

東京カンテイ「マンション・一戸建て住宅データ白書 2024」発表

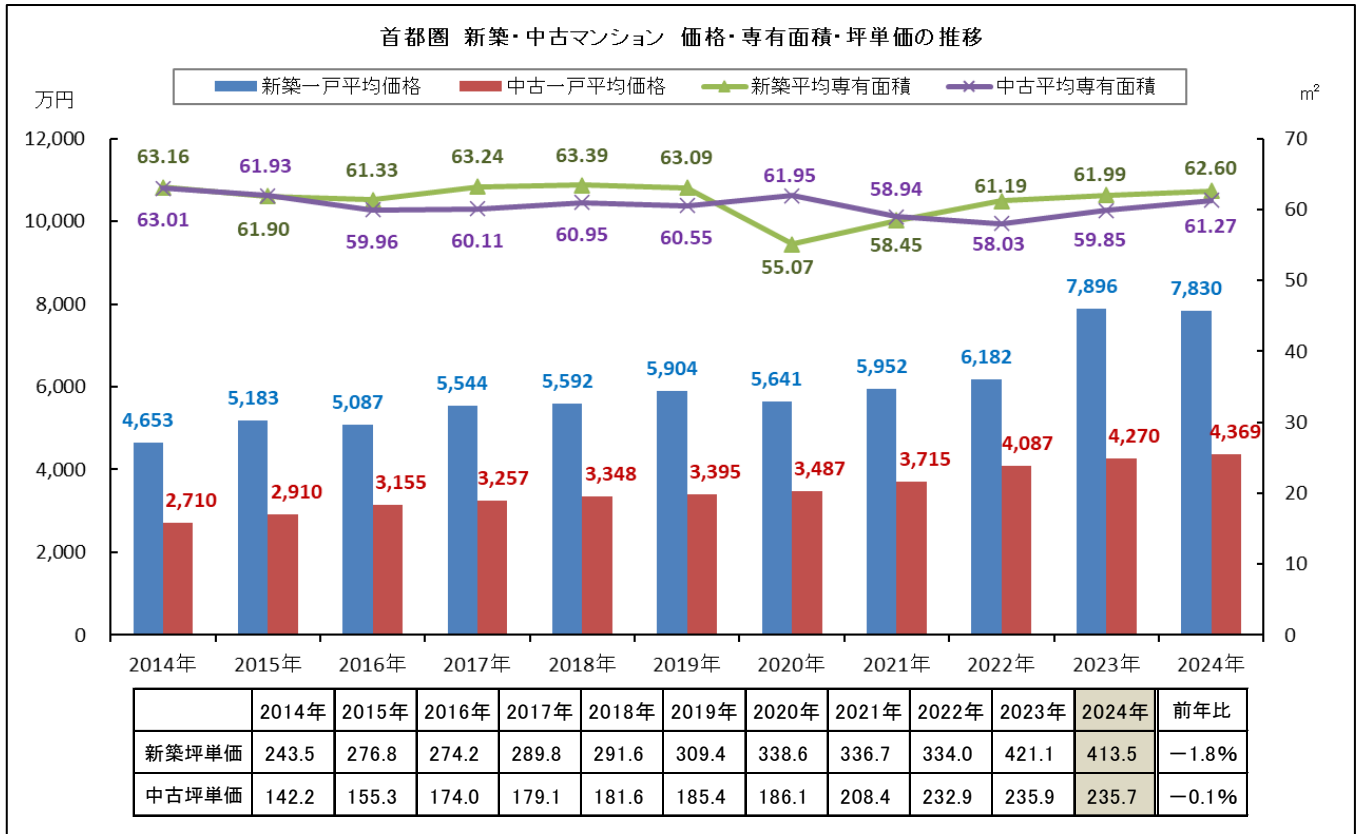
首都圏 新築マンション一戸平均価格は前年比-0.8%の7,830 万円 新築平均坪単価は-1.8%
中古マンション一戸平均価格は+2.3%の4,369 万円 中古平均坪単価は-0.1%

●一戸平均価格は新築が僅かに下落したものの高値を維持 中古は上昇傾向が続く

2024 年に首都圏で供給された新築マンションの一戸平均価格は 7,830 万円（速報値）となり、前年の 7,896 万円から-0.8%と僅かに下落した。上昇傾向から下落に転じたものの、2 年連続で 7,000 万円台後半の高値を維持している。前年から引き続き東京都心部を中心とした高額物件の供給や、首都圏全体の供給戸数の減少による影響で新築マンションの付加価値が高まり 2022 年以前の価格水準を大きく上回る結果となった。平均専有面積は 62.60 m²で前年の 61.99 m²から+1.0%と 4 年連続で拡大した。平均坪単価は前年比-1.8%の 413.5 万円と下落したものの、400 万円台の水準を維持している。2024 年の首都圏の新築マンション価格は一戸平均価格、平均坪単価のいずれも下落に転じたものの、それぞれ僅かな下落にとどまっていることから高止まりの状況にあるといえる。

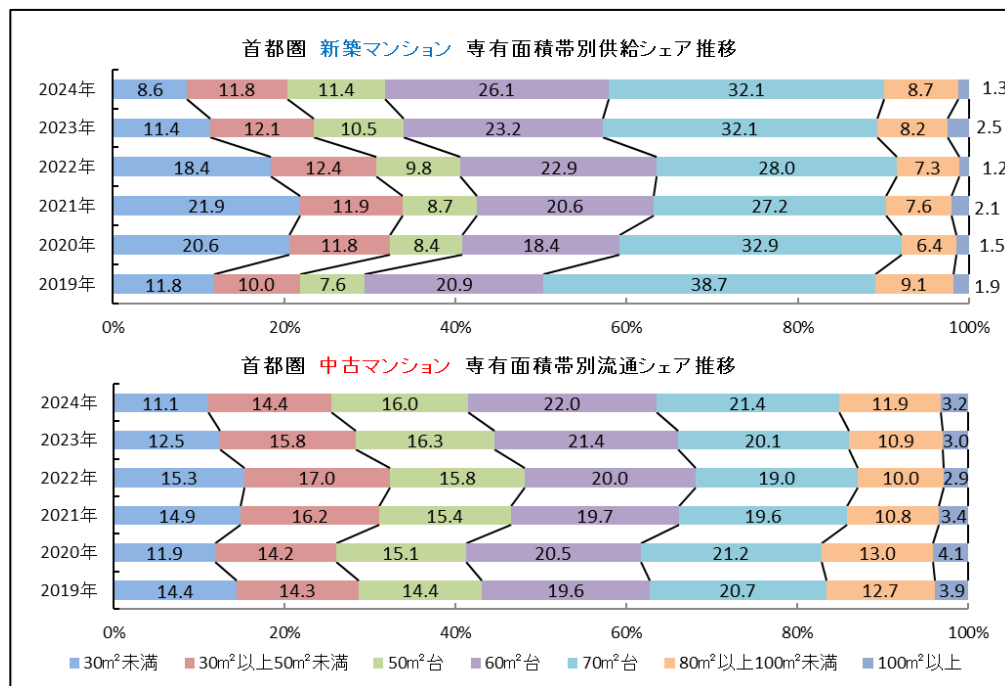
2024 年に首都圏で流通した中古マンションの一戸平均価格は 4,369 万円となり、2023 年の 4,270 万円から+2.3%上昇した。2014 年以降価格は上昇し続け、本年に直近の最高値を更新している。高額化に拍車がかかる新築マンションに手が届かない層の受け皿として、中古マンションの購入ニーズは引き続き堅調に推移している。平均専有面積は 61.27 m²で前年の 59.85 m²から+2.4%と 2 年連続で拡大し、4 年ぶりに 60 m²台の水準となった。2014 年以降は概ね 60 m²前後で推移していることから、中古流通する物件の面積帯はバラつきが少なく安定した状況が続いているといえる。平均坪単価は前年比-0.1%の 235.7 万円と僅かに下落し 2015 年以降の連続上昇に歯止めがかかったものの、4 年連続で 200 万円台を維持した。

※2024 年の数値は速報値。2023 年の数値は確定値として前年調査から修正。



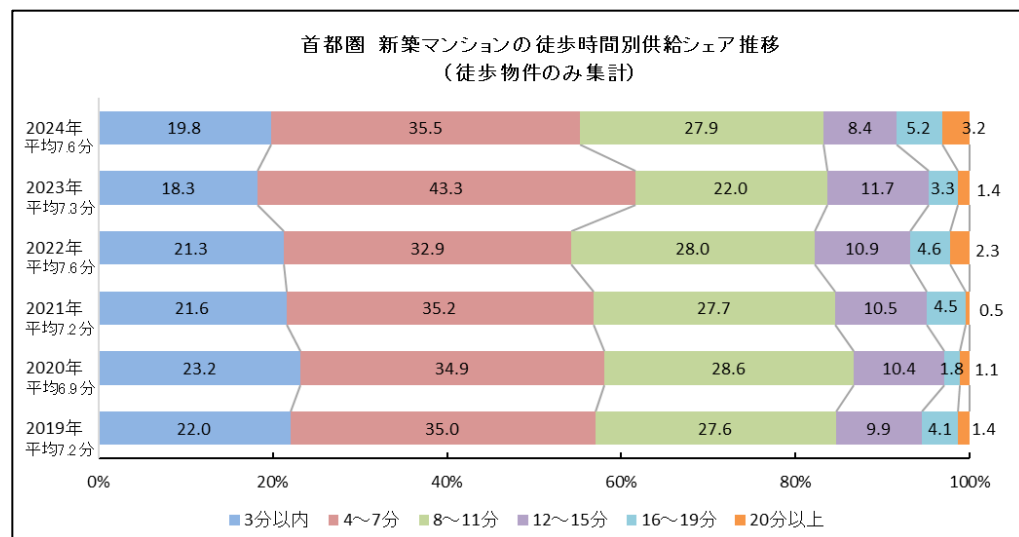
●新築・中古マンションの専有面積帯別シェア推移 新築は 30 m²未満のシェアが 3 年連続で縮小

新築マンションは 30 m²未満のシェアが直近 3 年間で 18.4%→11.4%→8.6%と連続で縮小し、2024 年には 10%を下回った。投資用物件で重要視される交通利便性の高い用地の取得が難しくなっていることに加え、近年の急激な価格上昇の影響による利回りの低下など複合的な要因で 30 m²未満のシェアが縮小しているものと考えられる。2019 年以降の推移を見ると、2022 年を境に 50 m²未満の物件シェアが縮小し、50 m²以上の物件シェアが拡大し続けているため、今後もこのような傾向が継続していくのが注目される。中古マンションは各シェアにおける前年からの変動はいずれも僅かにとどまり大きな変化は見られなかった。2024 年は 60 m²を境にシェアの変動に規則性が見られる。30 m²未満が 12.5%→11.1%、30 m²以上 50 m²未満が 15.8%→14.4%、50 m²台が 16.3%→16.0%とそれぞれ縮小したのに対し、60 m²台は 21.4%→22.0%、70 m²台が 20.1%→21.4%、80 m²以上 100 m²未満が 10.9%→11.9%、100 m²以上が 3.0%→3.2%といずれも拡大している。このことから 2024 年は 60 m²以上のファミリータイプの中古流通が前年に比べ拡大していたことがわかる。



●新築マンションの徒歩時間別供給シェア推移 4～7 分のシェアが大幅に縮小

2024 年は 3 分以内のシェアが 18.3%→19.8%と拡大したものの、4 分～7 分のシェアが 43.3%→35.5%に縮小した。両シェアの合計は 2021 年から縮小傾向で 2023 年に反転拡大したが、2024 年は 61.6%→55.3%と再び縮小に転じている。新型コロナウイルスの影響が薄れた昨今においては交通利便性が高い駅近



物件のニーズがより高まっているが、用地取得難と価格高騰の影響により駅近用地の安定した仕入れが難しい状況にあることが窺える。2024 年の最寄駅からの平均徒歩時間は 7.6 分で前年の 7.3 分から +0.3 分とやや長くなったものの、2019 年以降は例年 7 分前後の平均徒歩時間であることから大きな水準の変化はなかったといえる。