

首都圏 新築分譲マンション市場動向

2024 年度(2024 年 4 月～2025 年 3 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 17.0%減の 2 万 2,239 戸。1973 年度以降で最少の供給。
- ◎平均価格 8,135 万円、㎡単価 123.0 万円。ともに最高値の更新続く。
- ◎初月契約率は 3.1 ポイントダウンの 66.8%。在庫は 6,116 戸に増加。
- ◎この他に定借物件の供給が 612 戸。前年度比では 53 戸の増加。

1. 発売戸数

- ・発売 2 万 2,239 戸、前期比(2 万 6,785 戸)比 17.0%減。(過去最多は'00 年度の 9 万 5,479 戸)。
- ・エリア別の内訳は東京 23 区 8,272 戸(シェア 37.2%)、東京都下 1,993 戸(同 9.0%)、神奈川県 4,585 戸(同 20.6%)、埼玉県 3,425 戸(同 15.4%)、千葉県 3,964 戸(同 17.8%)。

2. 契約率

- ・初月契約率は 66.8%、前期(69.9%)比 3.1 ポイントダウン。2 年連続の 70%割れ。
- ・エリア別は東京 23 区 69.8%(前年比 0.1P ダウン)、東京都下 60.4%(同 10.7P ダウン)、神奈川県 67.5%(同 1.5P ダウン)、埼玉県 61.8%(同 0.9P アップ)、千葉県 67.2%(同 10.0P ダウン)。

3. 平均価格・㎡単価

- ・戸当たり平均価格は 8,135 万円、1 ㎡当たり単価は 123.0 万円。
- ・前期比では平均価格は 570 万円(7.5%)のアップ、㎡単価は 7.9 万円(6.9%)のアップ。
- ・平均価格は 4 年連続のアップ、㎡単価は 13 年連続のアップ。2024 年問題で労務費が一段とアップ、資材費や用地費の高騰も重なり平均価格、㎡単価ともに 4 年連続で最高値を更新。
- ・エリア別では東京 23 区 11,632 万円・177.3 万円(11.2%アップ・10.1%アップ)、東京都下 6,067 万円・95.0 万円(同 13.2%アップ・18.8%アップ)、神奈川県 6,587 万円・100.9 万円(同 7.2%アップ・7.5%アップ)、埼玉県 5,893 万円・89.7 万円(同 20.5%アップ・17.3%アップ)、千葉県 5,604 万円・80.3 万円(同 10.6%アップ・9.4%アップ)。全てのエリアで戸当たり、単価ともに上昇している。

4. 販売在庫数

・6,116 戸、’24 年 3 月末(5,661 戸)比 455 戸の増加。

5. 2024 年度の特徴

- ・発売戸数は 3 年連続の減少、戸数は 2 万 5,723 戸だった 1975 年度を下回って調査開始以来最少。
- ・初月契約率は 66.8%、2 年連続で 70%を下回る。最高は東京 23 区の 69.8%、全エリアが 60%台。
- ・東京 23 区の戸当たり価格は 2 年連続で 1 億円を突破、ニケタアップし 1 億 1,632 万円に。
- ・即日完売は 889 戸、シェア 4.0% (’23 年度 965 戸、シェア 3.6%)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2024年度(2024年4月～2025年3月)

	供 給 戸 数	契 約 率	平 均 価 格	m ² 単 価
首 都 圏	22,239 戸 (△ 17.0 %)	66.8 % (△ 3.1 P)	8,135 万円 (7.5 %)	123.0 万円 (6.9 %)
東 京 23 区	8,272 戸 (△ 25.5 %)	69.8 % (△ 0.1 P)	11,632 万円 (11.2 %)	177.3 万円 (10.1 %)
東 京 都 下	1,993 戸 (△ 12.6 %)	60.4 % (△ 10.7 P)	6,067 万円 (13.2 %)	95.0 万円 (18.8 %)
神 奈 川 県	4,585 戸 (△ 28.0 %)	67.5 % (△ 1.5 P)	6,587 万円 (7.2 %)	100.9 万円 (7.5 %)
埼 玉 県	3,425 戸 (17.0 %)	61.8 % (0.9 P)	5,893 万円 (20.5 %)	89.7 万円 (17.3 %)
千 葉 県	3,964 戸 (△ 3.5 %)	67.2 % (△ 10.0 P)	5,604 万円 (10.6 %)	80.3 万円 (9.4 %)

()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

◎地区別供給戸数

※単位:戸

地区 \ 年		2018年度	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度	2024年度	対前年比
都 区 部		15,452	13,131	11,131	13,169	10,692	11,100	8,272	-25.5%
都 下		3,395	2,454	3,122	3,091	2,253	2,281	1,993	-12.6%
神 奈 川 県		8,284	6,413	6,523	8,016	6,750	6,370	4,585	-28.0%
埼 玉 県		4,868	3,624	3,573	4,533	4,733	2,927	3,425	+17.0%
千 葉 県		4,642	2,933	4,683	4,063	4,204	4,107	3,964	-3.5%
首 都 圏 計		36,641	28,555	29,032	32,872	28,632	26,785	22,239	-17.0%
対前年増加率		-0.5%	-22.1%	+1.7%	+13.2%	-12.9%	-6.5%	-17.0%	

◎地区別価格動向(平均価格・㎡単価)

※単位:万円

地区 \ 年		2018年度		2019年度		2020年度		2021年度		2022年度		2023年度		2024年度		対前年比	
都 区 部		7,320	(116.2)	7,400	(115.1)	7,564	(122.1)	8,449	(130.8)	9,899	(150.0)	10,464	(161.1)	11,632	(177.3)	+11.2%	+10.1%
都 下		5,304	(75.4)	5,460	(79.2)	5,414	(80.0)	5,137	(74.9)	5,218	(80.7)	5,358	(80.0)	6,067	(95.0)	+13.2%	+18.8%
神 奈 川 県		5,362	(75.8)	5,231	(75.9)	5,513	(81.8)	5,209	(77.9)	5,455	(82.3)	6,145	(93.9)	6,587	(100.9)	+7.2%	+7.5%
埼 玉 県		4,493	(64.2)	4,414	(63.0)	4,571	(66.6)	4,929	(72.4)	5,135	(76.8)	4,890	(76.5)	5,893	(89.7)	+20.5%	+17.3%
千 葉 県		4,254	(57.4)	4,366	(61.0)	4,404	(61.3)	4,383	(62.2)	4,529	(66.1)	5,067	(73.4)	5,604	(80.3)	+10.6%	+9.4%
首 都 圏 平 均		5,927	(87.5)	6,056	(90.1)	5,994	(90.6)	6,360	(95.3)	6,907	(103.9)	7,565	(115.1)	8,135	(123.0)	+7.5%	+6.9%
対前年上昇率		+0.1%	+1.3%	+2.2%	+3.0%	-1.0%	+0.6%	+6.1%	+5.2%	+8.6%	+9.0%	+9.5%	+10.8%	+7.5%	+6.9%		

◎月別供給戸数・契約戸数・契約率

※単位:戸および%

月		4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	月 平 均
年	項 目													
2 4 年 度	発 売 戸 数	972	1,550	1,662	1,496	728	1,830	1,833	2,231	5,819	620	1,288	2,210	1,853
	契 約 戸 数	607	868	1,103	1,061	462	1,198	1,526	1,373	3,705	363	898	1,685	1,237
	契 約 率	62.4	56.0	66.4	70.9	63.5	65.5	83.3	61.5	63.7	58.5	69.7	76.2	66.8
2 3 年 度	発 売 戸 数	1,690	1,936	1,906	2,591	1,469	2,120	1,486	2,743	5,962	1,112	1,319	2,451	2,232
	契 約 戸 数	1,245	1,438	1,292	1,938	1,008	1,436	905	2,035	3,938	809	922	1,766	1,561
	契 約 率	73.7	74.3	67.8	74.8	68.6	67.7	60.9	74.2	66.1	72.8	69.9	72.1	69.9