

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12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 2.4%減の 5,819 戸。東京 23 区と神奈川県が落ち込む。
- ◎平均価格 7,335 万円、㎡単価 109.8 万円といずれも 2 カ月ぶりのアップ。
- ◎初月契約率は 63.7%と 6 割台続く。在庫は 6,814 戸に増加。

### 1. 発売戸数

発売 5,819 戸、対前年同月(5,962 戸)比 143 戸、2.4%減、対前月(2,231 戸)比 3,588 戸、160.8%増。

### 2. 初月契約率

63.7%、前年同月比 2.4 ポイントダウン、前月比では 2.2 ポイントアップ。

'24 年 11 月 61.5%、10 月 83.3%、9 月 65.5%、8 月 63.5%、7 月 70.9%、6 月 66.4%。

### 3. 平均価格・㎡単価

戸当り平均価格は 7,335 万円、1 ㎡当り単価は 109.8 万円。

前年同月比では平均価格は 367 万円(5.3%)のアップ、㎡単価は 2.6 万円(2.4%)のアップ。

前年同月比では平均価格、㎡単価ともに 2 カ月ぶりのアップ。

### 4. 販売在庫数

12 月末時点 6,814 戸、前月末比 1,609 戸の増加('24 年 11 月末 5,205 戸、'23 年 12 月末 6,283 戸)。

### 5. 即日完売物件(3 物件 38 戸)

① ガーラ・レジデンス松戸 1 期 1 次 15 戸

千・松戸市 4,717 万円 72.2 万円 先着順

### 6. 超高層物件

12 月の超高層物件(20 階以上)は 18 物件・995 戸、契約率 90.5%

(前年同月は 8 物件 921 戸、契約率 88.1%)。

## 7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 1,867 戸(シェア 32.1%)、東京都下 415 戸(同 7.1%)、神奈川県 700 戸(同 12.0%)、埼玉県 1,321 戸(同 22.7%)、千葉県 1,516 戸(同 26.1%)。東京都のシェアは 39.2%。

## 8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 10,822 万円、159.0 万円(19.7%アップ、21.0%アップ)、都下 6,135 万円、93.0 万円(23.1%アップ、19.2%アップ)、神奈川県 6,516 万円、96.5 万円(0.6%アップ、4.4%ダウン)、埼玉県 5,176 万円、82.3 万円(8.2%アップ、2.2%アップ)、千葉県 5,629 万円、82.2 万円(14.2%アップ、3.9%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 5,392 戸(全体の 92.7%)。

## 10. 来月の発売戸数予測

2025 年 1 月の発売戸数は 1,000 戸程度の見込みである

( '24 年 1 月 1,112 戸、'23 年 1 月 710 戸、'22 年 1 月 1,128 戸、'21 年 1 月 1,325 戸)。

### ◎首都圏新築マンション市場動向 2024年12月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	5,819 戸 ( △ 2.4 %)	63.7 % ( △ 2.4 P)	7,335 万円 ( 5.3 %)	109.8 万円 ( 2.4 %)
東京 23 区	1,867 戸 ( △ 17.7 %)	75.3 % ( 11.9 P)	10,822 万円 ( 19.7 %)	159.0 万円 ( 21.0 %)
東京都下	415 戸 ( 62.7 %)	62.4 % ( 1.2 P)	6,135 万円 ( 23.1 %)	93.0 万円 ( 19.2 %)
神奈川県	700 戸 ( △ 63.2 %)	50.1 % ( △ 15.9 P)	6,516 万円 ( 0.6 %)	96.5 万円 ( △ 4.4 %)
埼玉県	1,321 戸 ( 51.5 %)	64.3 % ( △ 2.6 P)	5,176 万円 ( 8.2 %)	82.3 万円 ( 2.2 %)
千葉県	1,516 戸 ( 127.6 %)	55.4 % ( △ 20.6 P)	5,629 万円 ( 14.2 %)	82.2 万円 ( 3.9 %)

( )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12月末現在)

▪ 対 象 物 件 ……	227	物件	
▪ 発 売 戸 数 ……	5,819	戸	
▪ 売 却 戸 数 ……	3,705	戸	(契約率63.7%)
▪ 全 売 却 戸 数 ……	4,210	戸	
▪ 全 残 戸 数 ……	6,814	戸	(2024年分残4,369戸)
▪ 即 日 完 売 戸 数 ……	38	戸	(即日完売率0.7%)
▪ フラット35登録物件戸数 ……	5,392	戸	(F35登録物件率92.7%)
▪ 1 物件当り平均戸数 ……	25.6	戸	
▪ 総 発 売 額 ……	42,682,084.0	万円	
▪ 1 戸 当 り 平 均 価 格 ……	7,335	万円	
▪ 1 m <sup>2</sup> 当 り 分 譲 単 価 ……	109.8	万円	(3.3m <sup>2</sup> 当り 362.4万円)
▪ 総 敷 地 面 積 ……	915,383.89	m <sup>2</sup>	
▪ 総 建 築 面 積 ……	<u>403,779.25</u>	m <sup>2</sup>	
▪ 総 建 築 延 面 積 ……	3,336,595.45	m <sup>2</sup>	
▪ 総 有 効 分 譲 面 積 ……	<u>388,638.87</u>	m <sup>2</sup>	
▪ 1 戸 当 り 平 均 専 有 面 積 ……	66.79	m <sup>2</sup>	
▪ 総 棟 数 ……	240	棟	
▪ 総 階 高 ……	2,839	階	
▪ 1 棟 当 り 平 均 階 高 ……	11.8	階	
▪ 1 日 当 り 分 譲 戸 数 ……	187.7	戸	
▪ 平 均 所 要 時 間 ……	最寄駅から	8.2 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	10	10	1	1			1	1	8	8		
1 L D K	486	385	177	153	34	21	25	12	168	161	82	38
2 K												
2 L K												
2 D K	16	16	1	1					15	15		
2 L D K	976	667	462	338	65	44	92	51	180	145	177	89
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	4,119	2,524	1,178	889	293	189	558	276	901	507	1,189	663
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	212	103	48	24	23	5	24	11	49	13	68	50
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	5,819	3,705	1,867	1,406	415	259	700	351	1,321	849	1,516	840

## 1.価格帯別戸数

2,500万円以下	1										1	
3,000 "	12	11			1	1			9	8	2	2
3,300 "	46	42			1	1	2	2	17	17	26	22
3,500 "	76	71			5	5	2	2	46	45	23	19
3,700 "	109	99			8	8	1	1	56	49	44	41
4,000 "	249	210	4	3	26	23	11	3	130	110	78	71
4,300 "	283	219	11	9	17	16	13	9	128	97	114	88
4,500 "	177	113	17	13	8	4	17	8	66	47	69	41
4,700 "	205	131	32	27	14	9	9	5	77	48	73	42
5,000 "	333	164	42	30	36	16	33	17	113	41	109	60
5,500 "	629	285	76	59	41	20	74	40	191	78	247	88
6,000 "	610	271	113	66	45	15	89	53	139	73	224	64
6,500 "	528	331	112	72	39	24	112	65	143	88	122	82
7,000 "	586	343	141	84	58	38	119	52	131	91	137	78
8,000 "	801	475	353	225	70	49	147	59	62	47	169	95
9,000 "	366	245	207	151	30	21	53	24	11	8	65	41
9,999 "	152	110	121	93	11	6	10	7	1	1	9	3
10,000 以上	491	440	474	429	5	3	7	4	1	1	4	3
20,000 以上	110	97	109	97			1					
30,000 以上	55	48	55	48								
合計	5,819	3,705	1,867	1,406	415	259	700	351	1,321	849	1,516	840

図－1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2021年12月～2024年12月

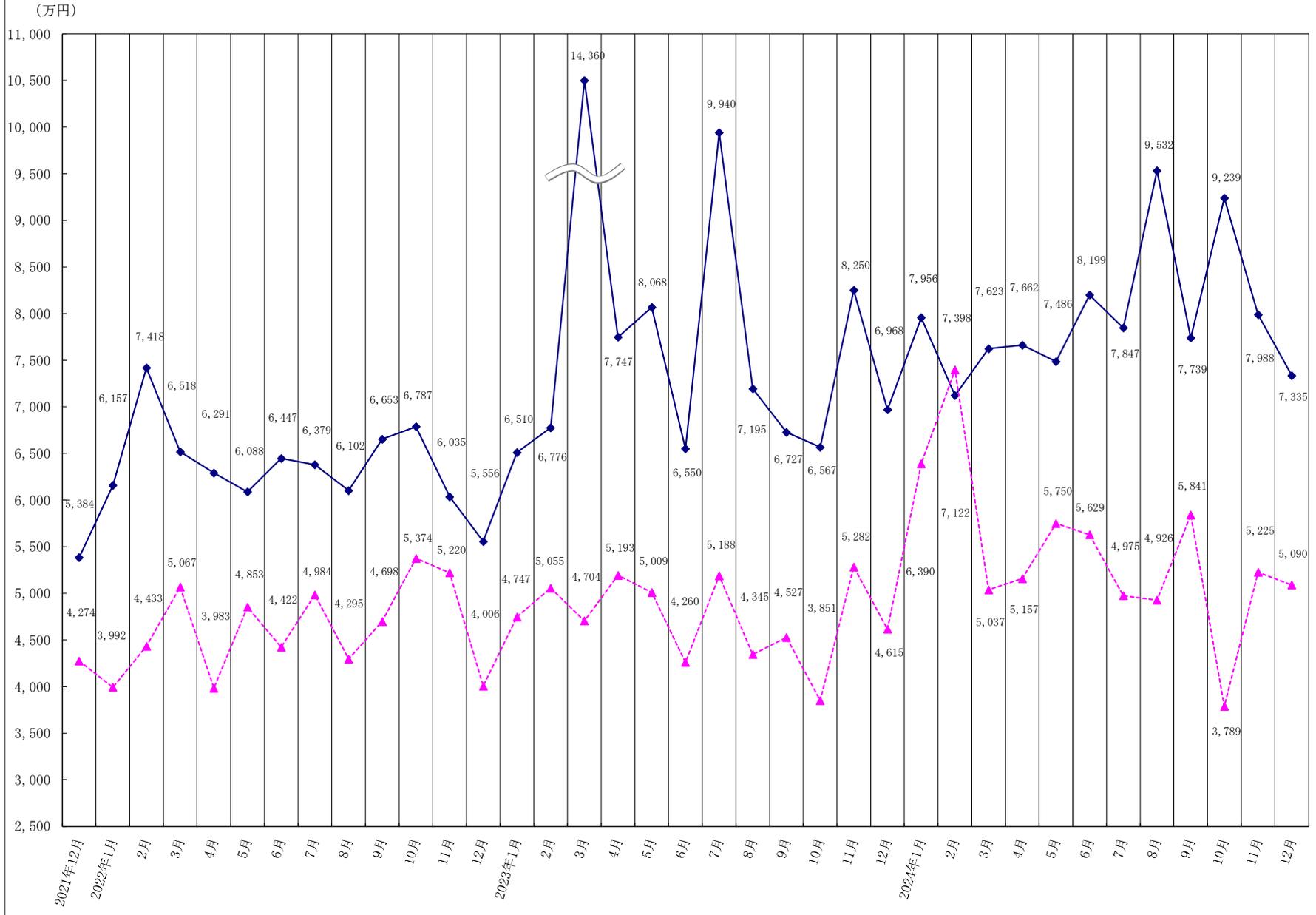
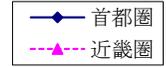
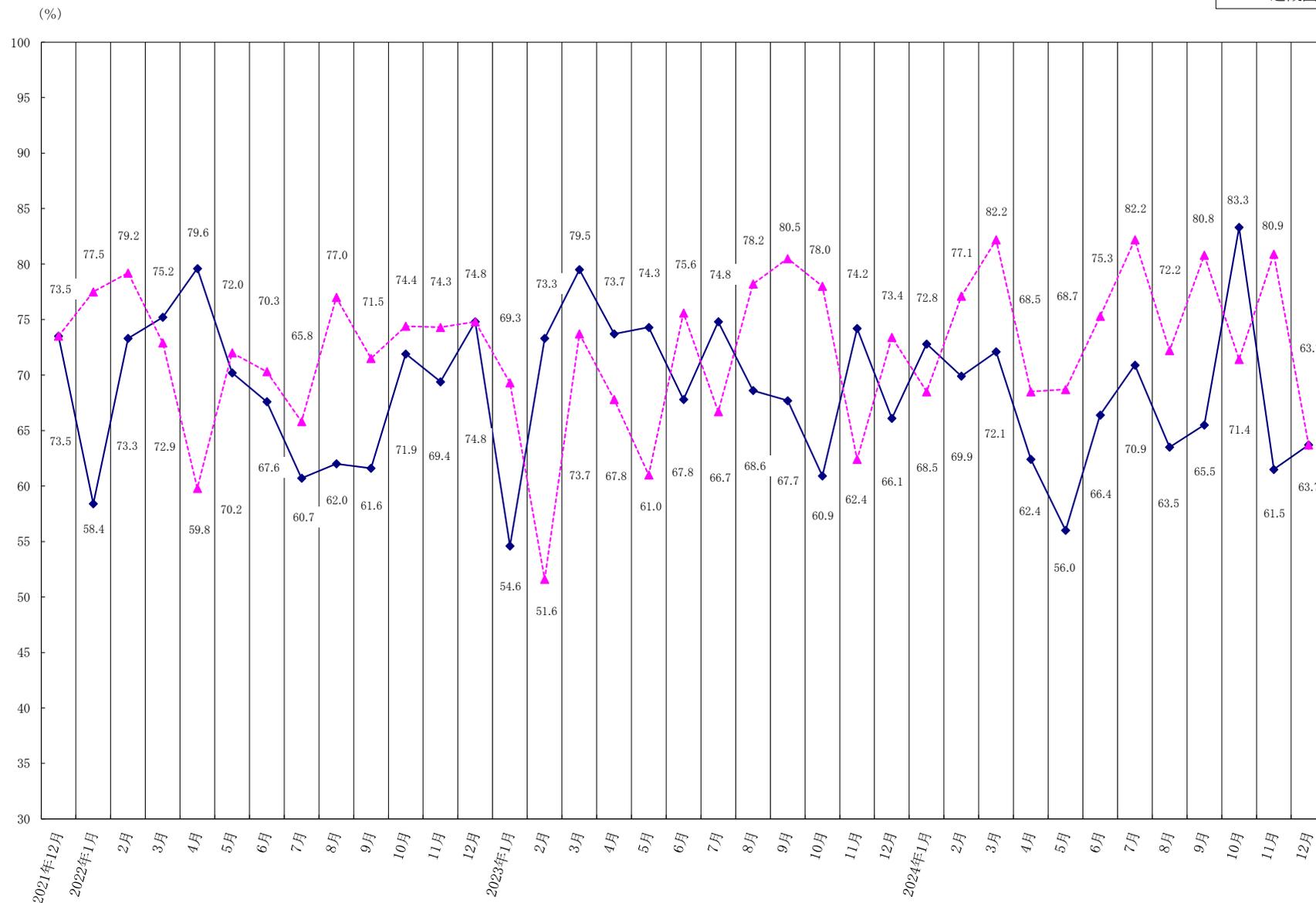


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2021年12月～2024年12月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2022年12月～2024年12月

■首都圏  
□近畿圏

