

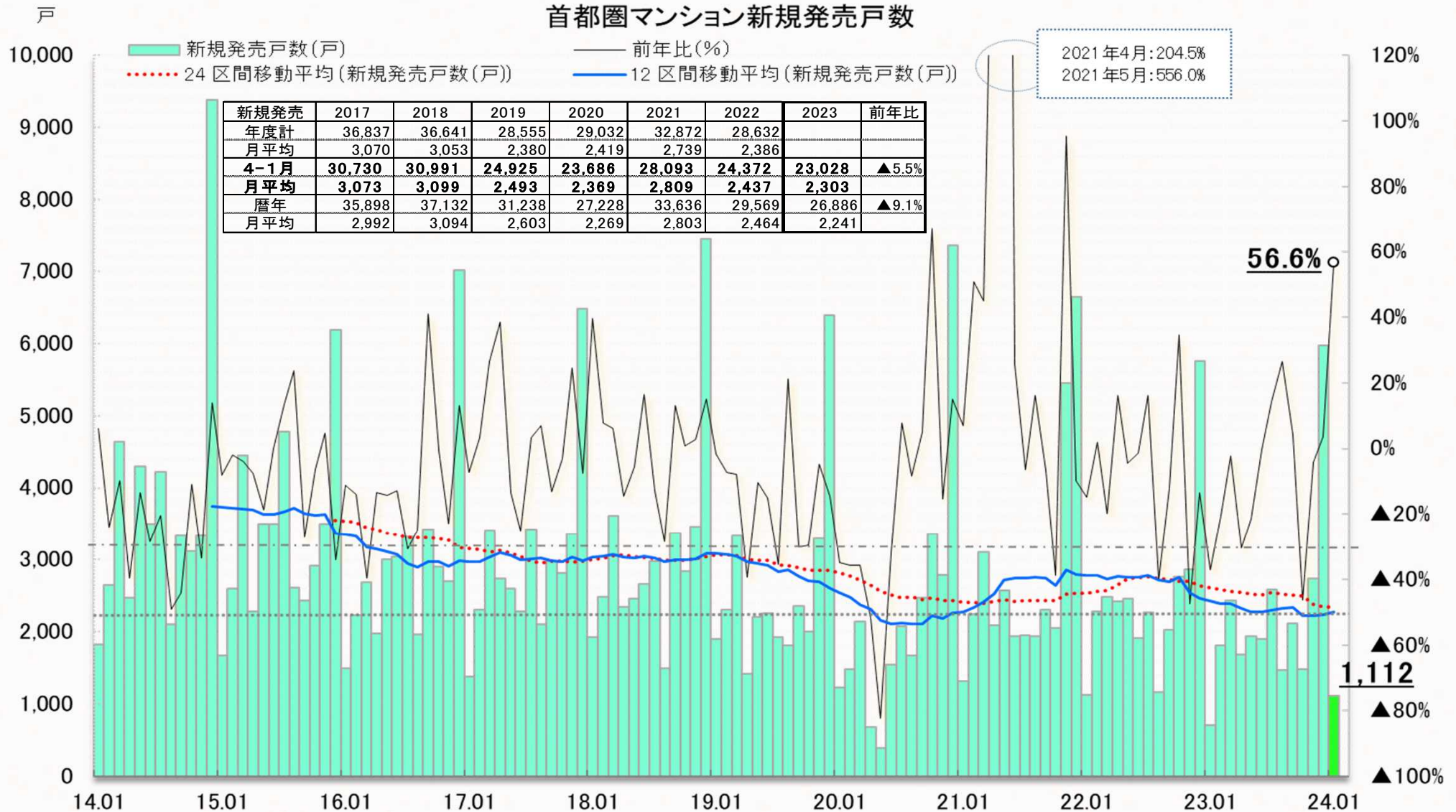
# JHF information

- 新築分譲マンション市場動向（2024年1月、首都圏・近畿圏）（2024年2月）（P. 2～）
- 住宅ローン貸出動向調査（2023年度）（P. 13～）

# 首都圏新築マンション:新規発売(2024年1月)

2024年1月の新規発売は、1,112戸、前年比56.6%と2か月連続前年超え

(参考) 2023年4月-2024年1月:23,028戸(前年比▲5.5%)、月平均2,303戸(前年2,437戸)



資料: (株)不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向」

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

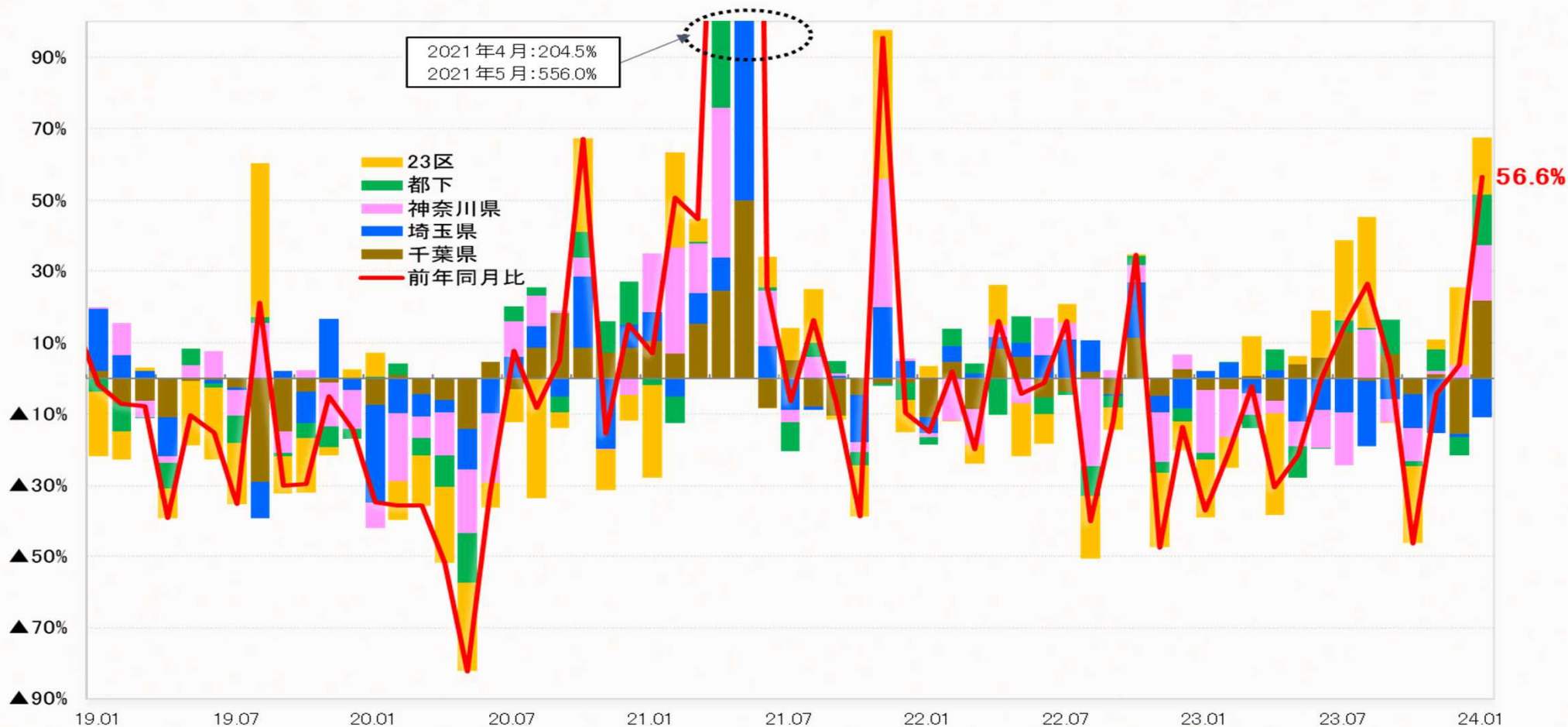
# 首都圏新築マンション：地域別寄与度(2024年1月)

新規発売1,112戸、前年比56.6%に対する地域別の内訳と寄与度

①内訳:23区389戸(前年比40.9%:3か月連続前年超え)、都下198戸(同104.1%:2か月ぶり前年超え)、神奈川274戸(同67.1%:3か月連続前年超え)、埼玉48戸(同▲61.6%:9か月連続前年割れ)、千葉203戸(同322.9%:2か月ぶり前年超え)

②寄与度:23区15.9%、都下14.2%、神奈川15.5%、埼玉▲10.8%、千葉21.8%⇒ 埼玉以外の新規発売が前年超えでプラス寄与

首都圏マンション新規発売戸数(地域別寄与度)

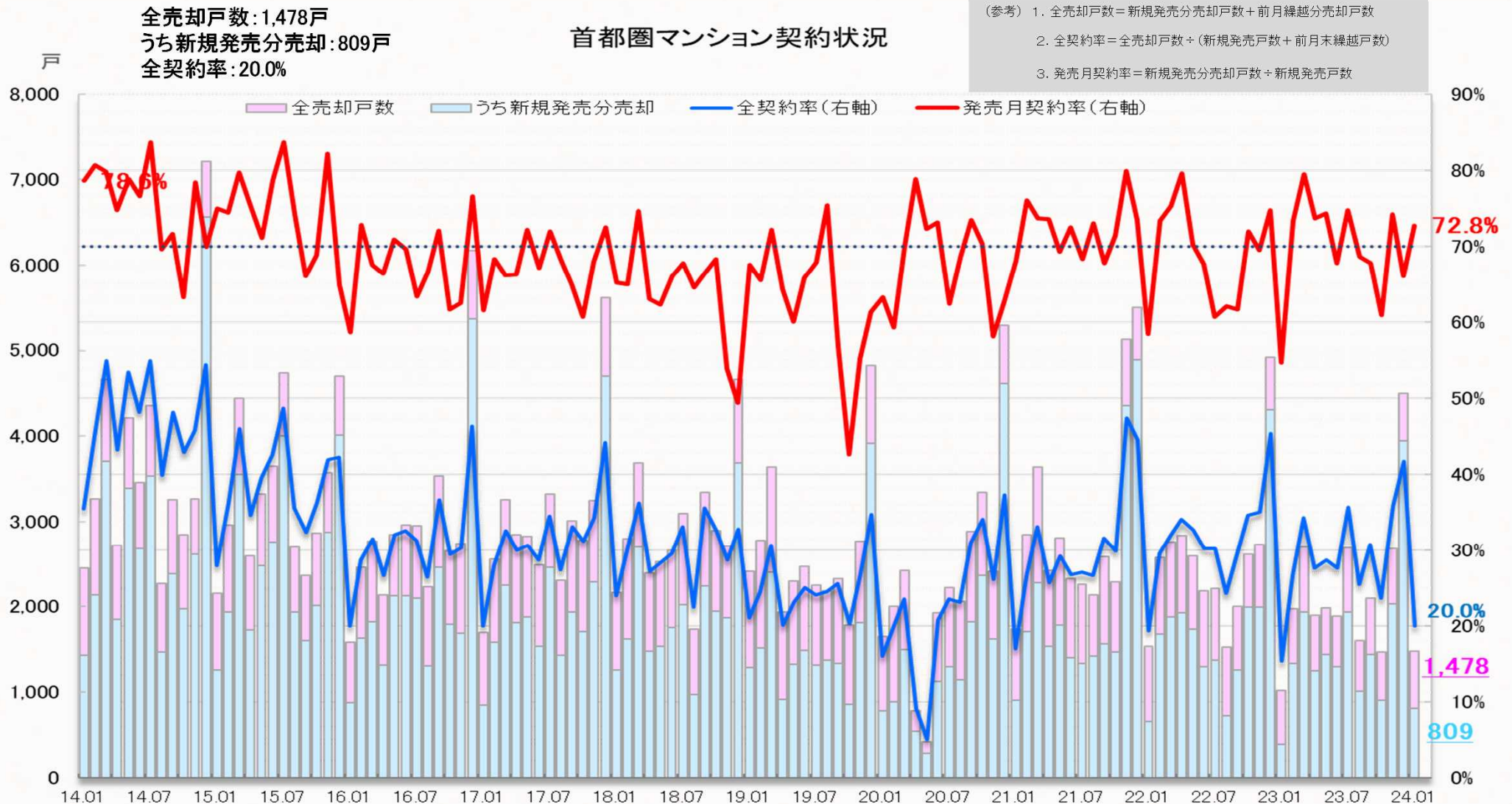


資料: (株)不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向」

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

# 首都圏新築マンション: 契約状況 (2024年1月)

- ・発売月契約率: 首都圏は72.8%と2か月ぶりに70%超え
- ・地域別契約率: 23区65.3%: 2か月連続で不調、都下85.9%: 2か月ぶり好調、神奈川80.7%: 4か月ぶりに好調、埼玉50.0%: 13か月連続不調、千葉69.0%: 5か月ぶり不調

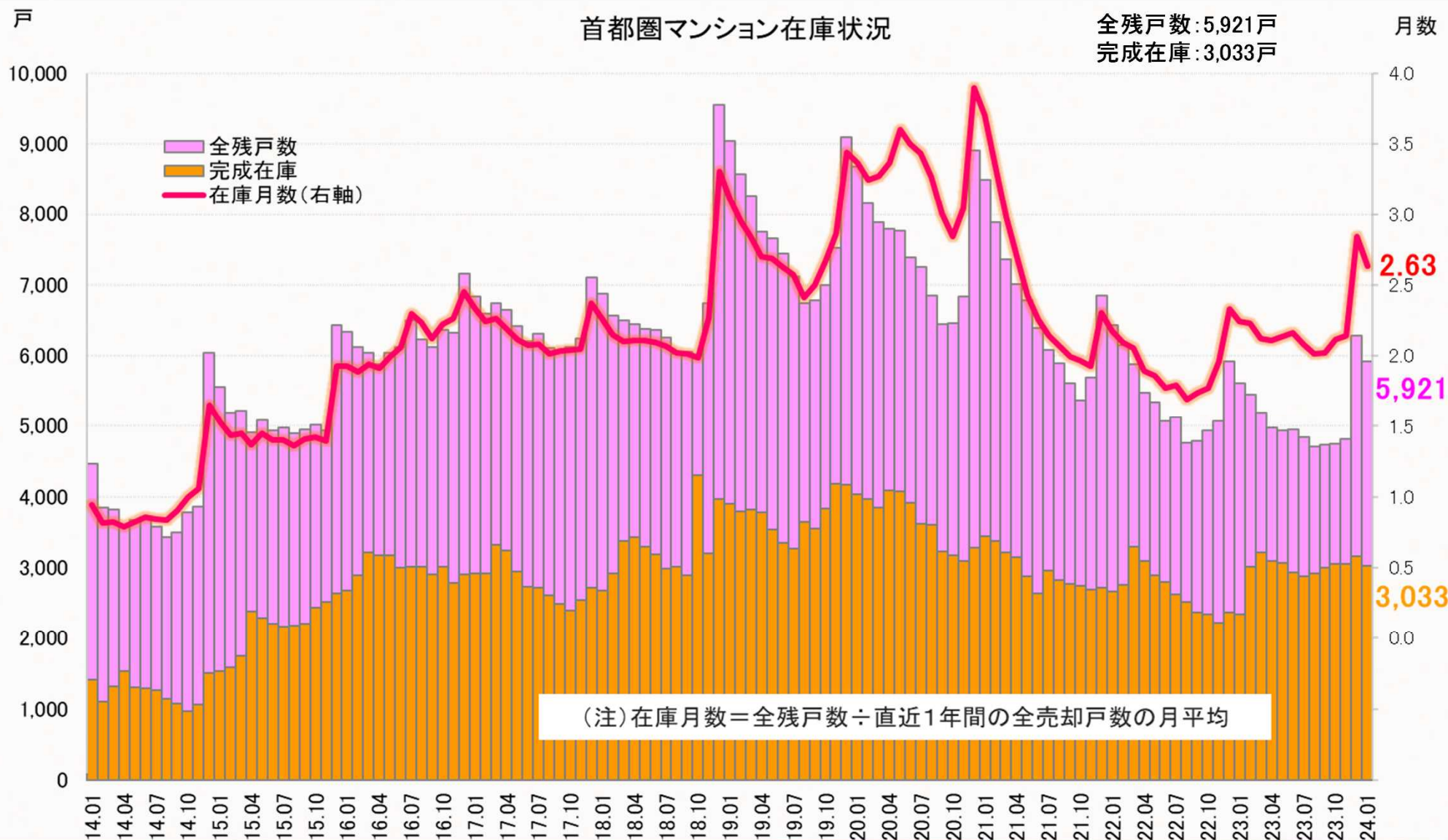


資料: (株)不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向」

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

# 首都圏新築マンション：在庫状況(2024年1月)

- ・全残戸数(全在庫＝販売在庫)：5,921戸、うち完成在庫3,033戸(12か月連続で販売在庫の半数以上が完成在庫)
- ・在庫月数：直近1年間の平均売却戸数の2.63か月分に相当



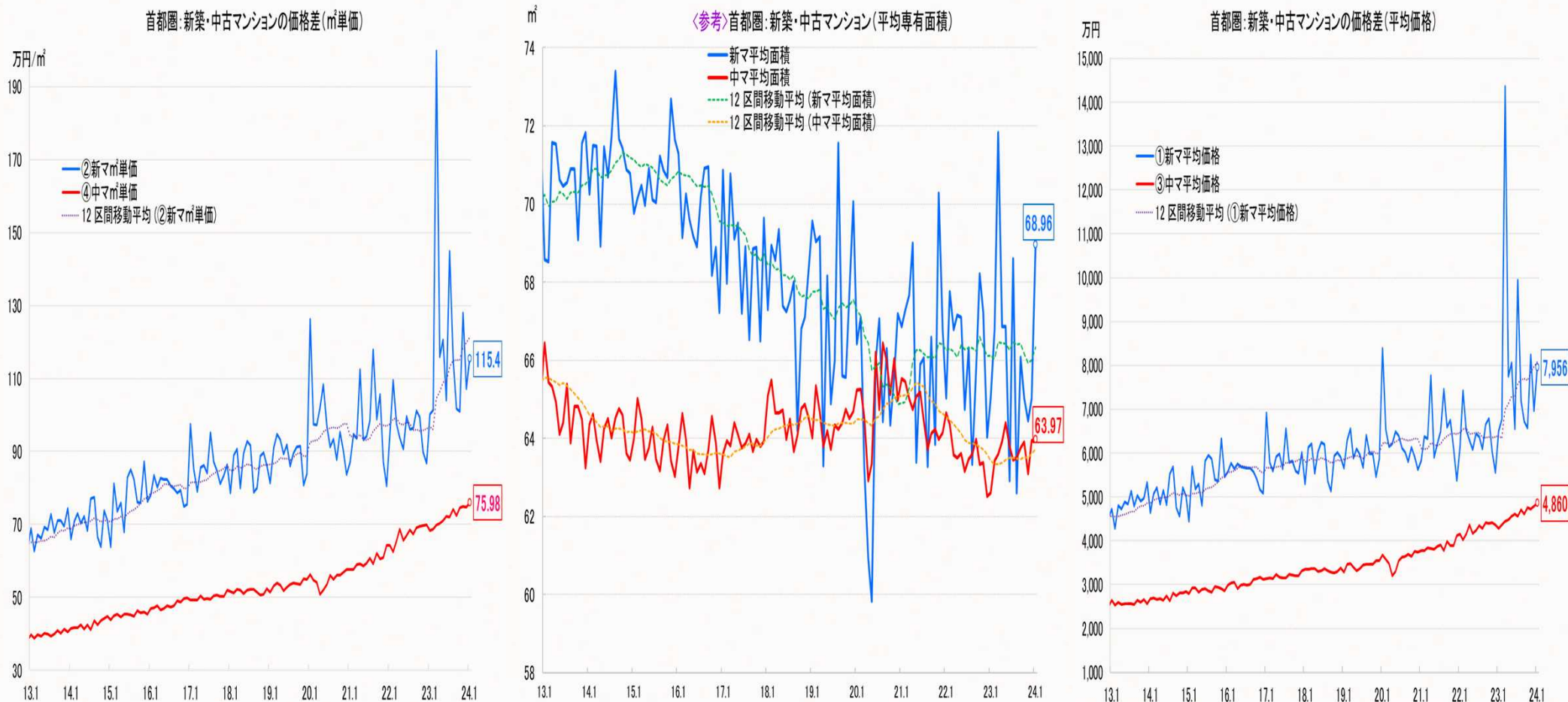
資料：(株)不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向」

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

# 首都圏マンション：新築・中古の価格差(2024年1月)

新築マンションの平均価格は3か月連続前年超え、㎡単価は11か月連続で前年超えが継続

- ・ ㎡単価：115.4万円/㎡、前年比15.3%：11か月連続前年超えで、13か月連続100万円超え cf.中古75.98㎡万円/㎡  
23区181.7万円/㎡(前年比33.3%)、都下79.0万円/㎡(同▲4.2%)、神奈川89.3万円/㎡(同8.2%)、埼玉74.3万円/㎡(同▲3.0%)、千葉82.9万円/㎡(同31.8%)
- ・ 平均価格：7,956万円、前年比22.2%で3か月連続前年超え cf.中古4,860万円  
23区11,561万円(前年比36.7%)、都下5,288万円(同▲9.7%)、神奈川6,297万円(同14.6%)、埼玉4,989万円(同▲0.2%)、千葉6,592万円(同63.0%)



資料：(株)不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向」、(公財)東日本不動産流通機構「月例速報Market Watch」

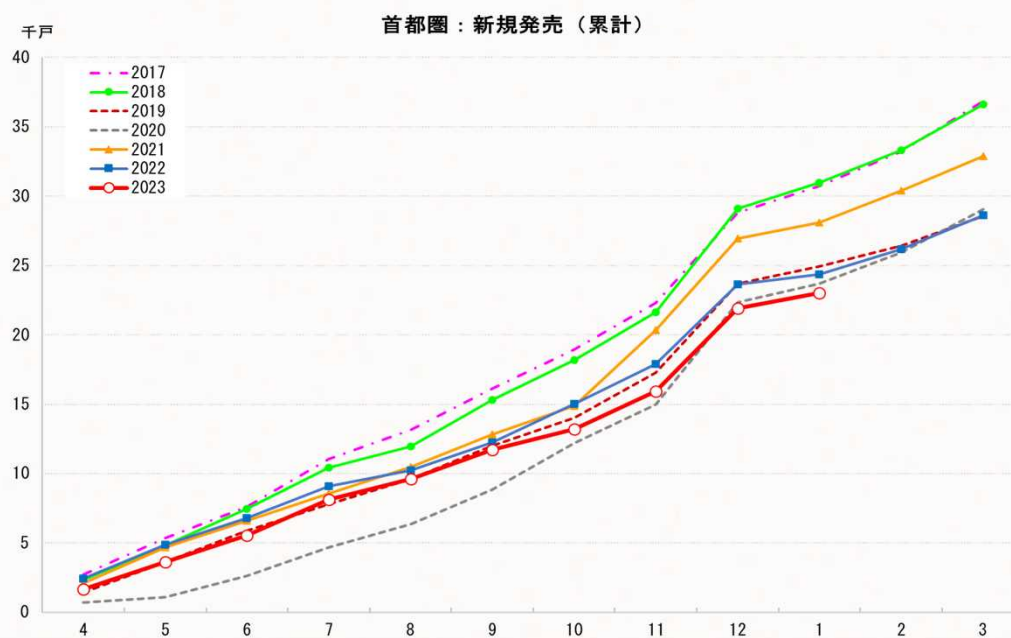
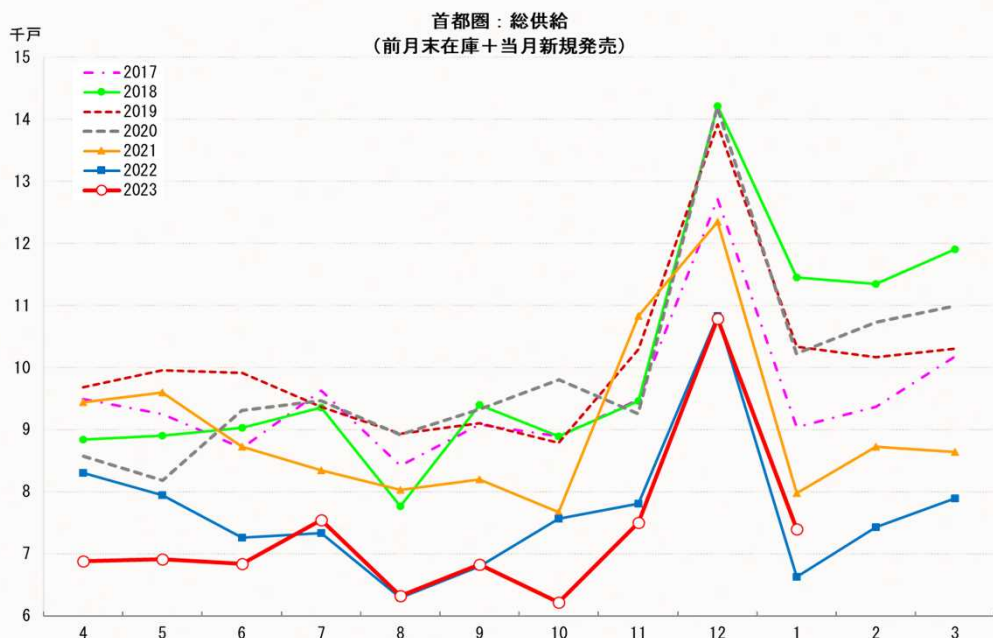
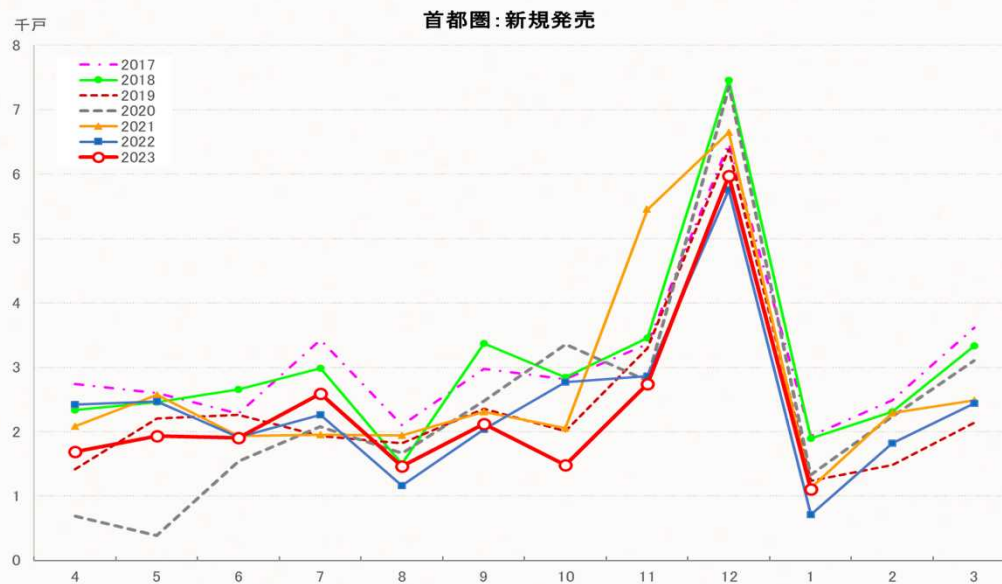
©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

# 参考1：首都圏新築マンション供給(2023年4-24年1月)

- 新規発売は、2023年4月-2024年1月累計で、コロナ禍の2020年度を下回る低水準。

新規発売	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	前年比
年度計	36,837	36,641	28,555	29,032	32,872	28,632		
月平均	3,070	3,053	2,380	2,419	2,739	2,386		
4-1月	30,730	30,991	24,925	23,686	28,093	24,372	23,028	▲5.5%
月平均	3,073	3,099	2,493	2,369	2,809	2,437	2,303	
暦年	35,898	37,132	31,238	27,228	33,636	29,569	26,886	▲9.1%
月平均	2,992	3,094	2,603	2,269	2,803	2,464	2,241	

- 毎月の新規発売に前月末販売在庫を加えた市中の販売戸数 = 新築マンションの市場規模 = 総供給(前月末販売在庫+当月新規発売)は、(左下図)月平均で7,300戸程、うち新規発売が約3割を占めている。1月は7,399戸(=前月末6,287戸+当月新規発売1,112戸)で、前年度(6,629戸)を1割程上回る水準。



資料：(株)不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向」、(公財)東日本不動産流通機構「月例速報Market Watch」

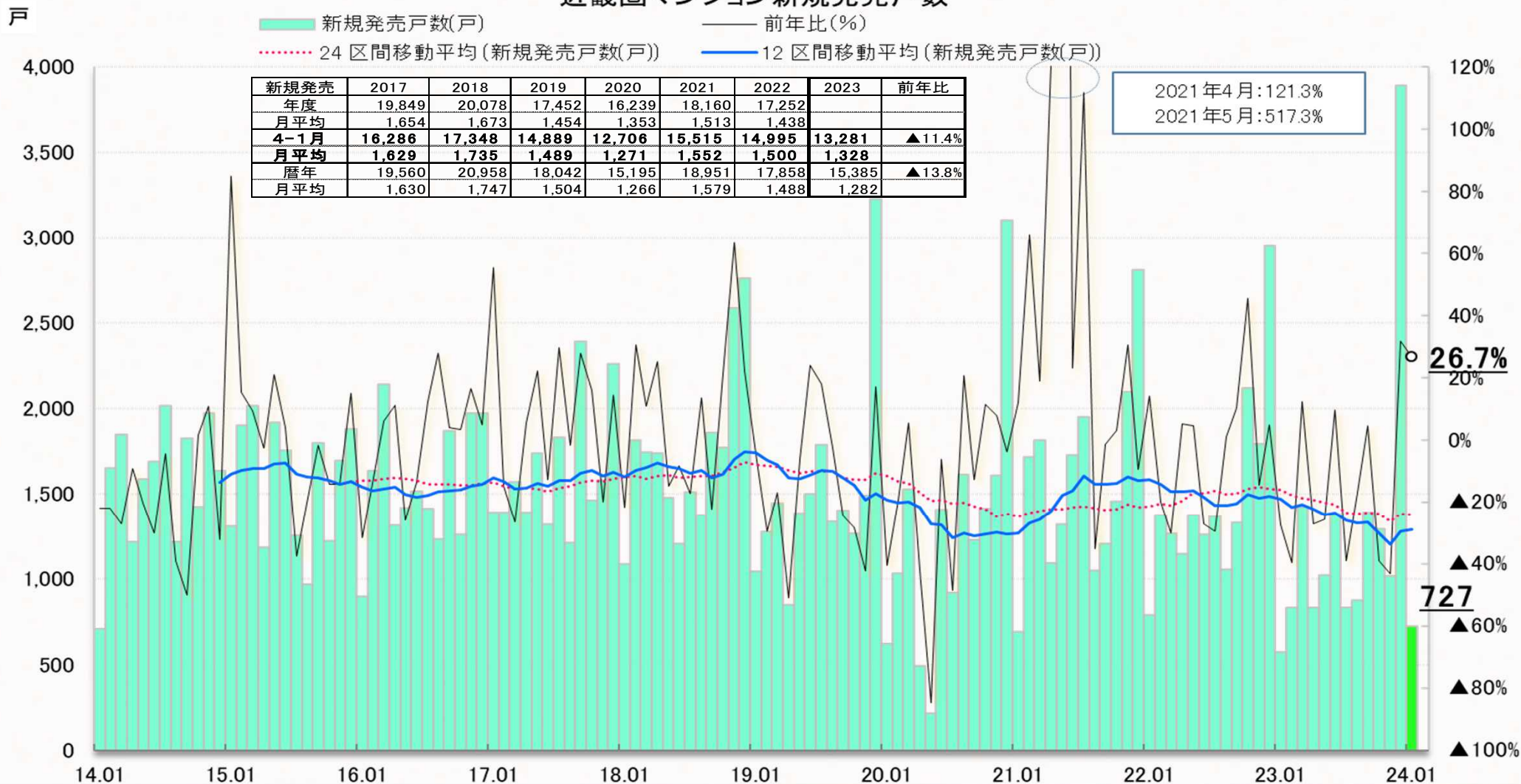
©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

# 近畿圏新築マンション:新規発売(2024年1月)

新規発売は727戸、前年比26.7%:2か月連続で前年超え [cf.2023年4月-2024年12月13,281戸(同▲11.4%)]

(内訳)大阪市部310戸(前年比▲10.9%)、大阪府下272戸(同154.2%)、神戸市部10戸(同11.1%)、兵庫県下20戸(同▲54.5%)、京都市部102戸(同183.3%)、奈良県5戸(前年同月:新規供給ゼロ)、滋賀県8戸(同▲68.0%) ※京都府下と和歌山県は、今月の新規発売ゼロ

## 近畿圏マンション新規発売戸数



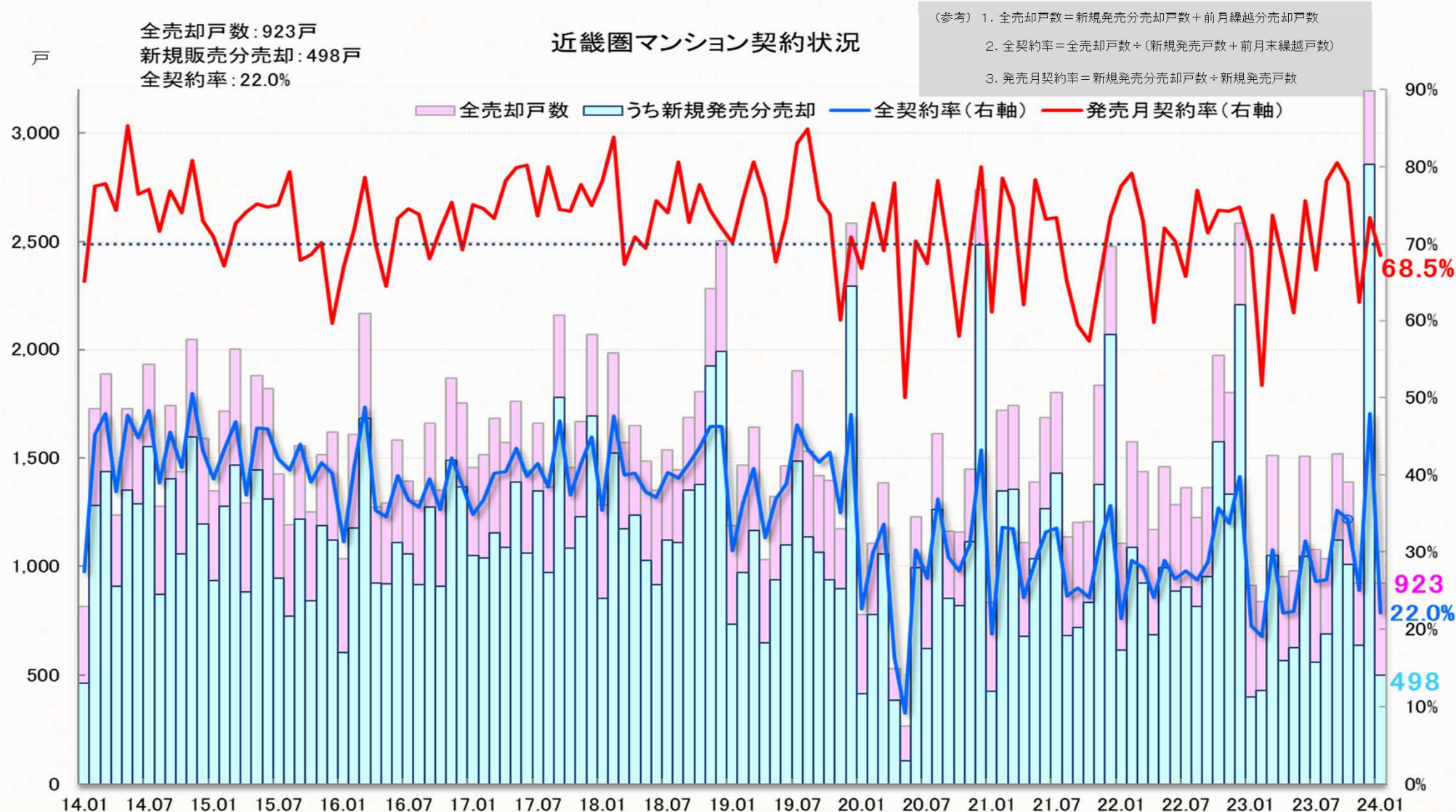
資料: (株)不動産経済研究所「近畿圏新築分譲マンション市場動向」

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.



# 近畿圏新築マンション：契約状況（2024年1月）

- ・ 発売月契約率：近畿圏68.5%と、2か月ぶりの不調
- ・ 地域別契約率：大阪市部59.4%、大阪府下76.8%、神戸市部90.0%、兵庫県下45.0%、京都市部75.5%、奈良県80.0%、滋賀県75.0%⇒ 大阪市部・兵庫県下が不調（京都府下と和歌山県は新規発売ゼロ）

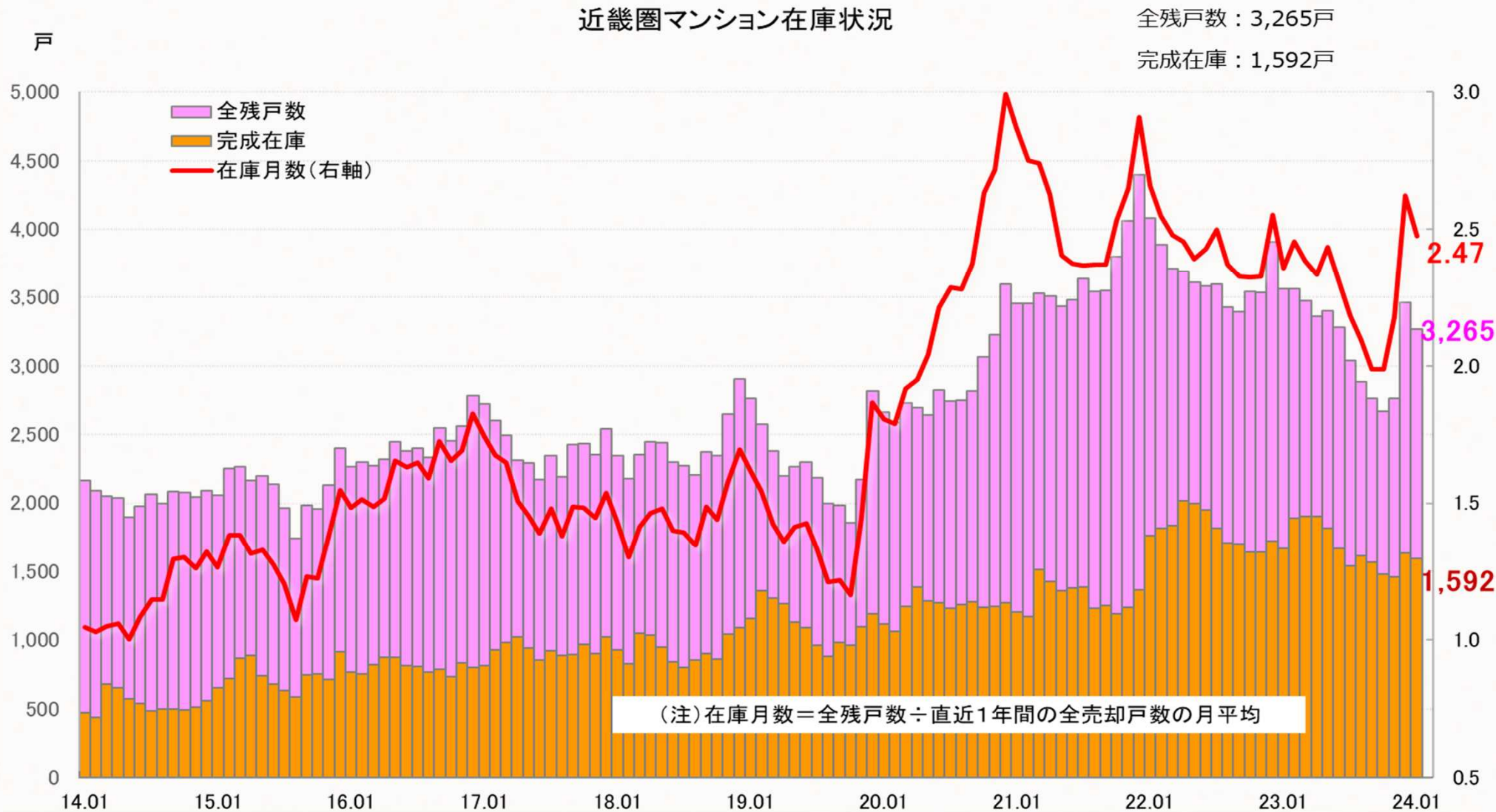


資料：(株)不動産経済研究所「近畿圏新築分譲マンション市場動向」

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

# 近畿圏新築マンション：在庫状況(2024年1月)

- ・全残戸数(全在庫=販売在庫)：3,265戸と、2022年7月以降19か月連続で前年を下回った。  
そのうち完成在庫は1,592戸で2か月連続で販売在庫の5割を下回った。
- ・在庫月数：直近1年間の平均売却戸数の2.47か月分に急増した。



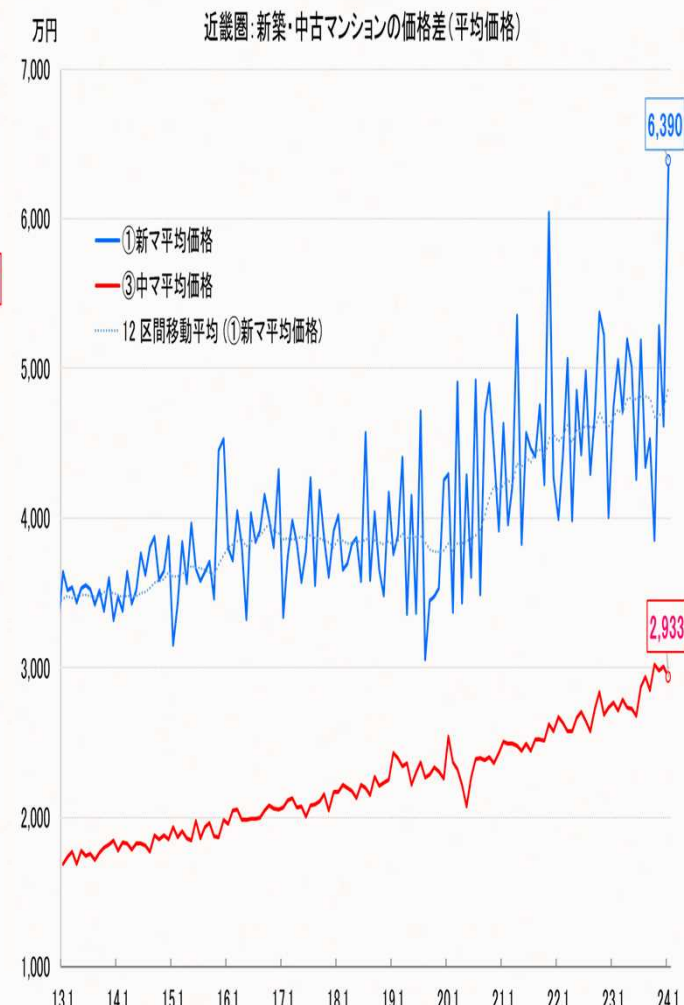
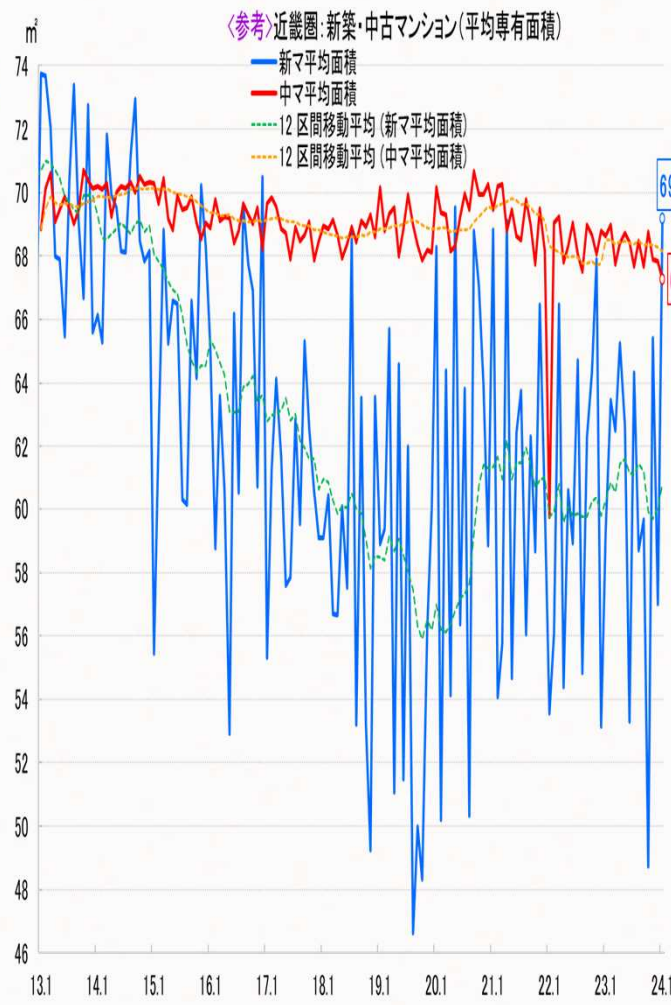
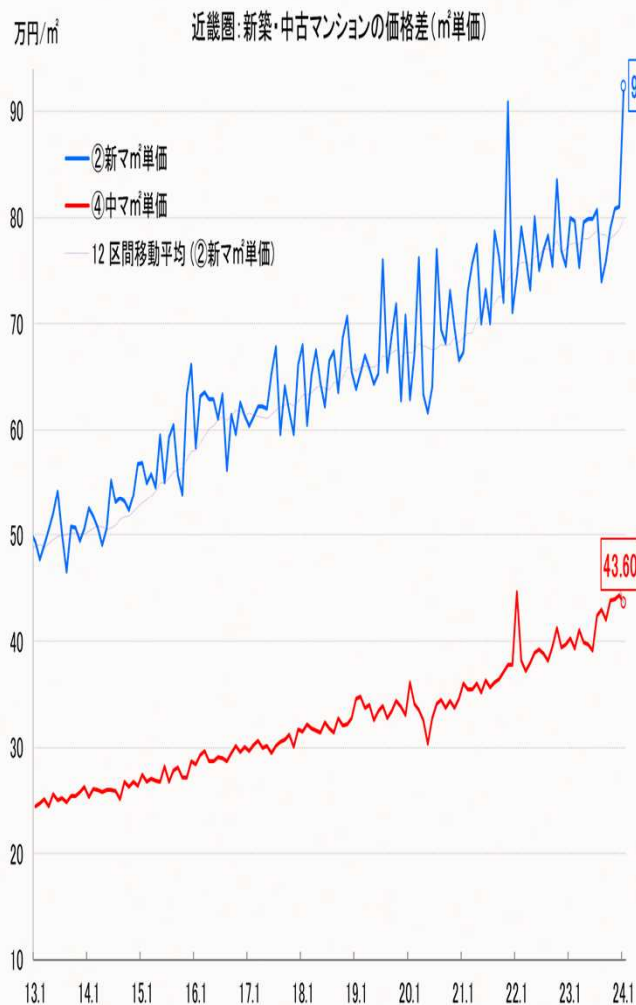
資料：(株)不動産経済研究所「近畿圏新築分譲マンション市場動向」

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

# 近畿圏マンション：新築・中古の価格差（2024年1月）

新築マンションは、㎡単価・平均価格ともに前年超え

- ・ ㎡単価：92.4万円/㎡（前年比15.5%）で3か月連続前年超え cf.中古43.60万円/㎡
- ・ 平均価格：6,390万円（前年比34.6%）で3か月連続前年超え cf.中古2,933万円



資料：(株)不動産経済研究所「近畿圏新築分譲マンション市場動向」、(公財)近畿不動産流通機構「マンスリーレポート」

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

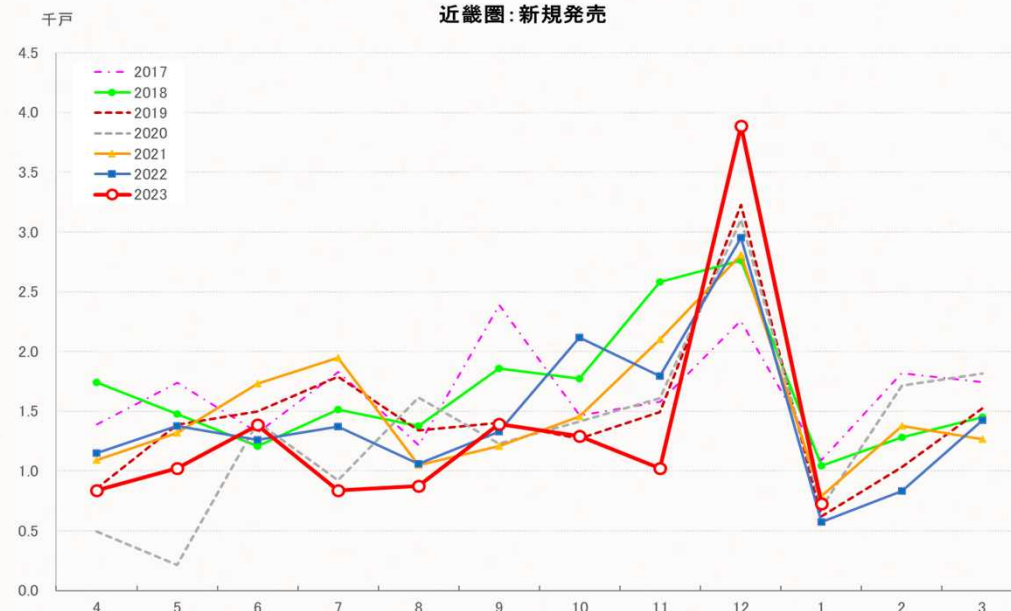
# 参考2：近畿圏新築マンション供給（2023年4-24年1月）

・新規発売は、2023年4月-2024年1月累計で前年を1割下回る。

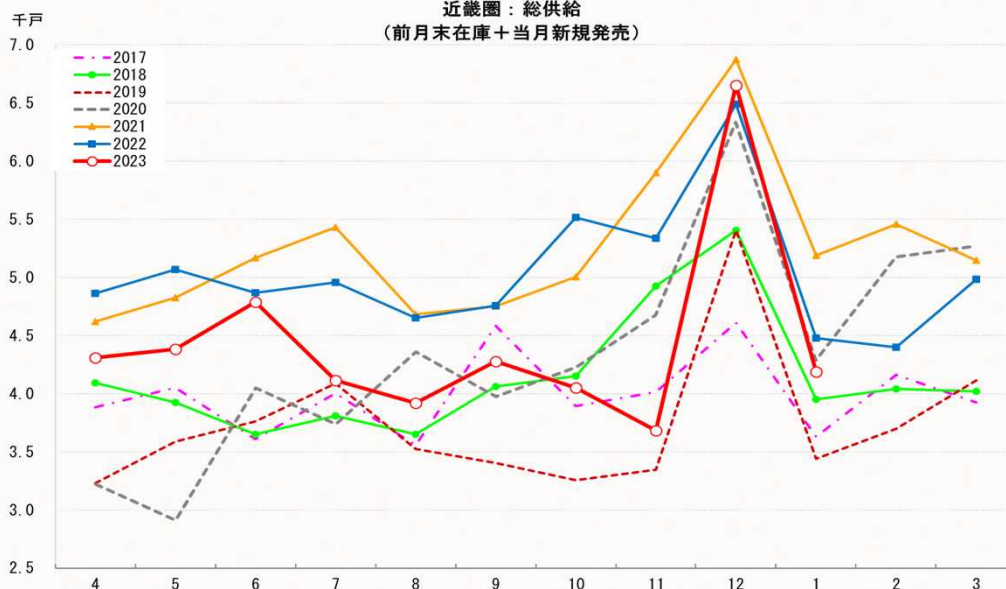
新規発売	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	前年比
年度	19,849	20,078	17,452	16,239	18,160	17,252		
月平均	1,654	1,673	1,454	1,353	1,513	1,438		
4-1月	<b>16,286</b>	<b>17,348</b>	<b>14,889</b>	<b>12,706</b>	<b>15,515</b>	<b>14,995</b>	<b>13,281</b>	▲11.4%
月平均	<b>1,629</b>	<b>1,735</b>	<b>1,489</b>	<b>1,271</b>	<b>1,552</b>	<b>1,500</b>	<b>1,328</b>	
暦年	19,560	20,958	18,042	15,195	18,951	17,858	15,385	▲13.8%
月平均	1,630	1,747	1,504	1,266	1,579	1,488	1,282	

・毎月の新規発売に前月末販売在庫を加えた市中の販売戸数 = 新築マンションの市場規模 = 総供給（前月末販売在庫 + 当月新規発売）は、（左下図）月平均4,500戸程で、うち新規発売が約3割を占めている。1月は4,188戸（=前月末販売在庫3,461戸 + 当月新規727戸）で、前年度（4,479戸）を1割弱下回る水準。

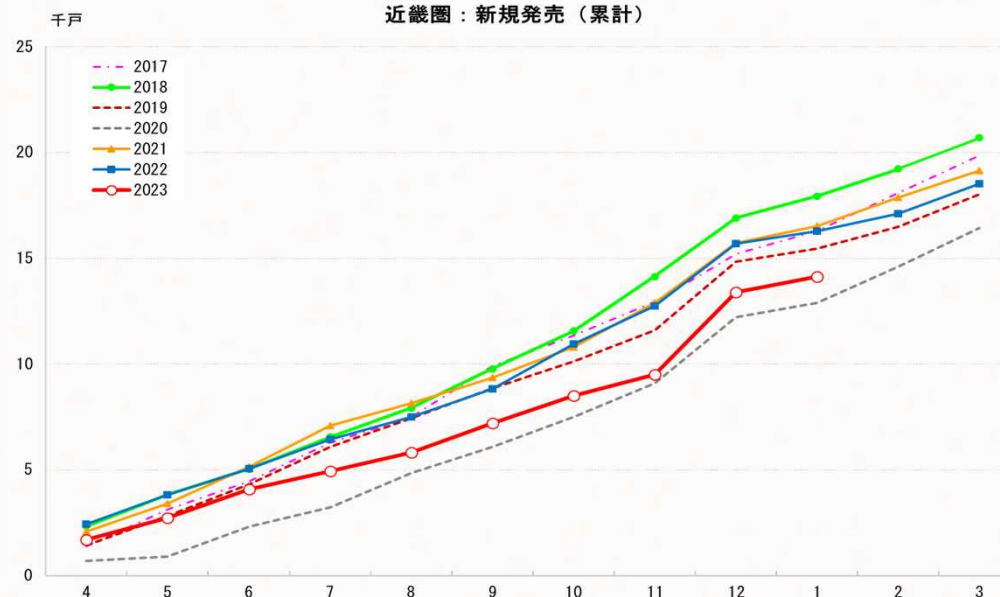
近畿圏：新規発売



近畿圏：総供給  
（前月末在庫 + 当月新規発売）



近畿圏：新規発売（累計）



資料：(株)不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向」、(公財)近畿圏不動産流通機構「マンスリーレポート」

©Japan Housing Finance Agency. All rights reserved.

# 住宅ローン貸出動向調査結果(2023年度)の概要

## 調査の概要

### 1 調査方法

金融機関に対して質問票によるアンケート調査を実施。

### 2 調査対象

業 態	機関数
都市銀行・信託銀行	6
地方銀行	59
第二地方銀行	34
信用金庫	161
信用組合	19
労働金庫	12
その他金融機関	10
計	301

※回収率100%

### 3 調査時期

2023年7～9月

※リバースモーゲージの貸出残高の設問は2022年度末実績、それ以外の設問は2023年6月末現在の状況について回答を依頼。

### 4 調査項目

住宅ローンに関する取組姿勢、営業戦略、リスク、審査、証券化の動向などに関する事項

※【フラット35】は、調査対象の住宅ローンに含まない。

### 5 調査公表日

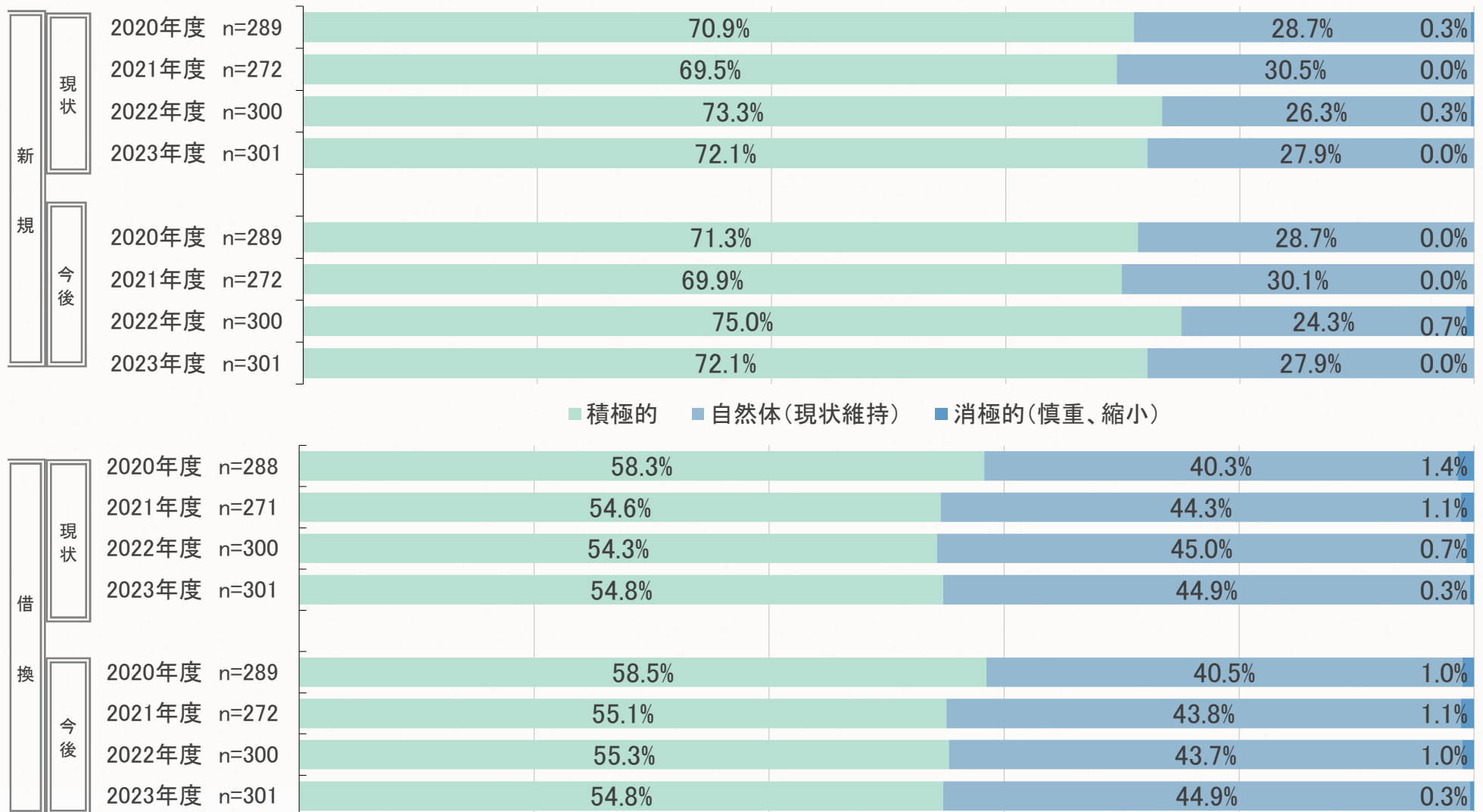
2023年2月20日

# 住宅ローン貸出動向調査結果(2023年度)の概要

## ■住宅ローンへの取組姿勢／新規・借換

新規の住宅ローンへの取組姿勢は、現状、今後とも「積極的」が全体の7割を超え、「消極的」を選択した金融機関はない。  
借換の住宅ローンへの取組姿勢は、現状、今後とも「積極的」が全体の5割を超える。

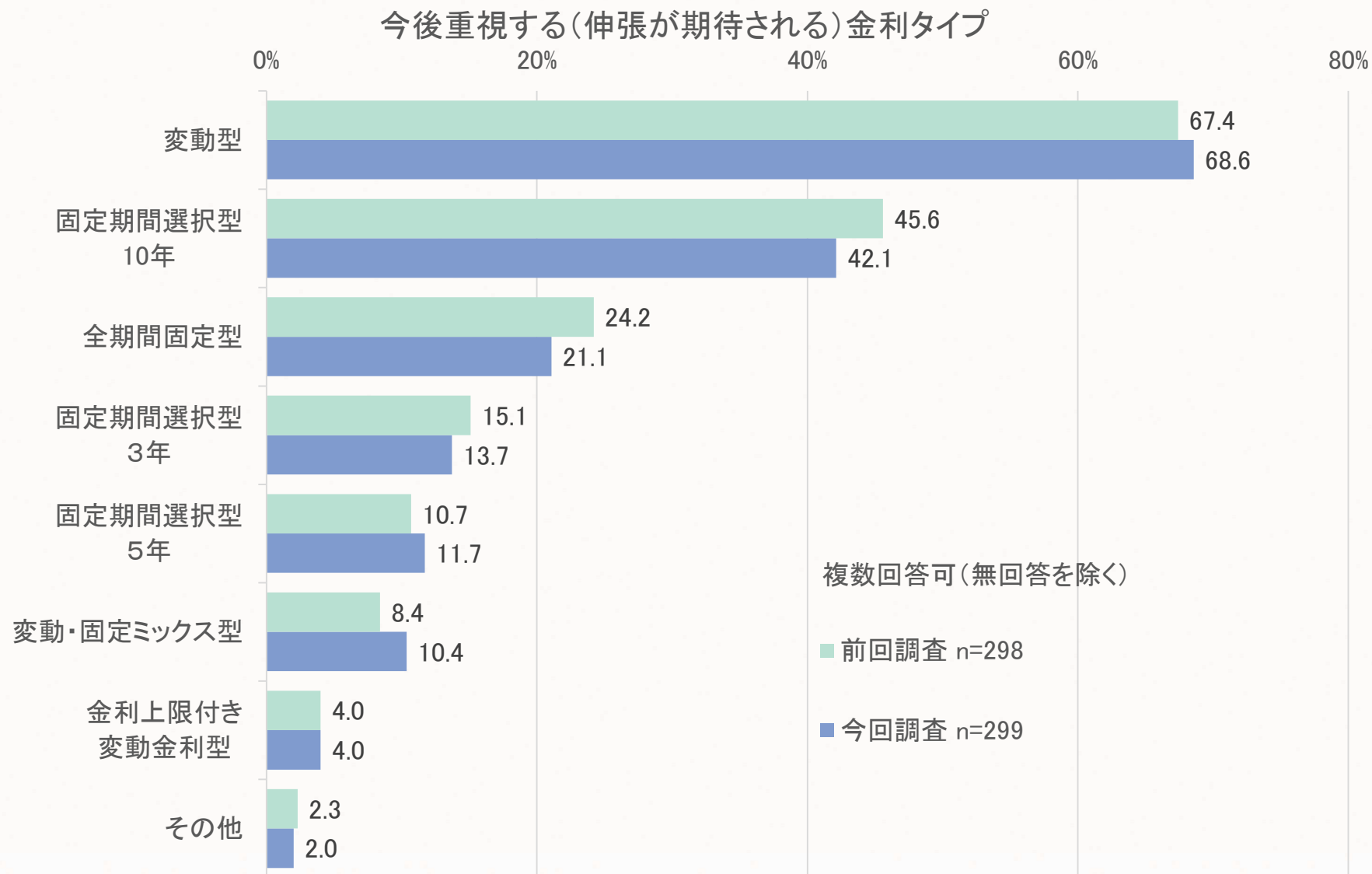
### 住宅ローンへの取組姿勢



# 住宅ローン貸出動向調査結果(2023年度)の概要

## ■住宅ローンの営業戦略／重視する金利タイプ

今後重視する(伸張が期待される)住宅ローンの金利タイプとしては、「変動型」が最も多く、前回調査より割合が増加している。  
続く「固定期間選択型(10年)」、「全期間固定型」については、前回調査より割合が減少している。



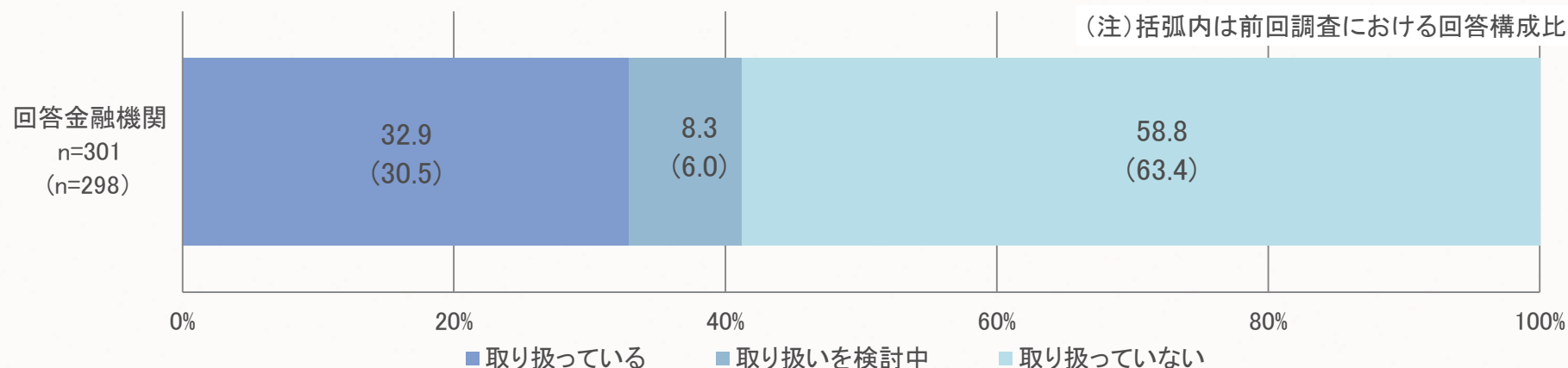
# 住宅ローン貸出動向調査結果(2023年度)の概要

## ■環境配慮型住宅ローン(取扱状況等)

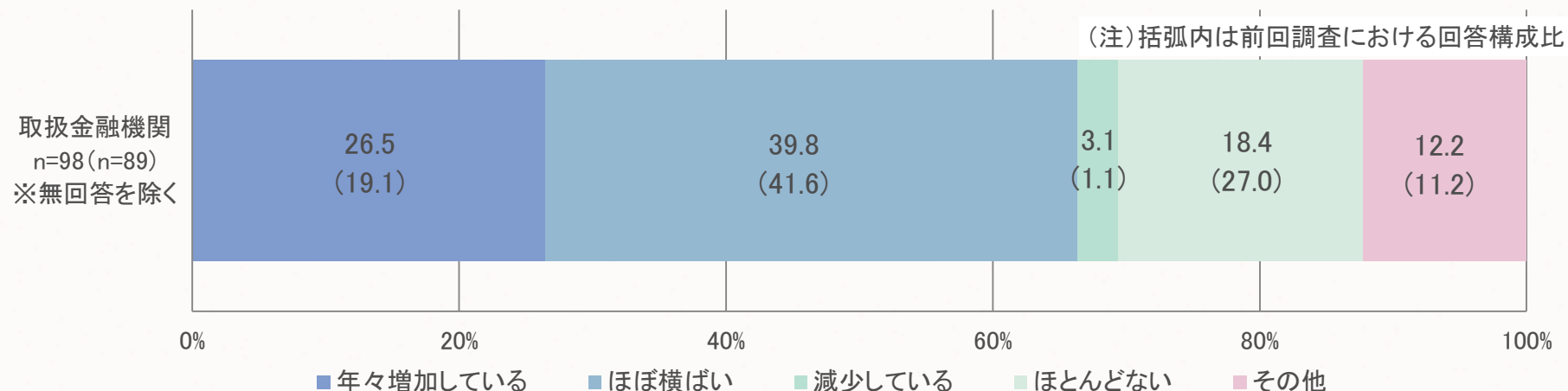
・環境配慮型住宅ローンを「取り扱っている」金融機関が、「取り扱いを検討中」の金融機関とともに増加している。同ローンを取り扱う金融機関は全体の3分の1程度で、取り扱い検討中の金融機関と合わせ約4割を占める。

・環境配慮型住宅ローンを取り扱う金融機関での取扱いの状況は、「ほぼ横ばい」とする回答が最も多く、約4割を占める。「年々増加している」とする回答が増加しており、「ほとんどない」と割合が逆転している。

### 環境配慮型住宅ローン(取扱いの有無)



### 環境配慮型住宅ローン(取扱いの状況)





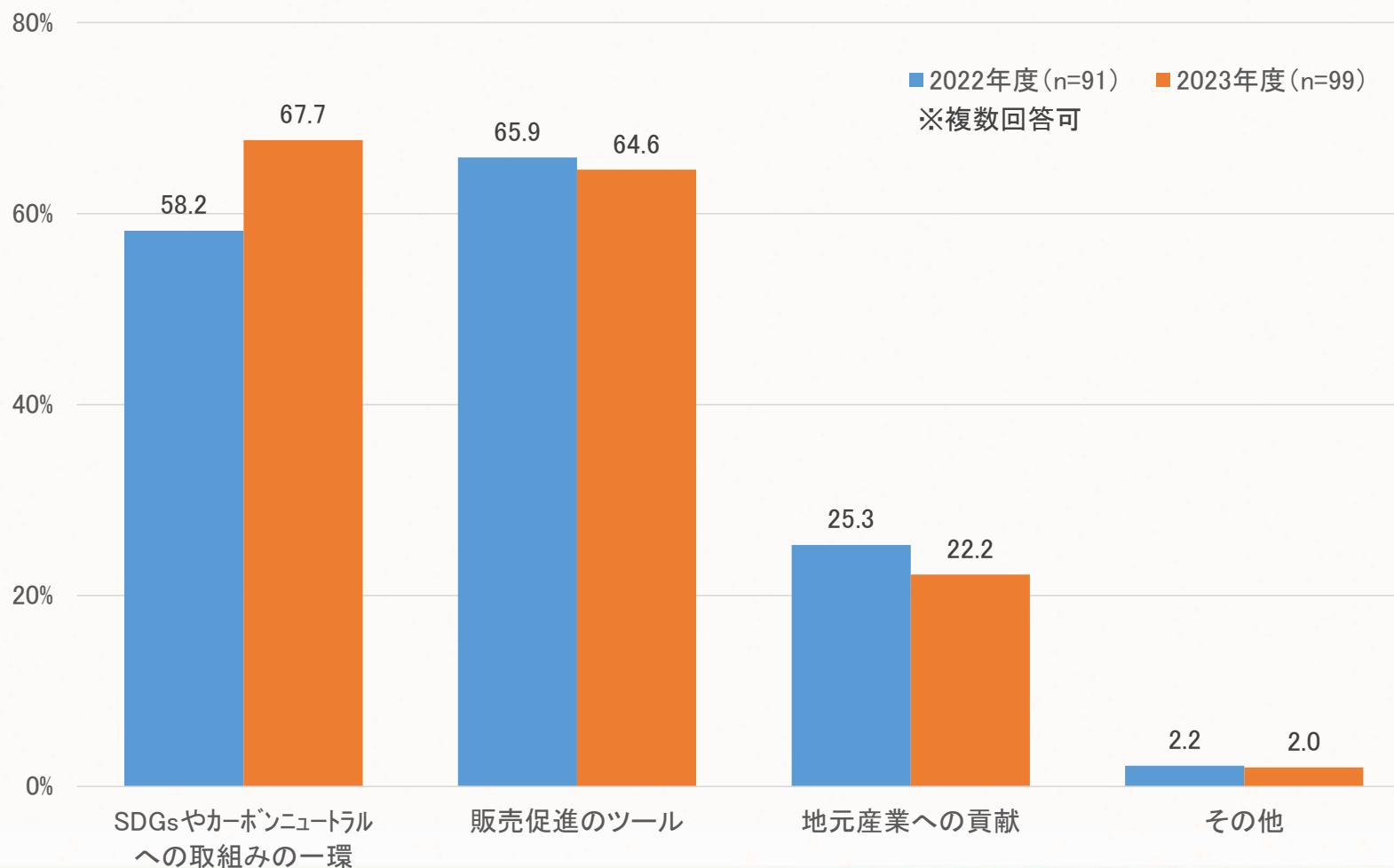
# 住宅ローン貸出動向調査結果(2023年度)の概要

## ■環境配慮型住宅ローン(取扱開始理由)

環境配慮型住宅ローンの取り扱いを始めた理由については、「SDGsやカーボンニュートラルへの取組みの一環」、「販売促進のツール」の順に多く、いずれも6割を超える。

環境に対する関心が高まる中、住宅ローンの提供を通じて、持続可能な社会の実現に貢献することを打ち出す取組みの一環として、同ローンの取り扱いを開始する金融機関が増加している。

環境配慮型住宅ローン(取扱開始理由)

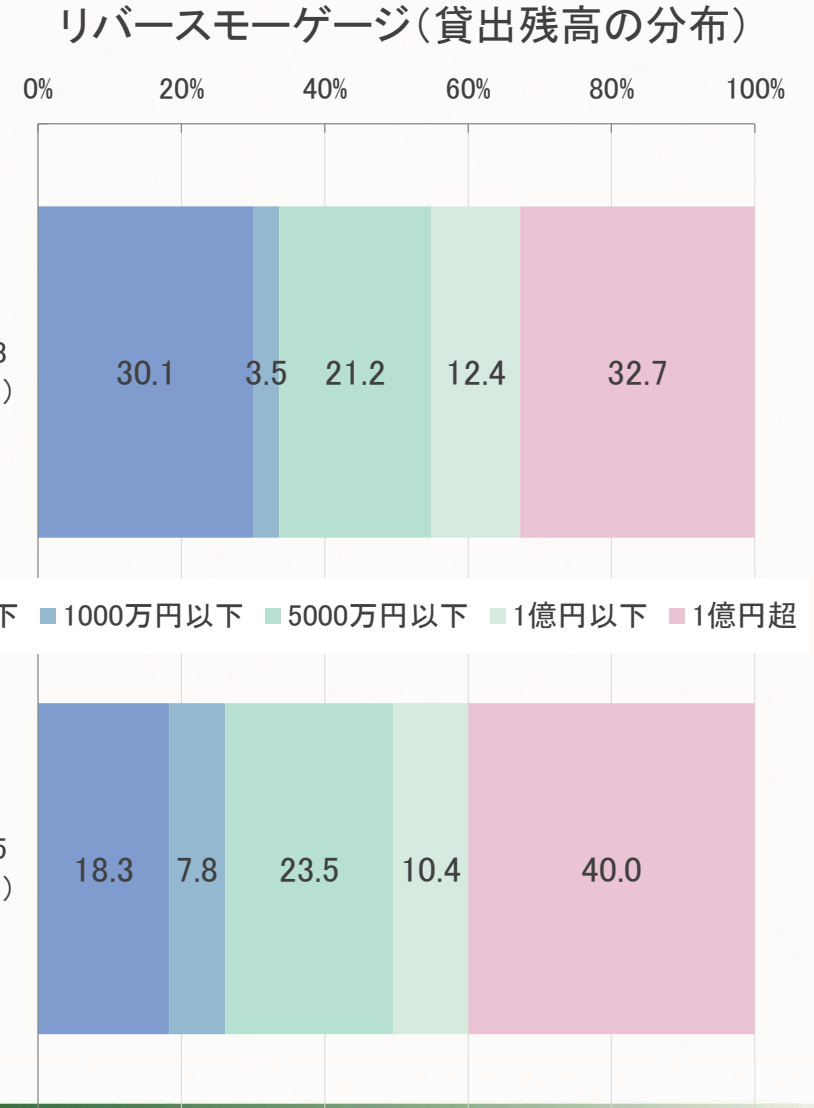
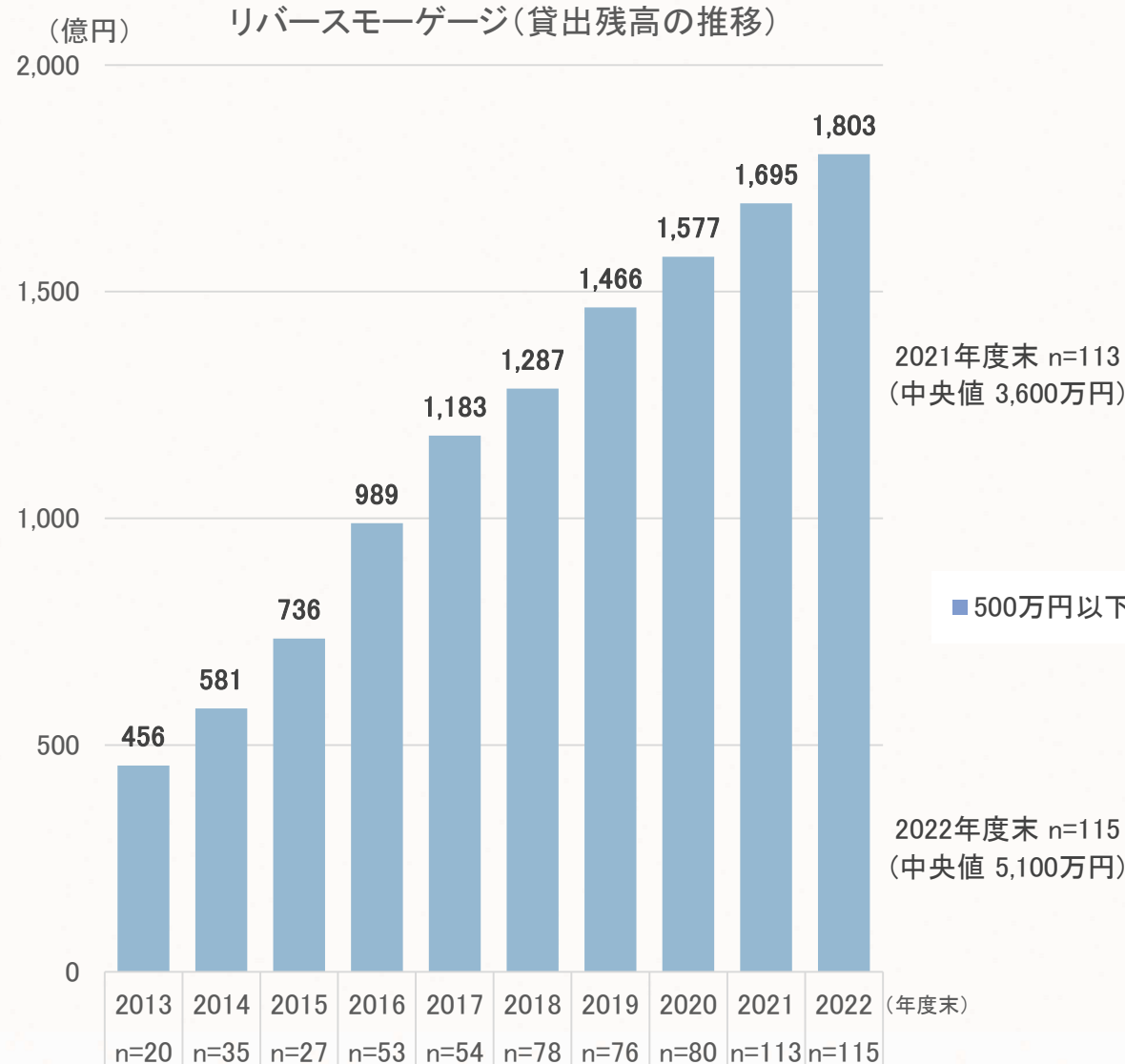


# 住宅ローン貸出動向調査結果(2023年度)の概要

## ■リバースモーゲージ(貸出残高)

2022年度末のリバースモーゲージの貸出残高は、1,803億円と前年度比6.4%増加で、増加傾向が続いている。

各金融機関の貸出残高は、「1億円超」が最も多く、次いで「5000万円以下」、「500万円以下」の順に多い。



(注)貸出残高の回答のあった金融機関の合計金額であり、市場全体の規模を表すものではない。



住まいのしあわせを、ともにつくる。  
**住宅金融支援機構**