

トータルプレインの

邸点観測

2023年前半戦の首都圏
マンション市場全
13
回

神奈川が大幅減
◎供給戸数
23年前半戦(1~6月)の販売戸数は1万0502戸で、前年同期比17.4%減少した。東京23区内市町村・神奈川・埼玉・千葉の全エリアで供給が減少して、おおむね10~20%マイナスし、特に神奈川で

2023年のうち半年が経過した。ゴールデンウイーク明けから、コロナ感染症の位置付けが5類に変更され、徐々にコロナ禍前の日常が戻りつつある。そうした中、首都圏のマンション市場を見ると、超高額物件や晴海フラッグなど、都心を中心には好調事例が見受けられる。しかし、マンション価格の一層の上昇により、郊外では販売のペースダウンが始まつた。エリア別の実際の売れ行きはどうか、23年前半戦の首都圏マンション市場を検証する。

一次取得層に厳しい価格水準

度ど、1976年以降の最低水準となる可能性が出てきた。

埼玉以外で増加

は86%減と大幅にマイナスしている。表参照。後半もこのペースが続ければ、年間で2万5000戸程

40000戸を突破する。2023年1~6月の着工数は2万8040戸で、前年比9.5%増加。エリア別では、東京7%増、神奈川26%増、千葉24%増、埼玉22%減と、埼玉以外で着工が増加している。

城東、城北で逆転

月平均の成約率は72.7%と

◎着工状況

国土交通省の首都圏マンション着工状況によると、2023年1~6月の着工数は2万8040戸で、前年比9.5%増加。エリア別では、東

京7%増、神奈川26%増、千葉24%増、埼玉22%減と、埼玉以外で着工が増加している。

コロナ禍以降、郊外需要の好転により大幅な着工増となつたが、23年前半は販売低下と建築費の上昇で埼玉の着工数が減少。今後、建築費の高騰の影響が、価格転嫁の難しい郊外部での着工減につながりそうだ。

◎平均坪単価・価格

東京23区内市町村・埼玉・千葉で供給シェアが大幅ダウンし、城北5区とシェアが逆転化

70%台をキープ。販売脱出志向は継続しており、販売価格が上昇するも、発売戸数の絞り込みによる良好な需給バランスや、低水準の住宅ローン金利により、全体として販売は順調だ。

ただし、エリア別ではグローバル化

◎初月成約率

月平均の成約率は72.7%と

70%台をキープ。販売脱出志向は継続しており、販売価格が上昇するも、発売戸数の絞り込みによる良好な需給バランスや、低水準の住宅ローン金利により、全体として販売は順調だ。

ただし、エリア別ではグローバル化

◎首都圏全体の販売状況

埼玉が5000万円台、千葉が4700万円台と、郊外の一時

取得層向けファミリー商品市場として、非常に高クロスの価格水準となつていて。

◎在庫

販売中の在庫は前年より2.4%

減少し、5月末時点では4951戸と低水準。新規販売物件の供給数が抑えられているのが要因のようだ。

完成在庫は3067戸。昨年

前年に増加へ転じており、販売件から回答を得たところ、前年

の「好調」57%・「まずまず」39%・「苦戦」5%から、23年

は「好調」40%・「まずまず」42%・「苦戦」18%と好調物件が減少、苦戦が増加している。

エリア別では都内市町村・神奈川・埼玉・千葉で前年から好調物件が大幅に減少している。

特に埼玉48%・千葉22%など、郊外で苦戦の比率が上昇した。

◎東京23区の販売状況

好調率は前年の53%から23年の51%あまり変化がなく、販

売は好調を維持。しかし、区域別に見ると都心・城南で好調率が上昇している一方、城西・城東は低下した。23区も苦戦比率が上昇し、売れ行きのスピードがやや低下傾向にある。(つづく)

■新築マンションのエリア別販売戸数の推移

東京23区	2022年(1~6月)		2023年(1~6月)	
	販売戸数	エリア構成比	販売戸数	エリア構成比
東京23区	5390戸	42%	4902戸	47%
都内市町村	1023戸	8%	834戸	8%
神奈川県	3066戸	24%	1954戸	19%
埼玉県	1685戸	13%	1295戸	12%
千葉県	1552戸	12%	1517戸	14%