

トータルブレインの

邸点観測

2023年首都圏マンション販売
実態検証 <全3回の①>

2023年も首都圏マンション市場は新築・中古いずれも価格上昇傾向にあり、特に都心部を中心に大幅上昇した。人手不足と資材の高騰が続く中、販売は高値チャレンジが続く。郊外では徐々に新価格物件の売れ行き低下の声が続く。郊外では徐々に新価格物件の売れ行き低下の声を聞くようになったが、都心は相変わらず売れ行き絶好調という声が多い。物件の売れ行きについてヒアリングを行い、販売実態を分析した。

都心は好調、郊外スローダウン

首都圏全体の販売状況

供給戸数は昨年よりさらにペースダウンし、1〜11月の販売戸数は22年と比べ12%減少。年間供給ペースは2万5000戸、2万6000戸だが、12月の供給が伸びなければ、2万5000戸を切って過去最低水準となる可能性もある。

23年の物件の売れ行きをヒアリングしたところ、「好調」46・2%、「まずまず」39・5%、「苦戦」14・3%だった。表。好調比率は前年とあまり変わらないが、「苦戦」の比率が昨年の6・2%から14・3%に増加した。23区が好調なため、首都圏全体では売れ行きの変化が小さいが、郊外を中心に販売のスピードダウン傾向が強まっている。22年までは全エリアで販売が好調だった。23年に入り23区・

都内市町村・神奈川のは好調率は横ばいだが、埼玉・千葉・茨城などは好調率が低下。逆に「苦戦」比率が大幅に上昇している。特に埼玉の売れ行き低下が目立つ。

■2023年、エリア別マンション売れ行き状況

		好調	まずまず	苦戦	合計	総供給 物件数
首都圏	物件数	132	113	41	286	339
	比率	46.2%	39.5%	14.3%	100%	
23区	物件数	73	52	12	137	153
	比率	53.3%	38.0%	8.8%	100%	
都内 市町村	物件数	11	10	3	24	30
	比率	45.8%	41.7%	12.5%	100%	
神奈川	物件数	27	26	10	63	85
	比率	42.9%	41.3%	15.9%	100%	
埼玉	物件数	10	10	9	29	42
	比率	34.5%	34.5%	31.0%	100%	
千葉	物件数	9	11	5	25	29
	比率	36.0%	44.0%	20.0%	100%	
茨城・栃 木・群馬	物件数	2	4	2	8	12
	比率	25.0%	50.0%	25.0%	100%	

エリア別マンション市場・上
◎超都心3区(港・千代田・渋谷)

純化が見られる。
◎都心3区(中央・新宿・文京)
販売戸数19500戸のうち、ハルミブラック(1294戸)

パワーカップル向け
売行スピードが鈍化

を除外して供給は少ない。新宿区を中心に20〜30戸台のコンパクト系小規模物件が中心。コロナ禍で単価は急騰し、19年の単価405万9000円から23年には632万3000円へ56%上昇した。

販売戸数19000戸ペースのうち、三田と浜松町の超大型マンション(計1393戸)を除くと新規供給は少なかった。平均坪単価はコロナ前から12%アップと上昇率が低めだ。平均面積は54平方メートルで、コンパクト・圧縮系商品が多かったことが単価の低水準につながったようだ。

売れ行きは「好調」62%、「まずまず」38%、「苦戦」0%と絶好調。ただし、富裕層向けの本格マンションは絶対好調だが、パワーカップル向けの商品が、価格の上昇(単価500万〜600万円前後・価格1億円前後)単価600万〜700万円台(価格1億円前半)により、購入体力との若干のミスマッチが発生し、売れ行きスピードに

売れ行きは「好調」86%、「まずまず」10%、「苦戦」5%と絶好調。価格が上昇しているものの、単価400万〜600万円前後・価格1億円前後が中心で超都心3区と比較しての割安感と、良好な需給バランスを保つ。単価別に売れ行きを見ると、超都心3区と競合しない単価400万〜600万円台の好調比率が高い。超都心の価格水準についていけないパワーカップル・ファミリー層などの実需ニーズを的確に捉えている。

(U) (U) (U)