

2016年12月21日
株式会社 不動産経済研究所

報道関係各位

首都圏・近畿圏マンション市場予測 —2017年の供給予測—

《首都圏》

◎マンション供給は3.8万戸。6.4%増と2013年以来4年ぶりの増加へ。

- ◆2016年は前年比11.7%減の3.57万戸の見込み。価格上昇の影響で3年連続の減少に。
- ◆2017年は前年比6.4%増の3.8万戸。建築コストは横ばいからやや下落で郊外に明るさも。
- ◆大手デベロッパー中心変わらずも、近郊や郊外の駅近物件などで中堅も復調へ。

◎都区部や近郊の大型案件がけん引、郊外は駅近物件で挽回。

- ◆東京都内は都心周辺部などでは勢いに陰りも大型物件や高級物件は人気を維持。
- ◆都区部は'16年比5.1%増の1万6,500戸、都心や湾岸がけん引するも増加幅は一ケタに。
- ◆その他では千葉県が14.3%増の4,000戸、埼玉県が12.5%増の4,500戸と郊外が回復。

◎在庫は6,000戸台で安定推移。着工は'16年1～10月で前年同期比1.5%増。

- ◆在庫は11月末で前年同月比27.9%増の6,324戸と増加も6,000戸台で安定的に推移。
- ◆着工は'16年1～10月が1.5%増の5万5,247戸。埼玉県と千葉県が大幅増と郊外が伸ばす。
- ◆'16年1～11月の平均価格は5,590万円、'91年(5,900万円)以来の高値も上昇幅は縮小。

◎消費税増税の再延期で市場に大きな波は無く、需給ともに緩やかに復調。

都心は高値安定も郊外の価格は若干下落、秋商戦で人気回復へ。

- ◆2016年1～11月のマンション供給社数は126社に減少(前年同期149社)。
- ◆都心部は依然人気も用地取得難しく戸数の大幅増は見込めず。競争激化で高値を維持。
- ◆商品企画のテーマは引き続きエリアを問わず子育て支援設備や防犯・防災など。

【問合せ先】
㈱不動産経済研究所
企画調査部
TEL:03-3225-5301

首都圏1. マンション着工の動き

	首都圏		東京都		神奈川県		埼玉県		千葉県		
	戸数	前年比 (%)	戸数	前年比 (%)	戸数	前年比 (%)	戸数	前年比 (%)	戸数	前年比 (%)	
2008年	100,726	20.6	50,924	17.3	23,374	31.2	13,802	26.8	12,626	11.1	
2009年	40,041	▲ 60.2	22,200	▲ 56.4	8,999	▲ 61.5	5,231	▲ 62.1	3,611	▲ 71.4	
2010年	51,372	28.3	32,064	44.4	10,954	21.7	4,215	▲ 19.4	4,139	14.6	
2011年	68,895	34.1	41,649	29.9	17,539	60.1	6,540	55.2	3,167	▲ 23.5	
2012年	70,544	2.4	45,131	8.4	11,350	▲ 35.3	6,949	6.3	7,114	124.6	
2013年	68,047	▲ 3.5	41,995	▲ 6.9	15,627	37.7	6,511	▲ 6.3	3,914	▲ 45.0	
2014年	60,946	▲ 10.4	39,644	▲ 5.6	8,725	▲ 44.2	5,432	▲ 16.6	7,145	82.5	
2015年	63,080	3.5	41,046	3.5	12,573	44.1	4,368	▲ 19.6	5,093	▲ 28.7	
2015年	1月	6,423	▲ 18.8	3,932	▲ 30.3	1,666	177.2	372	▲ 23.0	453	▲ 61.7
	2月	7,324	29.0	5,168	95.8	1,379	8.7	409	▲ 48.6	368	▲ 62.2
	3月	3,506	▲ 0.0	2,527	1.0	384	▲ 22.4	453	105.0	142	▲ 50.9
	4月	6,986	125.5	4,285	126.2	1,881	308.0	412	22.6	408	0.2
	5月	6,469	72.9	3,910	19.7	694	126.8	195	209.5	1,670	1460.7
	6月	7,225	59.4	5,041	78.3	812	▲ 20.8	697	203.0	675	50.0
	7月	3,580	▲ 23.8	2,543	▲ 0.0	787	▲ 5.0	250	▲ 57.1	0	▲ 100.0
	8月	5,593	13.2	3,571	▲ 0.2	1,654	121.4	158	▲ 69.6	210	118.8
	9月	3,602	▲ 40.2	2,470	▲ 39.0	684	38.2	173	▲ 54.7	275	▲ 74.9
	10月	3,721	▲ 47.6	2,629	▲ 46.0	541	39.4	551	▲ 17.8	0	▲ 100.0
	11月	5,024	8.5	2,293	▲ 18.2	1,537	33.2	438	▲ 6.8	756	268.8
	12月	3,627	▲ 28.7	2,677	▲ 11.6	554	▲ 42.1	260	▲ 61.7	136	▲ 67.8
2016年	1月	5,097	▲ 20.6	2,968	▲ 24.5	1,005	▲ 39.7	238	▲ 36.0	886	95.6
	2月	6,944	▲ 5.2	4,608	▲ 10.8	1,700	23.3	284	▲ 30.6	352	▲ 4.3
	3月	5,427	54.8	3,025	19.7	1,243	223.7	1,028	126.9	131	▲ 7.7
	4月	7,157	2.4	4,323	0.9	1,856	▲ 1.3	592	43.7	386	▲ 5.4
	5月	6,784	4.9	4,287	9.6	1,012	45.8	1,345	589.7	140	▲ 91.6
	6月	6,017	▲ 16.7	4,019	▲ 20.3	1,131	39.3	430	▲ 38.3	437	▲ 35.3
	7月	3,520	▲ 1.7	2,301	▲ 9.5	640	▲ 18.7	77	▲ 69.2	502	-
	8月	2,852	▲ 49.0	1,809	▲ 49.3	270	▲ 83.7	377	138.6	396	88.6
	9月	6,307	75.1	4,172	68.9	484	▲ 29.2	372	115.0	1,279	365.1
	10月	5,142	38.2	2,888	9.9	1,091	101.7	952	72.8	211	-
2014年1～10月計	51,227	▲ 12.2	33,812	▲ 6.1	6,615	▲ 49.5	4,283	▲ 27.9	6,517	96.6	
2015年1～10月計	54,429	6.3	36,076	6.7	10,482	58.5	3,670	▲ 14.3	4,201	▲ 35.5	
2016年1～10月計	55,247	1.5	34,400	▲ 4.6	10,432	▲ 0.5	5,695	55.2	4,720	12.4	

(国土交通省:住宅着工統計)

首都圏2. マンション発売の動き

13. 1月	1,721	-5.4%	14. 1月	1,826	6.1%	15. 1月	1,679	-8.1%	16. 1月	1,494	-11.0%
2月	3,491	-10.9%	2月	2,651	-24.1%	2月	2,598	-2.0%	2月	2,237	-13.9%
3月	5,139	48.4%	3月	4,641	-9.7%	3月	4,457	-4.0%	3月	2,693	-39.6%
4月	4,093	-2.8%	4月	2,473	-39.6%	4月	2,286	-7.6%	4月	1,978	-13.5%
5月	4,967	49.2%	5月	4,300	-13.4%	5月	3,495	-18.7%	5月	3,002	-14.1%
6月	4,888	22.0%	6月	3,503	-28.3%	6月	3,503	0.0%	6月	3,050	-12.9%
上期計	24,299	17.1%	上期計	19,394	-20.2%	上期計	18,018	-7.1%	上期計	14,454	-19.8%
7月	5,306	31.6%	7月	4,222	-20.4%	7月	4,785	13.3%	7月	3,317	-30.7%
8月	4,145	53.3%	8月	2,110	-49.1%	8月	2,610	23.7%	8月	1,966	-24.7%
9月	5,970	77.4%	9月	3,336	-44.1%	9月	2,430	-27.2%	9月	3,424	40.9%
10月	3,506	21.4%	10月	3,125	-10.9%	10月	2,921	-6.5%	10月	2,903	-0.6%
11月	5,006	22.3%	11月	3,337	-33.3%	11月	3,496	4.8%	11月	2,701	-22.7%
12月	8,246	6.1%	12月	9,389	13.9%	12月	6,189	-34.1%	12月	7,000(予)	13.1%
下期計	32,179	29.5%	下期計	25,519	-20.7%	下期計	22,431	-12.1%	下期計	21,300(予)	-5.0%
年間合計	56,478	23.8%	年間合計	44,913	-20.5%	年間合計	40,449	-9.9%	年間合計	35,700(予)	-11.7%

首都圏3. 地域別の供給動向

	09年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年 1～11月	16年12月 (予測・約)	16年暦年 (予測・約)	前年比 (予測・約)	17年 (予測・約)	前年比 (17年 /16年)
東京都区部	16,387	20,393	19,410	19,398	28,340	20,774	18,472	12,221	3,500	15,700	-15.0%	16500	5.1%
都下	3,310	3,447	4,262	4,863	4,436	4,425	5,427	3,483	500	4,000	-26.3%	4000	0.0%
神奈川県	7,700	10,194	11,495	11,262	11,805	10,121	7,964	7,078	1,500	8,500	6.7%	9000	5.9%
埼玉県	4,856	5,590	5,874	5,828	6,617	4,473	4,415	3,213	800	4,000	-9.4%	4500	12.5%
千葉県	4,123	4,911	3,458	4,251	5,280	5,120	4,171	2,770	700	3,500	-16.1%	4000	14.3%
合計	36,376	44,535	44,499	45,602	56,478	44,913	40,449	28,765	7,000	35,700	-11.7%	38,000	6.4%
前年 増加 比率	▲16.8%	22.4%	▲0.1%	2.5%	23.8%	▲20.5%	▲9.9%	—	—		-11.7%		6.4%

首都圏4. 価格の動き

	09年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年 1～11月	対前年比 (16年1～11月 /15年)
東京都区部	5,190 (79.8)	5,497 (82.9)	5,339 (81.1)	5,283 (80.1)	5,853 (86.5)	5,994 (87.3)	6,732 (98.7)	6,667 (100.0)	-1.0% (1.3%)
都 下	4,335 (58.4)	4,474 (59.7)	4,152 (55.4)	4,318 (58.0)	4,238 (58.0)	4,726 (64.8)	4,564 (62.1)	5,134 (70.9)	12.5% (14.2%)
神奈川県	4,241 (57.7)	4,262 (58.5)	4,159 (57.0)	4,167 (57.6)	4,212 (57.4)	4,384 (61.0)	4,953 (69.0)	5,131 (72.5)	3.6% (5.1%)
埼玉県	3,657 (48.8)	3,796 (51.0)	3,679 (49.9)	3,687 (50.3)	3,718 (51.2)	3,930 (54.4)	4,146 (57.8)	4,283 (59.7)	3.3% (3.3%)
千葉県	3,676 (46.3)	3,638 (45.4)	3,751 (48.7)	3,563 (46.0)	3,675 (47.5)	3,879 (50.0)	3,910 (51.4)	4,104 (55.1)	5.0% (7.2%)
首都圏	4,535 (64.2)	4,716 (66.4)	4,578 (65.0)	4,540 (64.5)	4,929 (69.7)	5,060 (71.1)	5,518 (77.9)	5,590 (80.2)	1.3% (3.0%)

()内は㎡単価。

不動産経済 マンションデータ・ニュース

2016年12月21日
株式会社 不動産経済研究所

報道関係各位

首都圏・近畿圏マンション市場予測 —2017年の供給予測—

《近畿圏》

◎マンション供給は1万9,000戸。2016年に比べ2.2%の増加に。

- ◆2016年は前年比1.7%減の1万8,600戸の見込み。発売開始直後の売出し戸数が少数化。
- ◆2017年は前年比2.2%増の1万9,000戸。依然続く価格上昇の影響により、微増に留まる。
- ◆大阪市部8,000戸、大阪府下3,800戸、神戸市部2,200戸、兵庫県下1,900戸、京都市部1,200戸。
- ◆大阪府下、神戸市部、京都府下などが増加へ。

◎超高層・超大型・一次向け郊外物件が引き続き市場をけん引。

- ◆大阪市部は超高層物件が増加するも、投資物件は減少の見込み。
- ◆大阪府下(北摂)や神戸市部、その他郊外エリアの超大型など、一次取得向け近郊物件は引き続き活発。

◎在庫は未だ低水準。着工は16年1～10月で前年同期比0.2%増。

- ◆在庫は11月末で2,560戸と徐々に積み上がりつつあるが、未だ低い水準。
- ◆着工は16年1～10月が前年同期比0.2%増の2万1,039戸。
- ◆16年1～11月の平均価格3,872万円、93年(3,879万円)以来の高水準、強含み続く。

◎戸当たり価格、単価の上昇は継続、契約率の低下を招く恐れあり。

依然として大手中心の市場ながら、マーケット周知の地元デベロッパーが下支え。

- ◆建築コストは高止まりの様相ながら、人気エリアや駅前立地では土地価格がアップ。
- ◆郊外では価格が安定している建売戸建が好調であるが、駅近かつ割安なマンションには人気が集。
- ◆商品企画では、次世代エネファームを採用したタワー、ウェアラブル端末による健康管理を行う大規模物件など、日本初といった目新しいものが注目される。
- ◆2016年1～11月のマンション供給社数は95社に減少(2015年106社)。

【問合せ先】
株不動産経済研究所
大阪事務所
TEL:06-6260-1088

近畿圏1. マンション着工の動き

	近畿圏		大阪府		兵庫県		京都府		奈良県		滋賀県		和歌山県		
	戸数	前年比 (%)	戸数	前年比 (%)	戸数	前年比 (%)									
2008年	33,258	▲ 11.0	20,797	1.8	7,423	▲ 14.9	1,927	▲ 54.5	1,156	▲ 40.6	1,529	▲ 20.6	426	227.7	
2009年	17,163	▲ 48.4	10,880	▲ 47.7	4,019	▲ 45.9	1,730	▲ 10.2	214	▲ 81.5	318	▲ 79.2	2	▲ 99.5	
2010年	19,619	14.3	12,164	11.8	4,812	19.7	1,336	▲ 22.8	513	139.7	716	125.2	78	3,800.0	
2011年	21,667	10.4	12,818	5.4	6,094	26.6	1,734	29.8	528	2.9	493	▲ 31.1	0	▲ 100.0	
2012年	25,407	17.3	15,533	21.2	5,965	▲ 2.1	2,209	27.4	868	64.4	707	43.4	125	—	
2013年	27,952	10.0	16,625	7.0	6,628	11.1	2,876	30.2	732	▲ 15.7	879	24.3	212	—	
2014年	23,322	▲ 8.2	14,402	▲ 7.3	5,619	▲ 5.8	2,554	15.6	80	▲ 90.8	411	▲ 41.9	256	104.8	
2015年	24,418	▲ 12.6	14,622	▲ 12.0	5,750	▲ 13.2	3,307	15.0	659	▲ 10.0	80	▲ 90.9	0	▲ 100.0	
2015年	1月	1,769	▲ 0.5	1,226	92.8	166	▲ 63.8	263	▲ 56.5	114	—	0	▲ 100.0	0	—
	2月	1,601	5.7	745	▲ 6.1	345	▲ 20.5	511	78.0	0	—	0	—	0	—
	3月	1,771	▲ 24.3	1,190	▲ 34.5	509	136.7	72	▲ 36.3	0	▲ 100.0	0	▲ 100.0	0	▲ 100.0
	4月	1,638	▲ 38.5	1,057	▲ 46.6	255	▲ 45.4	311	44.0	0	—	15	—	0	—
	5月	2,469	51.3	820	▲ 16.5	942	203.9	707	142.1	0	—	0	▲ 100.0	0	—
	6月	3,471	160.0	1,934	119.0	1,262	194.9	275	—	0	—	0	▲ 100.0	0	—
	7月	1,301	▲ 18.5	741	12.4	132	▲ 46.1	281	▲ 41.5	82	10.8	65	—	0	▲ 100.0
	8月	2,928	▲ 0.3	2,133	14.5	717	▲ 27.7	78	239.1	0	—	0	▲ 100.0	0	—
	9月	1,316	▲ 24.1	928	▲ 13.8	190	▲ 69.0	114	159.1	84	—	0	—	0	—
	10月	2,725	67.3	1,729	89.8	563	▲ 4.6	202	57.8	231	—	0	—	0	—
	11月	1,412	▲ 46.5	593	▲ 68.8	435	▲ 12.7	236	58.4	148	—	0	▲ 100.0	0	—
	12月	2,017	32.2	1,526	70.1	234	▲ 36.4	257	18.4	0	—	0	▲ 100.0	0	—
2016年	1月	1,996	12.8	788	▲ 35.7	899	441.6	267	1.5	0	▲ 100.0	42	—	0	—
	2月	2,177	36.0	1,228	64.8	144	▲ 58.3	236	▲ 53.8	72	—	497	—	0	—
	3月	2,954	66.8	2,039	71.3	842	65.4	1	▲ 98.6	72	—	0	—	0	—
	4月	2,209	34.9	1,430	35.3	272	6.7	335	7.7	172	—	0	▲ 100.0	0	—
	5月	1,428	▲ 42.2	1,026	25.1	106	▲ 88.7	182	▲ 74.3	0	—	60	—	54	—
	6月	2,716	▲ 21.8	1,928	▲ 0.3	314	▲ 75.1	474	72.4	0	—	0	—	0	—
	7月	2,287	75.8	1,585	113.9	180	36.4	27	▲ 90.4	0	▲ 100.0	239	267.7	256	—
	8月	1,781	▲ 39.2	1,488	▲ 30.2	119	▲ 83.4	130	66.7	0	—	44	—	0	—
	9月	1,594	21.1	749	▲ 19.3	758	298.9	60	▲ 47.4	0	▲ 100.0	27	—	0	—
	10月	1,897	▲ 30.4	1,152	▲ 33.4	405	▲ 28.1	307	52.0	0	▲ 100.0	33	—	0	—
2014年1～10月計	19,155	▲ 15.7	11,602	▲ 18.9	4,753	3.1	2,188	9.9	80	▲ 89.1	276	▲ 68.6	256	20.8	
2015年1～10月計	20,989	9.6	12,503	7.8	5,081	6.9	2,814	28.6	511	538.8	80	▲ 71.0	0	▲ 100.0	
2016年1～10月計	21,039	0.2	13,413	7.3	4,039	▲ 20.5	2,019	▲ 28.3	316	▲ 38.2	942	1,077.5	310	—	

(国土交通省:住宅着工統計)

近畿圏2. マンション発売の動き

13.1	913	-9.3%	14.1	711	-22.1%	15.1	1,314	84.8%	16.1	899	-31.6%
2	2,116	51.8%	2	1,653	-21.9%	2	1,905	15.2%	2	1,640	-13.9%
3	2,536	9.5%	3	1,848	-27.1%	3	2,019	9.3%	3	2,143	6.1%
4	1,347	-7.8%	4	1,222	-9.3%	4	1,189	-2.7%	4	1,320	11.0%
5	1,989	-3.4%	5	1,588	-20.2%	5	1,920	20.9%	5	1,422	-25.9%
6	2,417	15.3%	6	1,690	-30.1%	6	1,755	3.8%	6	1,517	-13.6%
上期計	11,318	9.5%	上期計	8,712	-23.0%	上期計	10,102	16.0%	上期計	8,941	-11.5%
7	2,111	-18.8%	7	2,016	-4.5%	7	1,258	-37.6%	7	1,414	12.4%
8	1,994	56.3%	8	1,217	-39.0%	8	969	-20.4%	8	1,238	27.8%
9	3,671	85.3%	9	1,829	-50.2%	9	1,798	-1.7%	9	1,870	4.0%
10	1,404	-33.4%	10	1,427	1.6%	10	1,223	-14.3%	10	1,263	3.3%
11	1,781	5.0%	11	1,975	10.9%	11	1,696	-14.1%	11	1,975	16.5%
12	2,412	-26.3%	12	1,638	-32.1%	12	1,884	15.0%	12	1,900(予)	0.8%
下期計	13,373	3.4%	下期計	10,102	-24.5%	下期計	8,828	-12.6%	下期計	9,660(予)	9.4%
年間合計	24,691	6.1%	年間合計	18,814	-23.8%	年間合計	18,930	0.6%	年間合計	18,600(予)	-1.7%

近畿圏3. 地域別の供給動向

	09年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年 1～11月	16年12月 (予測・約)	16年暦年 (予測・約)	17年 (予測)	前年比 (予測)
大阪市部	5,761	6,152	7,554	8,602	8,576	6,229	7,137	7,676	900	8,580	8,000	▲6.8%
大阪府下	6,418	7,442	5,207	6,402	6,345	3,758	3,698	2,952	260	3,200	3,800	18.8%
神戸市部	2,545	2,472	2,007	2,631	2,993	3,277	2,829	1,613	180	1,800	2,200	22.2%
兵庫県下	2,044	2,628	2,743	2,479	2,842	1,738	2,366	1,888	220	2,100	1,900	▲9.5%
京都市部	824	1,360	1,385	1,547	2,153	1,957	1,574	1,248	120	1,370	1,200	▲12.4%
京都府下	297	571	228	255	148	730	743	371	120	490	600	22.4%
奈良県	630	296	470	651	723	579	258	406	60	470	550	17.0%
滋賀県	1,073	685	625	655	743	394	189	329	20	350	400	14.3%
和歌山県	192	110	0	44	168	152	136	218	20	240	350	45.8%
合計	19,784	21,716	20,219	23,266	24,691	18,814	18,930	16,701	1,900	18,600	19,000	2.2%
前年比 増加率	▲13.0%	9.8%	▲6.9%	15.1%	6.1%	▲23.8%	0.6%	—	—	▲1.7%		2.2%

近畿圏4. 価格の動き

	09年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年 1～11月	対前年比 (16年1～11月 /15年)
大阪市部	3,303(49.4)	3,248(52.2)	3,361(53.2)	3,252(52.4)	3,386(52.8)	3,294(57.6)	3,467(62.3)	3,475(66.9)	0.2%(7.4%)
大阪府下	3,622(47.5)	3,622(47.4)	3,642(47.5)	3,502(45.5)	3,394(45.9)	3,727(48.5)	4,022(53.6)	3,995(53.1)	-0.7%(-0.9%)
神戸市部	3,375(51.1)	3,614(52.0)	3,665(55.3)	3,570(51.9)	3,549(51.2)	3,595(50.3)	3,398(57.1)	3,644(61.8)	7.2%(8.2%)
兵庫県下	3,558(45.9)	3,549(47.8)	3,637(46.7)	3,693(46.8)	3,869(50.3)	4,393(56.5)	4,142(54.7)	4,650(60.5)	12.3%(10.6%)
京都市部	3,298(46.2)	3,281(52.1)	3,460(51.9)	3,781(57.2)	3,957(61.2)	4,288(58.0)	5,124(74.5)	5,261(74.5)	2.7%(0.0%)
京都府下	3,060(37.5)	3,153(38.9)	2,714(34.4)	3,071(39.9)	2,488(30.9)	3,543(46.7)	3,481(45.3)	3,808(50.9)	9.4%(12.4%)
奈良県	2,809(36.0)	3,756(49.5)	3,402(47.0)	3,500(44.7)	3,546(45.3)	3,460(45.0)	3,806(48.2)	4,059(51.9)	6.6%(7.7%)
滋賀県	3,139(39.8)	3,053(38.4)	2,994(41.3)	3,128(40.5)	3,041(39.8)	3,208(43.4)	3,369(44.5)	3,503(46.4)	4.0%(4.3%)
和歌山県	3,053(39.5)	2,759(38.5)	—	2,167(34.1)	2,508(35.8)	2,807(37.8)	3,003(40.9)	3,474(45.8)	15.7%(12.0%)
合計	3,411(47.1)	3,452(48.8)	3,490(49.9)	3,438(49.1)	3,496(50.1)	3,647(52.8)	3,788(58.2)	3,872(61.6)	2.2%(5.8%)

()内は㎡単位。