

首都圏
近畿圏

分譲マンション市場動向 P1~P7

2024年上半期の総括と下半期の見通し

2024年上半期の新規供給戸数は、首都圏で前年同期比13.7%減の9,066戸、近畿圏で同比5.5%増の6,410戸となった。首都圏は新型コロナ感染拡大下にあった2020年以來の1万戸割れ、近畿圏は上半期では4期振りに前年同期を上回った。地域別供給状況をみると、年初時点では高水準の供給を予測していた都内23区、大阪市が前年同期を下回る一方、近郊や郊外では増加に転じた地域がみられ、販売面でも初月販売率は70%を上回るなど、前年同期とは供給傾向に違いがみられる。また商品内容についても、首都圏では都内23区の

構成比が前年同期の46.7%から36.6%まで低下した影響などから、分譲単価は前年比5.6%ダウンの1,157千円/m²、平均価格は同比5.2%ダウンの7,677万円となり、全体では2012年以來で前年を下回った。一方、近畿圏では分譲単価は前年比19.2%アップの942千円/m²、平均価格は同比24.6%アップの5,813万円となり、共に上半期では過去最高値を更新する大幅な価格上昇となった。

今月号のCRIレポートでは、2024年上半期の市場動向を総括し、下半期の見通しについて検討を行った。

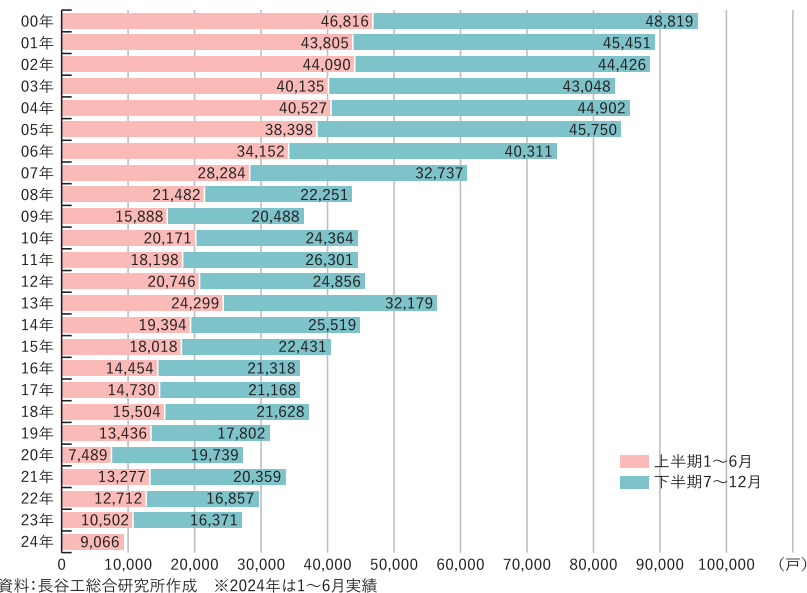
2024年上半期
マンション市場の総括
首都圏市場の総括新規供給戸数は9,066戸
前年同期比13.7%減

首都圏における上半期の新規供給戸数は684件9,066戸。前年同期(687件10,502戸)と比較すると件数は同程度だったが、新規供給戸数は13.7%減少(図表1)。

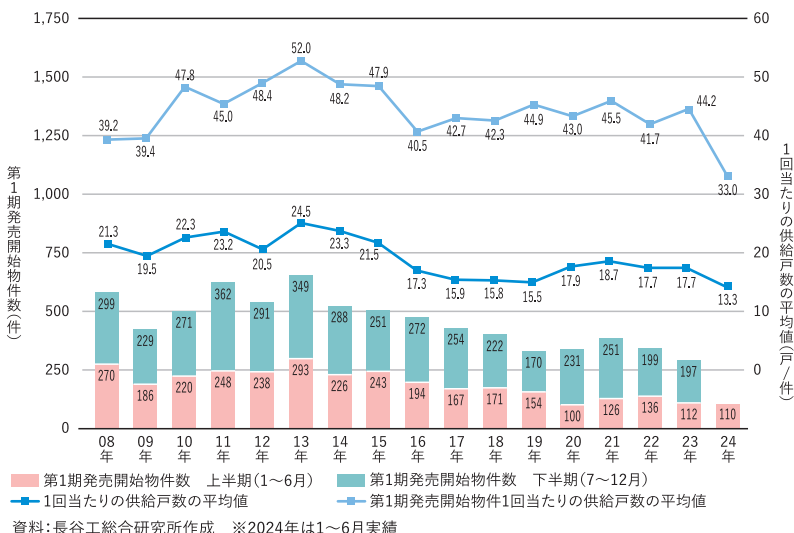
上半期に新規供給戸数が1万戸を下回るのは、新型コロナウイルスの感染が拡大した2020年以來。1回当たりの供給戸数が10戸未満にとどまる小分け供給物件は構成比63.3%と、前年同期(56.3%)以上に絞り込みが進んだ。また、1回当たりの供給戸数の平均値は13.3戸と2020年~2023年の水準である17~18戸を下回った。

第1期発売開始物件は110件3,625戸、1回当たりの供給戸数は33.0戸で前年同期(112件4,709戸、1回当たりの供給戸数42.0戸)で、件数は同程度ながら新規供給戸数は22.0%下回り、1回当たりの供給戸数の平均値は40戸台を割り込んだ。都心部などにおける総戸数200戸以上の大規模物件では第1期発売開始時にまとまった戸数が供給される傾向にあるが、2024年上半期は減少したことが影響している(図表2)。

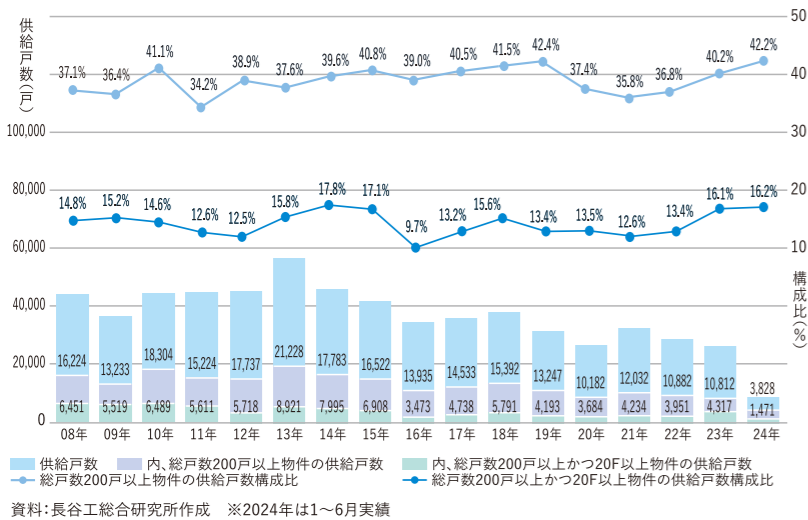
図表1 新規供給戸数の推移(首都圏)



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)



図表3 大規模物件による供給戸数とシェア(首都圏)

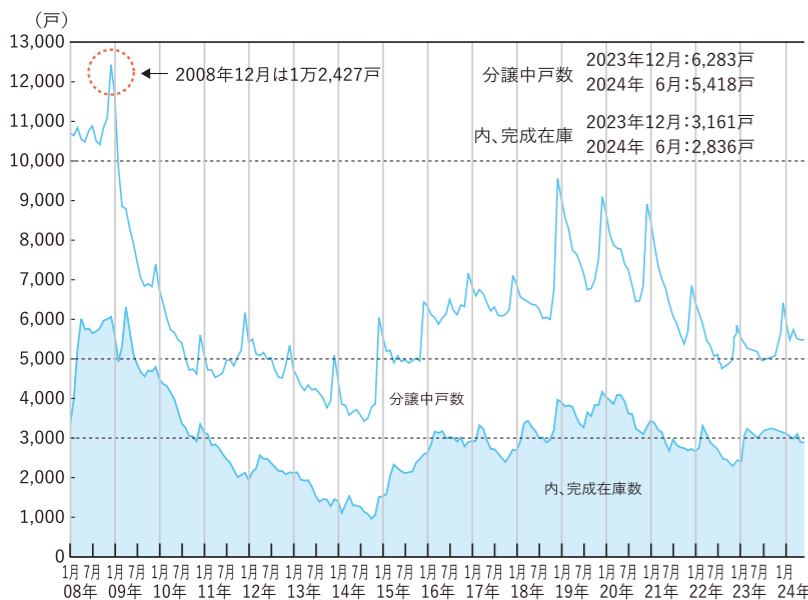


図表4 地域別供給状況(首都圏)

地域名	2022年			2023年			2024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22年同期比増減率	対23年同期比増減率
都内23区	5,386	5,411	10,797	4,902	7,007	11,909	3,319	▲38.4%	▲32.3%
山手エリア	2,720	2,909	5,629	2,966	3,981	6,947	1,738	▲36.1%	▲41.4%
下町エリア	2,666	2,502	5,168	1,936	1,936	4,962	1,581	▲40.7%	▲18.3%
都下	1,023	1,337	2,360	834	1,435	2,269	877	▲14.3%	5.2%
神奈川県	3,066	4,337	7,403	1,954	4,008	5,962	2,162	▲29.5%	10.6%
横浜市	1,492	1,826	3,318	913	1,640	2,553	862	▲42.2%	▲5.6%
川崎市	735	896	1,631	451	805	1,256	585	▲20.4%	29.7%
その他	839	1,615	2,454	590	1,563	2,153	715	▲14.8%	21.2%
埼玉県	1,685	3,031	4,716	1,295	1,735	3,030	891	▲47.1%	▲31.2%
さいたま市	616	832	1,448	565	550	1,115	141	▲77.1%	▲75.0%
その他	1,069	2,199	3,268	730	1,185	1,915	750	▲29.8%	2.7%
千葉県	1,552	2,741	4,293	1,517	2,186	3,703	1,817	▲17.1%	19.8%
千葉市	1,038	1,203	2,241	752	844	1,596	815	▲21.5%	8.4%
その他	514	1,538	2,052	765	1,342	2,107	1,002	▲94.9%	31.0%
首都圏全体	12,712	16,857	29,569	10,502	16,371	26,873	9,066	▲28.7%	▲13.7%

資料:長谷工総合研究所作成 ※2024年は1~6月実績 ▲はマイナス

図表5 分譲中戸数と完成在庫数の推移(首都圏 2008年1月~2024年6月)



一方、以前より供給が続いている物件もあり、総戸数200戸以上の大規模物件の新規供給戸数は3,828戸、全体に占める構成比は42.2%で、前年同期(4,207戸、構成比40.1%)を構成比で上回った。また、総戸数200戸以上かつ20階以上の超高層物件は1,471戸で構成比16.2%。前年同期(1,742戸、構成比16.6%)を下回った【図表3】。

都内23区は大幅に減少した一方、都下、神奈川県、千葉県は増加

地域別供給状況を見ると、超高層の大規模物件の供給が一段落したことで都内23区山手エリア、下町エリアは前年同期を下回った。一方で都下、川崎市、その他神奈川、その他埼玉、千葉市、その他千葉で前年同期を上回った【図表4】。

都内23区山手エリアでは、前年同期に複数の大規模物件によるまとまった供給が行われた港区(前年同期742戸→115戸)、新宿区(同431戸→210戸)などで反動減があり、都内23区の新規供給戸数に影響した。下町エリアでは大規模物件を含めたプロジェクト数の絞り込みが進み(同62物件→53物件)、前年同期に引き続き低調な供給が続いた。横浜市でも供給は低調で、前年同期に引き続き1,000戸を割り込んだ。

一方、前年同期を上回った都下では調布市(同0戸→210戸)、川崎市では高津区(同0戸→90戸)、その他神奈川では鎌倉市(同0戸→102戸)や三浦市(同0戸→207戸)といった前年同期に供給が行われなかった市区における供給が寄与した。

埼玉県ではさいたま市で低調な供給が続いたが、その他埼玉では川越市(同19戸→118戸)などにより前年を上回った。千葉県では千葉市で美浜区(同359戸→440戸)、中央区(141戸→298戸)で高水準な供給が継続、その他千葉は浦安市(同35戸→216戸)や柏市(同89戸→181戸)により前年同期を上回った。

川崎市、千葉市、その他千葉は初月販売率70%以上

2021年以降、首都圏の上半期における初月販売率は70%以上で推移していたが、2024年は67.0%。前年同期(72.7%)より5.7ポイントダウン。

地域別に見ると、川崎市(77.9%)、千葉市(77.8%)、その他千葉(78.7%)は70%を上回った。都内23区山手エリア(65.6%)、下町エリア(61.0%)は60%台にとどまった。

2024年6月末現在の月末分譲中戸数は5,418戸。前年同月(4,951戸)からの推移をみると、2023年12月に6,283戸と6,000戸を上回ったがその後、減少。2024年は5,000戸台で漸減しながら推移している。うち完成在庫は2,836戸。前年同月(2,930戸)から2023年12月に3,161戸まで増加したが、その後は3,000戸前後で推移している。新規供給戸数が絞り込まれることで月末分譲中戸数は減少する一方、時間をかけて販売を行う傾向が継続しており、完成在庫の数は大きく増減せず推移していると考えられる【図表5】。

都心3区を除き分譲単価・平均価格は上昇が継続

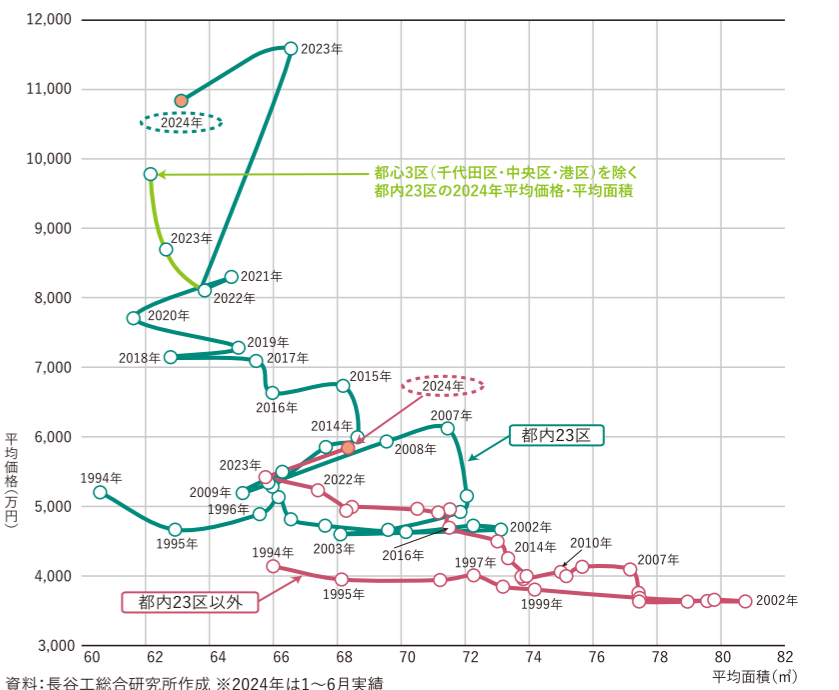
首都圏全体の供給商品内容を見ると、分譲単価は前年比5.6%ダウンの1,157千円/㎡、平均面積は同0.4%アップの66.35㎡、平均価格は7,677万円で同5.2%ダウンとなった。都内23区の新規供給戸数の構成比も低下(前年46.7%→36.6%)したことにより全体の平均価格を引き下げた。

地域別に見ると、都内23区の新規供給戸数は1,726戸(前年比0.1%ダウン)、平均面積62.90㎡(同5.4%ダウン)、平均価格1億855万円(同5.5%ダウン)。ただし、前年に大規模高額物件の供給が相次いだ都心3区(千代田区・中央区・港区)を除くと、都内23区の平均価格は9,710万円で前年(8,664万円)から12.1%アップしており、引き続き価格上昇は継続している。

都内23区を除く地域(都下~その他千葉)では、分譲単価や平均価格が前年を上回った地域が大勢だったこともあり、分譲単価は855千円/㎡(前年比8.2%アップ)。平均面積68.34㎡(同2.0%アップ)で、平均価格は5,842万円(同10.4%アップ)となった【図表6・7】。

都内23区を除く地域の新規供給戸数を価格帯別に分類すると、2024年上半期は6,000万円以上の構成比が高まっているものの、依然として4,000万円台や5,000万円台の住戸も一定数供給されている【図表8】。

図表6 平均価格と平均面積の推移(首都圏1994年~2024年6月) 都内23区と都内23区以外の比較

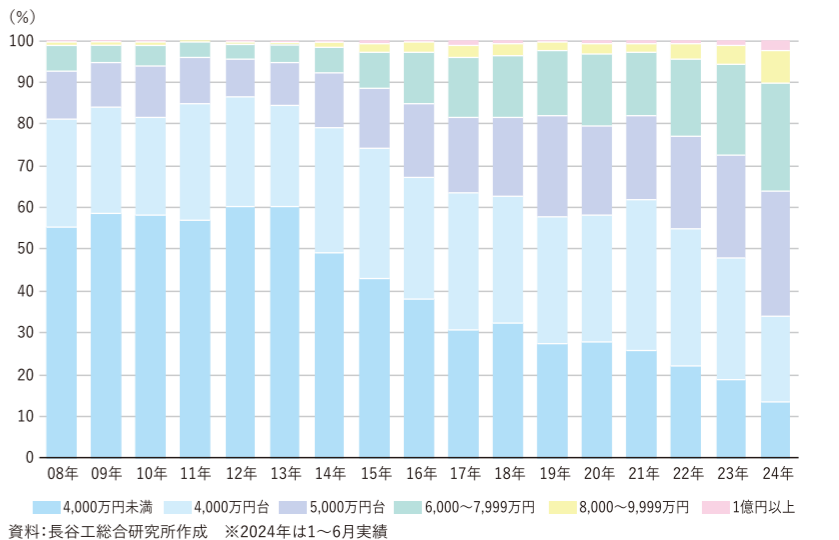


図表7 地域別商品内容(首都圏)

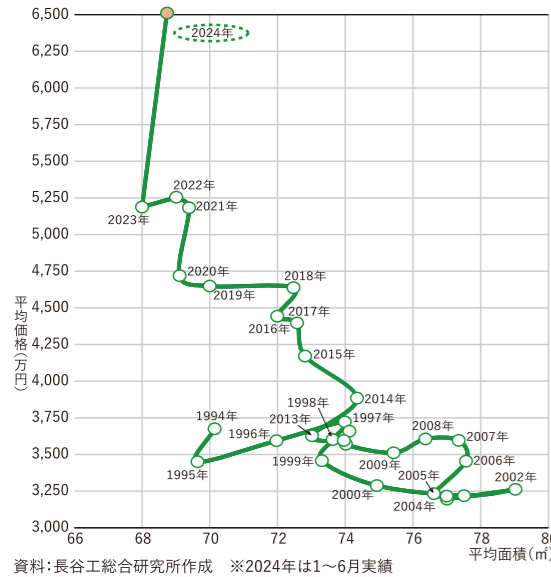
地域名	平均価格(万円)				分譲単価(千円/㎡)				平均面積(㎡)			
	2022年1~12月	2023年1~12月	2024年1~6月	増減率	2022年1~12月	2023年1~12月	2024年1~6月	増減率	2022年1~12月	2023年1~12月	2024年1~6月	増減率
都内23区	8,236	11,483	10,855	▲5.5%	1,288	1,727	1,726	▲0.1%	63.96	66.51	62.90	▲4.6%
山手エリア	9,546	14,445	13,650	▲5.5%	1,442	2,086	2,066	▲1.0%	66.20	69.23	66.08	▲4.6%
下町エリア	6,810	7,338	7,782	6.1%	1,107	1,170	1,310	12.0%	61.53	62.70	59.40	▲5.3%
都下	5,233	5,411	5,704	5.4%	796	813	851	4.7%	65.77	66.58	67.03	0.7%
神奈川県	5,411	6,069	6,188	2.0%	816	932	930	▲0.2%	66.34	65.11	66.52	2.2%
横浜市	5,655	6,171	6,326	2.5%	859	957	983	2.7%	65.81	64.48	64.37	▲0.2%
川崎市	6,089	6,601	6,885	4.3%	952	995	1,022	2.7%	63.99	66.35	67.39	1.6%
その他	4,629	5,638	5,452	▲3.3%	675	866	797	▲8.0%	68.62	65.13	68.41	5.0%
埼玉県	5,267	4,870	5,161	6.0%	777	767	770	0.4%	67.77	63.49	67.04	5.6%
さいたま市	6,299	5,318	6,116	15.0%	925	909	990	8.9%	68.08	58.49	61.80	5.7%
その他	4,809	4,609	4,981	8.1%	711	694	732	5.5%	67.64	66.41	68.02	2.4%
千葉県	4,603	4,786	5,831	21.8%	662	702	813	15.8%	69.52	68.20	71.76	5.2%
千葉市	4,766	4,518	6,185	36.9%	668	671	826	23.1%	71.34	67.32	74.91	11.3%
その他	4,426	4,989	5,543	11.1%	655	724	801	10.6%	67.53	68.87	69.20	0.5%
首都圏全体	6,288	8,101	7,677	▲5.2%	951	1,226	1,157	▲5.6%	66.12	66.10	66.35	0.4%

資料:長谷工総合研究所作成 ※増減率は2024年1~6月実績の前年実績に対する増減率 ▲はマイナス

図表8 都内23区を除く価格帯別供給戸数構成比(首都圏)



図表15 近畿圏全体の平均価格と平均面積の推移 (近畿圏1994年~2024年6月)ワンルームマンションを除く



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)

Table with columns for region name, average price (2022-2024), growth rate, average area (2022-2024), and growth rate. Rows include major regions like Osaka, Kyoto, and Nara, and a total for the Kansai region.

を推計から差し引く必要がある。影響の度合いは、首都圏は限定的であるが、近畿圏では軽視できない規模となっている。

下半期の新規供給戸数は上半期を上回る

2024年下半期の新規供給戸数については、首都圏では2万戸程度、近畿圏では1万500戸程度の供給が行われると判断した。着工動向からみた供給余力は高水準ではあるが、定期借地権分譲マンションが集計外になること、発売済プロジェクトでは小分け化など供給の絞り込み傾向が継続することなどから、大幅な増加には至らないものとする。

首都圏では、上半期に大規模な発売開始物件数が限定されたことで、新規供給戸数は低調に推移した。下半期は超高層大規模物件が都内23区を中心に多数予定されているほか、神奈川県、千葉県などの郊外部で大規模物件が控えており、上半期を大幅に上回る見通しである。しかし一方で、価格上昇による慎重な供給姿勢が底流にあることから、下半期の新規供給戸数は2万戸程度と予測した。2024年年間では2万9,000戸程度と、年初予測(3万1,000戸)を下回ると思われる。

近畿圏でも、上半期低調であった神戸市のほか、阪神間や大阪府下で引き続き大規模物件の発売開始が予定されており、定期借地権分譲マンションの影響を考慮しても上半期を上回る見通しであることから、下半期の新規供給戸数は1万500戸程度と予測した。2024年年間では年初予測通りの1万7,000戸程度の供給が行われると考えられる。

販売状況の見通し

2024年上半期は、突出した高額物件の供給は、首都圏では一時的に落ち着きをみせた一方、近畿圏で発売が開始された。前年の首都圏と同様、富裕層市場は堅調である。他方、首都圏・近畿圏共に近郊や郊外で、金利上昇に備えた買い急ぎの傾向はみられず、販売は大規模物件を中心に堅調であった。住宅ローン金利はわずかながら上昇の気配はあるものの、依然として変動型金利は低水準であり、近郊や郊外では手が届く価格設定を行った物件が多かったことも要因と考える。また、住宅購入検討者のマインドについては、物価上昇の中、高水準の賃上げや子育て世帯の住宅取得に対する優遇政策もあり維持されていると思われる。

新規供給戸数の小分け化や時間をかけた販売の傾向は継続しているものの、下半期は首都圏では都心部、近畿圏では近郊で複数の大規模物件の供給が予定されていること、年内における政策金利の利上げはあっても小幅と見込み、2024年年間としては昨年と同程度の販売状況になると判断した。

図表19 地域別供給戸数の推移と予測(首都圏)

Table showing supply and sales trends for the Greater Tokyo Area by region from 2022 to 2024. Columns include region name, supply, and sales figures.

資料:長谷工総合研究所作成

図表20 地域別供給戸数の推移と予測(近畿圏)

Table showing supply and sales trends for the Kansai region by region from 2022 to 2024. Columns include region name, supply, and sales figures.

資料:長谷工総合研究所作成

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)

Table showing the trend of the condominium market in the Greater Tokyo Area from 2013 to 2024, including supply, sales, and completion rates.

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

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)

Table showing the trend of the condominium market in the Kansai region from 2013 to 2024, including supply, sales, and completion rates.

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

2024年下半期の見通し

分譲マンションの着工動向と供給材料の見通し

分譲マンションの着工戸数の推移をみると、2023年は首都圏、近畿圏共に2022年をやや上回り、首都圏では5万2,746戸、近畿圏では2万3,728戸となった。

しかしながら直近2024年1~5月では、首都圏は前年同期比4.8%減の2万4,289戸、近畿圏も同比20.2%減の9,334戸と下回って推移。首都圏では東京都、神奈川県、千葉県が前年同期を下回り、うち東京都では減少が継続していることから、デベロッパーの供給施策に影響を与えている可能性がある。近畿圏では大阪府、兵庫県が減少に転じているが、2024年下半期の新規供給戸数においては、2022年・2023年に着工されたプロジェクトが主体の見通しであり、影響は軽微と考えられる。

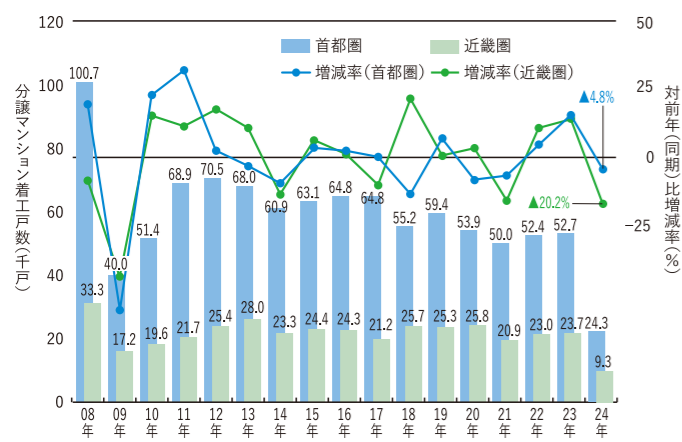
2024年下半期の供給材料を考えるうえで、2022年・2023年の着工戸数から、既に供給された戸数を除くと、首都圏ではワンルーム

マンションと推定される戸数を除いて約7万戸程度、近畿圏では約3万戸程度の規模となる。供給材料の内訳は、着工済で未発売のプロジェクトと発売済プロジェクトの未供給戸数である。

定期借地権マンションの動向

所有権マンションを対象とする本誌CRIでは、都内23区、大阪市において存在感を強めている定期借地権分譲マンション(CRI 2024年7月号 No.551「定期借地権マンションの動向」参照)は集計外である。しかし分譲マンションの着工戸数には含まれており、供給材料の推計に影響する。その度合いをみるため、株式会社不動産経済研究所「Brain」を元に2024年6月までに供給された2022年・2023年着工の定期借地権マンションの総戸数を算出、これに長谷工総合研究所で把握している予定物件を加えると、首都圏では約2,000戸程度、近畿圏で約3,000戸程度

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」 ※2024年は1~5月実績

図表18 都道府県別分譲マンション着工戸数の推移

Table showing the trend of new construction units for condominiums by prefecture from 2021 to 2024. Columns include prefecture name, units, and growth rate.

資料出所:国土交通省「住宅着工統計」 ※2024年は1~5月実績