

PRESS RELEASE

住まいと暮らしの
創造企業グループ



C R I 2022年2月号特集レポート 要約版

2022年2月2日
(株)長谷工総合研究所

首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向 ～ 2021年市場の総括と2022年の見通し ～

(株)長谷工総合研究所(東京都港区、社長：大崎 健一)では、表題のレポートをまとめました。
レポートの全文は、本日(2月2日)発行の「C R I」2月号に掲載いたします。

I. 2021年市場の総括

(1) 首都圏マンション市場

新規供給戸数	1,795件	33,636戸	前年(27,228戸)比23.5%増
総販売戸数		35,693戸	前年(27,418戸)比30.2%増
新規物件の平均初月販売率		73.3%	前年(66.0%)より7.3ポイントアップ
新規物件の累計販売率		88.1%	前年(78.5%)より9.6ポイントアップ
12月末分譲中戸数		6,848戸	2020年末(8,905戸)より2,057戸の減少
12月末完成在庫		2,725戸	2020年末(3,283戸)より558戸の減少

1. 新規供給戸数は1,795件 3万3,636戸、前年比23.5%増。2019年をも上回る

2021年の新規供給戸数は1,795件3万3,636戸、前年比23.5%増となり、コロナ禍の影響がなかった2019年(2,018件3万1,238戸)を上回る供給となった。ただし、2021年1~6月の新規供給戸数は前年同期比77.3%増の852件1万3,277戸と大幅増となったものの、7~12月においては同3.1%増の943件2万359戸にとどまったこともあって、2021年の年初予測(3万5,000戸)は下回った。

地域別の供給状況をみると、前年を下回ったのは都下とその他千葉のみ。その他の地域では前年を大きく上回り、都内23区山手エリア、横浜市、その他神奈川では2019年を上回る供給が行われた。

2. 初月販売率は73.3%、2015年以来で70%を上回る

2021年年間の初月販売率は73.3%、前年比7.3ポイントアップとなり、2015年(74.5%)以来で70%を上回った。月別にみても80%を上回った月はないものの、65%を下回る月もなく、全般的に好調に推移した。

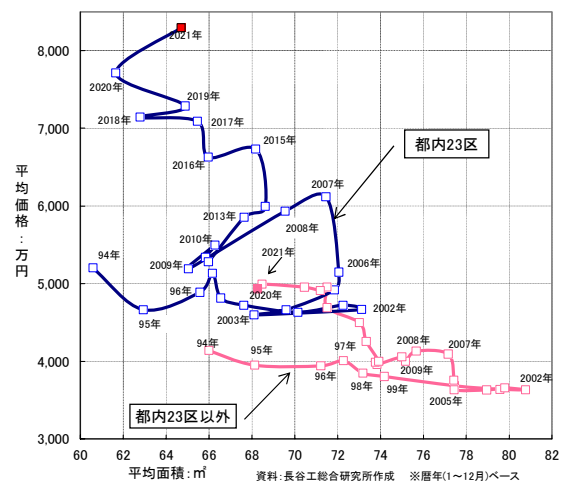
また、在庫販売も順調で、2021年12月末の分譲中戸数は6,848戸、完成在庫も2,725戸と、2020年12月末(分譲中戸数は8,905戸、完成在庫は3,283戸)からそれぞれ、2057戸、558戸減少した。

3. 平均価格は前年比2.9%アップの6,260万円に上昇

供給商品内容を見ると、2020年には面積縮小によるグロス価格を抑制する動きがみられたが、2021年は分譲単価の上昇に加え、面積拡大もあって、平均価格が上昇した。

2021年の首都圏全体の分譲単価は前年比1.2%アップの936千円/㎡に上昇し、平均面積も66.86㎡と同1.7%拡大し、平均価格は同2.9%アップの6,260万円となった。分譲単価・平均価格共にバブル期のピークであった1990年(934千円/㎡・6,123万円)を上回った。

平均価格と平均面積の推移(1994~2021年)
都内23区と都内23区以外の比較



地域別供給状況(首都圏)

	2019年		2020年		2021年		
	1-12月(戸)	1-12月(戸)	1-12月(戸)	対20年比増減率	対19年比増減率		
都内23区	13,737	10,911	13,290	21.8%	▲3.3%		
山手エリア	6,698	5,397	7,220	33.8%	7.8%		
下町エリア	7,039	5,514	6,070	10.1%	▲13.8%		
都下	2,537	3,242	2,921	▲9.9%	15.1%		
神奈川県	7,183	5,586	8,609	54.1%	19.9%		
横浜市	3,079	2,606	3,756	44.1%	22.0%		
川崎市	1,525	1,324	1,428	7.9%	▲6.4%		
その他	2,579	1,656	3,425	106.8%	32.8%		
埼玉県	4,581	3,367	4,451	32.2%	▲2.8%		
さいたま市	1,583	1,539	1,559	1.3%	▲1.5%		
その他	2,998	1,828	2,892	58.2%	▲3.5%		
千葉県	3,200	4,122	4,365	5.9%	36.4%		
千葉市	1,454	651	1,076	65.3%	▲26.0%		
その他	1,746	3,471	3,289	▲5.2%	88.4%		
首都圏全体	31,238	27,228	33,636	23.5%	7.7%		

資料: 榊長谷工総合研究所作成。▲はマイナス

地域別供給商品内容(首都圏)

	平均価格(万円)			分譲単価(千円/㎡)			平均面積(㎡)		
	2020年1-12月	2021年1-12月	対前年比増減率	2020年1-12月	2021年1-12月	対前年比増減率	2020年1-12月	2021年1-12月	対前年比増減率
都内23区	7,712	8,293	7.5%	1,251	1,282	2.5%	61.65	64.70	4.9%
山手エリア	9,586	10,231	6.7%	1,538	1,510	▲1.8%	62.34	67.76	8.7%
下町エリア	5,878	5,989	1.9%	964	981	1.8%	60.97	61.07	0.2%
都下	5,460	5,061	▲7.3%	805	741	▲8.0%	67.79	68.30	0.8%
神奈川県	5,436	5,270	▲3.1%	818	780	▲4.6%	66.49	67.53	1.6%
横浜市	5,765	5,633	▲2.3%	870	850	▲2.3%	66.27	66.30	0.0%
川崎市	5,456	5,130	▲6.0%	852	822	▲3.5%	64.03	62.38	▲2.6%
その他	4,901	4,931	0.6%	712	694	▲2.5%	68.80	71.02	3.2%
埼玉県	4,565	4,801	5.2%	667	707	6.0%	68.48	67.96	▲0.8%
さいたま市	4,659	5,128	10.1%	688	730	6.1%	67.69	70.29	3.8%
その他	4,486	4,625	3.1%	649	693	6.8%	69.14	66.70	▲3.5%
千葉県	4,377	4,314	▲1.4%	611	616	0.8%	71.66	70.04	▲2.3%
千葉市	4,287	3,981	▲7.1%	581	598	2.9%	73.77	66.63	▲9.7%
その他	4,393	4,422	0.7%	616	621	0.8%	71.27	71.16	▲0.2%
首都圏全体	6,083	6,260	2.9%	925	936	1.2%	65.73	66.86	1.7%

資料: 榊長谷工総合研究所作成。▲はマイナス

※地域区分について ①山手エリア: 港・中央・千代田・渋谷・新宿・文京・目黒・世田谷・豊島・杉並・中野・練馬
②下町エリア: 台東・墨田・江東・足立・葛飾・江戸川・品川・大田・北・荒川・板橋

(2) 近畿圏マンション市場

新規供給戸数	1,383件	18,951戸	前年(15,195戸)比24.7%増
総販売戸数		18,146戸	前年(14,420戸)比25.8%増
新規物件の平均初月販売率		69.8%	前年(71.7%)より1.9ポイントダウン
新規物件の累計販売率		83.3%	前年(82.7%)より0.6ポイントアップ
12月末分譲中戸数		4,400戸	2020年末(3,595戸)より805戸の増加
12月末完成在庫		1,333戸	2020年末(1,270戸)より63戸の増加

1. 新規供給戸数は1,383件 1万8,951戸、前年比24.7%増

新規供給戸数は1,383件1万8,951戸、前年比24.7%増となった。月別の供給状況をみても、8・9・12月以外は前年同月を大きく上回る供給が行われ、2021年の年初予測(1万8,000戸)を上回った。また、近年、高水準の供給が継続していたワンルームマンションは39物件3,584戸、前年(37物件2,827戸)を上回ったものの、5,000戸以上の供給が行われた2018・2019年と比較すると、大幅減となっている。

地域別では主要地域では南大阪を除いて前年を上回った。特に、阪神間・神戸市・北摂では2,000戸を上回る高水準の供給が行われた。一方、大阪市は前年比10.3%増の6,525戸となったものの、ワンルームマンションの供給が減少したこともあって、6,000戸台にとどまり、本格的な回復とはならなかった。

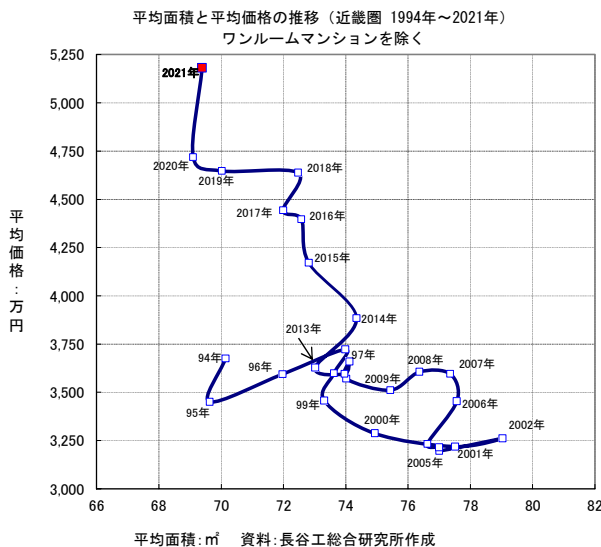
2. 初月販売率は69.8%、在庫は増加傾向に転じる

2021年年間の初月販売率は前年比1.9ポイントダウンの69.8%と、わずかであるが70%を下回った。月別では9・10月が60%を下回り、地域別では新規供給戸数が大幅増となった神戸市・阪神間・北摂が60%台にとどまった影響もある。新規供給戸数が大幅増となり、初月販売率も低下したこともあって、2021年12月末の分譲中戸数は4,400戸、完成在庫は1,333戸と共に2020年12月末(3,595戸・1,270戸)を上回った。

3. 高額物件の増加もあって、平均価格が上昇

2021年の近畿圏全体の分譲単価は前年比8.7%アップの751千円/㎡で、平均面積は60.70㎡と同0.4%拡大し、平均価格は4,562万円と同9.1%アップとなった。

ワンルームマンションを除く分譲単価は前年比9.4%アップの747千円/㎡、平均面積は同0.4%拡大し69.39㎡となり、平均価格は同9.8%アップし5,128万円と5,000万円を上回った。地域別の平均価格をみても、大阪市で6,000万円台、阪神間・神戸市・北摂・京都市でも5,000万円台と、平均価格が上昇している。



地域別供給状況（近畿圏）

	2019年 1-12月 (戸)	2020年 1-12月 (戸)	2021年			
			1-12月 (戸)	対20年比 増減率	対19年比 増減率	
主要地域	大阪市	8,992	5,915	6,525	10.3%	▲27.4%
	阪神間	1,410	1,318	2,094	58.9%	48.5%
	神戸市	1,726	1,436	2,442	70.1%	41.5%
	北摂	2,070	1,669	2,308	38.3%	11.5%
	東大阪	613	487	780	60.2%	27.2%
	南大阪	1,230	1,017	813	▲20.1%	▲33.9%
	京都市	788	1,038	1,528	47.2%	93.9%
小計	1,213	2,315	2,461	6.3%	102.9%	
外周地域	兵庫県	274	649	715	10.2%	160.9%
	京都府	22	346	581	67.9%	2,540.9%
	滋賀県	691	607	848	39.7%	22.7%
	奈良県	158	524	208	▲60.3%	31.6%
	和歌山県	68	189	109	▲42.3%	60.3%
	近畿圏全体	18,042	15,195	18,951	24.7%	5.0%

資料：榊長谷工総合研究所作成。▲はマイナス

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）

		平均価格(万円)			分譲単価(千円/㎡)			平均面積(㎡)		
		2020年 1-12月	2021年 1-12月	対前年比 増減率	2020年 1-12月	2021年 1-12月	対前年比 増減率	2020年 1-12月	2021年 1-12月	対前年比 増減率
主要地域	大阪市	5,489	6,040	10.0%	858	924	7.7%	63.96	65.40	2.3%
	阪神間	5,176	5,461	5.5%	700	742	6.0%	73.94	73.62	▲0.4%
	神戸市	4,353	5,422	24.6%	633	793	25.3%	68.71	68.38	▲0.5%
	北摂	4,784	5,138	7.4%	647	692	7.0%	73.90	74.27	0.5%
	東大阪	3,958	4,197	6.0%	557	608	9.2%	71.10	68.99	▲3.0%
	南大阪	4,212	3,863	▲8.3%	603	557	▲7.6%	69.85	69.29	▲0.8%
	京都市	4,527	5,204	15.0%	737	861	16.8%	61.41	60.44	▲1.6%
小計	3,791	3,990	5.2%	520	549	5.6%	72.87	72.62	▲0.3%	
外周地域	兵庫県	3,533	3,838	8.6%	503	539	7.2%	70.30	71.21	1.3%
	京都府	3,882	4,091	5.4%	526	544	3.4%	73.81	75.26	2.0%
	滋賀県	3,838	4,017	4.7%	525	562	7.0%	73.04	71.49	▲2.1%
	奈良県	4,042	4,292	6.2%	542	575	6.1%	74.57	74.67	0.1%
	和歌山県	3,662	3,662	0.0%	490	504	2.9%	74.68	72.63	▲2.7%
	近畿圏全体	4,719	5,182	9.8%	683	747	9.4%	69.10	69.39	0.4%

資料：榊長谷工総合研究所作成。▲はマイナス

Ⅱ.2022年市場の見通し

新規供給戸数の先行指標である分譲マンションの着工戸数をみると、2021年は前年を下回ったものの、2022年年初時点での供給材料や供給予定物件などをみると、首都圏で4万戸、近畿圏でも2万戸程度の供給能力が存在している。その一方で、近年、供給能力が高水準であっても、慎重に供給が行われる傾向が続き、新規供給戸数が大幅増とはならない傾向が続いている。

2022年は住宅ローン減税制度の見直しが行われるものの住宅購入環境の大幅な悪化はないと思われることから、2022年の新規供給戸数は首都圏では2021年を上回り、近畿圏では2021年並の供給が行われると予測した。

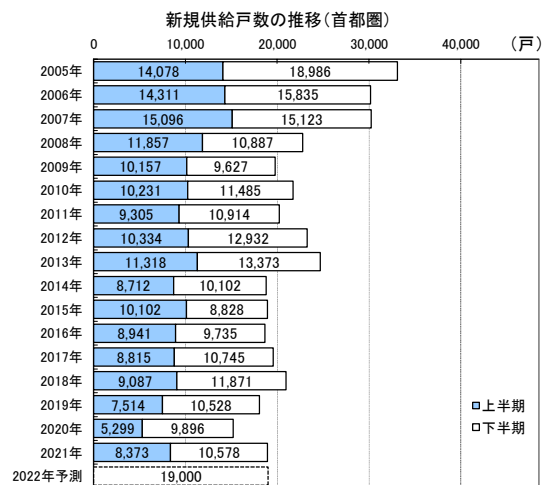
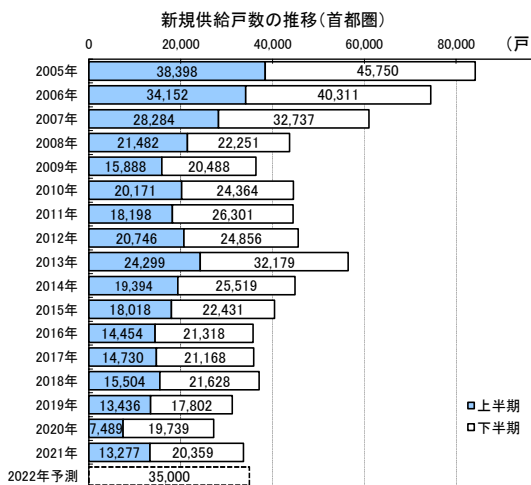
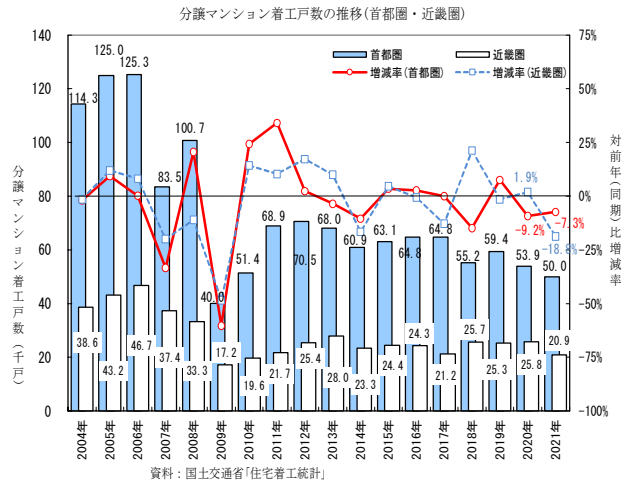
【新規供給戸数の予測】

2022年の新規供給戸数は首都圏で3万5,000戸、近畿圏で1万9,000戸と予測

新規供給戸数の先行指標となる分譲マンションの着工戸数をみると、2021年は首都圏では前年比7.3%減の4万9,962戸、近畿圏は同18.8%減の2万9,13戸と前年を下回っていることから、2022年の新規供給戸数が大幅増となる可能性は少ないと思われる。

2022年年初時点での供給材料等をみると、首都圏では4万戸、近畿圏で2万戸程度の供給能力が存在している。ただし、近年、供給能力が高水準であっても、10戸未満の小分け供給物件が供給の中心となるなど、慎重に供給が行われる傾向が継続している。

また、価格の上昇傾向もあって、2022年も小分け供給物件が供給の中心になり、新規供給戸数の大幅増という状況にはならないと思われる。



資料：長谷工総合研究所作成。

資料：長谷工総合研究所作成。

【地域別供給戸数の予測】

① 首都圏市場

都内23区では湾岸エリアを中心とした大規模物件や再開発物件の供給が予定されており、2021年を上回ると思われる。

また、2021年に大幅増となった神奈川県・埼玉県・千葉県においても再開発物件、大規模物件の供給が予定され、2021年並の供給が行われると予測した。

	2020年		2021年		2022年予測		前年比
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	
都内23区	10,911	40.1%	13,290	39.5%	14,500	41%	1,200
都下	3,242	11.9%	2,921	8.7%	3,000	9%	100
神奈川	5,586	20.5%	8,609	25.6%	8,500	24%	▲100
埼玉	3,367	12.4%	4,451	13.2%	4,500	13%	0
千葉	4,122	15.1%	4,365	13.0%	4,500	13%	100
首都圏計	27,228	100.0%	33,636	100.0%	35,000	100%	1,400

② 近畿圏市場

大阪市は超高層物件を中心に高水準の供給が継続し、2021年を上回る7,000戸程度、2021年に大幅増となった阪神間・神戸市では2021年を下回る見通し。外周地域では兵庫県・滋賀県で大規模物件の供給が予定されていることから、2021年を上回る見通し。

	2020年		2021年		2022年予測		前年比
	戸数	構成比	戸数	構成比	戸数	構成比	
大阪市	5,915	38.9%	6,525	34.4%	7,000	37%	500
阪神間	1,318	8.7%	2,094	11.0%	2,000	11%	▲100
神戸市	1,436	9.5%	2,442	12.9%	1,800	9%	▲600
北摂	1,669	11.0%	2,308	12.2%	2,000	11%	▲300
東大阪	487	3.2%	780	4.1%	1,000	5%	200
南大阪	1,017	6.7%	813	4.3%	1,000	5%	200
京都市	1,038	6.8%	1,528	8.1%	1,400	7%	▲100
外周地域	2,315	15.2%	2,461	13.0%	2,800	15%	300
近畿圏計	15,195	100.0%	18,951	100.0%	19,000	100%	0

資料：長谷工総合研究所作成

▲はマイナス、概数

【販売状況の予測】

住宅購入環境の大幅な悪化はなく、販売状況も順調に推移する見通し

2022年の販売状況については、首都圏、近畿圏共に順調に推移すると予測した。2022年度の住宅ローン減税の改正案では、ローン残高に乗じる控除率が1%から0.7%に引き下げられるほか、ローン残高の上限の引き下げ、所得要件(3,000万円以下→2,000万円以下)が引き下げられるものの、ローン控除期間(10年→13年)に延長のほか、適用される住宅の種類が増えている。また、最大控除額についても、一般住宅は最大控除額が縮小される一方、環境配慮型住宅については控除額が大きくなっている。その一方で、①ローン残高が少ない、②対象となる所得・住民税が控除率1%分に満たない、ために最大控除額まで恩恵を受けられない世帯については、控除期間延長によるプラス効果もあると思われる。

また、2022年も住宅ローン金利は低水準で推移すると思われ、住宅取得環境は依然として好環境が継続することから、2022年も順調に推移すると判断した。ただし、価格の高止まり傾向が継続すると思われ、立地条件、商品企画などによって、販売結果が二極化する傾向は強まると思われる。

①首都圏市場

新規供給戸数	35,000戸	2021年(33,636戸)比1,400戸増
総販売戸数	35,900戸	2021年(35,692戸)比200戸増
新規供給物件	年間平均初月販売率	73% 2021年(73.3%)並で推移
	年間累計販売率	89% 2021年(88.1%)比1ポイントアップ
分譲中戸数	5,900戸	2021年末(6,848戸)比950戸減

②近畿圏市場

新規供給戸数	19,000戸	2021年(18,951戸)並で推移
総販売戸数	18,900戸	2021年(18,146戸)比750戸増
新規供給物件	年間平均初月販売率	70% 2021年(69.8%)並で推移
	年間累計販売率	84% 2021年(83.3%)を若干上回る
分譲中戸数	4,500戸	2021年末(4,400戸)を若干上回る

【マンション市場の推移と予測】

●首都圏

	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	
2016年	35,772	29,873	83.5%	(68.8)	6,431	5,170	80.4%	42,203	35,043	83.0%	7,160
2017年	35,898	29,858	83.2%	(68.1)	7,160	6,094	85.1%	43,058	35,952	83.5%	7,106
2018年	37,132	28,783	77.5%	(62.1)	7,106	5,903	83.1%	44,238	34,686	78.4%	9,552
2019年	31,238	24,321	77.9%	(62.6)	9,552	7,374	77.2%	40,790	31,695	77.7%	9,095
2020年	27,228	21,372	78.5%	(66.0)	9,095	6,046	66.5%	36,323	27,418	75.5%	8,905
2021年	33,636	29,617	88.1%	(73.3)	8,905	6,076	68.2%	42,541	35,693	83.9%	6,848
2022年予測	35,000	31,300	89%	(73)	6,848	4,600	67%	41,848	35,900	85%	5,900

●近畿圏

	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	
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年予測	19,000	15,900	84%	(70)	4,400	3,000	68%	23,400	18,900	81%	4,500

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