

2024年4月18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3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 0.5% 増の 2,451 戸とほぼ横ばい。東京 23 区は 48.2% 減と半減。
- ◎ 平均価格 7,623 万円、 m^2 単価 113.5 万円。ともに反動で大幅に下落。
- ◎ 初月契約率は 72.1%。東京 23 区、神奈川県、千葉県が 7 割台乗せ。

1. 発売戸数

発売 2,451 戸、対前年同月(2,439 戸)比 12 戸、0.5% 増、対前月(1,319 戸)比 1,132 戸、85.8% 増。

2. 初月契約率

72.1%、前年同月比 7.4 ポイントダウン、前月比では 2.2 ポイントアップ。

'24 年 2 月 69.9%、1 月 72.8%、'23 年 12 月 66.1%、11 月 74.2%、10 月 60.9%、9 月 67.7%。

3. 平均価格・ m^2 単価

戸当たり平均価格は 7,623 万円、1 m^2 当り単価は 113.5 万円。

前年同月比では平均価格は 6,737 万円(46.9%)のダウン、 m^2 単価は 86.4 万円(43.2%)のダウン。

前年同月比では平均価格が 5 カ月ぶり、 m^2 単価は 13 カ月ぶりのダウン。

4. 販売在庫数

3 月末時点 5,665 戸、前月末比 83 戸の減少('24 年 2 月末 5,748 戸、'23 年 3 月末 5,189 戸)。

5. 即日完売物件(7 物件 43 戸)

① パークホームズ溝の口 ミッドイースト 1 期 6~8 次 7 戸

神・川崎市高津区 6,541 万円 95.2 万円 平均 1 倍 最高 1 倍

② センチュリー我孫子天王台 1 期 1・2 次 21 戸

千・我孫子市 4,641 万円 65.6 万円 平均 1 倍 最高 1 倍

6. 超高層物件

3 月の超高層物件(20 階以上)は 11 物件・344 戸、契約率 76.5%

(前年同月は 14 物件 481 戸、契約率 90.4%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 687 戸(シェア 28.0%)、東京都下 123 戸(同 5.0%)、神奈川県 720 戸(同 29.4%)、埼玉県 375 戸(同 15.3%)、千葉県 546 戸(同 22.3%)。東京都のシェアは 33.0%。

8. 地域別平均価格・㎡単価

東京 23 区 12,476 万円、192.2 万円(42.6%ダウン、32.3%ダウン)、都下 5,363 万円、80.0 万円(20.4%ダウン、21.8%ダウン)、神奈川県 6,082 万円、91.9 万円(3.7%アップ、1.3%アップ)、埼玉県 4,853 万円、71.8 万円(1.0%アップ、5.5%ダウン)、千葉県 5,963 万円、84.1 万円(21.5%アップ、22.6%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 2,176 戸(全体の 88.8%)。

10. 来月の発売戸数予測

2024 年 4 月の発売戸数は 2,000 戸程度の見込みである

('23 年 4 月 1,690 戸、'22 年 4 月 2,426 戸、'21 年 4 月 2,089 戸、'20 年 4 月 686 戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2024年3月

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	2,451 戸 (0.5 %)	72.1 % (△ 7.4 P)	7,623 万円 (△ 46.9 %)	113.5 万円 (△ 43.2 %)
東京 23 区	687 戸 (△ 48.2 %)	78.2 % (△ 6.3 P)	12,476 万円 (△ 42.6 %)	192.2 万円 (△ 32.3 %)
東京都下	123 戸 (△ 21.2 %)	43.1 % (△ 33.8 P)	5,363 万円 (△ 20.4 %)	80.0 万円 (△ 21.8 %)
神奈川県	720 戸 (50.9 %)	71.5 % (△ 4.8 P)	6,082 万円 (3.7 %)	91.9 万円 (1.3 %)
埼玉県	375 戸 (71.2 %)	65.9 % (4.3 P)	4,853 万円 (1.0 %)	71.8 万円 (△ 5.5 %)
千葉県	546 戸 (109.2 %)	75.8 % (△ 0.4 P)	5,963 万円 (21.5 %)	84.1 万円 (22.6 %)

()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3月末現在)

▪ 対象物件 ……	139	物件		
▪ 発売戸数 ……	2,451	戸		
▪ 売却戸数 ……	1,766	戸	(契約率72.1%)	
▪ 全売却戸数 ……	2,534	戸		
▪ 全残戸数 ……	5,665	戸	(2024年分残1,052戸)	
▪ 即日完売戸数 ……	43	戸	(即日完売率1.8%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	2,176	戸	(F35登録物件率88.8%)	
▪ 1物件当り平均戸数 ……	17.6	戸		
▪ 総発売額 ……	18,684,949.0	万円		
▪ 1戸当り平均価格 ……	7,623	万円		
▪ 1㎡当り分譲単価 ……	113.5	万円	(3.3㎡当り	374.7万円)
▪ 総敷地面積 ……	632,688.19	㎡		
▪ 総建築面積 ……	280,896.20	㎡		
▪ 総建築延面積 ……	1,936,756.04	㎡		
▪ 総有効分譲面積 ……	164,553.93	㎡		
▪ 1戸当り平均専有面積 ……	67.14	㎡		
▪ 総棟数 ……	156	棟		
▪ 総階高 ……	1,736	階		
▪ 1棟当り平均階高 ……	11.1	階		
▪ 1日当り分譲戸数 ……	79.1	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	5	5	5	5								
1 K	1						1					
1 L K												
1 D K	5	5	5	5								
1 L D K	192	147	92	72	4	2	67	49	7	4	22	20
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	489	391	225	188	21	14	135	103	37	30	71	56
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	1,576	1,085	339	254	90	35	462	325	289	184	396	287
4 K												
4 L K												
4 D K												
4 L D K	183	133	21	13	8	2	55	38	42	29	57	51
5 K												
5 D K												
5 L D K												
6 K 以上												
複合間取												
その他												
合計	2,451	1,766	687	537	123	53	720	515	375	247	546	414

1.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 "	15	7					10	4	3	1	2	2
3,300 "	40	31					20	11	2	2	18	18
3,500 "	36	22	1	1	4	2	12	5	8	4	11	10
3,700 "	65	41					19	7	27	19	19	15
4,000 "	150	116	13	10			47	30	58	51	32	25
4,300 "	109	93	11	10			27	21	32	31	39	31
4,500 "	75	56	7	6	2	2	16	10	21	17	29	21
4,700 "	95	65	8	4	4	1	30	21	20	13	33	26
5,000 "	196	96	17	11	27	5	55	37	58	19	39	24
5,500 "	334	207	17	11	51	18	93	67	63	26	110	85
6,000 "	217	167	35	26	18	15	89	61	35	28	40	37
6,500 "	160	119	39	29	8	3	66	50	25	18	22	19
7,000 "	135	109	43	36	5	3	57	46	14	11	16	13
8,000 "	203	150	70	45	2	2	67	55	9	7	55	41
9,000 "	171	118	72	56	1	1	52	39			46	22
9,999 "	113	85	85	65	1	1	22	19			5	
10,000 以上	224	176	157	119			38	32			29	25
20,000 以上	61	58	60	58							1	
30,000 以上	52	50	52	50								
合計	2,451	1,766	687	537	123	53	720	515	375	247	546	414

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2021年3月～2024年3月

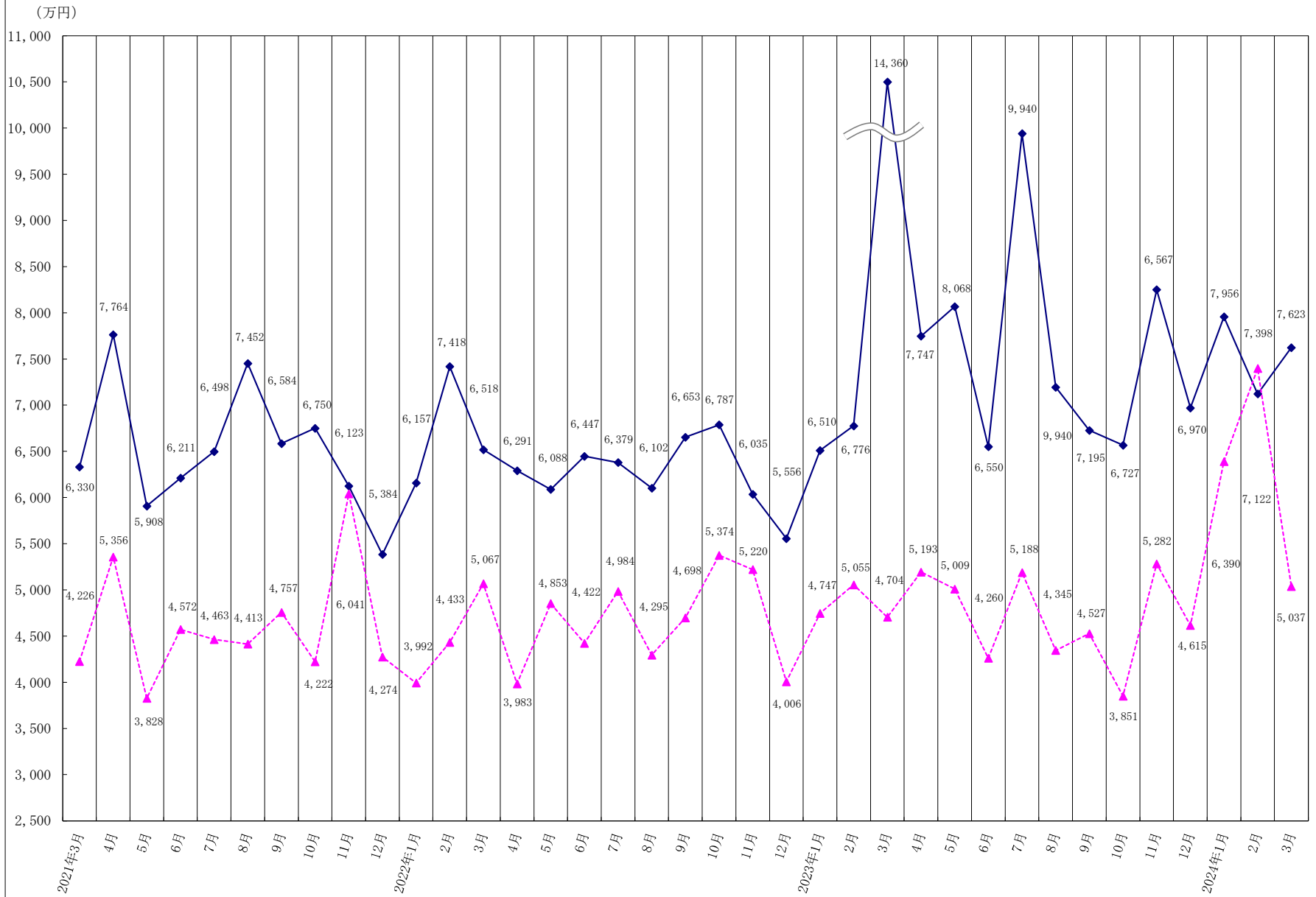
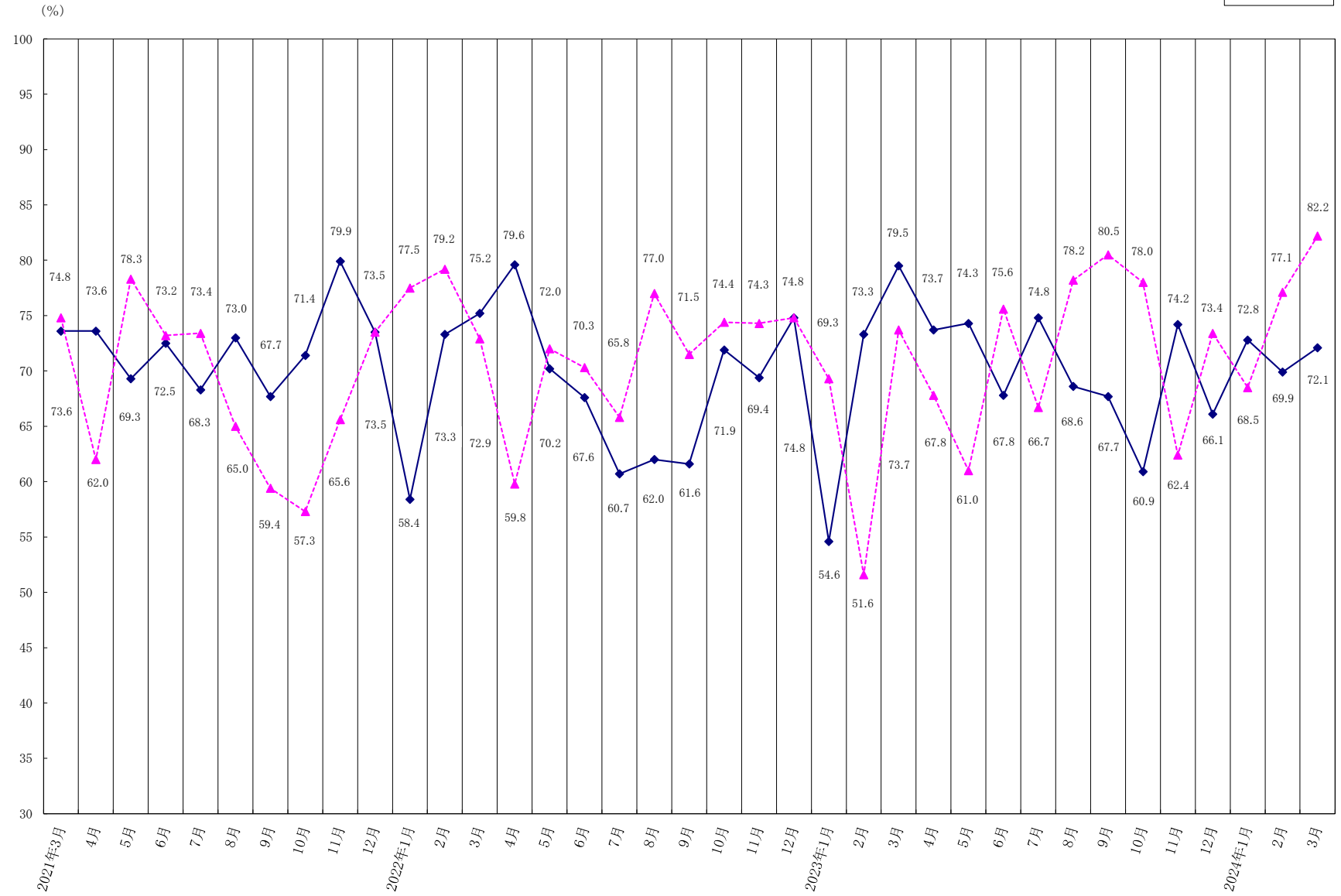


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2021年3月～2024年3月



(戸数)

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

■首都圏
□近畿圏

