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1都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、㎡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·m³单価

戸当り平均価格は 7,623 万円、1 ㎡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、㎡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ヵ月ぶり、㎡単価は 13ヵ月ぶりのダウン。

4. 販売在庫数

3月末時点 5,661 戸、前月末比 83 戸の減少('24 年 2 月末 5,744 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 戸	数		契	約	率		平	均	価	格		m²	単	価
岩	首 都	圏	2,451 戸			72.1 %				7,623 万円						113.5	万円		
Ħ			(0.5		%)	(Δ	7.4	P)	(\triangle	46	.9	%)	(\triangle	43.2	%)
市	古 99 区		687 戸			78.2 %				12,476 万円						192.2	2 万円		
木	東 京 23	区	(\(\triangle \)	48	3.2	%)	(\triangle	6.3	P)	(\triangle	42	.6	%)	(\triangle	32.3	%)
甫	東京都	下	123 戸			43.1 %				5,363 万円						80.0	万円		
木	八八 石印		(\(\triangle \)	2	1.2	%)	(\triangle	33.8	P)	(\triangle	20	.4	%)	(\triangle	21.8	%)
抽	奈 川	県	720 戸			71.5 %				6,082 万円						91.9	万円		
TT	赤 川		(50.9)	%)	(\triangle	4.8	P)	(3.7		%)	(]	1.3	%)
埼	埼 玉 」	県	375 戸					65.	9 %			4,	853	万円			71.8	万円	
~HJ			(71.2	,	%)	(4	1.3	P)	(1.0		%)	(\triangle	5.5	%)
千	葉	県	546 戸				75.	8 %		5,963 万円					84.1	万円			
<u>'</u>	*	が	(109.	2	%)	(\triangle	0.4	P)	(:	21.5		%)	(2	2.6	%)

()内は前年同月比、△はマイナス、契約率のPはポイント、一は比較不可を表す

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	も 却	戸	数 …	2, 534	戸	
•	全	残	戸	数 …	·· <u>5, 661</u>	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	、3 5 登釒	录物件戸数	女 …	2, 176	戸	(F35登録物件率88.8%)
•	1 物化	井当り	平均戸	数 …	17. 6	戸	
•	総	発	売	額 …	18, 684, 949. 0	万円	
•	1 戸	当り立	平均 価	格 …	7, 623	万円	
•	1 m²	当りタ	分譲 単	価 …	113. 5	万円	(3.3㎡当り 374.7万円)
•	総	敗 地	面	積 …	632, 688. 19	m²	
•	総	車 築	面	積 …	280, 896. 20	m²	
•	総建	築	延 面	積 …	1, 936, 756. 04	m²	
•	総 有	効 分	譲 面	積 …	164, 553. 93	m²	
•	1 戸当	iり 平均	的專有面	ⅰ積 …	67. 14	m²	
•	総	棟		数 …	156	棟	
•	総	階		高 …	1,736	階	
•	1 棟	当り立	平均 階	高 …	11. 1	階	
•	1 目	当りか	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	区部	都	下	神奈	川県	埼:	E県	千剪	き県
·	発売(戸)	契約(戸)		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	0.451	1 700	005	505	1.00	50	700	F15	075	0.45	5.40	44.4
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	ζ											
1/.: 1)(((()) H V P T												
		7					10	1	9	1	2	9
3,000 "	15	7					10	4	3	1	2	2
3,000 " 3,300 "	15 40	31	1	1	Л	9	20	11	2	2	18	18
3,000 " 3,300 " 3,500 "	15 40 36	31 22	1	1	4	2	20 12	11 5	2 8	2 4	18 11	18 10
3,000 " 3,300 " 3,500 " 3,700 "	15 40 36 65	31 22 41			4	2	20 12 19	11 5 7	2 8 27	2 4 19	18 11 19	18 10 15
3,000 " 3,300 " 3,500 " 3,700 " 4,000 "	15 40 36 65 150	31 22 41 116	13	10	4	2	20 12 19 47	11 5 7 30	2 8 27 58	2 4 19 51	18 11 19 32	18 10 15 25
3,000 " 3,300 " 3,500 " 3,700 " 4,000 " 4,300 "	15 40 36 65 150 109	31 22 41 116 93	13 11	10 10			20 12 19 47 27	11 5 7 30 21	2 8 27 58 32	2 4 19 51 31	18 11 19 32 39	18 10 15 25 31
3,000 " 3,300 " 3,500 " 3,700 " 4,000 " 4,300 " 4,500 "	15 40 36 65 150 109 75	31 22 41 116 93 56	13 11 7	10 10 6	2	2	20 12 19 47 27 16	11 5 7 30 21 10	2 8 27 58 32 21	2 4 19 51 31 17	18 11 19 32 39 29	18 10 15 25 31 21
3,000 " 3,300 " 3,500 " 3,700 " 4,000 " 4,300 " 4,500 " 4,700 "	15 40 36 65 150 109 75 95	31 22 41 116 93 56 65	13 11 7 8	10 10 6 4	2 4	2	20 12 19 47 27 16 30	11 5 7 30 21 10	2 8 27 58 32 21 20	2 4 19 51 31 17	18 11 19 32 39 29 33	18 10 15 25 31 21 26
3,000 " 3,300 " 3,500 " 3,700 " 4,000 " 4,300 " 4,500 " 4,700 " 5,000 "	15 40 36 65 150 109 75 95	31 22 41 116 93 56 65 96	13 11 7 8 17	10 10 6 4 11	2 4 27	2 1 5	20 12 19 47 27 16 30 55	11 5 7 30 21 10 21 37	2 8 27 58 32 21 20 58	2 4 19 51 31 17 13	18 11 19 32 39 29 33	18 10 15 25 31 21 26 24
3,000 " 3,300 " 3,500 " 3,700 " 4,000 " 4,300 " 4,500 " 4,700 " 5,000 "	15 40 36 65 150 109 75 95 196 334	31 22 41 116 93 56 65 96 207	13 11 7 8 17	10 10 6 4 11	2 4 27 51	2 1 5 18	20 12 19 47 27 16 30 55	11 5 7 30 21 10 21 37 67	2 8 27 58 32 21 20 58 63	2 4 19 51 31 17 13 19 26	18 11 19 32 39 29 33 39 110	18 10 15 25 31 21 26 24 85
3,000 " 3,300 " 3,500 " 3,700 " 4,000 " 4,300 " 4,700 " 5,000 " 5,500 " 6,000 "	15 40 36 65 150 109 75 95 196 334 217	31 22 41 116 93 56 65 96 207 167	13 11 7 8 17 17 35	10 10 6 4 11 11 26	2 4 27 51 18	2 1 5 18 15	20 12 19 47 27 16 30 55 93	11 5 7 30 21 10 21 37 67 61	2 8 27 58 32 21 20 58 63 35	2 4 19 51 31 17 13 19 26	18 11 19 32 39 29 33 39 110 40	18 10 15 25 31 21 26 24 85
3,000 " 3,300 " 3,300 " 3,500 " 3,700 " 4,000 " 4,300 " 4,500 " 4,700 " 5,000 " 5,500 " 6,000 "	15 40 36 65 150 109 75 95 196 334 217 160	31 22 41 116 93 56 65 96 207 167 119	13 11 7 8 17 17 35 39	10 10 6 4 11 11 26 29	2 4 27 51 18 8	2 1 5 18 15 3	20 12 19 47 27 16 30 55 93 89	11 5 7 30 21 10 21 37 67 61 50	2 8 27 58 32 21 20 58 63 35	2 4 19 51 31 17 13 19 26 28 18	18 11 19 32 39 29 33 39 110 40	18 10 15 25 31 21 26 24 85 37
3,000 " 3,300 " 3,300 " 3,500 " 4,000 " 4,300 " 4,500 " 4,700 " 5,000 " 5,500 " 6,000 " 7,000 "	15 40 36 65 150 109 75 95 196 334 217 160 135	31 22 41 116 93 56 65 96 207 167 119 109	13 11 7 8 17 17 35 39 43	10 10 6 4 11 11 26 29 36	2 4 27 51 18 8 5	2 1 5 18 15 3 3	20 12 19 47 27 16 30 55 93 89 66	11 5 7 30 21 10 21 37 67 61 50	2 8 27 58 32 21 20 58 63 35 25	2 4 19 51 31 17 13 19 26 28 18	18 11 19 32 39 29 33 39 110 40 22 16	18 10 15 25 31 21 26 24 85 37 19
3,000 " 3,300 " 3,300 " 3,500 " 3,700 " 4,000 " 4,300 " 4,500 " 4,700 " 5,000 " 5,500 " 6,000 " 7,000 " 8,000 "	15 40 36 65 150 109 75 95 196 334 217 160 135 203	31 22 41 116 93 56 65 96 207 167 119 109	13 11 7 8 17 17 35 39 43 70	10 10 6 4 11 11 26 29 36 45	2 4 27 51 18 8 5	2 1 5 18 15 3 3	20 12 19 47 27 16 30 55 93 89 66 57	11 5 7 30 21 10 21 37 67 61 50 46	2 8 27 58 32 21 20 58 63 35	2 4 19 51 31 17 13 19 26 28 18	18 11 19 32 39 29 33 39 110 40 22 16 55	18 10 15 25 31 21 26 24 85 37 19 13
3,000 " 3,300 " 3,300 " 3,500 " 3,700 " 4,000 " 4,300 " 4,500 " 4,700 " 5,000 " 5,500 " 6,500 " 7,000 " 8,000 " 9,000 "	15 40 36 65 150 109 75 95 196 334 217 160 135 203 171	31 22 41 116 93 56 65 96 207 167 119 109 150 118	13 11 7 8 17 17 35 39 43 70 72	10 10 6 4 11 11 26 29 36 45 56	2 4 27 51 18 8 5 2	2 1 5 18 15 3 3 2	20 12 19 47 27 16 30 55 93 89 66 57 67	11 5 7 30 21 10 21 37 67 61 50 46 55	2 8 27 58 32 21 20 58 63 35 25	2 4 19 51 31 17 13 19 26 28 18	18 11 19 32 39 29 33 39 110 40 22 16 55 46	18 10 15 25 31 21 26 24 85 37 19
3,000 " 3,300 " 3,300 " 3,500 " 3,700 " 4,000 " 4,300 " 4,500 " 5,000 " 5,500 " 6,000 " 6,500 " 7,000 " 8,000 " 9,000 "	15 40 36 65 150 109 75 95 196 334 217 160 135 203 171	31 22 41 116 93 56 65 96 207 167 119 109 150 118 85	13 11 7 8 17 17 17 35 39 43 70 72 85	10 10 6 4 11 11 26 29 36 45 56	2 4 27 51 18 8 5	2 1 5 18 15 3 3	20 12 19 47 27 16 30 55 93 89 66 57 67 52	11 5 7 30 21 10 21 37 67 61 50 46 55 39	2 8 27 58 32 21 20 58 63 35 25	2 4 19 51 31 17 13 19 26 28 18	18 11 19 32 39 29 33 39 110 40 22 16 55 46	18 10 15 25 31 21 26 24 85 37 19 13 41 22
3,000 " 3,300 " 3,300 " 3,500 " 3,700 " 4,000 " 4,300 " 4,500 " 4,700 " 5,000 " 5,500 " 6,500 " 7,000 " 8,000 " 9,000 "	15 40 36 65 150 109 75 95 196 334 217 160 135 203 171	31 22 41 116 93 56 65 96 207 167 119 109 150 118	13 11 7 8 17 17 35 39 43 70 72	10 10 6 4 11 11 26 29 36 45 56	2 4 27 51 18 8 5 2	2 1 5 18 15 3 3 2	20 12 19 47 27 16 30 55 93 89 66 57 67	11 5 7 30 21 10 21 37 67 61 50 46 55	2 8 27 58 32 21 20 58 63 35 25	2 4 19 51 31 17 13 19 26 28 18	18 11 19 32 39 29 33 39 110 40 22 16 55 46	18 10 15 25 31 21 26 24 85 37 19 13

1,766 687

2,451

537 123





