

2024年12月19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11月

調査対象地域: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県の上 3 県

- ◎発売は18.7%減の2,231戸、3月以来の2,000戸台も2カ月ぶりの減少。
- ◎平均価格7,988万円、㎡単価121.4万円。いずれも4カ月ぶりの下落。
- ◎初月契約率61.5%。在庫は5,205戸と昨年12月以来の増加。

1. 発売戸数

発売2,231戸、対前年同月(2,743戸)比512戸、18.7%減、対前月(1,833戸)比398戸、21.7%増。

2. 初月契約率

61.5%、前年同月比12.7ポイントダウン、前月比では21.8ポイントダウン。

'24年10月83.3%、9月65.5%、8月63.5%、7月70.9%、6月66.4%、5月56.0%。

3. 平均価格・㎡単価

戸当たり平均価格は7,988万円、1㎡当り単価は121.4万円。

前年同月比では平均価格は262万円(3.2%)のダウン、㎡単価は6.6万円(5.2%)のダウン。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに4カ月ぶりのダウン。

4. 販売在庫数

11月末時点5,205戸、前月末比376戸の増加('24年10月末4,829戸、'23年11月末4,815戸)。

5. 即日完売物件(3物件48戸)

① メイツ船橋行田公園 2期2~9次 12戸

千・船橋市 4,736万円 63.7万円 平均1倍、最高1倍

② サングランデ東松戸 1期 34戸

千・松戸市 5,265万円 74.4万円 平均1倍、最高3倍

6. 超高層物件

11月の超高層物件(20階以上)は13物件・314戸、契約率56.7%

(前年同月は8物件309戸、契約率68.0%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 705 戸(シェア 31.6%)、東京都下 357 戸(同 16.0%)、神奈川県 363 戸(同 16.3%)、埼玉県 571 戸(同 25.6%)、千葉県 235 戸(同 10.5%)。東京都のシェアは 47.6%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 10,889 万円、174.5 万円(15.0%ダウン、11.9%ダウン)、都下 5,915 万円、88.3 万円(16.9%アップ、17.6%アップ)、神奈川県 7,128 万円、111.5 万円(15.8%アップ、10.4%アップ)、埼玉県 7,308 万円、106.9 万円(56.0%アップ、51.6%アップ)、千葉県 5,415 万円、76.7 万円(5.9%アップ、0.1%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 1,841 戸(全体の 82.5%)。

10. 来月の発売戸数予測

2024 年 12 月の発売戸数は 6,000 戸程度の見込みである

('23 年 12 月 5,962 戸、'22 年 12 月 5,757 戸、'21 年 12 月 6,649 戸、'20 年 12 月 7,362 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2024年11月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	2,231 戸 (△ 18.7 %)	61.5 % (△ 12.7 P)	7,988 万円 (△ 3.2 %)	121.4 万円 (△ 5.2 %)
東京 23 区	705 戸 (△ 31.5 %)	60.3 % (△ 12.6 P)	10,889 万円 (△ 15.0 %)	174.5 万円 (△ 11.9 %)
東京都下	357 戸 (△ 20.0 %)	72.8 % (△ 15.1 P)	5,915 万円 (16.9 %)	88.3 万円 (17.6 %)
神奈川県	363 戸 (△ 52.3 %)	58.1 % (△ 8.9 P)	7,128 万円 (15.8 %)	111.5 万円 (10.4 %)
埼玉県	571 戸 (189.8 %)	53.9 % (△ 11.6 P)	7,308 万円 (56.0 %)	106.9 万円 (51.6 %)
千葉県	235 戸 (△ 24.2 %)	71.9 % (△ 10.0 P)	5,415 万円 (5.9 %)	76.7 万円 (0.1 %)

()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11月末現在)

▪ 対象物件 ……	163	物件		
▪ 発売戸数 ……	2,231	戸		
▪ 売却戸数 ……	1,373	戸	(契約率61.5%)	
▪ 全売却戸数 ……	1,855	戸		
▪ 全残戸数 ……	5,205	戸	(2024年分残2,667戸)	
▪ 即日完売戸数 ……	48	戸	(即日完売率2.2%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	1,841	戸	(F35登録物件率82.5%)	
▪ 1物件当り平均戸数 ……	13.7	戸		
▪ 総発売額 ……	17,821,254.0	万円		
▪ 1戸当り平均価格 ……	7,988	万円		
▪ 1㎡当り分譲単価 ……	121.4	万円	(3.3㎡当り	400.8万円)
▪ 総敷地面積 ……	562,302.50	㎡		
▪ 総建築面積 ……	263,911.68	㎡		
▪ 総建築延面積 ……	1,982,163.13	㎡		
▪ 総有効分譲面積 ……	146,739.60	㎡		
▪ 1戸当り平均専有面積 ……	65.77	㎡		
▪ 総棟数 ……	168	棟		
▪ 総階高 ……	1,912	階		
▪ 1棟当り平均階高 ……	11.4	階		
▪ 1日当り分譲戸数 ……	74.4	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	7	7	1	1			6	6				
1 K	1	1	1	1								
1 L K												
1 D K	25	17	21	17					4			
1 L D K	172	127	102	89	12	9	32	20	24	8	2	1
2 K												
2 L K												
2 D K	7								7			
2 L D K	343	210	159	87	36	29	73	51	54	32	21	11
3 K												
3 L K												
3 D K	8								8			
3 L D K	1,529	909	392	211	280	195	236	122	436	244	185	137
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	139	102	29	19	29	27	16	12	38	24	27	20
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,231	1,373	705	425	357	260	363	211	571	308	235	169

1.価格帯別戸数

2,500万円以下	5	1							5	1		
3,000 "	16	9					6	6	10	3		
3,300 "	1	1					1	1				
3,500 "	16	13			3	1	10	9	2	2	1	1
3,700 "	9	4			3	2	2	1	3	1	1	
4,000 "	71	42	9	6	14	11	10	5	26	10	12	10
4,300 "	109	70	12	12	27	23	10	5	44	18	16	12
4,500 "	97	65	5	4	17	10	4	2	43	27	28	22
4,700 "	84	66	8	8	14	10	4	2	25	16	33	30
5,000 "	138	103	17	16	19	17	5	2	60	44	37	24
5,500 "	220	145	15	14	51	45	32	13	91	53	31	20
6,000 "	214	111	26	17	73	45	42	21	53	18	20	10
6,500 "	181	112	40	28	48	31	44	28	39	18	10	7
7,000 "	132	89	45	32	24	17	29	22	20	6	14	12
8,000 "	205	105	71	45	23	14	59	33	37	3	15	10
9,000 "	197	107	90	51	33	28	42	21	20		12	7
9,999 "	122	71	91	48	5	4	20	14	2	2	4	3
10,000 以上	332	216	213	120	3	2	43	26	72	67	1	1
20,000 以上	64	31	53	20					11	11		
30,000 以上	18	12	10	4					8	8		
合計	2,231	1,373	705	425	357	260	363	211	571	308	235	169

図－1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2021年11月～2024年11月

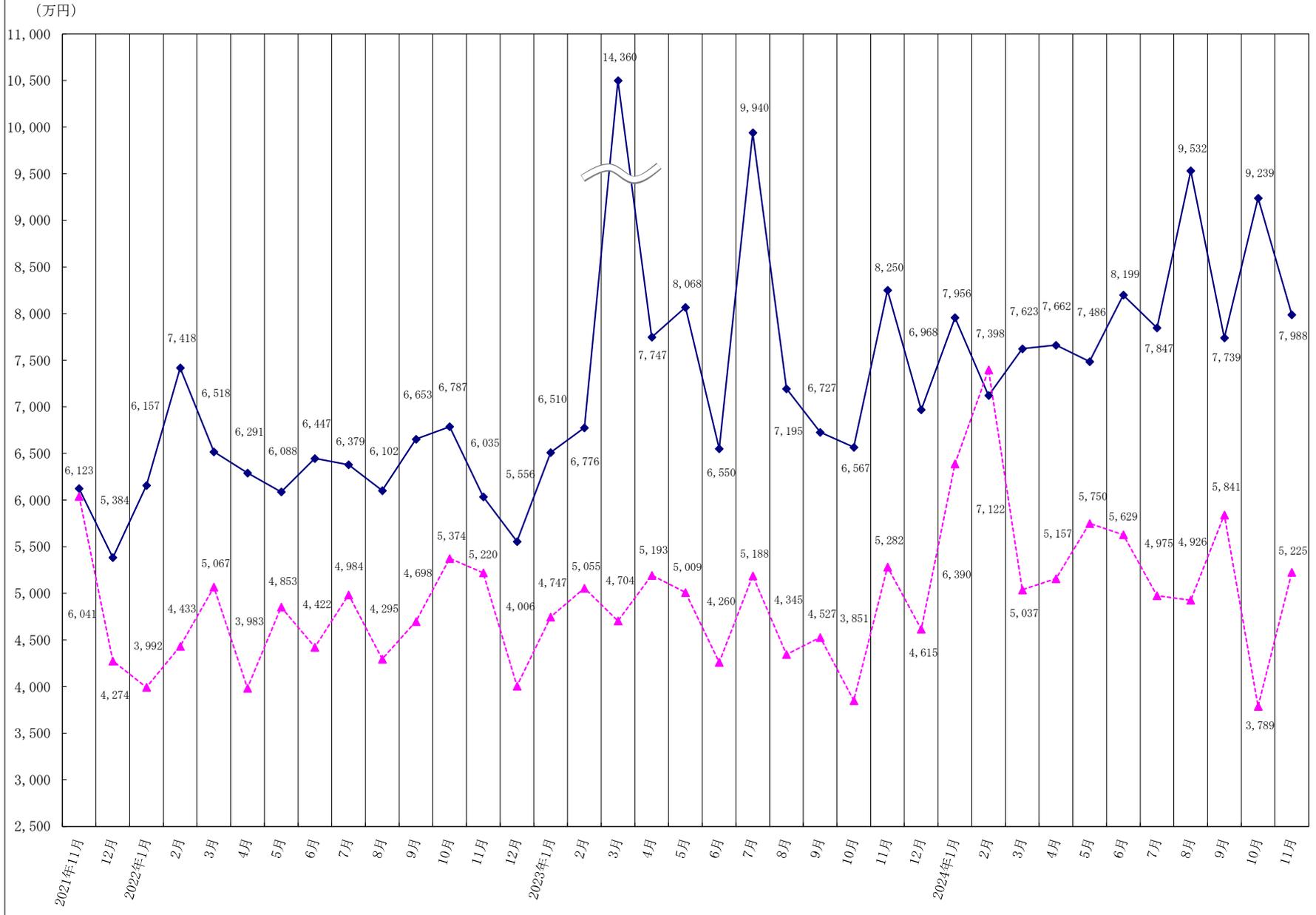
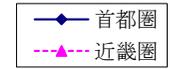
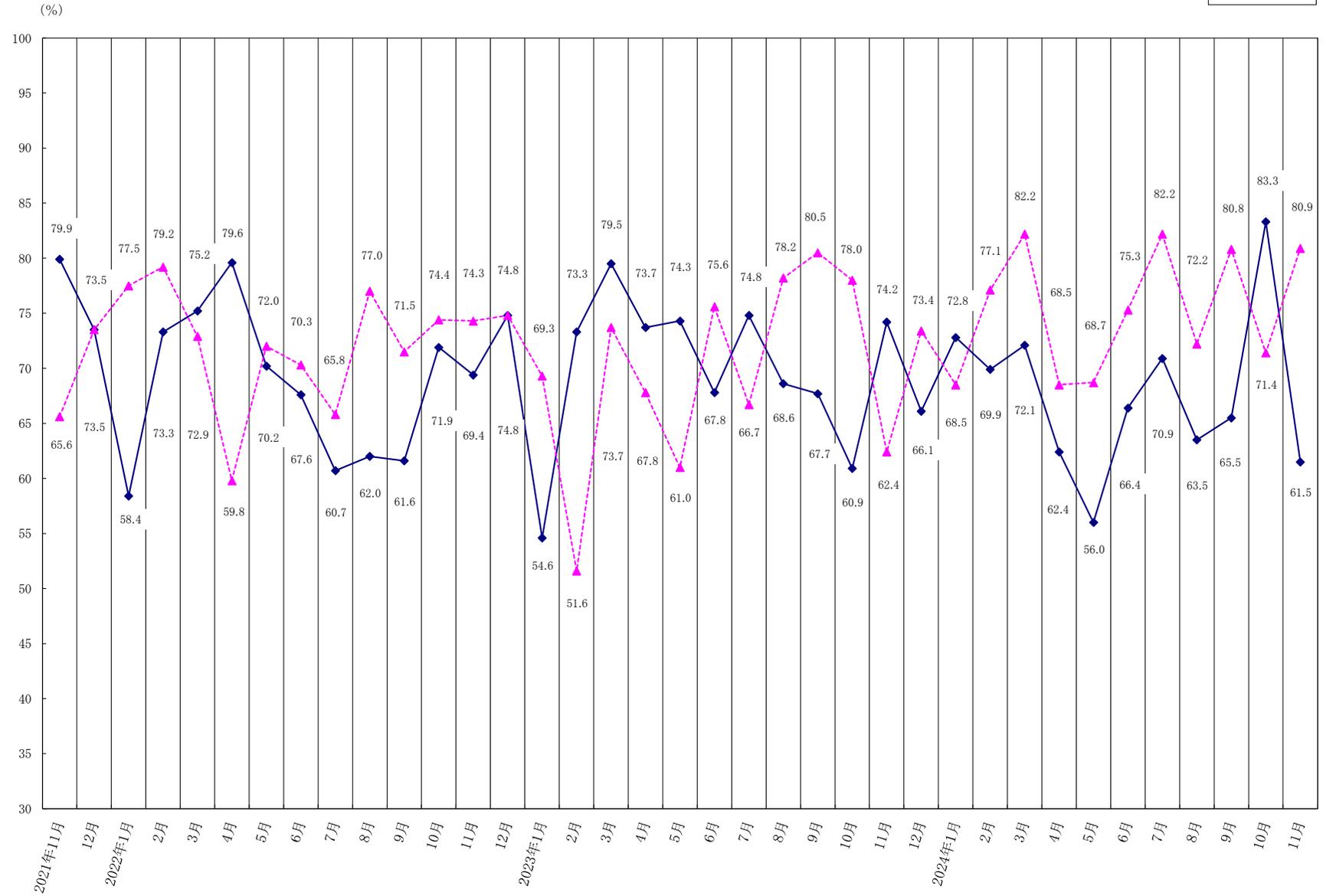


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2021年11月～2024年11月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2022年11月～2024年11月

■首都圏
□近畿圏

