

# PRESS RELEASE

住まいと暮らしの  
創造企業グループ



C R I 2023年2月号特集レポート 要約版

2023年2月3日  
(株)長谷工総合研究所

(配布先：国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会、大阪建設記者クラブ)

## 首都圏・近畿圏分譲マンション市場動向 ～ 2022年市場の総括と2023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3日)発行の「C R I」2月号に掲載いたします。

# I. 2022年市場の総括

## (1) 首都圏マンション市場

新規供給戸数	1,675件	29,569戸	前年(33,636戸)比12.1%減。3万戸を下回る
総販売戸数		30,498戸	前年(35,696戸)比14.6%減
新規物件の平均初月販売率	70.4%		前年(73.3%)より2.9ポイントダウン
新規物件の累計販売率	86.7%		前年(88.1%)より1.4ポイントダウン
12月末分譲中戸数	5,919戸		2021年末(6,848戸)より929戸の減少
12月末完成在庫	2,375戸		2021年末(2,725戸)より350戸の減少

### 1. 新規供給戸数は1,675件 2万9,569戸。2020年(27,228戸)以来で3万戸を下回る

2022年の新規供給戸数は1,675件2万9,569戸、前年比12.1%減となり、3万戸を下回った。2022年の供給件数1,675件で前年(1,795件)を下回り、第1期発売物件335物件2万524戸と前年(377物件2万2,114戸)を下回った。また、供給が行われたプロジェクト数も550物件と前年(616物件)を下回るなど、各事業主供給物件数を絞り込んだ影響が大きくなっている。

地域別の供給状況をみると、前年を上回ったのは川崎市、千葉市、その他さいたま市のみで、その他の地域は前年を大きく下回り、都内23区山手・下町エリア共に5,000戸台の供給にとどまっている。

### 2. 初月販売率は70.4%、12月末の分譲中戸数は6,000戸を下回る

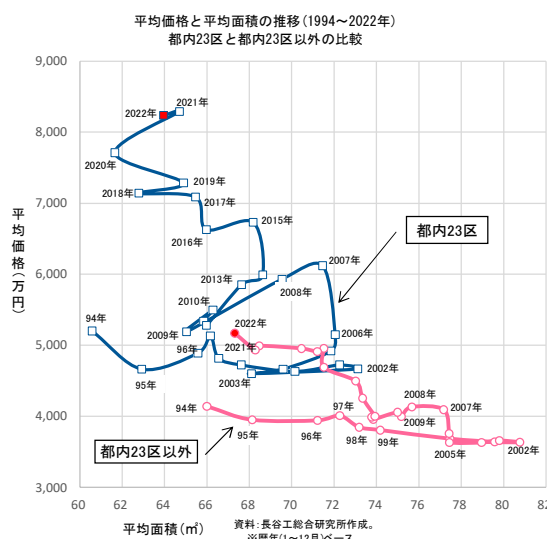
2022年年間の初月販売率は70.4%と前年(73.3%)を2.9ポイント下回ったものの、2年連続で70%台を維持した。また、12月末の分譲中戸数は5,919戸で2021年12月末(6,848戸)を下回った。完成在庫は3・4月末には3,000戸を上回ったが、12月末には2,375戸と2021年12月末(2,725戸)より350戸減少した。

平均価格は上昇しているものの、販売状況は順調に推移し、分譲中戸数、完成在庫共に2021年12月末を下回っている。

### 3. 首都圏全体の分譲単価・平均価格は最高値を更新

2022年の首都圏全体の分譲単価は前年比1.6%アップの951千円/㎡となり、平均面積は66.12㎡で同1.1%縮小したことから平均価格は同0.4%アップの6,288万円となった。分譲単価・平均価格共に過去最高値となっている。

また、都内23区を除く地域(都下～千葉)の分譲単価は前年比6.2%アップの767千円/㎡、平均面積は67.35㎡と同1.3%縮小したものの、平均価格は同4.8%アップの5,168万円となった。都内23区を除く地域の平均価格が5,000万円を上回るのは1991年(5,279万円)以来となる。



地域別供給状況 (首都圏)

	2020年 1-12月 (戸)	2021年 1-12月 (戸)	2022年	
			1-12月 (戸)	対前年比 増減率
都内23区	10,911	13,290	10,797	▲18.8%
山手エリア	5,397	7,220	5,629	▲22.0%
下町エリア	5,514	6,070	5,168	▲14.9%
都下	3,242	2,921	2,360	▲19.2%
神奈川県	5,586	8,609	7,403	▲14.0%
横浜市	2,606	3,756	3,318	▲11.7%
川崎市	1,324	1,428	1,631	▲14.2%
その他	1,656	3,425	2,454	▲28.4%
埼玉県	3,367	4,451	4,716	6.0%
さいたま市	1,539	1,559	1,448	▲7.1%
その他	1,828	2,892	3,268	13.0%
千葉県	4,122	4,365	4,293	▲1.6%
千葉市	651	1,076	2,241	108.3%
その他	3,471	3,289	2,052	▲37.6%
首都圏全体	27,228	33,636	29,569	▲12.1%

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(㎡)		
	2021年 1-12月	2022年 1-12月	増減率 %	2021年 1-12月	2022年 1-12月	増減率 %	2021年 1-12月	2022年 1-12月	増減率 %
都内23区	8,293	8,236	▲0.7%	1,282	1,288	0.5%	64.70	63.96	▲1.1%
山手エリア	10,231	9,546	▲6.7%	1,510	1,442	▲4.5%	67.76	66.20	▲2.3%
下町エリア	5,989	6,810	13.7%	981	1,107	12.8%	61.07	61.53	0.8%
都下	5,061	5,233	3.4%	741	796	7.4%	68.30	65.77	▲3.7%
神奈川県	5,270	5,411	2.7%	780	816	4.6%	67.53	66.34	▲1.8%
横浜市	5,633	5,655	0.4%	850	859	1.1%	66.30	65.81	▲0.7%
川崎市	5,130	6,089	18.7%	822	952	15.8%	62.38	63.99	2.6%
その他	4,931	4,629	▲6.1%	694	675	▲2.7%	71.02	68.62	▲3.4%
埼玉県	4,801	5,267	9.7%	707	777	9.9%	67.96	67.77	▲0.3%
さいたま市	5,128	6,299	22.8%	730	925	26.7%	70.29	68.08	▲3.1%
その他	4,625	4,809	4.0%	693	711	2.6%	66.70	67.64	1.4%
千葉県	4,314	4,603	6.7%	616	662	7.5%	70.04	69.52	▲0.7%
千葉市	3,981	4,766	19.7%	598	668	11.7%	66.63	71.34	7.1%
その他	4,422	4,426	0.1%	621	655	5.5%	71.16	67.53	▲5.1%
首都圏全体	6,260	6,288	0.4%	936	951	1.6%	66.86	66.12	▲1.1%

資料：長谷工総合研究所作成。増減率は2022年実績の前年実績に対する増減率 ▲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	1,436件	17,858戸	前年(18,951戸)比5.8%減、18,000戸を下回る
総販売戸数		18,353戸	前年(18,146戸)比1.1%増
新規物件の平均初月販売率		72.7%	前年(69.8%)より2.9ポイントアップ
新規物件の累計販売率		85.6%	前年(83.3%)より2.3ポイントアップ
12月末分譲中戸数		3,905戸	2021年末(4,400戸)より495戸の減少
12月末完成在庫		1,655戸	2021年末(1,333戸)より322戸の増加

### 1. 新規供給戸数は1,436件 1万7,858戸。前年比5.8%減となり、1万8,000戸を下回る

新規供給戸数は1,436件1万7,858戸、前年比5.8%減となった。ワンルームマンションは36物件3,340戸で前年(39物件3,584戸)を下回り、ファミリー層向け物件も1万4,518戸と、前年(1万5,367戸)を下回った。

2022年の新規供給件数は1,436件と前年(1,383件)を上回り、供給が行われたプロジェクト数も407物件と前年(396物件)を上回った。その一方で、10戸未満の供給にとどまる小分け供給物件が1,029件と前年(958件)を上回り、新規供給件数全体に占める割合も71.7%(前年69.3%)に高まり、1回当たりの供給戸数の平均値も12.4戸/件と過去最少となるなど、新規供給戸数が絞り込んだ影響が大きくなっている。

地域別では、阪神間・神戸市・北摂・南大阪で大幅減となった。大阪市・東大阪・京都市は前年を下回った。大阪市は前年比9.8%増の7,167戸と、2019年(8,992戸)以来で7,000戸を上回っている。

### 2. 初月販売率は72.7%、70%台に回復。分譲中戸数は2021年12月末を下回る

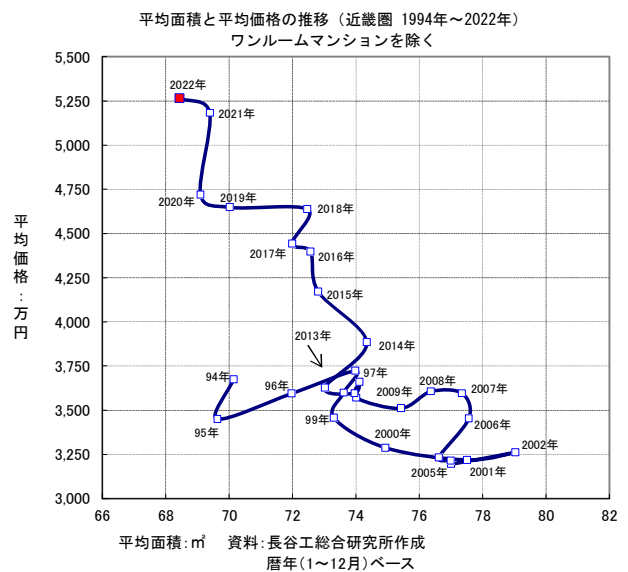
2022年年間の初月販売率は72.7%で前年(69.8%)を2.9ポイントアップとなり、2年ぶりに70%は上回った。月別にみても4・7月以外は70%を上回るなど、販売は順調に推移したといえる。

その結果、12月末の分譲中戸数は3,905戸で2021年12月末(4,400戸)より495戸減少した。また、完成在庫は竣工物件の増加もあって4月末に1,972戸にまで増加したが、その後は減少傾向に転じたものの12月末は1,655戸と、2021年12月末(1,333戸)から322戸の増加となった。

### 3. 分譲単価・平均価格の上昇傾向は継続

2022年の近畿圏全体の分譲単価は774千円/㎡で前年比3.1%アップ、平均面積は59.89㎡と同1.3%縮小、平均価格は4,635万円と同1.6%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2.9%アップの769千円/㎡、平均面積は68.44㎡で同1.4%縮小し、平均価格は同1.6%アップの5,266万円となった。分譲単価、平均価格共に2013年以降10年連続で前年を上回り、分譲単価・平均価格の上昇傾向は継続している。



#### 地域別供給状況（近畿圏）

	2020年 1-12月 (戸)	2021年 1-12月 (戸)	2022年	
			1-12月 (戸)	対前年 比増減率
主要 地域	大阪市	5,915	6,525	7,167 ▲9.8%
	阪神間	1,318	2,094	1,209 ▲42.3%
	神戸市	1,436	2,442	1,506 ▲38.3%
	北摂	1,669	2,308	1,803 ▲21.9%
	東大阪	487	780	1,357 74.0%
	南大阪	1,017	813	439 ▲46.0%
	京都市	1,038	1,528	1,973 29.1%
小計	2,315	2,461	2,404 ▲2.3%	
外周 地域	兵庫県	649	715	784 9.7%
	京都府	346	581	331 ▲43.0%
	滋賀県	607	848	744 ▲12.3%
	奈良県	524	208	334 60.6%
	和歌山県	189	109	211 93.6%
	近畿圏全体	15,195	18,951	17,858 ▲5.8%

資料：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（㎡）		
		2021年 1-12月	2022年 1-12月	増減率 %	2021年 1-12月	2022年 1-12月	増減率 %	2021年 1-12月	2022年 1-12月	増減率 %
主要 地域	大阪市	6,040	6,074	0.6%	924	927	0.3%	65.40	65.50	0.2%
	阪神間	5,461	5,282	▲3.3%	742	739	▲0.4%	73.62	71.52	▲2.9%
	神戸市	5,422	4,973	▲8.3%	793	727	▲8.3%	68.38	68.38	0.0%
	北摂	5,138	5,476	6.6%	692	753	8.8%	74.27	72.76	▲2.0%
	東大阪	4,197	4,039	▲3.8%	608	601	▲1.2%	68.99	67.25	▲2.5%
	南大阪	3,863	4,309	11.5%	557	609	9.3%	69.29	70.73	2.1%
	京都市	5,204	5,579	7.2%	861	875	1.6%	60.44	63.75	5.5%
小計	3,990	4,287	7.4%	549	587	6.9%	72.62	73.01	0.5%	
外周 地域	兵庫県	3,838	4,274	11.4%	539	587	8.9%	71.21	72.78	2.2%
	京都府	4,091	4,641	13.4%	544	628	15.4%	75.26	73.91	▲1.8%
	滋賀県	4,017	4,315	7.4%	562	581	3.4%	71.49	74.31	3.9%
	奈良県	4,292	4,304	0.3%	575	598	4.0%	74.67	71.97	▲3.6%
	和歌山県	3,662	3,655	▲0.2%	504	526	4.4%	72.63	69.53	▲4.3%
	近畿圏全体	5,182	5,266	1.6%	747	769	2.9%	69.39	68.44	▲1.4%

資料：長谷工総合研究所作成。▲はマイナス。増減率は2022年実績の前年実績に対する増減率

## Ⅱ.2023年市場の見通し

分譲マンションの着工戸数や供給予定物件などをみると、2023年も首都圏で3万5,000戸以上、近畿圏でも2万戸程度の供給材料が存在している。ただ、近年、年初時点での供給材料が高水準であっても、新規供給戸数が増加しないという状況が続いており、2023年も新規供給戸数の大幅増という状況にはならないと判断した。

また、販売面では住宅ローン金利の推移に注意が必要であるものの、変動型の住宅ローン金利は当面、低金利が継続すると思われるなど、住宅取得環境の大幅な悪化はないと判断し、順調に推移すると予測した

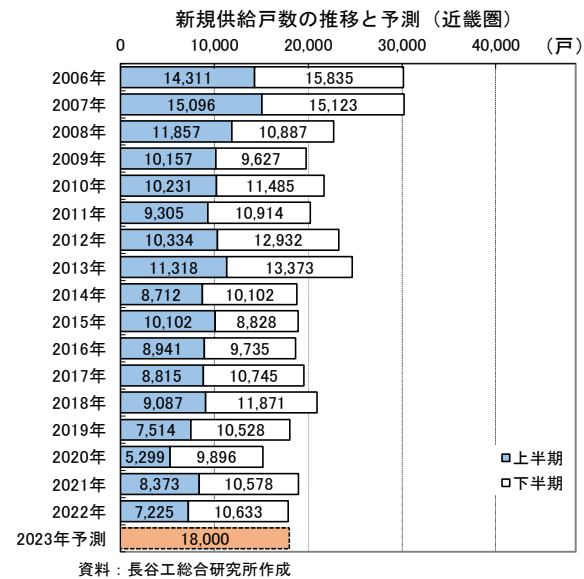
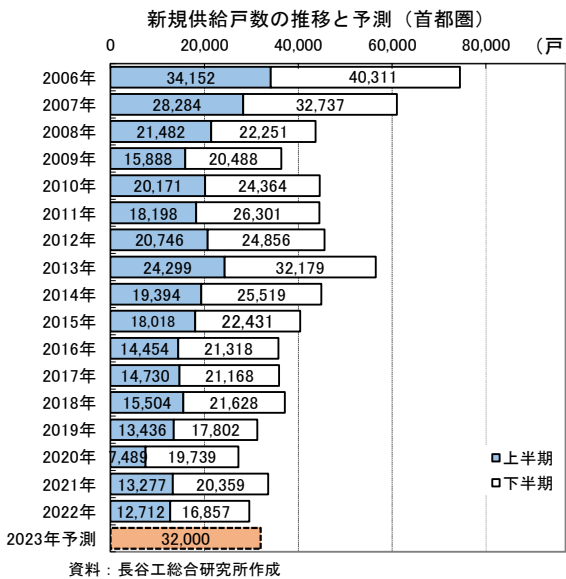
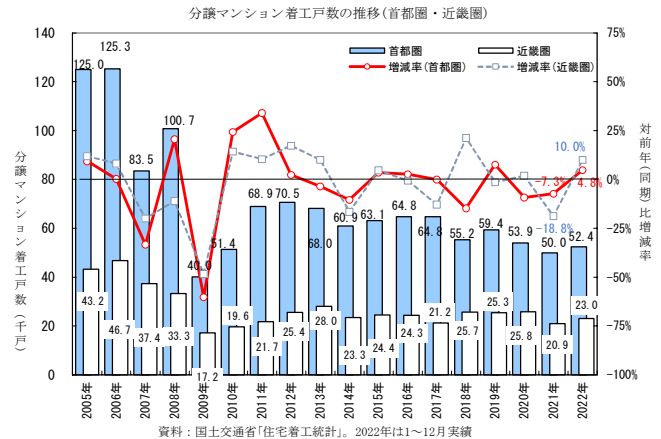
### 【新規供給戸数の予測】

2023年の新規供給戸数は首都圏で3万2,000戸、近畿圏で1万8,000戸と予測

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見ると、2022年1～12月では首都圏が前年比4.8%増の5万2,379戸、近畿圏は同10.0%増の2万2,999戸と共に前年を上回っている。

分譲マンションの着工戸数や供給予定物件などから2023年年初時点での供給材料を推計すると、首都圏で3万5,000戸以上、近畿圏2万戸程度存在している

ただし、近年、価格の上昇などもあって、市況をみながら慎重に供給が行われ、年初時点での供給材料が高水準であっても新規供給戸数が増加しない傾向が継続している。2023年についてもこうした傾向が継続すると思われ、首都圏で3万2,000戸、近畿圏で1万8,000戸程度の供給が行われると判断した。



### 【地域別供給戸数の予測】

#### ①首都圏市場

2022年に大幅減となった都内23区・都下・神奈川県は2022年を上回り、都内23区は1万3,000戸程度に回復する。一方で、埼玉県・千葉県においては2022年を下回る見通し。

#### ②近畿圏市場

阪市は7,500戸程度、神戸市も1,800戸、南大阪は900戸程度の見通し。大阪市、神戸市は超高層物件の供給が予定されていることもあって、2022年を上回る見通し。

	2021年		2022年		2023年予測		前年比増減
	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	41%	2,200
都下	2,921	8.7%	2,360	8.0%	2,500	8%	100
神奈川県	8,609	25.6%	7,403	25.0%	8,500	27%	1,100
埼玉県	4,451	13.2%	4,716	15.9%	4,000	13%	▲700
千葉県	4,365	13.0%	4,293	14.5%	4,000	13%	▲300
首都圏計	33,636	100.0%	29,569	100.0%	32,000	100%	2,400

	2021年		2022年		2023年予測		前年比増減
	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	42%	300
阪神間	2,094	11.0%	1,209	6.8%	1,200	7%	0
神戸市	2,442	12.9%	1,506	8.4%	1,800	10%	300
北摂	2,308	12.2%	1,803	10.1%	1,800	10%	0
東大阪	780	4.1%	1,357	7.6%	1,200	7%	▲200
南大阪	813	4.3%	439	2.5%	900	5%	500
京都市	1,528	8.1%	1,973	11.0%	1,300	7%	▲700
外周地域	2,461	13.0%	2,404	13.5%	2,300	13%	▲100
近畿圏計	18,951	100.0%	17,858	100.0%	18,000	100%	100

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】

販売状況については、住宅ローン金利の推移に注意が必要であるものの、順調に推移すると思われる。住宅ローン金利は長期金利に連動する固定型の金利は上昇に転じているが、新規利用者の70%程度を占める変動型金利については低金利水準が継続すると思われる。また、景気の後退や物価上昇による消費意欲の低下などの懸念材料はあるものの、2023年春闘での賃上げなども見込まれ、2023年の経済環境がさらに大きく悪化する可能性は少ないと思われる。

また、住宅取得環境についても住宅ローン減税、住宅取得等資金の贈与税非課税措置の延長など、優遇策が継続すること、一方で住宅ローン減税が2024年以降の引き渡しの場合は縮小される見込みといったことを考慮すると、住宅需要者の購入マインドの急速・急激な悪化は生じないと判断した。

ただし、金利や物価の上昇懸念が住宅購入者のマインドに与える影響については注視しておく必要がある。

### ①首都圏市場

新規供給戸数	32,000戸			2022年(29,569戸)を約2,400戸上回る
総販売戸数	31,900戸			2022年(30,498戸)を約1,400戸上回る
新規供給物件	年間平均初月販売率	70%	2022年(70.4%)並で推移	
	年間累計販売率	86%	2022年(86.7%)並で推移	
分譲中戸数	6,000戸			2022年末(5,919戸)を約100戸上回る

### ②近畿圏市場

新規供給戸数	18,000戸			2022年(17,858戸)を若干上回る
総販売戸数	18,100戸			2022年(18,353戸)を若干上回る
新規供給物件	年間平均初月販売率	72%	2022年(72.7%)並で推移	
	年間累計販売率	85%	2022年(85.6%)並で推移	
分譲中戸数	3,900戸			2022年末(3,905戸)並で推移

### 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	
2015年	40,449	35,165	86.9%	(74.5)	6,042	4,895	81.0%	46,491	40,060	86.2%	6,431
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	29,569	25,637	86.7%	(70.4)	6,848	4,861	71.0%	36,417	30,498	83.7%	5,919
2023年予測	32,000	27,500	86%	(70)	5,919	4,400	74%	37,919	31,900	84%	6,000

### マンション市場の推移と予測（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	
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	15,300	85%	(72)	3,905	2,700	69%	21,905	18,000	82%	3,900

資料：長谷工総合研究所作成。販売率は年間累計販売率、初月は年間初月販売率