



発行:2022年7月29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

・青森大学名誉教授・エッセイスト・ジャーナリスト  
見城美枝子

## 〈覆水盆に返らずー未来へ〉

「覆水盆に返らず」。英語ではIt is no use crying over the spilt milk。「こぼしたミルクを嘆いたってしようがない」。日本語はこぼれた、と事象を言うのに対し、英語はこぼれたら戻らない、だけでなく、「だからどうした」という主張が必要だ。逼迫する水、食料、エネルギー。飼料でも食料をエネルギーにしていいのかという意見があるものの飼料用トウモロコシが原油に代わるバイオエネルギーとしてすでに研究開発途上である、覆水盆に返らず。知恵を絞り住める地球を未来にバトンタッチする責任がある。

## 首都圏 近畿圏

## Special Report

# 分譲マンション市場動向

2022年 上半期の総括と 下半期の見通し

## 2022年上半年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783件1万2,716戸。コロナ禍の影響は脱したといえるものの、前年同期・2019年同期を下回った。第1期発売開始物件の供給状況をみると、件数・戸数共に前年同期を上回っている。地域別供給状況は、都内23区、横浜市などで前年同期を下回った。初月販売率は72.1%で、上半年としては2年連続で70%超。供給商品の内容をみると、分譲単価977千円/m<sup>2</sup>、平均価格6,511万円で、共に過去最高値。

## 近畿圏市場の総括

新規供給戸数は、前年同期が大幅増となった反動もあり、前年同期比13.7%減の666件7,225戸。ワンルームマンションも18物件1,598戸と前年同期を下回った。地域別供給状況は、阪神間、神戸市、北摂、南大阪で大幅減。初月販売率は71.9%で、前年同期を下回ったが70%台を維持。供給商品内容をみると、分譲単価は767千円/m<sup>2</sup>で過去最高値となるも、平均面積縮小により平均価格は4,502万円と同減。



## 2022年下半期マンション市場の見通し

## 供給能力について

分譲マンションの着工戸数に増減はあるが、首都圏4万戸程度、近畿圏で2万戸程度の供給能力は存在している。2022年上半期の新規供給戸数は両圏共に前年同期を下回ったが、社会・経済環境の変化に加え、マンション価格の高止まりもあり、慎重に供給を行った影響が大きくなっている。下半期も慎重に供給を行う傾向が継続することから大量供給とはならず、前年同期を若干上回る供給にとどまる見通し。

## 供給戸数の見通し

下半期については首都圏では発売済みの未供給戸数が1万5,000戸程度存在し、第1期販売予定物件も多数存在することから、下半期は前年同期を若干上回る2万1,000戸程度の供給が行われ、年間では3万4,000戸程度と予測。近畿圏も発売済みの未供給戸数約7,000戸と第1期発売予定物件を合わせて前年同期を若干上回る1万1,000戸程度、年間で1万9,000程度の供給が行われると予測。

## 販売状況の見通し

下半期も良好な住宅取得環境ほかの状況は継続する見通しで、販売は堅調に推移すると思われる。一方、資材価格や人件費の高騰等もあり、価格上昇が生じていることから、立地等と価格が見合わない物件の販売が低調になるなど、好不調が明確になり始めている。需要者の購入意欲は根強いが、価格の上昇基調に変化はないこれから、価格や金利の動向が需要に与える影響を注視する必要が高まっている。

## DATA FILE

## データファイル

## 2021年の出生数は81万1,604人、過去最少をさらに更新

## 2021(令和3)年人口動態統計月報年計(概数)の概況

出生数は81万1,604人で、6年連続で減少し過去最小値を更新。減少スピードも加速し、少子化に歯止めがかかっていない。合計特殊出生率は1.33、都道府県別にみると、前年を上回ったのは香川・鹿児島・奈良・島根・高知・福井・三重・山口の8県、和歌山・愛媛が横ばい。死亡数は143万9,809人で、戦後最多。出生数と死亡数の差である「自然増減数」は62万8,205人の減少で、初めて60万人を上回り、過去最大の減少。婚姻件数は50万1,116組で戦後最少に。



## 変わる街探検隊

第187回

## JR「千葉」駅周辺地域(千葉市中央区)

## 再開発事業が進むJR「千葉」駅周辺地域

## 整備が進んだ西口側に続き、東口側でも整備が進む

JR「千葉」駅周辺地域では、2011年10月から駅舎・駅ビルの建替え工事が始まり、2016年11月に新駅舎と3階の商業施設「ペリエ千葉エキナカ」が開業。以降も段階的に開発が進められ、2018年6月に千葉駅ビル「ペリエ千葉」がグランドオープン、駅の西口と東口の歩行者ネットワークが形成され、駅周辺の利便性・回遊性が向上した。さらに、大型商業施設跡地に高層の複合ビルが計画・建設中であるなど、同地域は一層大きく変貌していくと思われる。



2013年9月に竣工した「WESTRIQ (ウェストリオ)」

## 首 都 圈

## 2022年 マンション市場動向

## 近 畿 圈

6月

新規供給戸数	1,917戸	(前年同月比) △1.1% ↘
初月販売率	67.7%	(前年同月比) △4.8ポイント ↘
平均価格	6,450万円	(前月比) 5.9% ↗
分譲m <sup>2</sup> 単価[3.3m <sup>2</sup> 単価]	997千円[3,295千円]	(前月比) 9.9% ↗

新規供給戸数	1,261戸	(前年同月比) △27.2% ↗
初月販売率	70.3%	(前年同月比) △2.9ポイント ↗
平均価格	4,422万円	(前月比) △8.9% ↗
分譲m <sup>2</sup> 単価[3.3m <sup>2</sup> 単価]	750千円[2,480千円]	(前月比) △6.4% ↗