

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、千葉県の上 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。戸あたりは 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 ポイントダウン。

'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・m²単価

戸当り平均価格は 7,662 万円、1 m²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、m²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 カ月連続のダウン、m²単価は 2 カ月ぶりのアップ。

4. 販売在庫数

4 月末時点 5,520 戸、前月末比 145 戸の減少('24 年 3 月末 5,665 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

	供給戸数	契約率	平均価格	㎡単価
首都圏	972 戸 (△ 42.5 %)	62.4 % (△ 11.3 P)	7,662 万円 (△ 1.1 %)	124.2 万円 (△ 7.2 %)
東京 23 区	480 戸 (△ 21.3 %)	65.2 % (△ 14.0 P)	9,674 万円 (△ 17.8 %)	164.9 万円 (△ 9.1 %)
東京都下	146 戸 (△ 29.5 %)	56.2 % (△ 6.6 P)	5,814 万円 (4.5 %)	87.4 万円 (8.7 %)
神奈川県	205 戸 (△ 49.5 %)	71.7 % (△ 7.4 P)	6,093 万円 (5.2 %)	95.4 万円 (9.0 %)
埼玉県	70 戸 (△ 73.7 %)	18.6 % (△ 42.7 P)	5,088 万円 (△ 8.8 %)	76.2 万円 (△ 10.8 %)
千葉県	71 戸 (△ 64.7 %)	73.2 % (△ 0.4 P)	4,929 万円 (7.3 %)	80.5 万円 (29.2 %)

()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 ……	5,520	戸	(2024年分残1,135戸)	
▪ 即日完売戸数 ……	39	戸	(即日完売率4.0%)	
▪ フラット35登録物件戸数 ……	785	戸	(F35登録物件率80.8%)	
▪ 1物件当り平均戸数 ……	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㎡当り分譲単価 ……	<u>124.2</u>	万円	(3.3㎡当り <u>409.8万円</u>)	
▪ 総敷地面積 ……	344,990.69	㎡		
▪ 総建築面積 ……	149,677.96	㎡		
▪ 総建築延面積 ……	1,067,713.25	㎡		
▪ 総有効分譲面積 ……	59,977.41	㎡		
▪ 1戸当り平均専有面積 ……	61.71	㎡		
▪ 総棟数 ……	106	棟		
▪ 総階高 ……	1,157	階		
▪ 1棟当り平均階高 ……	10.9	階		
▪ 1日当り分譲戸数 ……	32.4	戸		
▪ 平均所要時間 ……	最寄駅から	6.8	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	3	3	3	3								
1 K	9	9	9	9								
1 L K												
1 D K												
1 L D K	147	117	103	84	7	7	24	18	2		11	8
2 K												
2 L K												
2 D K												
2 L D K	231	156	152	100	11	10	44	32	2	1	22	13
3 K												
3 L K												
3 D K												
3 L D K	548	308	199	109	125	64	131	93	57	12	36	30
4 K												
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.価格帯別戸数

2,500万円以下												
3,000 "	3	1					3	1				
3,300 "	7	4					5	4	1		1	
3,500 "	12	9	1	1			7	5	1		3	3
3,700 "	11	4					6	3			5	1
4,000 "	42	25	9	8	1		12	8	9	2	11	7
4,300 "	42	27	7	6			17	14	9	1	9	6
4,500 "	18	9	3	2	3	1	9	4	2	1	1	1
4,700 "	14	7	2	2			4	2	3		5	3
5,000 "	66	43	12	12	26	15	12	10	12	2	4	4
5,500 "	114	69	23	19	50	28	19	11	10	3	12	8
6,000 "	106	67	36	30	32	14	18	14	12	2	8	7
6,500 "	73	48	27	18	8	5	26	18	7	2	5	5
7,000 "	63	39	36	18	8	7	14	11	2		3	3
8,000 "	106	64	74	42	6	4	21	15	2		3	3
9,000 "	99	58	72	39	9	5	17	13			1	1
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

図-1. 新築マンション価格の推移（首都圏・近畿圏） 2021年4月～2024年4月

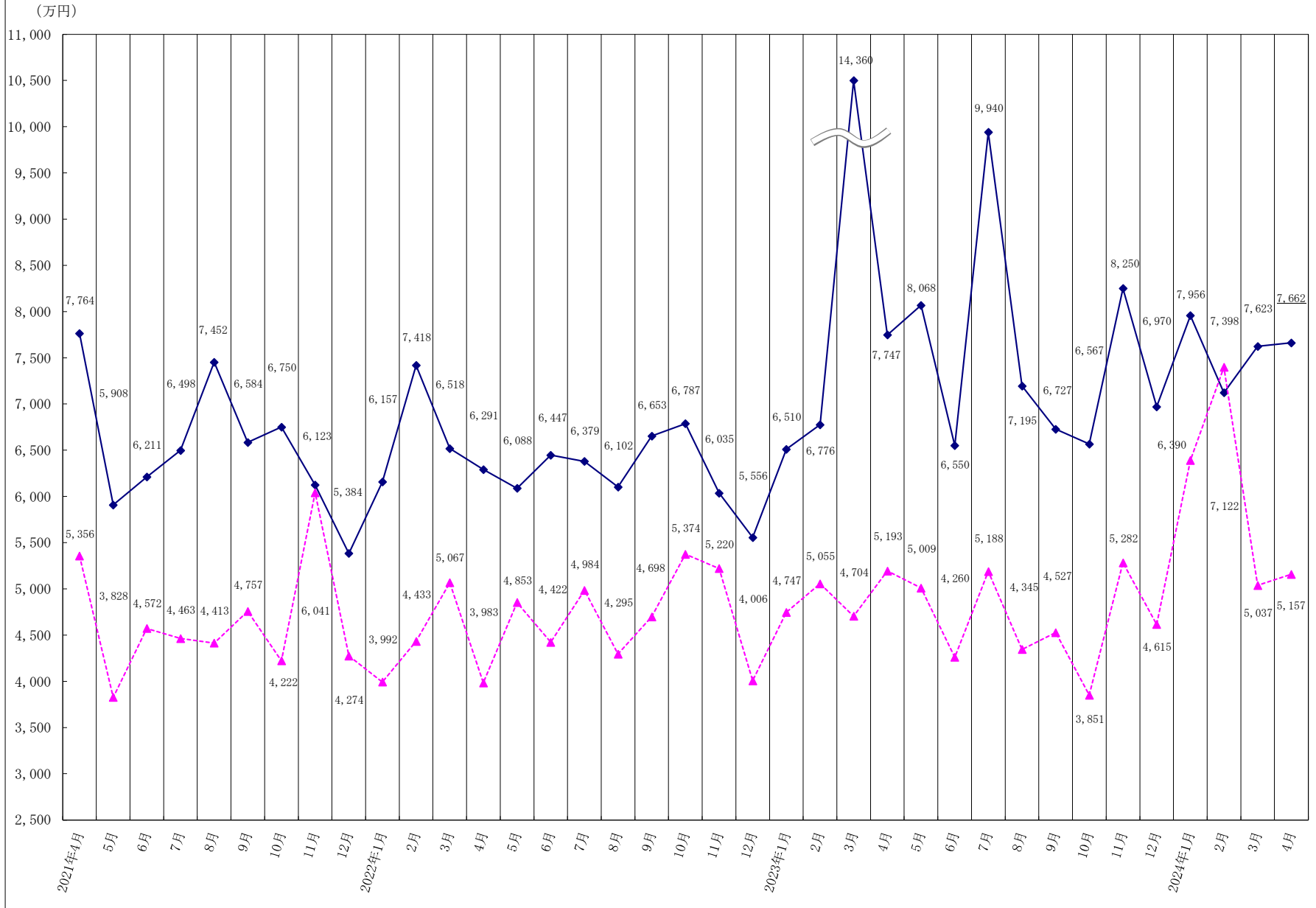
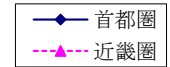
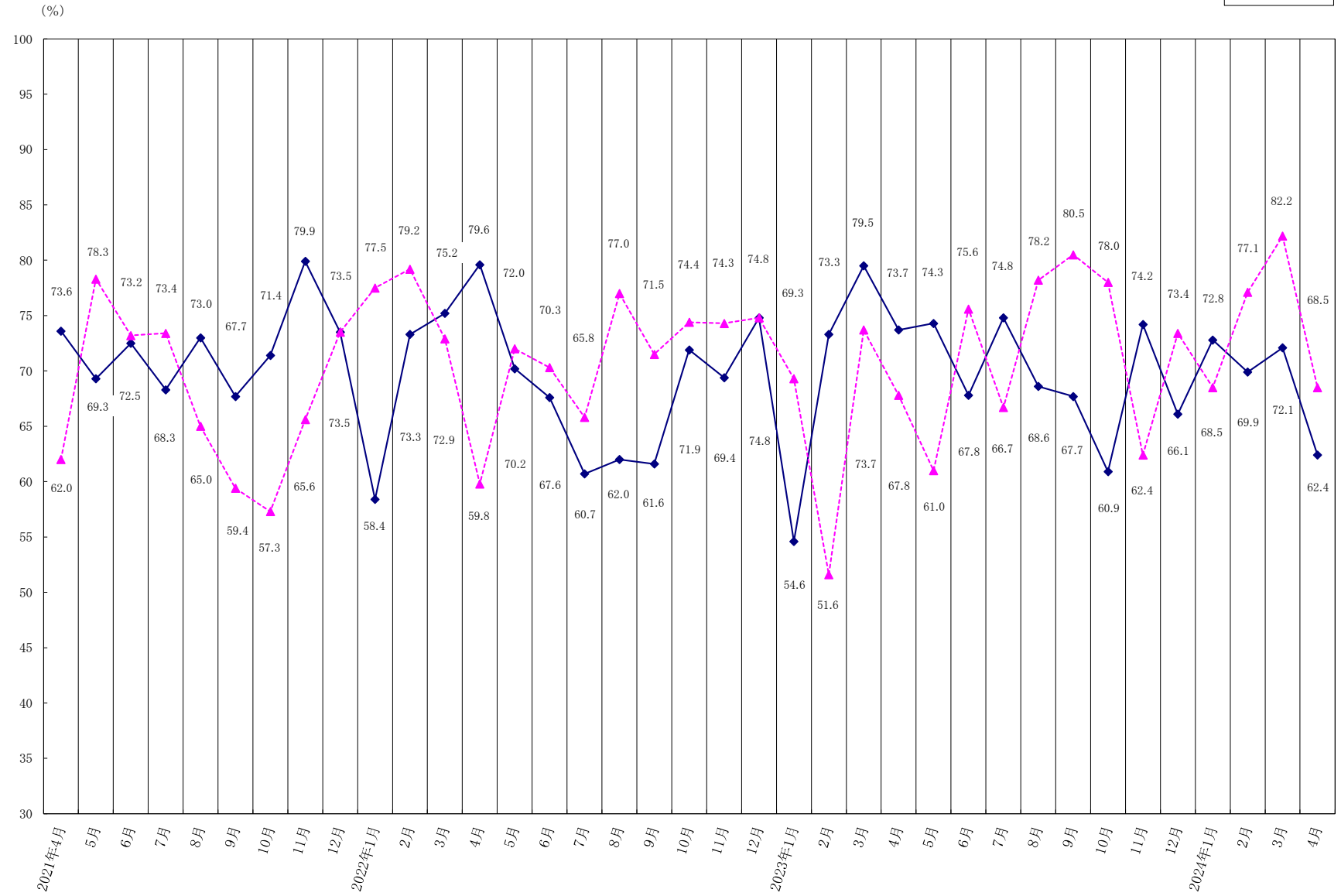


図-2. 契約率の推移（首都圏・近畿圏） 2021年4月～2024年4月



(戸数)

図-3. 月間発売戸数の推移（首都圏・近畿圏） 2022年4月～2024年4月

■首都圏
□近畿圏

