2024年5月21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4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 972 戸、42.5%減と大きく落ち込む。全エリアが二ケタ減に。
- ◎平均価格 7,662 万円、m²単価 124.2 万円。戸当たりは 2 カ月連続の下落。
- ◎初月契約率は62.4%。東京23区、都下、埼玉県が7割を下回る。

1. 発売戸数

発売 972 戸、対前年同月(1,690 戸)比 718 戸、42.5%減、対前月(2,451 戸)比 1,479 戸、60.3%減。

2. 初月契約率

62.4%、前年同月比 11.3 ポイントダウン、前月比では 9.7 ポインダウン。 '24 年 3 月 72.1%、2 月 69.9%、1 月 72.8%、'23 年 12 月 66.1%、11 月 74.2%、10 月 60.9%。

3. 平均価格·m³単価

戸当り平均価格は 7,662 万円、1 ㎡当り単価は 124.2 万円。 前年同月比では平均価格は 85 万円 (1.1%) のダウン、㎡単価は 8.3 万円 (7.2%) のアップ。 前年同月比では平均価格が 2 ヵ月連続のダウン、㎡単価は 2 ヵ月ぶりのアップ。

4. 販売在庫数

4月末時点5,516戸、前月末比145戸の減少('24年3月末5,661戸、'23年4月末4,983戸)。

5. 即日完売物件(3 物件 39 戸)

- ① パークホームズ品川中延 1期1次 22戸 東・品川区 6,023万円 161.4万円 平均1.36倍 最高4倍
- ② パークタワー向ヶ丘遊園 1期3次 11戸神・川崎市多摩区 8,142万円 123.9万円 平均1倍 最高1倍

6. 超高層物件

4月の超高層物件(20階以上)は8物件・120戸、契約率48.3% (前年同月は10物件342戸、契約率92.7%)。

7. 地域別発売戸数とシェア

東京 23 区 480 戸(シェア 49.4%)、東京都下 146 戸(同 15.0%)、神奈川県 205 戸(同 21.1%)、埼玉県 70 戸(同 7.2%)、千葉県 71 戸(同 7.3%)。東京都のシェアは 64.4%。

8. 地域別平均価格·㎡単価

東京 23 区 9,674 万円、164.9 万円(17.8%ダウン、9.1%ダウン)、都下 5,814 万円、87.4 万円(4.5%アップ、8.7%アップ)、神奈川県 6,093 万円、95.4 万円(5.2%アップ、9.0%アップ)、埼玉県 5,088 万円、76.2 万円(8.8%ダウン、10.8%ダウン)、千葉県 4,929 万円、80.5 万円(7.3%アップ、29.2%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 785 戸(全体の 80.8%)。

10. 来月の発売戸数予測

2024年5月の発売戸数は2,000戸程度の見込みである ('23年5月1,936戸、'22年5月2,466戸、'21年5月2,578戸、'20年5月393戸)。

◎首都圏新築マンション市場動向 2024年4月

			供	Ļ	命 戸	数		契	約	率		平均	匀 価	格		m²	単	価
首	都	巻	972 戸			62.4 %				<u>7,662</u> 万円			124.2 万円					
Ħ	印	色	(\triangle	42.5	%)	(\triangle	11.3	P)	(\triangle	<u>1.1</u>	%)	(<u>7</u>	<u>.2</u>	%)
東京	古 99	X			480	戸			65.2	2 %			9,674	上 万円			164.	9 万円
	从 23		(\triangle	21.3	%)	(\triangle	14.0	P)	(\triangle	<u>17.8</u>	%)	(\triangle	<u>9.1</u>	%)
東京	京都	下	146 戸					56.2	2 %			5,814	1万円			87.	4 万円	
	水 和		(\triangle	29.5	%)	(\triangle	6.6	P)	(4	5	%)	(8	3.7	%)
神奈	奈 川	県	205 戸			71.7 %				6,093 万円			95.4 万円					
	示 川		(\triangle	49.5	%)	(\triangle	7.4	P)	(5	.2	%)	(9	0.0	%)
埼	玉	県	70 戸					18.6	5 %			5,088	万円			76.	2 万円	
坷			(\triangle	73.7	%)	(Δ	42.7	P)	(\triangle	8.8	%)	(\triangle	10.8	%)
工	葉	県	71 戸					73.2	2 %			4,929	万円			80.	5 万円	
千			(\triangle	64.7	%)	(\triangle	0.4	P)	(7	.3	%)	(2	9.2	%)

()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4月末現在)

•	対	象	物	件	 101	物件	
	発	売	戸	数	 972	戸	
•	売	却	戸	数	 607	戸	(契約率62.4%)
•	全	売 却	戸	数	 1, 117	戸	
•	全	残	戸	数	 <u>5, 516</u>	戸	(2024年分残1,135戸)
•	即日	完 克	も 戸	数	 39	戸	(即日完売率4.0%)
	フラット	3 5 登録物	物件戸数		 785	戸	(F35登録物件率80.8%)
•	1 物化	牛当り!	平均戸	数	 9.6	戸	
•	総	発	売	額	 <u>7, 447, 580, 0</u>	万円	
•	1 戸	当り平	均 価	格	 <u>7, 662</u>	万円	
•	1 m²	当り分	譲 単	価	 <u>124. 2</u>	万円	(3.3㎡当り <u>409.8万円)</u>
•	総	敦 地	面	積	 344, 990. 69	m²	
•	総	建 築	面	積	 149, 677. 96	m^2	
•	総建	築至	正 面	積	 1, 067, 713. 25	m^2	
٠	総 有	効 分	譲面	積	 59, 977. 41	m^2	
•	1 戸 当	り平均	事有面	摃	 61.71	m^2	
٠	総	棟		数	 106	棟	
•	総	階		高	 1, 157	階	
٠	1 棟	当り平	均 階	高	 10.9	階	
•	1 目	当り分	譲 戸	数	 32. 4	戸	
•	平 均	所 勇	要 時	間	 最寄駅から	6.8	分

発売(戸)契約(戸)発売契約発売契約発売契約発売契約発売契約発売 ワンルーム 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3	13
1 K 9 10	13
1 L K 1 D K 1 L D K 1 L D K 2 L K 2 D K 2 L D K 3 L K 3 D K 3 L D K 3 L K 4 K 4 L K	13
1 D K 1 L D K 147 117 103 84 7 7 24 18 2 11 2 K Image: Control of the co	13
1 L D K 147 117 103 84 7 7 24 18 2 11 2 L K Image: Control of the control of	13
2 K 2 L K 2 D K 2 D K 2 L D 3 L K 3 D K 3 L D 3 L D 4 K 4 L K K 4 L K K 4 L K K C C	13
2 L K 2 D K 2 L D K 3 L K 3 D K 3 L D K 3 L D K 4 K K K 4 L K K	
2 D K 2 L D K 231 156 152 100 11 10 44 32 2 1 22 3 L K 3 D K 3 10 10 10 44 32 2 1 22 3 L K 3 4 3 3 3 3	
2 L D K 231 156 152 100 11 10 44 32 2 1 22 3 L K Image: Control of the contr	
3 K 3 L K 3 D K 3 D K 3 L D K 4 K 4 L K	
3 L K 3 D K 3 L D K 3 L D K 4 K 4 L K	30
3 D K 3 L D K 4 K 4 L K	30
3 L D K 548 308 199 109 125 64 131 93 57 12 36 4 K<	30
4 K 4 L K	30
4 L K	
4 D K	
4 L D K 34 14 14 8 3 1 6 4 9 2	1
5 K	
5 D K	
5 L D K	
6 K 以 上	
複合間取	
そ の 他	
合計 972 607 480 313 146 82 205 147 70 13 71	52
1 / 本	
1.価格帯別戸数 [2.500天円以天]	
2,500万円以下 3,000 " 3,000 " 3 1	
3,000 " 3 1 3 1 3 1 3 3 1 3 3 3 1 3 3 3 1 3 3 3 1 3 3 3 1 3 3 3 1 3	\vdash
3,500 " 12 9 1 1 7 5 1 3	
3,700 " 11 4 6 3 5	
4,000 " 42 25 9 8 1 12 8 9 2 11	
4,300 " 42 27 7 6 17 14 9 1 9	
4,500 " 18 9 3 2 3 1 9 4 2 1 1	
4,700 " 14 7 2 2 4 2 3 5	
5,000 " 66 43 12 12 26 15 12 10 12 2	
5,500 " 114 69 23 19 50 28 19 11 10 3 12	
6,000 " 106 67 36 30 32 14 18 14 12 2 8	
6,500 " 73 48 27 18 8 5 26 18 7 2 5	
7,000 " 63 39 36 18 8 7 14 11 2	
8,000 " 106 64 74 42 6 4 21 15 2 3	
9,000 " 99 58 72 39 9 5 17 13	
9,999 " 50 28 40 19 2 2 8 7	
10,000 以上 132 94 124 86 1 1 7 7	
20,000 以上 12 10 12 10	
30,000 以上 2 1 2 1	
合計 972 607 480 313 146 82 205 147 70 13 71	52





