

首都圏 近畿圏

分譲マンション市場動向 P1~P7

2023年上半期の総括と下半期の見通し

2023年上半期の首都圏・近畿圏分譲マンション市場は、新規供給戸数が首都圏で前年同期比1万502戸、近畿圏で6,075戸にとどまった。首都圏で前年同期比17.4%減、近畿圏でも同15.9%減と共に前年同期を下回った。

販売面では、2023年上半期の初月販売率は首都圏が72.7%、近畿圏では67.8%で、近畿圏では前年同期(71.9%)を下回った。また、6月末の分譲中戸数は首都圏では4,951戸、近畿圏では3,281戸、前年末より首都圏は968戸、近畿圏で624戸減となり、首都圏・近畿圏共に在庫販売は順調に推移している。

今月号の特集レポートでは2023年上半期の市場動向を総括し、下半期の市場の見通しについて、検討を行った。

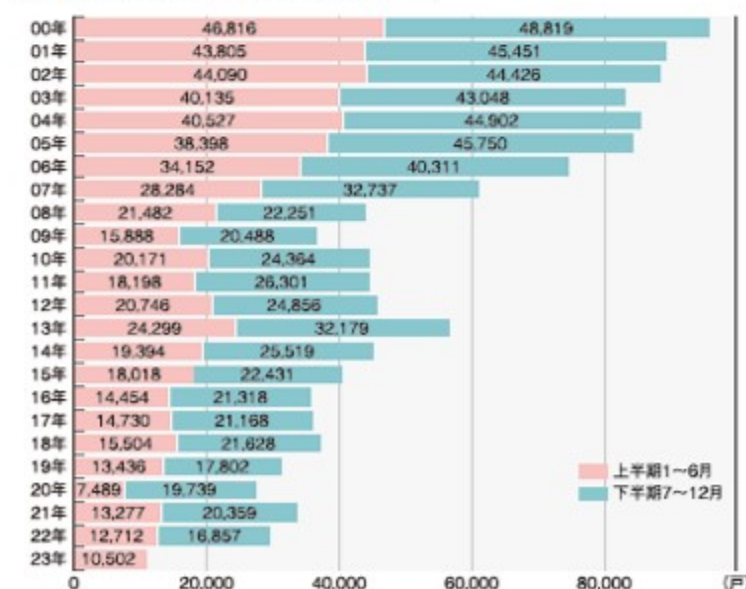
2023年上半期マンション市場の総括

首都圏市場の総括

新規供給戸数は1万502戸
前年同期比17.4%減

2023年上半期の新規供給戸数は687件1万502戸、前年同期比17.4%減となった。件数、戸数共に前年同期(783件1万2,716戸)を下回り、上半期の新規供給戸数としては、新型コロナウイルスの感染拡大下にあった2020年(7,489戸)に次いで低水準となった(図表1)。

図表1 新規供給戸数の推移(首都圏)



第1期発売開始物件の供給状況を見ると、2023年上半期は112件5,610戸で、前年同期(136件7,443戸)を件数、戸数共に下回っている。1回当たりの供給規模別の供給状況では、10戸未満にとどまった物件は687件中387件、構成比は56.3%。構成比は前年同期(783件中443件、構成比56.6%)並みの小規模供給が中心。また、1回当たりの供給戸数の平均値は15.3戸/件で、前年同期(16.2戸/件)を下回った。新規供給戸数が前年同期を下回ったのは、新規供給件数が前年同期を下回ったのに加え、1回当たりの供給戸数の小規模化が進んだ影響である(図表2)。

図表2 第1期発売開始物件数と1回当たりの供給戸数の平均値(首都圏)



総戸数200戸以上の大規模物件の供給状況をみると、大規模物件による供給戸数は4,207戸で、前年同期(5,049)戸を下回ったが、新規供給戸数全体に占める構成比では40.1%で、前年同期(39.7%)を上回った。また、総戸数200戸以上かつ20階以上の超高層物件による供給戸数は1,742戸で、前年同期(2,097戸)を下回ったが、新規供給戸数全体に占める構成比は16.6%で前年同期(16.5%)並みとなった。

尚、超高層を含む総戸数200戸以上の大規模物件については、着工から第1期発売開始までの期間が1年超となる物件の比率が上がってきている。2022年に回復した分譲マンションの着工戸数ではあるが、市場を牽引する新たな大規模物件の発売開始は、2023年下半年以降多くなることが見込まれる(図表3・4)。

都内23区山手エリア、 その他千葉は前年同期を上回る

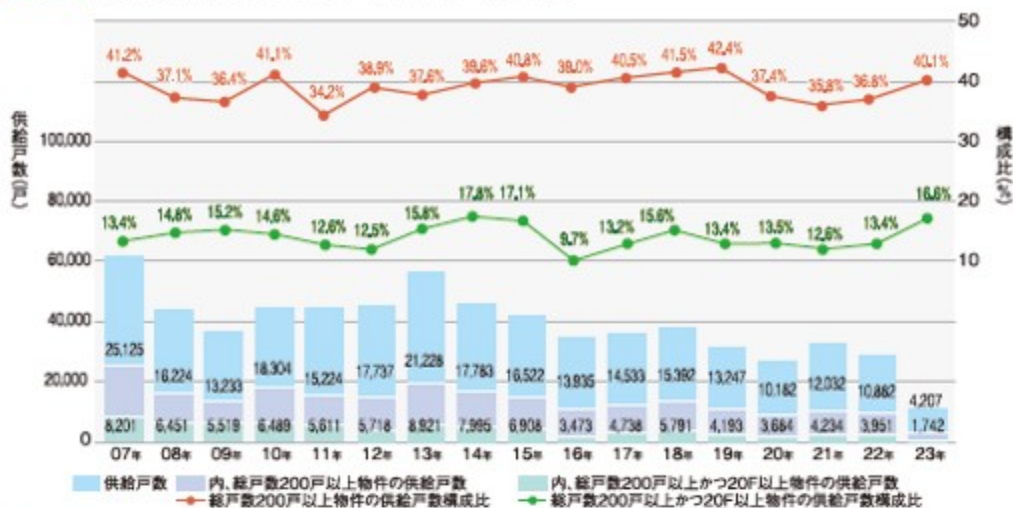
2023年上半年の地域別供給状況をみると、前年同期を上回ったのは、都内23区山手エリア、その他千葉のみ。都内23区下町エリア、横浜市、川崎市、その他神奈川県、さいたま市、その他埼玉、千葉市は前年同期を下回った(図表5)。

各地域の供給状況をみると、都内23区山手エリアでは、港区(前年同期353戸→742戸)、新宿区(同181戸→431戸)で複数の大規模物件が発売を開始した影響もあり前年同期を上回った。下町エリアでは、江東区(同504戸→88戸)、江戸川区(同571戸→301戸)ほか前年同期を下回る区が多く大幅減。また都下では大規模物件が発売を開始した多摩市(同118戸→274戸)で増加した一方、大規模物件の供給進捗に伴い前年同期を下回った日野市(同209戸→92戸)、町田市(同210戸→76戸)などにより減少。

神奈川県は前年同期を大きく下回った。横浜市では神奈川区(前年同期193戸→51戸)、川崎市では中原区(同320戸→41戸)、高津区(同222戸→0戸)、その他神奈川では茅ヶ崎市(同152戸→41戸)などで減少した。

埼玉県では、さいたま市が大宮区(前年同期322戸→195戸)、浦

図表3 大規模物件による供給戸数とシェア(首都圏)



資料:長谷工総合研究所作成 ※2023年は1~6月実績

図表4 大規模物件の着工から第1期分譲開始までの経過期間別物件数(首都圏)



資料:長谷工総合研究所作成 ※2023年は1~6月実績 ※年は第1期発売開始年で集計

図表5 地域別供給状況(首都圏)

地域名	2021年			2022年			2023年		
	1~6月(戸)	7~12月(戸)	1~12月(戸)	1~6月(戸)	7~12月(戸)	1~12月(戸)	1~6月(戸)	対21年同期比増減率	対22年前期比増減率
都内23区	5,816	7,474	13,290	5,386	5,411	10,797	4,902	▲15.7%	▲9.0%
山手エリア	3,004	4,216	7,220	2,720	2,909	5,629	2,966	▲1.3%	9.0%
下町エリア	2,812	3,258	6,070	2,666	2,502	5,168	1,936	▲31.2%	▲27.4%
都下	963	1,958	2,921	1,023	1,337	2,360	834	▲13.4%	▲18.5%
神奈川県	3,566	5,043	8,609	3,066	4,337	7,403	1,954	▲45.2%	▲36.3%
横浜市	1,654	2,102	3,756	1,492	1,826	3,318	913	▲44.8%	▲38.8%
川崎市	685	743	1,428	735	896	1,631	451	▲34.2%	▲38.6%
その他	1,227	2,198	3,425	839	1,615	2,454	590	▲51.9%	▲29.7%
埼玉県	1,303	3,148	4,451	1,685	3,031	4,716	1,295	▲0.6%	▲23.1%
さいたま市	465	1,094	1,559	616	832	1,448	565	21.5%	▲8.3%
その他	838	2,054	2,892	1,069	2,199	3,268	730	▲12.9%	▲31.7%
千葉県	1,629	2,736	4,365	1,552	2,741	4,293	1,517	▲6.9%	▲2.3%
千葉市	436	640	1,076	1,038	1,203	2,241	752	72.5%	▲27.6%
その他	1,193	2,096	3,289	514	1,538	2,052	765	▲35.9%	48.8%
首都圏全体	13,277	20,359	33,636	12,712	16,857	29,569	10,502	▲20.9%	▲17.4%

資料:長谷工総合研究所作成 ※2023年は1~6月実績

▲はマイナス

和区(同117戸→0戸)で減少。その他埼玉県では、前年同期に超高層物件が発売を開始した反動による川越市(同169戸→19戸)、川口市(同291戸→135戸)などが影響し前年同期を下回った。

千葉県では千葉市が前年同期を下回った。15年振りに供給が行われた若葉区で87戸、稲毛区(前年同期93戸→165戸)で増加

したが、美浜区(同651戸→359戸)などの減少が影響。一方、その他千葉では大規模物件の供給が行われた船橋市(同27戸→294戸)での増加もあって前年同期を上回った。

初月販売率は72.7%、在庫販売も順調に推移

2023年上半年の初月販売率は72.7%で、前年同期(72.1%)を上回り、上半期としては3年連続で70%を上回り好調に推移している。供給戸数規模の大きい都内23区山手エリア(85.2%)が牽引しているほか、横浜市(78.1%)、川崎市(82.9%)、千葉市(82.3%)、その他千葉(76.1%)でも75%を超えて好調であった。

在庫物件の販売も順調に推移しており、6月末の分譲中戸数は4,951戸と、前年末(5,919戸)から968戸減少している。完成在庫は3月末に3,219戸と3,000戸を上回っていたが、4月以降は減少に転じ、6月末では2,930戸に減少している(図表6)。

都内23区を除いた分譲単価・平均価格の上昇幅はやや緩やかに

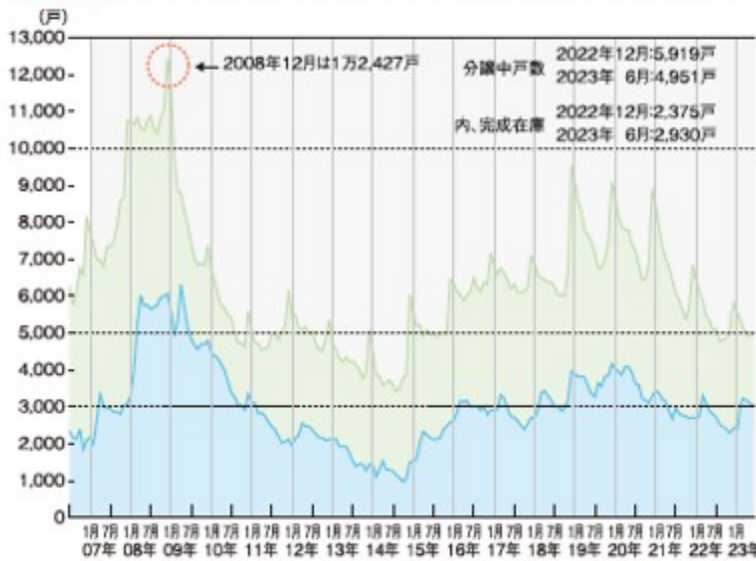
2023年上半年の首都圏全体の供給商品内容をみると、分譲単価は前年比38.9%アップの1,321千円/㎡、平均面積は67.17㎡と同1.6%広がり、平均価格は8,873万円と、同41.1%アップ。分譲単価、平均価格共に最高値となるが、都内23区の構成比が46.7%(前年36.5%)と高まったことに加え、都心部で高額の大規模物件が供給された影響で大幅な上昇となった。

地域別の供給商品内容をみると、都内23区に分譲単価は1,924千円/㎡(前年比49.4%アップ)、平均面積は67.38㎡(同5.3%アップ)、平均価格は1億2,962万円(同57.4%)。23区山手エリアによる突出した上昇の影響であり、都心3区(千代田区・中央区・港区)を除いた23区に分譲単価は前年比13.2%アップの1,417千円/㎡、平均面積は同0.8%縮小の61.51㎡、平均価格は同12.2%アップの8,716万円。

都内23区を除く地域(都下~千葉県)では、分譲単価は前年比3.0%アップの790千円/㎡、平均面積は66.99㎡と同0.5%と僅かに縮小し、平均価格は同2.4%アップの5,293万円。都内23区を除いても分譲単価、平均価格の上昇は継続しているが、2021年~2022年の上昇幅(分譲単価6.2%・平均価格4.8%)に比べやや緩やかになっている。

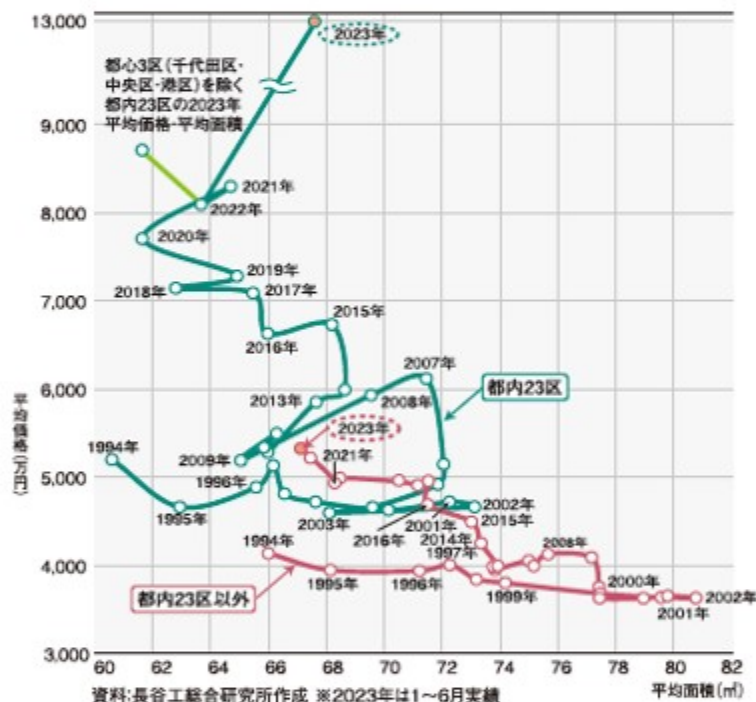
地域別の状況をみると、さいたま市、その他埼玉、千葉市では大規模、超高層物件の供給が一段落した市区もあり、分譲単価は前年を下回った。また、さいたま市ではコンパクト住戸を中心とする物件の割合が高まったこともあり平均面積・平均価格が前年を大きく下回った(図表7・8)。

図表6 分譲中戸数と完成在庫数の推移(首都圏 2007年1月~2023年6月)



資料:長谷工総合研究所作成 ※2023年は1~6月実績

図表7 平均価格と平均面積の推移(1994年~2023年6月)
都内23区と都内23区以外の比較



資料:長谷工総合研究所作成 ※2023年は1~6月実績

図表8 地域別商品内容(首都圏)

地域名	平均価格(万円)				分譲単価(千円/㎡)				平均面積(㎡)			
	2021年1~12月	2022年1~12月	2023年1~6月	増減率	2021年1~12月	2022年1~12月	2023年1~6月	増減率	2021年1~12月	2022年1~12月	2023年1~6月	増減率
都内23区	8,293	8,236	12,962	57.4%	1,282	1,288	1,924	49.4%	64.70	63.96	67.38	5.3%
山手エリア	10,231	9,546	16,827	74.2%	1,510	1,442	2,310	60.2%	67.76	66.20	71.96	8.7%
下町エリア	5,989	6,810	7,348	7.9%	981	1,107	1,217	9.9%	61.07	61.53	60.36	▲1.9%
都下	5,061	5,233	5,609	7.2%	741	796	846	6.3%	68.30	65.77	66.31	0.8%
神奈川県	5,270	5,411	5,748	6.2%	780	816	869	6.5%	67.53	66.34	66.11	▲0.3%
横浜市	5,633	5,655	5,718	1.1%	850	859	870	1.3%	66.30	65.81	65.73	▲0.1%
川崎市	5,130	6,089	6,662	9.4%	822	952	1,015	6.6%	62.38	63.99	65.61	2.5%
その他	4,931	4,629	5,096	10.1%	694	675	760	12.6%	71.02	68.62	67.08	▲2.2%
埼玉県	4,801	5,267	5,019	▲4.7%	707	777	772	▲0.6%	67.96	67.77	65.03	▲4.0%
さいたま市	5,128	6,299	5,536	▲12.1%	730	925	912	▲1.4%	70.29	68.08	60.70	▲10.8%
その他	4,625	4,809	4,618	▲4.0%	693	711	675	▲5.1%	66.70	67.64	68.38	1.1%
千葉県	4,314	4,603	4,766	3.5%	616	662	679	2.6%	70.04	69.52	70.16	0.9%
千葉市	3,981	4,766	4,455	▲6.5%	598	668	639	▲4.3%	66.63	71.34	69.70	▲2.3%
その他	4,422	4,426	5,072	14.6%	621	655	718	9.6%	71.16	67.53	70.61	4.6%
首都圏全体	6,260	6,288	8,873	41.1%	936	951	1,321	38.9%	66.86	66.12	67.17	1.6%

資料:長谷工総合研究所作成 ※増減率は2023年1~6月実績の前年実績に対する増減率

▲はマイナス

近畿圏市場の総括

新規供給戸数は6,075戸
前年同期比15.9%減

2023年上半期の新規供給戸数は599件6,075戸、前年同期比15.9%減となった。件数、戸数共に前年同期(666件7,225戸)を下回り、上半期の新規供給戸数としては、1991年(5,822戸)に次いで低調な供給となった(図表9)。

うちワンルームマンションは10件1,016戸と前年同期(18件1,598戸)を下回った。2020年以降、ワンルームマンションの供給は低調であったが、その傾向が強まった。また、ワンルームマンションを除いたファミリー向け住戸も5,059戸と前年同期(5,627戸)を下回った(図表10)。

1回当たりの供給規模別の供給状況を見ると、10戸未満の供給にとどまったのは599件中462件、構成比77.1%で、構成比は前年同期(666件中503件・75.5%)を上回った。1回当たりの供給戸数の平均値は10.1戸/件となり、前年同期(10.8戸/件)を下回った。

また、第1期発売開始物件も76物件3,730戸と、物件数、戸数共に前年同期(84物件4,238戸)を下回った。新規供給戸数が前年同期を下回ったのは、新規供給件数が前年同期を下回ったのに加え、1回当たりの供給戸数の小規模化が進んだ影響である(図表11)。

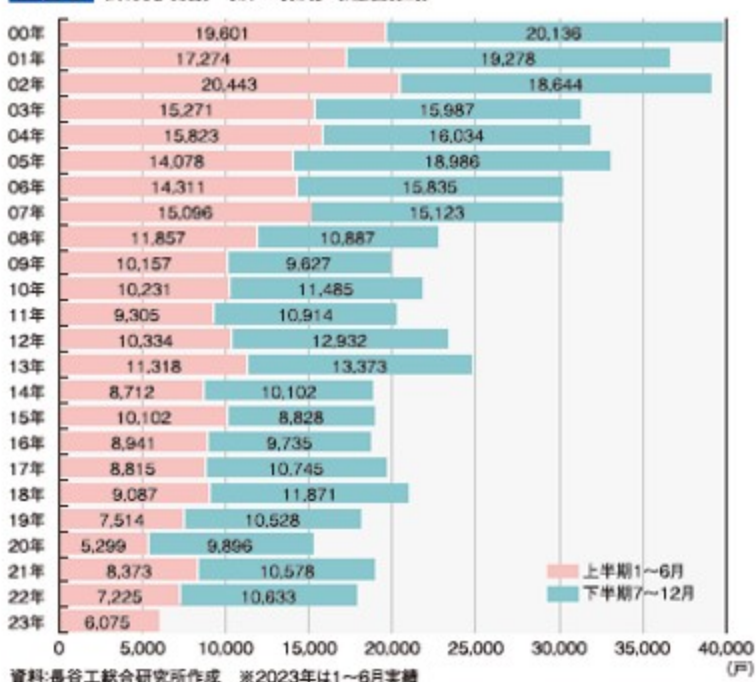
総戸数200戸以上の大規模物件の供給状況を見ると、大規模物件による供給戸数は1,112戸で、新規供給戸数全体に占める構成比は18.3%と、戸数・構成比共に前年同期(1,686戸・23.3%)を下回っている。また、総戸数200戸以上かつ20階以上の超高層物件による供給戸数は335戸で、前年同期(500戸)を下回り、新規供給戸数全体に占める構成比でも5.5%と、前年同期(6.9%)を下回った(図表12)。

図表11 第1発売開始物件数と1回当たりの供給戸数の平均値(近畿圏)



資料:長谷工総合研究所作成 ※2023年は1～6月実績

図表9 新規供給戸数の推移(近畿圏)



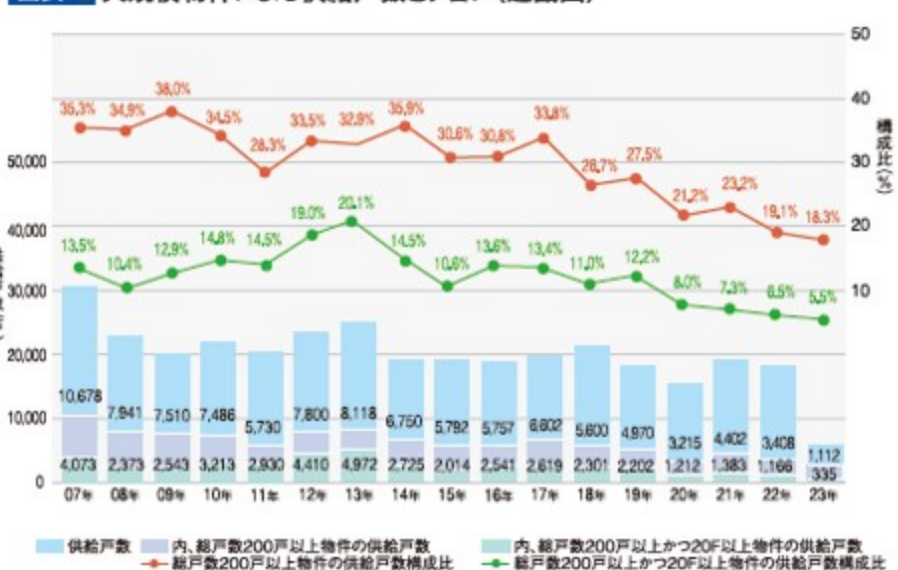
資料:長谷工総合研究所作成 ※2023年は1～6月実績

図表10 ワンルームマンション供給戸数の推移(近畿圏全体)



資料:長谷工総合研究所作成 ※2023年は1～6月実績

図表12 大規模物件による供給戸数とシェア(近畿圏)



資料:長谷工総合研究所作成 ※2023年は1～6月実績

大阪市をはじめ主要全地域で減少

2023年上半期の地域別供給戸数をみると、主要地域は前年同期を大きく下回り、大阪市でも前年同期比5.2%減となった(図表13)。

大阪市では浪速区(前年同期205戸→441戸)、西区(同253戸→426戸)などで増加したものの、北区(同267戸→84戸)、都島区(同288戸→5戸)、西淀川区(同240戸→0戸)、淀川区(同132戸→0戸)などで大幅な減少もあって、前年同期を下回った。

また阪神間では尼崎市(前年同期209戸→101戸)、北摂では吹田市(同324戸→97戸)、茨木市(同260戸→99戸)、東大阪では東大阪市(同385戸→20戸)、京都市では右京区(同141戸→16戸)、中京区(同164戸→45戸)などでの減少が影響した。

一方、外周地域では1,056戸と、前年同期(866戸)を上回り、上半期としては2期連続の増加となった。その他兵庫では明石市(前年同期120戸→204戸)、その他京都では福知山市(同0戸→111戸)などで増加した。

初月販売率は67.8%、在庫販売は順調に推移

2023年上半期の初月販売率は67.8%で、前年同期(71.9%)を下回った。ワンルームマンションの初月販売率は79.1%で、前年同期(73.6%)を上回る。ワンルームマンションを除いたファミリー層向け物件は65.5%で、前年同期(71.4%)を下回った。

地域別にみると、近畿圏全体の初月販売率を上回るのは、大阪市(68.8%)、東大阪(75.4%)、外周地域(72.5%)。阪神間(60.3%)、神戸市(58.1%)など、ほか主要地域で下回っており販売状況に差が生じている。

6月末の分譲中戸数は3,281戸、完成在庫は1,639戸。分譲中戸数は前年末(3,905戸)より624戸減となった。また完成在庫は前年末の1,655戸から4月末には1,866戸に増加したが、5月末には減少に転じ、6月末には前年末とほぼ同水準となった(図表14)。

分譲単価・平均価格の上昇が継続

2023年上半期における近畿圏全体の分譲単価は前年比1.7%アップの787千円/㎡、ワンルームマンションの供給減少もあって平均面積は同1.3%広い60.65㎡、平均価格は同3.0%アップの4,774万円となった。分譲単価の上昇は継続し、過去最高値となった。

ワンルームマンションを除くと、分譲単価は781千円/㎡で前年比1.6%アップ、平均面積は67.76㎡で同1.0%縮小したが、平均価格は同0.5%アップの5,292万円となり上昇傾向が継続している。

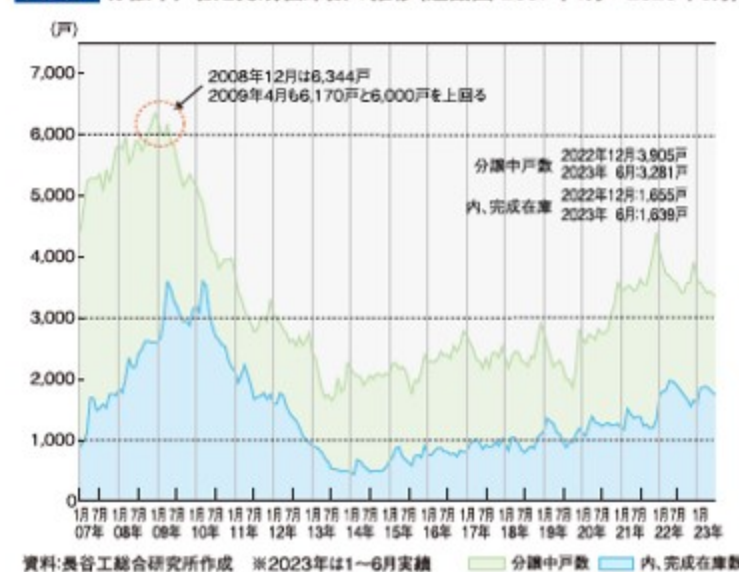
図表13 地域別供給状況(近畿圏)

地域名		2021年			2022年			2023年		
		1～6月 (戸)	7～12月 (戸)	1～12月 (戸)	1～6月 (戸)	7～12月 (戸)	1～12月 (戸)	1～6月 (戸)	対21年 同期比 増減率	対22年 同期比 増減率
主要地域	大阪市	2,963	3,562	6,525	2,825	4,342	7,167	2,679	▲ 9.6%	▲ 5.2%
	阪神間	912	1,182	2,094	437	772	1,209	297	▲ 67.4%	▲ 32.0%
	神戸市	1,149	1,293	2,442	705	801	1,506	637	▲ 44.6%	▲ 9.6%
	北摂	1,162	1,146	2,308	821	982	1,803	576	▲ 50.4%	▲ 29.8%
	東大阪	473	307	780	681	676	1,357	341	▲ 27.9%	▲ 49.9%
	南大阪	290	523	813	105	334	439	35	▲ 87.9%	▲ 66.7%
	京都市	690	838	1,528	785	1,188	1,973	454	▲ 34.2%	▲ 42.2%
外周地域	小計	734	1,727	2,461	866	1,538	2,404	1,056	43.9%	21.9%
	兵庫県	275	440	715	156	628	784	233	▲ 15.3%	49.4%
	京都府	87	494	581	133	198	331	240	175.9%	80.5%
	滋賀県	280	568	848	397	347	744	363	29.6%	▲ 8.6%
	奈良県	51	157	208	138	196	334	190	272.5%	37.7%
	和歌山県	41	68	109	42	169	211	30	▲ 26.8%	▲ 28.6%
	近畿圏全体	8,373	10,578	18,951	7,225	10,633	17,858	6,075	▲ 27.4%	▲ 15.9%

資料:長谷工総合研究所作成 ※2023年は1～6月実績

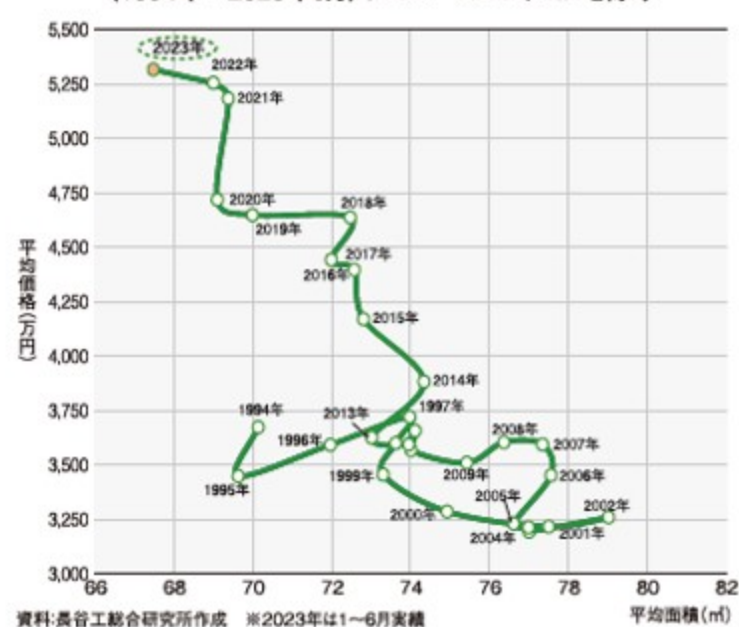
▲はマイナス

図表14 分譲中戸数と完成在庫数の推移(近畿圏 2007年1月～2023年6月)



資料:長谷工総合研究所作成 ※2023年は1～6月実績

図表15 近畿圏全体の平均価格と平均面積の推移(1994年～2023年6月)ワンルームマンションを除く



資料:長谷工総合研究所作成 ※2023年は1～6月実績

地域別にみると、大阪市で分譲単価が前年比3.8%の低下、平均価格が同7.7%の低下となっているが、北区・天王寺区での供給減といった供給立地の変化、市内で超高層の第1期発売開始が1物件のみであったこと、また高額住戸の販売が進捗し一段落しているなども影響していると思われる(図表15-16)。

図表16 ワンルームマンションを除いた地域別供給商品内容(近畿圏)

地域名		平均価格(万円)				分譲単価(千円/㎡)				平均面積(㎡)			
		2021年 1~12月	2022年 1~12月	2023年 1~6月	増減率	2021年 1~12月	2022年 1~12月	2023年 1~6月	増減率	2021年 1~12月	2022年 1~12月	2023年 1~6月	増減率
主要地域	大阪市	6,040	6,074	5,607	▲7.7%	924	927	892	▲3.8%	65.40	65.50	62.86	▲4.0%
	阪神間	5,461	5,282	5,842	10.6%	742	739	789	6.8%	73.62	71.52	74.09	3.6%
	神戸市	5,422	4,973	5,665	13.9%	793	727	824	13.3%	68.38	68.38	68.76	0.6%
	北摂	5,138	5,476	5,831	6.5%	692	753	766	1.7%	74.27	72.76	76.13	4.6%
	東大阪	4,197	4,039	4,311	6.7%	608	601	648	7.8%	68.99	67.25	66.47	▲1.2%
	南大阪	3,863	4,309	4,798	11.3%	557	609	688	13.0%	69.29	70.73	69.74	▲1.4%
	京都市	5,204	5,579	5,364	▲3.9%	861	875	889	1.6%	60.44	63.75	60.34	▲5.3%
外周地域	小計	3,990	4,287	4,433	3.4%	549	587	607	3.4%	72.62	73.01	73.02	0.0%
	兵庫県	3,838	4,274	4,383	2.6%	539	587	624	6.3%	71.21	72.78	70.26	▲3.5%
	京都府	4,091	4,641	4,811	3.7%	544	628	645	2.7%	75.26	73.91	74.54	0.9%
	滋賀県	4,017	4,315	4,179	▲3.2%	562	581	572	▲1.5%	71.49	74.31	73.04	▲1.7%
	奈良県	4,292	4,304	4,583	6.5%	575	598	615	2.8%	74.67	71.97	74.52	3.5%
	和歌山県	3,662	3,655	3,936	7.7%	504	526	543	3.2%	72.63	69.53	72.54	4.3%
	近畿圏全体	5,182	5,266	5,292	0.5%	747	769	781	1.6%	69.39	68.44	67.76	▲1.0%

資料:長谷工総合研究所作成

※増減率は2023年1~6月実績の前年実績に対する増減率

▲はマイナス

2023年下半期マンション市場の見通し

下半期の新規供給戸数は回復し、上半期を上回る

分譲マンションの着工動向

先行指標である分譲マンション着工戸数の推移をみると、2022年は首都圏、近畿圏共に前年を上回り、首都圏では5万2,379戸、近畿圏では2万2,999戸となった。

また直近2023年1~5月では、首都圏は前年同期比16.5%増の2万5,509戸、近畿圏も同13.3%増の1万1,690戸となっている。首都圏では東京都、神奈川県で持ち直しがうかがえる。埼玉県では前年の増加もあって低調。近畿圏では、大阪府、京都府は前年同期を上回る一方、外周地域では奈良県などで一服感もうかがえる(図表17-18)。

図表17 分譲マンション着工戸数の推移(首都圏・近畿圏)



資料出所:国土交通省「住宅着工統計」 ※2023年は1~5月実績

2023年下半期の供給能力を考えると、2022年の着工戸数から既に供給された戸数を除くと、首都圏では約4万3,000戸程度、近畿圏では約1万7,000戸程度の規模となる。

供給戸数の見通し

引き続き時間をかけてじっくり販売を行う傾向は継続すると考えられる一方、下半期は新規供給戸数の大幅な回復を見込む。しかしながら首都圏では上半期の落ち込みの影響により、年間の新規供給戸数については年初予測の見直しを行う。

図表18 都道府県別分譲マンション着工戸数の推移

都道府県	2020年		2021年		2022年		2023年1~5月	
	戸数(戸)	対前年比増減率(%)	戸数(戸)	対前年比増減率(%)	戸数(戸)	対前年比増減率(%)	戸数(戸)	対前年同月比増減率(%)
首都圏	53,913	▲9.2%	49,962	▲7.3%	52,379	4.8%	25,509	16.5%
埼玉県	5,991	46.2%	3,975	▲33.7%	5,551	39.6%	1,950	▲38.7%
千葉県	5,320	2.1%	3,585	▲32.6%	6,310	76.0%	2,830	23.9%
東京都	32,895	▲12.7%	31,221	▲5.1%	29,579	▲5.3%	13,134	18.0%
神奈川県	9,707	▲21.9%	11,181	15.2%	10,939	▲2.2%	7,595	43.2%
近畿圏	25,773	1.9%	20,916	▲18.8%	22,999	10.0%	11,690	13.3%
滋賀県	756	24.3%	1,381	82.7%	872	▲36.9%	519	▲26.7%
京都府	3,024	26.0%	1,929	▲36.2%	2,383	23.5%	1,419	19.2%
大阪府	15,295	▲5.4%	14,205	▲7.1%	14,075	▲0.9%	7,587	25.5%
兵庫県	6,403	20.8%	3,041	▲52.5%	4,882	60.5%	1,995	▲6.6%
奈良県	201	▲60.0%	360	79.1%	515	43.1%	78	▲15.2%
和歌山県	94	▲71.5%	0	▲100.0%	272	—	92	▲39.1%

資料出所:国土交通省「住宅着工統計」 ※2023年は1~5月実績

▲はマイナス

首都圏:2万戸強 年間では3万1,000戸程度

首都圏では2022年の着工戸数から4万戸を超える供給能力が潜在している。下半期は都内23区にとどまらず、近郊・郊外エリアでも大規模物件の第1期発売が多数予定されているのに加え、2021年着工の発売済み物件の未供給戸数が3,000戸台は存在していることから、下半期は前年同期(1万6,857戸)を上回る2万戸強、年間では3万1,000戸程度の供給が行われると予測した(図表19)。

図表19 地域別供給戸数の推移と予測(首都圏) (戸)

地域名	2021年		2022年		2023年実績と予測					
	戸数	構成比	戸数	構成比	年初予測		1~6月実績		予測見直し	
					戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比
都内23区	13,290	39.5%	10,797	36.5%	13,000	40.6%	4,902	46.7%	13,100	42.3%
都下	2,921	8.7%	2,360	8.0%	2,500	7.8%	834	7.9%	2,300	7.4%
神奈川県	8,609	25.6%	7,403	25.0%	8,500	26.6%	1,954	18.6%	7,800	25.2%
埼玉県	4,451	13.2%	4,716	15.9%	4,000	12.5%	1,295	12.3%	3,700	11.9%
千葉県	4,365	13.0%	4,293	14.5%	4,000	12.5%	1,517	14.4%	4,100	13.2%
首都圏計	33,636	100.0%	29,569	100.0%	32,000	100.0%	10,502	100.0%	31,000	100.0%

資料:長谷工総合研究所作成

販売状況の見通し

2023年上半期の初月販売率は、首都圏では70%を上回り、分譲中戸数も減少した。近畿圏では、初月販売率は70%を下回るも分譲中戸数は減少している。物価上昇に加えマンション価格の上昇が継続するなか、新規供給戸数が前年同期を下回ったこともあつ

図表21 マンション市場の推移と年初予測の見直し(首都圏) (戸)

	新規供給物件			前年繰越物件			合計			分譲中戸数
	供給	販売	販売率(初月)	供給	販売	販売率	供給	販売	販売率	
2012年	45,602	41,049	90.0%	(76.3)	6,166	5.372	51,768	46,421	89.7%	5,347
2013年	56,478	51,763	91.7%	(79.5)	5,347	4.972	61,825	56,735	91.8%	5,090
2014年	44,913	39,345	87.6%	(75.1)	5,090	4.616	50,003	43,961	87.9%	6,042
2015年	40,449	35,165	86.9%	(74.5)	6,042	4.895	46,491	40,060	86.2%	6,431
2016年	35,772	29,873	83.5%	(68.8)	6,431	5.170	42,203	35,043	83.0%	7,160
2017年	35,898	29,858	83.2%	(68.1)	7,160	6.094	43,058	35,952	83.5%	7,106
2018年	37,132	28,783	77.5%	(62.1)	7,106	5.903	44,238	34,686	78.4%	9,552
2019年	31,238	24,321	77.9%	(62.6)	9,552	7.374	40,790	31,695	77.7%	9,095
2020年	27,228	21,372	78.5%	(60.0)	9,095	6.046	36,323	27,418	75.5%	8,905
2021年	33,636	29,617	88.1%	(73.3)	8,905	6.076	42,541	35,693	83.9%	6,848
2022年	29,569	25,637	86.7%	(70.4)	6,848	4.861	36,417	30,498	83.7%	5,919
2023年予測	30,000	27,500	91.7%	(70.0)	5,919	4.400	35,919	31,900	88.8%	4,019
1~6月実績	10,502	8,818	84.0%	(72.7)	5,919	2,652	16,421	11,470	69.8%	4,951
2023年予測見直し	31,000	26,400	85%	(73.0)	5,919	4,600	36,919	31,000	84.0%	6,000

資料:長谷工総合研究所作成 ※販売率は年間累計販売率、(初月)は年間平均初月販売率

近畿圏:1万2,000戸 年間では1万8,000戸程度

近畿圏においても2022年の着工戸数から約1万7,000戸の供給能力が潜在している。下半期は東大阪、阪神間などで大規模物件の供給が予定されているのに加え、2021年着工の発売済み物件の未供給戸数が2,000戸は存在していることから、下半期は前年同期(1万663戸)を上回る1万2,000戸程度と予測した。年間では年初予測通り1万8,000戸程度の供給が行われると見込む(図表20)。

図表20 地域別供給戸数の推移と予測(近畿圏) (戸)

地域名	2021年		2022年		2023年実績と予測					
	戸数	構成比	戸数	構成比	年初予測		1~6月実績		予測見直し	
					戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比
大阪市	6,525	34.4%	7,167	40.1%	7,500	41.7%	2,679	44.1%	7,500	41.7%
阪神間	2,094	11.0%	1,209	6.8%	1,200	6.7%	297	4.9%	1,200	6.7%
神戸市	2,442	12.9%	1,506	8.4%	1,800	10.0%	637	10.5%	1,800	10.0%
北摂	2,308	12.2%	1,803	10.1%	1,800	10.0%	576	9.5%	1,800	10.0%
東大阪	780	4.1%	1,357	7.6%	1,200	6.7%	341	5.6%	1,200	6.7%
南大阪	813	4.3%	439	2.5%	900	5.0%	35	0.6%	700	3.9%
京都市	1,528	8.1%	1,973	11.0%	1,300	7.2%	454	7.5%	1,300	7.2%
外周地域	2,461	13.0%	2,404	13.5%	2,300	12.8%	1,056	17.4%	2,500	13.9%
近畿圏計	18,951	100.0%	17,858	100.0%	18,000	100.0%	6,075	100.0%	18,000	100.0%

資料:長谷工総合研究所作成

て、販売は堅調に推移したと言える。住宅ローン金利については、新規利用者の多くが選択する変動型金利は低位で推移していること、賃上げの動きも購入マインドにポジティブに作用したと思われる、住宅取得環境は良好であったと考える。また、都心超高層物件を中心に高額価格帯の動きも順調であった。下半期もこうした状況は継続すると思われる、販売は堅調に推移すると思われる(図表21-22)。

図表22 マンション市場の推移と年初予測の見直し(近畿圏) (戸)

	新規供給物件			前年繰越物件			合計			分譲中戸数	
	供給	販売	販売率(初月)	供給	販売	販売率	供給	販売	販売率		
2012年	23,266	21,194	91.1%	(76.9)	3,307	2,622	79.3%	26,573	23,816	89.6%	2,757
2013年	24,691	22,555	91.3%	(79.6)	2,757	2,630	95.4%	27,448	25,185	91.8%	2,263
2014年	18,814	16,970	90.2%	(76.6)	2,263	2,013	89.0%	21,077	18,983	90.1%	2,094
2015年	18,930	16,741	88.4%	(70.8)	2,094	1,884	90.0%	21,024	18,625	88.6%	2,399
2016年	18,676	16,202	86.8%	(71.9)	2,399	2,091	87.2%	21,075	18,293	86.8%	2,782
2017年	19,560	17,433	89.1%	(76.1)	2,782	2,370	85.2%	22,342	19,803	88.6%	2,539
2018年	20,958	18,455	88.1%	(74.5)	2,539	2,135	84.1%	23,497	20,590	87.6%	2,907
2019年	18,042	15,688	87.0%	(74.1)	2,907	2,441	84.0%	20,949	18,129	86.5%	2,820
2020年	15,195	12,570	82.7%	(71.7)	2,820	1,850	65.6%	18,015	14,420	80.0%	3,595
2021年	18,951	15,778	83.3%	(69.8)	3,595	2,368	65.9%	22,546	18,146	80.5%	4,400
2022年	17,858	15,290	85.6%	(72.7)	4,400	3,063	69.6%	22,258	18,353	82.5%	3,905
2023年予測	18,000	15,500	86%	(72.0)	3,905	2,700	69%	21,905	18,200	83.1%	3,700
1～6月実績	6,075	4,745	78.1%	(67.8)	3,905	1,954	50.0%	9,980	6,699	67.1%	3,281
2023年予測比	18,000	15,100	84%	(71.0)	3,905	2,800	71%	20,905	17,900	81.7%	4,000