



首都圏の新築マンション市況

大和不動産鑑定株式会社
主席研究員 竹内 一雅

- ・首都圏では、新築マンションの供給戸数が減少する中で、億ション比率が上昇している。2024年の新築マンション平均価格は、前年に続き、首都圏で7千万円を、都区部で1億円を上回った。
- ・初月契約率は発売戸数の多い中価格帯で低下し、高価格帯と低価格帯で高まる傾向がみられる。建築費の上昇などに伴い、需給のミスマッチが地域別・価格帯別に発生していると思われる。
- ・24年に都区部では契約戸数が大きく減少した。供給減に加え金利上昇、賃貸や中古市場、都区部以外への需要の流出など様々な要因があったと思われる。今後、各地域の顧客の世帯収入等に合わせた、より細やかな値付けや商品企画などがこれまで以上に重要になりそうだ。

1. 首都圏における新築マンション市況動向

- 首都圏では新築マンション発売戸数が減少。億ション比率の上昇もあり平均価格の上昇が続く。
- 平均価格、平均㎡単価は、都区部では2023年比でわずかに低下、都区部以外の首都圏（都下、神奈川県、埼玉県、千葉県）では上昇が続く。初月契約率は埼玉県以外で低下した（図表1～4）。

図表1：首都圏新築マンション発売戸数

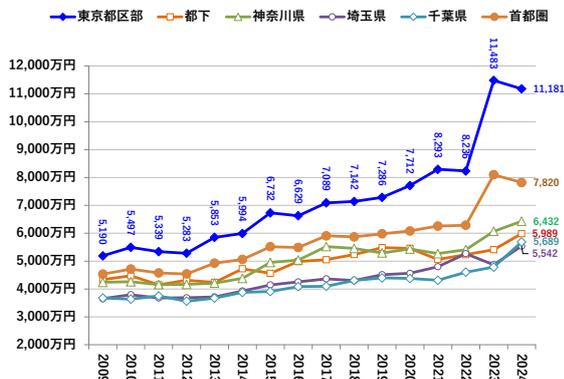


図表2：都区部新築マンション発売戸数



(出所)不動産経済研究所(以下同じ)

図表3：新築マンション平均価格



図表4：新築マンション㎡単価・初月契約率



2. 都県別・価格帯別 発売戸数・初月契約状況

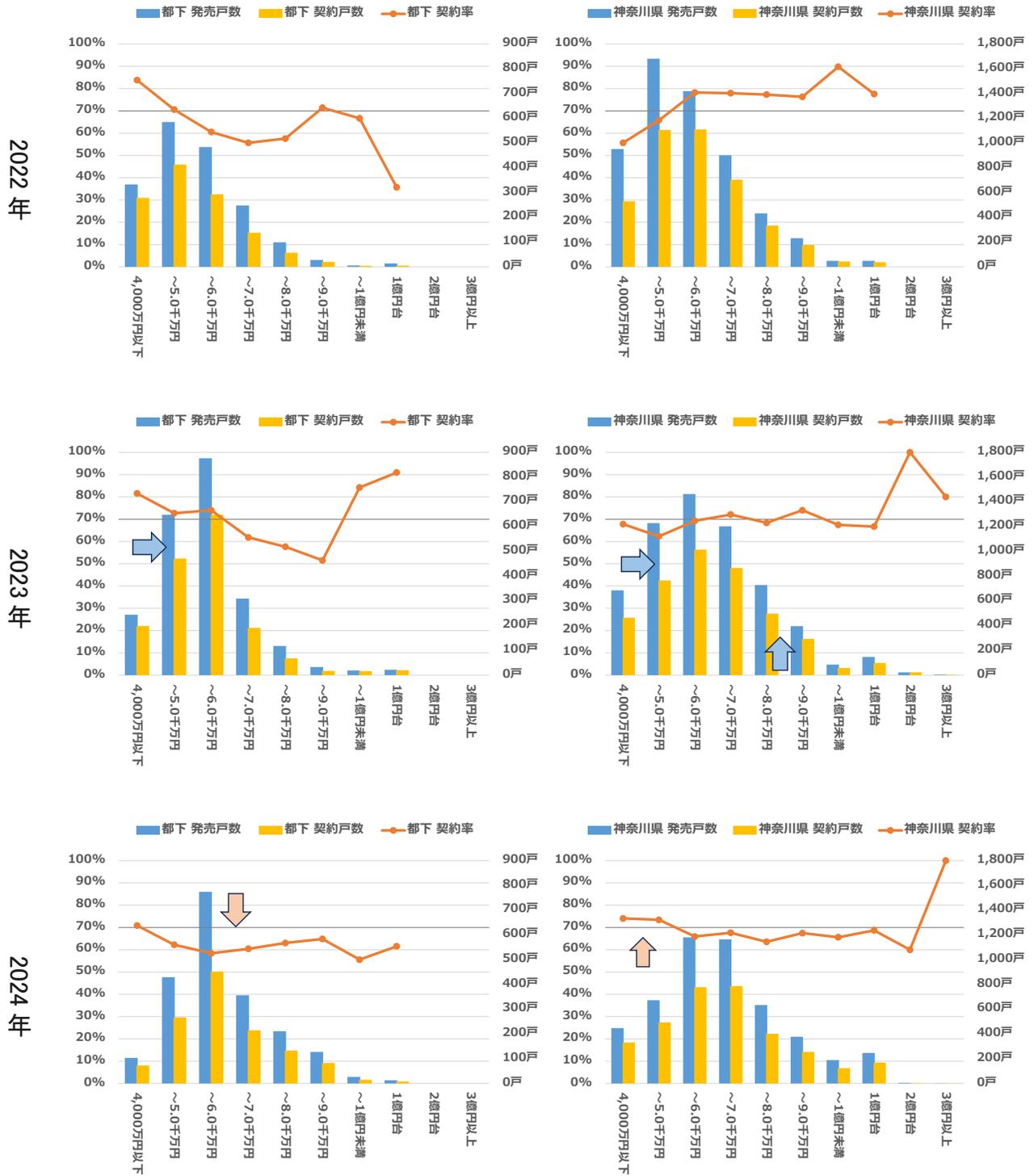
- 首都圏新築マンション平均発売価格の過去2年間における上昇は、建築費の高騰や億ション販売の堅調などを背景に、低価格帯の発売戸数が減少し、より高価格帯での供給が増加したためだ。
- 価格帯別の初月契約率をみると、発売戸数の多い中価格帯の契約率が低下し、より高価格帯と低価格帯で契約率が高まり、グラフ形状がU字化している（図表5）。結果として、地域別・価格帯別に需給のミスマッチが発生している可能性がある。

図表5-1：新築マンション発売戸数(A)・初月契約戸数(B)・初月契約率(B/A)
(首都圏) (都区部)



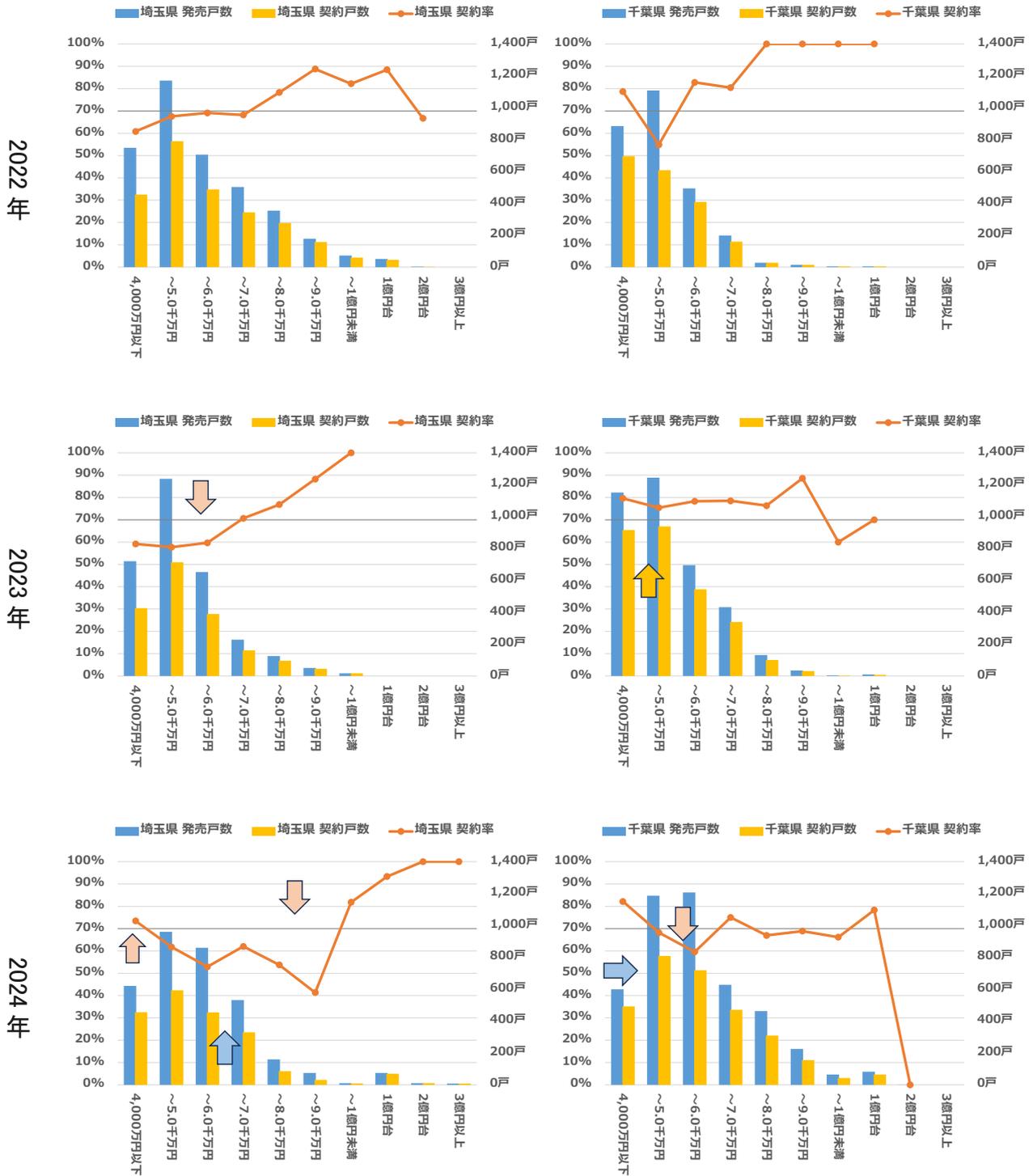
(注)各年の初月契約戸数は、毎月の価格帯別初月契約戸数を年間で合計したもの

図表5-2: 新築マンション発売戸数(A)・初月発売戸数(B)・初月契約率(B/A)
(東京都下) (神奈川県)



(注)東京都下の6~8千万円台は、2024年において契約率は7割を下回るが、2023~24年に供給とともに需要も増加し、契約率は上昇した。

図表5-3：新築マンション発売戸数(A)・初月発売戸数(B)・初月契約率(B/A)
(埼玉県) (千葉県)



3. 都県別・価格帯別 初月契約戸数 前年比変化

- 都県別に年間初月契約戸数の変化をみると、2022年から24年にかけて、首都圏の販売状況が大きく変化したことが分かる（図表6）。都区部では2022～23年に契約戸数が総じて増加傾向であったものの、2023～24年には全価格帯で契約戸数が減少した。供給減に加え金利上昇、価格の高騰に伴う賃貸や中古市場、都区部以外への需要の流出など様々な要因があったと思われる。その一方で、例えば千葉県では、低価格帯で契約戸数が減少したものの、5千万円台～1億円台では増加しており、東京などからのマンション需要の流入なども起こった可能性が考えられる。
- 物価や建築コストの上昇、金利の上昇などから、今後もマンション価格の上昇基調が継続すると考えられる一方、平均賃金の上昇も続くと思われる。今後、各地域の顧客層の世帯収入等に合わせた、より細やかな値付けや商品企画などが、これまで以上に重要になりそうだ。

図表6：新築マンション年間初月契約戸数の増減幅



＜お問い合わせ＞
リサーチ&マーケティング部
support-RM@daiwakantei.co.jp

- ・ 本資料は情報提供のみを目的としており、特定の商品やサービスの購入、投資、その他の取引を推奨するものではありません。
- ・ 本資料は信頼できると判断した情報源に基づき作成しておりますが、その正確性、完全性、最新性を保証するものではありません。
- ・ 本資料に関する権利は当社に帰属し、無断での複製、転載等は禁じております。
- ・ 本資料に記載されている内容や見解は筆者個人の意見・見解であり、必ずしも当社の公式な見解や方針を代表するものではありません。