

基礎研
レター首都圏中古マンション市場動向
(2024年6月)

～成約価格上昇と成約件数増加が継続。東京では新規成約率の改善と在庫戸数の減少が目立つ

金融研究部 不動産投資チーム 准主任研究員 [渡邊 布味子](#)

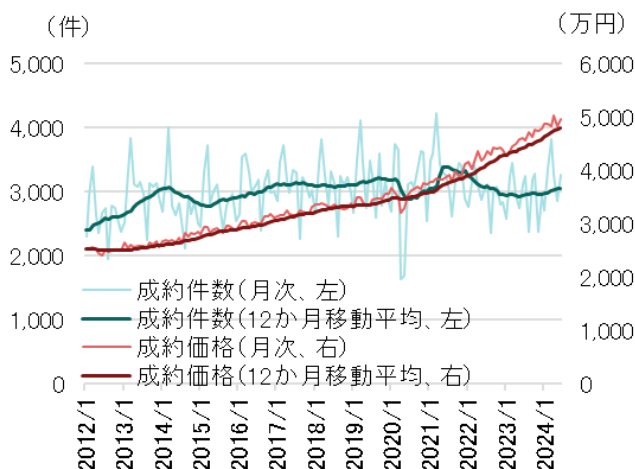
(03)3512-1853 e-mail: fwatanabe@nli-research.co.jp

成約価格上昇と成約件数増加が継続。好条件のマンションを中心に取引が増加

東日本不動産流通機構（東日本レインズ）によると、2024年6月の首都圏中古マンションの成約件数は3,259戸（前年同月比+4.8%）となり13カ月連続で増加した（図表1）。

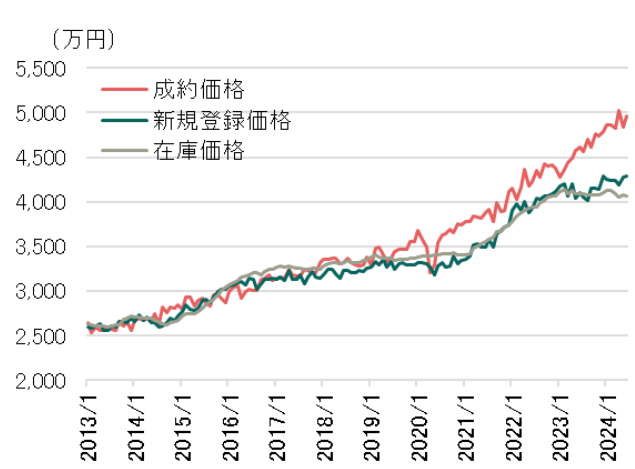
また、成約価格は4,956万円（前年同月比+7.5%）と2020年6月から49カ月連続で上昇となった。これに対して、新規登録価格と在庫価格は横ばい傾向にあり、売りに出された中古マンションのうち、「立地が良く築年が浅い」といった相対的に好条件のマンションを中心に取引が増加するなか、成約価格とのかい離が拡大している。新規登録価格（4,294万円、前年同月比+4.7%）の上昇率は成約価格の伸びを下回り、在庫価格（4,062万円、前年同月比▲0.7%）は5カ月連続でマイナスとなった（図表2）。

図表1 首都圏中古マンションの成約価格と成約件数
(月次、12か月移動平均)



(資料) 東日本不動産流通機構の公表からニッセイ基礎研究所が作成

図表2 首都圏中古マンションの価格
(成約・新規登録・在庫)



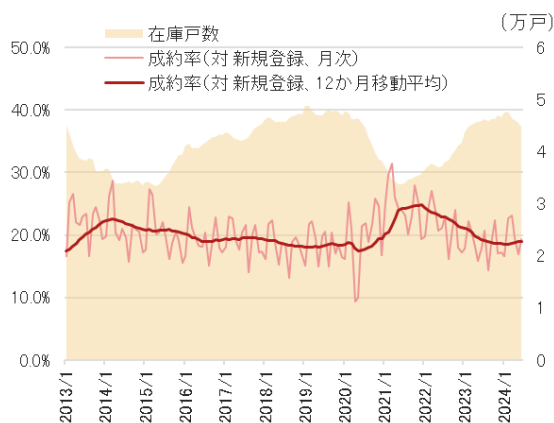
(資料) 東日本不動産流通機構の公表からニッセイ基礎研究所が作成

新規成約率が改善するなか在庫戸数が減少。築古物件の売却難易度は高い

次に、首都圏中古マンションの在庫戸数は約 4.5 万戸（前月比▲1.9%、前年同月比▲2.5%）と、月次ベースで 4 カ月連続の減少となった（図表 3）。成約件数と新規登録件数から求めた新規成約率は 19.3%（前月比+2.4%、前年同月比+1.3%）と中古マンションの売れ行きが改善傾向を示すなか、在庫戸数は 2024 年 2 月のピーク水準（約 4.8 万戸）から▲6.1%減少した。

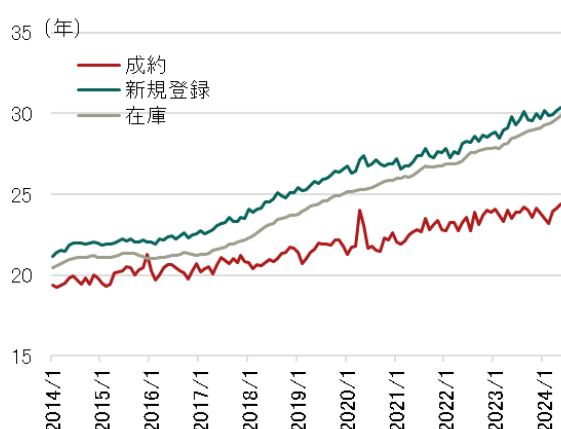
こうしたなか、築 30 年を超えたマンション売却の難易度が高まっているようだ。成約物件の平均築年数が 24.4 年（前年同月差+0.5 年、2019 年同月差+2.4 年）と足もとで概ね横ばいで推移する一方、新規登録物件の築年数は 30.3 年（前年同月差+1.0 年、2019 年同月差+4.6 年）、在庫物件の築年数は 30.0 年（同+1.5 年、同+5.6 年）に上昇し、成約物件とのかい離が見られる（図表 4）。

図表3 首都圏中古マンションの在庫戸数と新規成約率
（月次、12 か月移動平均）



（資料）東日本不動産流通機構の公表からニッセイ基礎研究所が作成

図表4 首都圏中古マンションの平均築年数
（月次、成約・新規登録・在庫）



（資料）東日本不動産流通機構の公表からニッセイ基礎研究所が作成

エリア別の動向。東京では新規成約率の改善と在庫戸数の減少が目立つ

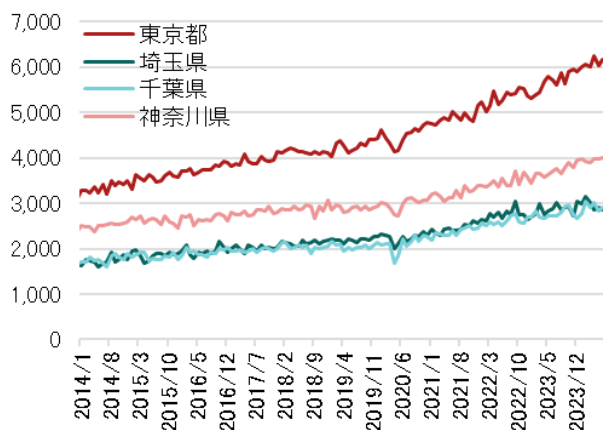
続いて、エリア別²の成約価格を確認すると、東京都が 6,156 万円（前年同月比+7.8%、50 カ月連続上昇）、埼玉県が 2,852 万円（同▲1.3%、マイナス転換）、千葉県が 2,899 万円（同+6.4%、6 カ月連続上昇）、神奈川県が 4,016 万円（同+8.4%、49 カ月連続上昇）となった（図表 5）。成約件数は東京都が 1,818 件（前年同月比+6.4%）、埼玉県が 346 件（+8.5%）、千葉県が 381 件（+5.0%）、神奈川県が 714 件（▲0.8%）となった。また、在庫戸数は東京都が約 2.4 万戸（前月比▲2.8%、前年同月比▲12.1%）、埼玉県が約 0.5 万戸（同▲0.6%、同+13.2%）、千葉県が約 0.4 万戸（同▲0.5%、同+16.2%）、神奈川県が約 1.1 万戸（同▲1.3%、同+8.0%）となった（図表 6）。東京都では成約価格の上昇と成約件数の増加が継続するなか、在庫戸数は 2023 年 5 月をピークに▲12.9%減少した。建築費の上昇な

¹ 当月の成約件数を 2 カ月前の新規登録件数で割った数値。売れ行きを示す指標で、高いほど良い。

² 東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県のうち 1 都 3 県。

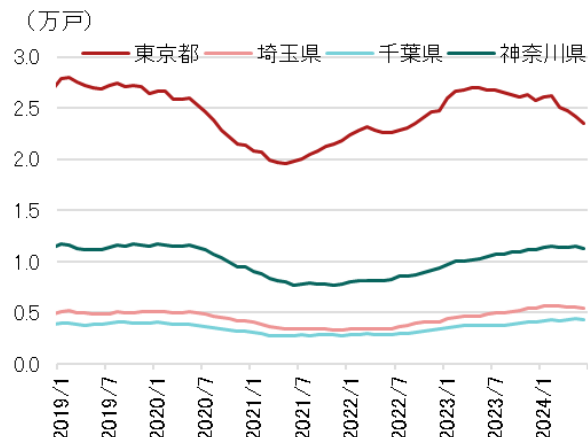
どを背景に新築マンションの販売価格が上昇し、新規供給が限られるなか³、中古マンションへの需要シフトが強まっているようだ。一方、その他のエリアでは価格は上昇基調を維持しているものの在庫戸数が高止まりするなど、実需層が中心のエリアでは市況減速の兆しも見られる。

図表5 首都圏中古マンション成約価格
(月次、エリア別)



(資料)東日本不動産流通機構の公表からニッセイ基礎研究所が作成

図表6 首都圏中古マンション在庫戸数の推移
(月次、エリア別)



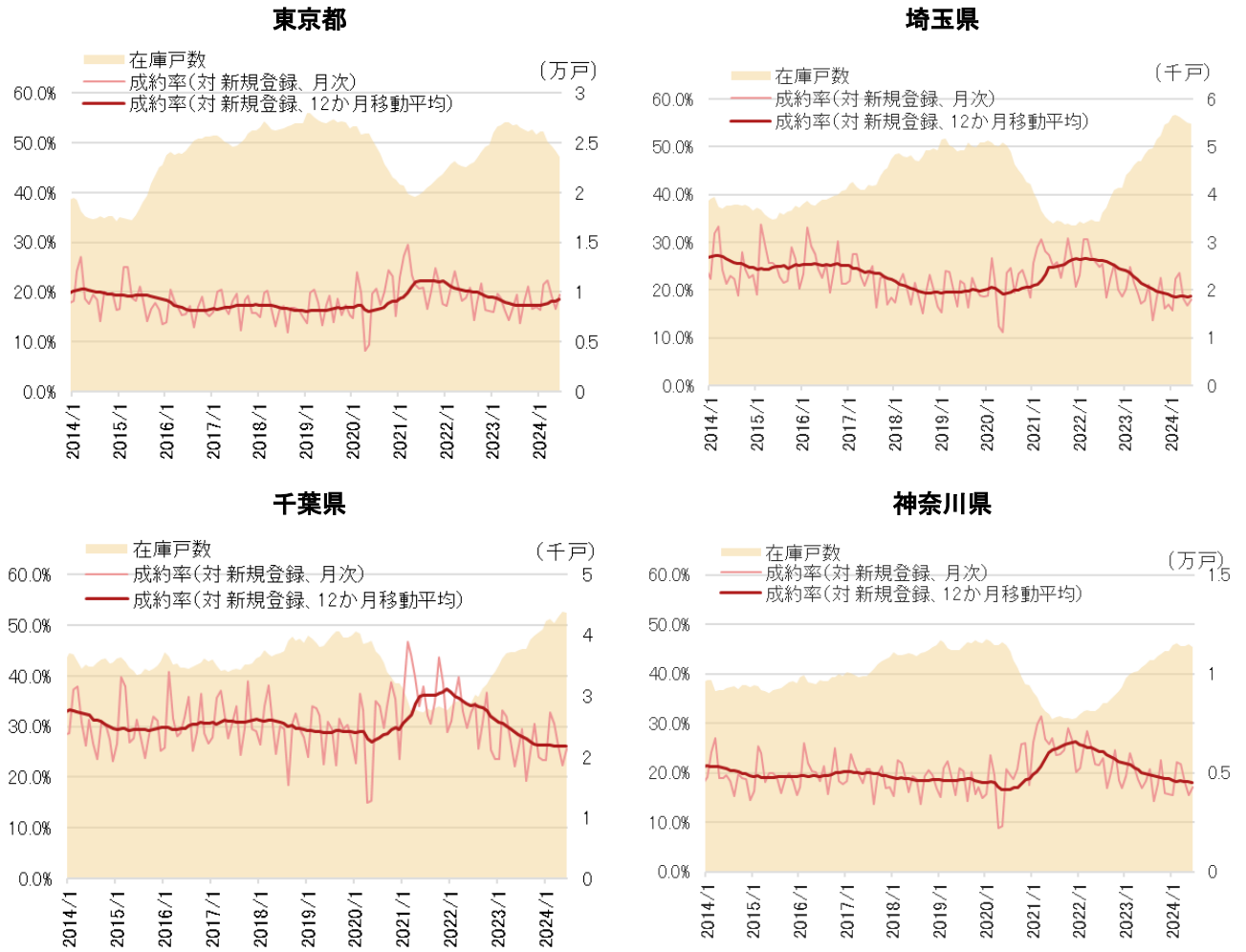
(資料)東日本不動産流通機構の公表からニッセイ基礎研究所が作成

エリア別の新規成約率は、東京都が 19.5% (前月比+2.8%、前年同月比+2.7%)、埼玉県が 18.0% (同+1.3%、同+0.3%)、千葉県が 25.7% (同+3.4%、同▲0.6%)、神奈川県が 17.1% (同+1.6%、同▲1.3%) となった (図表7)。新規成約率について、東京都がコロナ禍前の 2019 年水準を上回る一方、神奈川県は 2019 年水準と同等、埼玉県、千葉県、神奈川県は 2019 年の水準を下回っており、中古マンションの売れ行きについてエリア間で濃淡が生じている。

首都圏中古マンション市場は、新築マンション価格に対する相対的な割安感などを背景に、価格の上昇と成約件数の増加が継続すると考えられる。ただし、日銀の金融政策正常化に伴い、今年後半より変動型の住宅ローン金利も上昇に向かうことが予想され、マンション需要への影響を注視する必要があるようだ。

³ 不動産経済研究所によると、2024 年上期の東京 23 区の新築マンション発売戸数は 3,319 戸 (前年同期比▲32.3%)、平均価格は 1 億 855 万円 (同▲16.3%) となった。

図表7 在庫戸数と新規成約率(エリア別)



(資料) 東日本不動産流通機構の公表からニッセイ基礎研究所が作成

(お願い) 本誌記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本誌は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものではありません。