・累積契約率は 81.0%、前年同期の 83.7%と比べると 2.7P のダウン。

3. 平均価格・㎡単価

- ・戸当たり平均価格は 7,820 万円、1 ㎡当たり単価は 117.7 万円。
- ・前年比では平均価格は 281 万円(3.5%)のダウン、㎡単価は 4.9 万円(4.0%)のダウン。
- ・平均価格は 6 年ぶり、㎡単価は 12 年ぶりのダウンも高値を維持。
- ・エリア別では東京 23 区 1 億 1,181 万円・171.0 万円(2.6%ダウン・1.0%ダウン)、東京都下 5,890 万円・89.0 万円(同 8.9%アップ・9.5%アップ)、神奈川県 6,432 万円・98.1 万円(同 6.0%アップ・5.3%アップ)、埼玉県 5,542 万円・84.9 万円(同 13.8%アップ・10.7%アップ)、千葉県 5,689 万円・80.9 万円(同 18.9%アップ・15.2%アップ)。

4. 販売在庫数

- ・6,814 戸、'23 年 12 月末(6,283 戸)比 531 戸の増加。

5. 2024 年の特徴

- ・発売戸数は 2 万 3,003 戸と大幅減。東京都の着工減などが響き調査開始以来の最少に。
- ・価格は戸当たり、単価ともに高値継続。東京 23 区は 2 年連続で 1 億 1,000 万円台乗せ。
- ・初月契約率は 2020 年(66.0%)以来の 60%台に下落。
- ・この他に定期借地権付き物件が 547 戸。定借物件は 2025 年も供給拡大傾向。
- ・1 都 3 県以外では茨城県南部で 222 戸を発売。TX 沿線や北関東主要都市なども東京通勤圏に。

6. その他トピック

- ・億ションは 3,648 戸。前年(4,174 戸)比 526 戸、12.6%の減少。
最高額は 20 億円(「クラッシィタワー新宿御苑」、専有面積 210.90 m²)。
- ・即日完売は 658 戸、シェア 2.9%('23 年 1,118 戸、シェア 4.2%)。
- ・フラット 35 登録物件は 2 万 111 戸、シェア 87.4%('23 年 2 万 4,381 戸、シェア 90.7%)。

7. 2025 年の供給について

- ・'25 年の供給見込みは 2 万 6,000 戸。'24 年に比べ 13.0%増。

◎首都圏新築マンション市場動向 2024年1～12月

	供給戸数	契約率	平均価格	m ² 単価
首都圏	23,003 戸 (△ 14.4 %)	66.9 % (△ 3.4 P)	7,820 万円 (△ 3.5 %)	117.7 万円 (△ 4.0 %)
東京 23 区	8,275 戸 (△ 30.5 %)	68.8 % (△ 2.2 P)	11,181 万円 (△ 2.6 %)	171.0 万円 (△ 1.0 %)
東京都下	2,041 戸 (△ 10.0 %)	61.0 % (△ 10.8 P)	5,890 万円 (8.9 %)	89.0 万円 (9.5 %)
神奈川県	4,917 戸 (△ 17.5 %)	68.0 % (△ 0.5 P)	6,432 万円 (6.0 %)	98.1 万円 (5.3 %)
埼玉県	3,313 戸 (9.3 %)	61.8 % (0.8 P)	5,542 万円 (13.8 %)	84.9 万円 (10.7 %)
千葉県	4,457 戸 (20.4 %)	68.7 % (△ 9.0 P)	5,689 万円 (18.9 %)	80.9 万円 (15.2 %)

()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

◎地区別供給戸数

※単位:戸

地区	年		2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	対前年比	2025年 予測	増減率
	2020年	2021年								
都 区 部	10,911	13,290	10,797	11,909	8,275	-30.5%	12,000	+45.0%		
都 下	3,242	2,921	2,360	2,269	2,041	-10.0%	2,000	-2.0%		
神 奈 川 県	5,586	8,609	7,403	5,962	4,917	-17.5%	5,500	+11.9%		
埼 玉 県	3,367	4,451	4,716	3,030	3,313	+9.3%	3,000	-9.4%		
千 葉 県	4,122	4,365	4,293	3,703	4,457	+20.4%	3,500	-21.5%		
首 都 圏 計	27,228	33,636	29,569	26,873	23,003	-14.4%	26,000	+13.0%		
対前年増減率	-12.8%	+23.5%	-12.1%	-9.1%	-14.4%		+13.0%			

◎販売残戸数(2024年12月末)

※単位:戸

地区	年		24年供給	契約戸数	累積契約率	24年分 残戸数	18~23年 分残戸数	24年末時 総残戸数	23年末時 総残戸数
	24年供給	契約戸数							
都 区 部	8,275	6,920	83.6%	1,355	979	2,334	2,562		
都 下	2,041	1,600	78.4%	441	509	950	862		
神 奈 川 県	4,917	4,086	83.1%	831	513	1,344	1,472		
埼 玉 県	3,313	2,436	73.5%	877	230	1,107	785		
千 葉 県	4,457	3,592	80.6%	865	214	1,079	602		
首 都 圏 計	23,003	18,634	81.0%	4,369	2,445	6,814	6,283		

◎地区別価格動向(平均価格・㎡単価)

※単位:万円

地区	年		2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	対前年上昇率				
	2020年	2021年						2020年	2021年			
都 区 部	7,712	(125.1)	8,293	(128.2)	8,236	(128.8)	11,483	(172.7)	11,181	(171.0)	-2.6%	-1.0%
都 下	5,460	(80.5)	5,061	(74.1)	5,233	(79.6)	5,411	(81.3)	5,890	(89.0)	8.9%	9.5%
神 奈 川 県	5,436	(81.8)	5,270	(78.0)	5,411	(81.6)	6,069	(93.2)	6,432	(98.1)	6.0%	5.3%
埼 玉 県	4,565	(66.7)	4,801	(70.7)	5,267	(77.7)	4,870	(76.7)	5,542	(84.9)	13.8%	10.7%
千 葉 県	4,377	(61.1)	4,314	(61.6)	4,603	(66.2)	4,786	(70.2)	5,689	(80.9)	18.9%	15.2%
首 都 圏 平 均	6,083	(92.5)	6,260	(93.6)	6,288	(95.1)	8,101	(122.6)	7,820	(117.7)	-3.5%	-4.0%
対前年上昇率	1.7%	5.2%	2.9%	1.2%	0.4%	1.6%	28.8%	28.9%	-3.5%	-4.0%		

◎価格帯別供給戸数 ※単位:戸

価格帯	2024 年
2,500 万円以下	8
3,000 "	94
3,300 "	186
3,500 "	235
3,700 "	363
4,000 "	975
4,300 "	967
4,500 "	645
4,700 "	669
5,000 "	1,307
5,500 "	2,341
6,000 "	2,352
6,500 "	1,896
7,000 "	1,719
8,000 "	2,683
9,000 "	1,788
9,999 "	1,127
1億円 以上	2,898
2億円 以上	533
3億円 以上	217
総計	23,003

◎月別供給戸数・契約戸数・契約率

※単位:戸および%

年	項目	月												月平均
		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
2 4 年	発売戸数	1,112	1,319	2,451	972	1,550	1,662	1,496	728	1,830	1,833	2,231	5,819	1,917
	契約戸数	809	922	1,766	607	868	1,103	1,061	462	1,198	1,526	1,373	3,705	1,283
	契約率	72.8%	69.9%	72.1%	62.4%	56.0%	66.4%	70.9%	63.5%	65.5%	83.3%	61.5%	63.7%	66.9%
2 3 年	発売戸数	710	1,821	2,439	1,690	1,936	1,906	2,591	1,469	2,120	1,486	2,743	5,962	2,239
	契約戸数	388	1,335	1,939	1,245	1,438	1,292	1,938	1,008	1,436	905	2,035	3,938	1,575
	契約率	54.6%	73.3%	79.5%	73.7%	74.3%	67.8%	74.8%	68.6%	67.7%	60.9%	74.2%	66.1%	70.3%