



発行: 2021年2月26日  
(株)長谷工総合研究所(TEL)03-5439-5353

### 暮らしから考える

### HOUSING 未来予想

・青森大学副学長 教授・エッセイスト・ジャーナリスト  
見城美枝子

### 首都圏 近畿圏

### Special Report

# 分譲マンション市場の総括

総供給戸数からみた  
市場動向



### 総供給戸数の推移

近年、首都圏・近畿圏マンション市場ではじっくり販売を行い、販売期間が複数年にわたる物件も増加している。また、12月に一括発売物件を含め高水準の供給が行われ、12月末の分譲中戸数が急増するものの、翌年1月以降の販売が順調に推移し、大幅に減少する傾向もみられる。こうしたことから、新規供給戸数と前年末の分譲中戸数を合わせた総供給戸数の観点で、首都圏・近畿圏マンション市場動向を分析した。

### DATA FILE データファイル

### 住民基本台帳人口移動報告 2020年結果

東京圏の転入超過数が減少、人口移動にも変化

### 分譲中戸数・総供給戸数の推移

首都圏の総供給戸数は2016～2018年に4万戸を上回り、新規供給戸数が3万1,238戸に減少した2019年も4万790戸となった。2020年は新規供給戸数が2万7,228戸に減少し、総供給戸数は3万6,323戸と1992年以来で4万戸を下回った。近畿圏では2014～2019年は2万戸を上回り、2020年は新規供給戸数の減少もあって、総供給戸数は1万8,015戸と、1991年以来で2万戸を下回った。

### 総供給戸数と分譲中戸数の関係

2019年と2020年の総供給戸数の増減数と2019年12月末と2020年12月末の分譲中戸数の増減数をもとに、①第1グループ: 総供給戸数・分譲中戸数共に減少、②第2グループ: 総供給戸数が減少・分譲中戸数が増加、③第3グループ: 総供給戸数が増加・分譲中戸数が減少、④第4グループ: 総供給戸数・分譲中戸数共に増加、4つのグループに分類して、各自治体における市場環境の分析を行った。

首都圏: 第1グループは品川区・江東区・中央区・千葉市美浜区・川口市を始め65市区。第2グループは文京区・上尾市など18市区、第3グループは柏市・流山市を始め17市区、第4グループは31市区となった。

近畿圏: 第1グループは大阪市東淀川区・北区・浪速区・淀川区を始め40市区、第2グループは神戸市中央区・大阪市西区・大阪市都島区を始め15市区。第3グループは京都市中京区・下京区を始め11市区、第4グループは大阪市中央区・神戸市兵庫区・堺市堺区・加古川市を始め29市区となった。

### 変わる街探検隊

第173回

### 東武東上線、JR川越線・八高線「川越」駅周辺地域(埼玉県川越市)

「小江戸」と呼ばれる首都圏屈指の観光都市

「蔵造りの町並み」で知られる川越市は、2019年には700万人以上の観光客が訪れた首都圏屈指の観光地。交通利便性が高く、中心市街地に東武東上線、JR川越線・八高線「川越」駅、西武新宿線「本川越」駅、東武東上線「川越市」駅が集まっている。近年、「川越」駅西口周辺地域で開発が進み、2015年3月複合拠点施設「ウェスター川越」が、2020年6月に商業施設・ホテル・行政機関などが入居する「U\_PLACE(Uプレイス)」がオープン。歴史、伝統、神社仏閣というイメージに加え、都市機能を備えた新ランドマークの誕生で市のイメージも変化していくだろう。



「U\_PLACE(Uプレイス)」

### 寄稿 虫の目から時代の変化を読む

### 賑わいの変化とこれからの商業の変化

・株式会社 ANALOG 佐野 嘉彦

コロナ禍、オフィスワーカー対象の居酒屋はローコスト化を進め、居住地近隣の飲食はテイクアウトやデリバリーに生き残り策を見出す。コロナ収束後に小売りやサービスの商業施設がどう進化するかは、街の賑わい、人の流れの変化次第。実店舗はネットだけでは十分満たされない価値の提供が必至になる。2020年も地方百貨店閉店のニュースが多く流れた。旧来の百貨店のビジネスモデルは破綻しているが、都市部で「百貨店」をうたう新しい試みがはじまっている。既存の「百貨店」がギブアップした立地で展開される「百貨店的機能」の新しい形が成功するのか注目したい。



### 首都圏

### 2021年 マンション市場動向

### 近畿圏

新規供給戸数	1,325戸	(前年同月比)	7.1% ↗
初月販売率	68.1%	(前年同月比)	4.9ポイント ↗
平均価格	5,824万円	(前月比)	3.6% ↗
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	871千円[2,879千円]	(前月比)	4.1% ↗

1月

新規供給戸数	695戸	(前年同月比)	11.9% ↗
初月販売率	61.2%	(前年同月比)	△5.6ポイント ↘
平均価格	4,629万円	(前月比)	18.3% ↗
分譲㎡単価[3.3㎡単価]	673千円[2,223千円]	(前月比)	1.2% ↗