

(株)長谷工総合研究所 TEL:03-5439-5353

CRI REPORT

首都圏・近畿圏 分譲マンション市場動向

～2024年の総括と2025年の見通し～

【2024年の総括】2024年の新規供給戸数は首都圏で2万3,003戸、近畿圏で1万5,137戸にとどまった。予測に対し想定を超えて供給戸数の絞り込みが強まった。首都圏では都内23区で前年比30.5%減と大きく下回り、近畿圏も大阪市で前年比25.1%減となった。

商品内容については、首都圏では都内23区では分譲単価・平均価格は下落したものの、全体的には上昇傾向が継続。近畿圏では分譲単価が過去最高値を更新し、平均価格と共に前年を上回った。

販売状況については、首都圏では都内23区の供給戸数構成比が低下したこともあり初月販売率は66.9%と70%を割り込む。分譲中戸数、完成在庫共に2年連続で前年を上回った。近畿圏では主要地域が堅調で初月販売率は74.3%と3年連続で70%台を維持。分譲中在庫、完成在庫は前年を下回った。

【2025年の見通し】2025年の新規供給戸数は、首都圏で2万7,000戸、近畿圏で1万5,500戸と予測した。首都圏は都内23区や都下、神奈川県における供給が後押しし、2023年程度の水準まで増加。近畿圏は外周地域における大規模物件の供給が予定されており、前年の水準を維持する見通し。

販売状況については都内23区山手エリアが増加に転じ、利便性の高い地域における再開発物件なども牽引し販売状況は復調。近畿圏は郊外部における手が届く価格帯の物件が増加する見込みで、引き続き販売は堅調を維持して推移する見込み。

CLOSE UP

異次元緩和終了後のオフィス市場
2024年の総括と2025年の展望

株式会社ニッセイ基礎研究所 佐久間誠

歴史の転換点となった2024年:異次元緩和の終了

2024年は、世界的に大きな出来事が相次ぐ年となった。日本では、石川県能登地方を震源とする大地震による暗い幕開けとなり、岸田首相が退陣した後に石破内閣が発足したものの、衆議院選挙では与党が過半数割れの大敗を喫した。世界においても70カ国以上で30億人超の有権者が投票を行う選挙イヤーとなり、中でも米国の大統領選挙ではトランプ氏が選挙演説中に銃撃を受けながらも再選を果たしたことで大きな注目を集めた。また、世界的なインフレの高進を受けて大幅な利上げを続けてきた欧米の中央銀行がついに利下げに転じるなど、各国の金融政策も大きな転換点を迎えた。

Trend Express

「金利のある世界」が
住宅取得予定者に与える影響

独立行政法人住宅金融支援機構 麻生大祐

住宅価格の上昇に加え、昨年17年ぶりに「金利のある世界」となり、住宅市場は新たな局面を迎えている。このような状況下で、住宅取得予定者は、住宅や住宅ローンの選択に関してどのような意識を持っているのか、住宅金融支援機構が実施した調査結果を基に考察する。

CRI' FOCUS

2024年
東京23区オフィスニーズに関する調査

森ビルでは主に東京23区に本社がある企業上位約1万社を対象に今後のオフィスの新規賃借予定等についてアンケートを実施した。今回はその結果について紹介する。

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

雪と宝くじ

2024年12月マンション市場動向

首都圏	近畿圏		
新規発売物件数	227件	新規発売物件数	130件
新規供給戸数	5,819戸	新規供給戸数	2,404戸
初月販売率	63.7%	初月販売率	63.7%
分譲中戸数	6,814戸	分譲中戸数	3,050戸
完成在庫	3,204戸	完成在庫	1,417戸
平均価格	7,335万円	平均価格	5,090万円
分譲㎡単価 [分譲3.3㎡単価]	1,098千円 [3,631千円]	分譲㎡単価 [分譲3.3㎡単価]	883千円 [2,919千円]
平均住戸面積	66.79㎡	平均住戸面積	57.65㎡