

2014年12月24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 —2015年の供給予測—

### 《首都圏》

◎マンション供給は4.5万戸。都心回帰強まり再び増加へ。

- ◆2014年は前年比24.7%減の4.25万戸の見込み。消費税増税の反動減と建築コストアップ。
- ◆2015年は前年比5.9%増の4.5万戸。建築コスト増で価格上昇続くも都心回帰がけん引。
- ◆大手デベロッパー中心変わらずも、中堅は近郊部で巻き返しへ。

◎都心部の超高層・再開発が大幅増加。都区部で50%超に。

- ◆都心部や湾岸の超高層・大型・再開発物件が主体。
- ◆都区部は14年比2,600戸増、15年は2万3,000戸に。
- ◆その他では千葉県が13.6%増の5,000戸。神奈川県9,000戸、埼玉県4,000戸。

◎在庫は引き続き低水準。着工は14年1～10月で前年同期比12.2%減。

- ◆在庫は11月末で3,862戸と相変わらず低水準。都心部などでは不足感も。
- ◆着工は14年1～10月が5万1,227戸、12.2%減。9月6,023戸、10月7,102戸と復調傾向。
- ◆14年1～11月の平均価格5,070万円、92年(5,066万円)以来の高水準、強含み続く。

◎消費税再増税延期で市場は安定。都区部は“新価格”物件が中心へ。

郊外部は新高値模索もエンドユーザーの反応がカギに。

- ◆2014年1～11月のマンション供給社数は147社に減少(前年同期174社)。
- ◆都区部はほぼ新価格へ移行。都心部超高額物件、駅チカ超高層などではさらに高値に。
- ◆商品企画のテーマは引き続き安心・安全と省エネ。子育て支援・高齢者対応企画目立つ。

【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 (%)	
2006年	125,271	0.2	61,489	▲ 2.5	27,204	▲ 15.1	15,489	13.5	21,089	30.2	
2007年	83,502	▲ 33.3	43,431	▲ 29.4	17,819	▲ 34.5	10,888	▲ 29.7	11,364	▲ 46.1	
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	
2013年	1月	5,972	13.2	3,759	7.5	1,249	26.2	774	75.5	190	▲ 45.2
	2月	7,410	6.6	4,182	▲ 4.2	1,598	49.9	1,480	58.1	150	▲ 74.3
	3月	4,746	▲ 2.2	3,622	▲ 1.2	883	107.8	241	▲ 66.4	0	▲ 100.0
	4月	5,860	▲ 18.5	3,607	▲ 9.2	1,240	32.2	390	▲ 28.4	623	▲ 64.2
	5月	8,552	34.0	4,323	2.2	2,908	73.2	759	143.3	562	244.8
	6月	4,983	16.2	2,883	▲ 6.5	1,167	142.1	408	142.9	525	▲ 5.1
	7月	4,517	▲ 31.3	2,762	▲ 37.3	602	▲ 63.5	627	238.9	526	54.7
	8月	6,201	2.9	4,274	11.6	1,357	40.6	318	▲ 68.0	252	6.3
	9月	6,295	21.4	4,109	19.1	1,484	191.6	321	▲ 40.8	381	▲ 44.4
	10月	3,839	▲ 29.4	2,488	▲ 29.7	621	16.5	624	▲ 15.2	106	▲ 83.2
	11月	4,788	▲ 24.8	2,827	▲ 24.2	1,389	▲ 8.1	355	75.7	217	▲ 76.6
	12月	4,884	▲ 18.7	3,159	▲ 6.2	1,129	87.2	214	▲ 81.7	382	▲ 55.8
2014年	1月	7,910	32.5	5,643	50.1	601	▲ 51.9	483	▲ 37.6	1,183	522.6
	2月	5,676	▲ 23.4	2,639	▲ 36.9	1,269	▲ 20.6	795	▲ 46.3	973	548.7
	3月	3,507	▲ 26.1	2,502	▲ 30.9	495	▲ 43.9	221	▲ 8.3	289	—
	4月	3,098	▲ 47.1	1,894	▲ 47.5	461	▲ 62.8	336	▲ 13.8	407	▲ 34.7
	5月	3,742	▲ 56.2	3,266	▲ 24.5	306	▲ 89.5	63	▲ 91.7	107	▲ 81.0
	6月	4,532	▲ 9.1	2,827	▲ 1.9	1,025	▲ 12.2	230	▲ 43.6	450	▲ 14.3
	7月	4,697	4.0	2,544	▲ 7.9	828	37.5	583	▲ 7.0	742	41.1
	8月	4,940	▲ 20.3	3,577	▲ 16.3	747	▲ 45.0	520	63.5	96	▲ 61.9
	9月	6,023	▲ 4.3	4,050	▲ 1.4	495	▲ 66.6	382	19.0	1,096	187.7
	10月	7,102	85.0	4,870	95.7	388	▲ 37.5	670	7.4	1,174	1007.5
2012年1～10月計	58,169	1.2	38,034	5.9	9,236	▲ 31.6	5,578	▲ 3.8	5,321	134.8	
2013年1～10月計	58,375	0.4	36,009	▲ 5.3	13,109	41.9	5,942	6.5	3,315	▲ 37.7	
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	

(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

11. 1月	1,372	-13.5%	12. 1月	1,819	32.6%	13. 1月	1,721	-5.4%	14. 1月	1,826	6.1%
2月	3,468	24.9%	2月	3,918	13.0%	2月	3,491	-10.9%	2月	2,651	-24.1%
3月	3,685	0.0%	3月	3,462	-6.1%	3月	5,139	48.4%	3月	4,641	-9.7%
4月	2,318	-27.9%	4月	4,211	81.7%	4月	4,093	-2.8%	4月	2,473	-39.6%
5月	3,914	3.6%	5月	3,329	-14.9%	5月	4,967	49.2%	5月	4,300	-13.4%
6月	3,441	-32.9%	6月	4,007	16.4%	6月	4,888	22.0%	6月	3,503	-28.3%
上期計	18,198	-9.8%	上期計	20,746	14.0%	上期計	24,299	17.1%	上期計	19,394	-20.2%
7月	4,073	-1.3%	7月	4,033	-1.0%	7月	5,306	31.6%	7月	4,222	-20.4%
8月	2,306	1.7%	8月	2,704	17.3%	8月	4,145	53.3%	8月	2,110	-49.1%
9月	3,713	16.7%	9月	3,366	-9.3%	9月	5,970	77.4%	9月	3,336	-44.1%
10月	3,372	-9.3%	10月	2,887	-14.4%	10月	3,506	21.4%	10月	3,125	-10.9%
11月	4,820	31.0%	11月	4,093	-15.1%	11月	5,006	22.3%	11月	3,337	-33.3%
12月	8,017	8.4%	12月	7,773	-12.7%	12月	8,246	6.1%	12月	7,000(予)	-16.9%
下期計	26,301	8.0%	下期計	24,856	-8.4%	下期計	32,179	29.5%	下期計	23,000(予)	-28.5%
年間合計	44,499	-0.1%	年間合計	45,602	1.1%	年間合計	56,478	23.8%	年間合計	42,500(予)	-24.7%

### 首都圏3. 地域別の供給動向

	07年	08年	09年	10年	11年	12年	13年	14年 1～11月	14年12月 (予測・約)	14年暦年 (予測・約)	前年比 (予測・約)	15年 (予測・約)	前年比 (15年 /14年)
東京都区部	16,563	15,602	16,387	20,393	19,410	19,398	28,340	16,401	4,000	20,400	-28.0%	23000	12.7%
都下	7,728	4,355	3,310	3,447	4,262	4,863	4,436	3,467	500	4,000	-9.8%	4000	0.0%
神奈川県	17,016	11,824	7,700	10,194	11,495	11,262	11,805	7,912	1,500	9,400	-20.4%	9000	-4.3%
埼玉県	8,527	5,688	4,856	5,590	5,874	5,828	6,617	3,802	500	4,300	-35.0%	4000	-7.0%
千葉県	11,187	6,264	4,123	4,911	3,458	4,251	5,280	3,942	500	4,400	-16.7%	5000	13.6%
合計	61,021	43,733	36,376	44,535	44,499	45,602	56,478	35,524	7,000	42,500	-24.7%	45,000	5.9%
前年 増加 比率	▲18.1%	▲28.3%	▲16.8%	22.4%	▲0.1%	2.5%	23.8%	—	—		-24.7%		5.9%

## 首都圏4. 価格の動き

	07年	08年	09年	10年	11年	12年	13年	14年 1～11月	対前年比 (14年1～11月 /13年)
東京都区部	6,120 ( 85.6 )	5,932 ( 85.3 )	5,190 ( 79.8 )	5,497 ( 82.9 )	5,339 ( 81.1 )	5,283 ( 80.1 )	5,853 ( 86.5 )	6,012 ( 87.9 )	2.7% ( 1.6% )
都 下	4,263 ( 56.0 )	4,668 ( 61.9 )	4,335 ( 58.4 )	4,474 ( 59.7 )	4,152 ( 55.4 )	4,318 ( 58.0 )	4,238 ( 58.0 )	4,767 ( 65.1 )	12.5% ( 12.2% )
神奈川県	4,500 ( 59.3 )	4,473 ( 60.2 )	4,241 ( 57.7 )	4,262 ( 58.5 )	4,159 ( 57.0 )	4,167 ( 57.6 )	4,212 ( 57.4 )	4,340 ( 59.9 )	3.0% ( 4.4% )
埼玉県	3,684 ( 49.6 )	3,614 ( 47.7 )	3,657 ( 48.8 )	3,796 ( 51.0 )	3,679 ( 49.9 )	3,687 ( 50.3 )	3,718 ( 51.2 )	3,943 ( 54.2 )	6.1% ( 5.9% )
千葉県	3,672 ( 44.8 )	3,589 ( 45.8 )	3,676 ( 46.3 )	3,638 ( 45.4 )	3,751 ( 48.7 )	3,563 ( 46.0 )	3,675 ( 47.5 )	3,964 ( 51.3 )	7.9% ( 8.0% )
首都圏	4,644 ( 61.4 )	4,775 ( 65.0 )	4,535 ( 64.2 )	4,716 ( 66.4 )	4,578 ( 65.0 )	4,540 ( 64.5 )	4,929 ( 69.7 )	5,070 ( 71.1 )	2.9% ( 2.0% )

( )内は㎡単価。

# 不動産経済 マンションデータ・ニュース

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 —2015年の供給予測—

### 《近畿圏》

◎マンション供給は2万1,000戸。2014年に比べ10.5%の増加に。

- ◆2014年は前年比23.0%減の1万9,000戸の見込み。消費税増税の反動減と価格上昇で大幅減。
- ◆2015年は前年比10.5%増の2万1,000戸。大阪市内超高層、郊外大規模ファミリーが増加へ。
- ◆大阪市部7,200戸、大阪府下5,400戸、神戸市部2,200戸、兵庫県下2,800戸、京都市部1,900戸。
- ◆大阪市部、大阪府下、兵庫県下などが増加へ。

◎超高層・超大型・一次向け郊外物件が市場をけん引。

- ◆大阪市内では2014年に品薄だった超高層物件の供給が活発化。
- ◆大阪市外周部・北摂・阪神間で超大型など一次取得向け近郊物件も続々登場。

◎在庫は引き続き低水準。着工は14年1～10月で前年同期比15.7%減。

- ◆在庫は11月末で2,046戸と相変わらず低水準。割安感により活況。
- ◆着工は14年1～10月が1万9,155戸にとどまり、9月1,733戸、10月1,629戸と低調。
- ◆14年1～11月の平均価格3,625万円、97年(3,687万円)以来の高水準、強含み続く。

◎建築コストや用地費アップにより、グロス価格・単価の上昇が続く。

依然として市場は大手集中。春商戦から顕著な“新価格”へ。

- ◆初回売出物件は近畿圏ほぼ全域で新価格へ移行。
- ◆グロス価格の抑制を図るため、専有面積の縮小は必至。
- ◆郊外では建築コスト、人件費が安定している建売戸建・ミニ戸建との競合が激化。
- ◆2014年1～11月のマンション供給社数は95社に大幅減少(2013年108社)。

【問合せ先】  
株式会社 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 (%)	戸数	前年比 (%)	戸数	前年比 (%)	戸数	前年比 (%)	戸数	前年比 (%)	
2006年	46,722	12.0	24,245	▲ 6.9	13,395	30.2	4,888	31.0	1,893	89.5	1,914	9.9	387	0.0	
2007年	37,386	▲ 20.0	20,432	▲ 15.7	8,721	▲ 34.9	4,233	▲ 13.4	1,945	2.7	1,925	0.6	130	▲ 66.4	
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	—	
2013年	1月	1,959	▲ 23.6	1,297	▲ 19.4	463	▲ 15.7	36	▲ 76.2	105	2.9	58	▲ 62.1	0	—
	2月	2,683	48.2	1,758	67.7	625	87.7	193	3.2	0	▲ 100.0	48	▲ 4.0	59	—
	3月	2,028	▲ 33.6	1,260	▲ 32.4	349	▲ 62.4	354	37.2	0	—	65	—	0	—
	4月	2,124	▲ 48.9	1,386	▲ 58.3	423	3.9	241	38.5	21	▲ 88.2	53	12.8	0	▲ 100.0
	5月	1,904	25.3	1,082	74.5	538	7.0	26	▲ 86.9	141	127.4	47	▲ 48.9	70	59.1
	6月	2,768	157.2	1,828	263.4	401	21.1	327	35.1	212	—	0	—	0	—
	7月	2,469	32.8	1,885	69.5	404	▲ 36.5	136	22.5	0	—	0	—	44	—
	8月	1,619	▲ 34.9	715	▲ 59.0	415	▲ 4.8	270	196.7	0	—	219	0.5	0	—
	9月	2,730	101.6	1,904	115.9	265	▲ 20.4	72	▲ 5.3	97	—	353	460.3	39	—
	10月	2,443	13.9	1,188	▲ 9.5	727	76.0	336	12.4	156	143.8	36	—	0	▲ 100.0
	11月	2,572	62.2	1,461	111.7	901	59.2	210	▲ 16.0	0	▲ 100.0	0	▲ 100.0	0	—
	12月	2,653	47.8	861	4.7	1,117	111.2	675	294.7	0	▲ 100.0	0	▲ 100.0	0	—
2014年	1月	1,777	▲ 9.3	636	▲ 51.0	459	▲ 0.9	605	1,580.6	0	▲ 100.0	77	32.8	0	—
	2月	1,514	▲ 43.6	793	▲ 54.9	434	▲ 30.6	287	48.7	0	—	0	▲ 100.0	0	▲ 100.0
	3月	2,338	15.3	1,818	44.3	215	▲ 38.4	113	▲ 68.1	6	—	68	4.6	118	—
	4月	2,664	25.4	1,981	42.9	467	10.4	216	▲ 10.4	0	▲ 100.0	0	▲ 100.0	0	—
	5月	1,632	▲ 14.3	982	▲ 9.2	310	▲ 42.4	292	1,023.1	0	▲ 100.0	48	2.1	0	▲ 100.0
	6月	1,335	▲ 51.8	883	▲ 51.7	428	6.7	0	▲ 100.0	0	▲ 100.0	24	—	0	—
	7月	1,596	▲ 35.4	659	▲ 65.0	245	▲ 39.4	480	252.9	74	—	0	—	138	213.6
	8月	2,937	81.4	1,863	160.6	992	139.0	23	▲ 91.5	0	—	59	▲ 73.1	0	—
	9月	1,733	▲ 36.5	1,076	▲ 43.5	613	131.3	44	▲ 38.9	0	▲ 100.0	0	▲ 100.0	0	▲ 100.0
	10月	1,629	▲ 33.3	911	▲ 23.3	590	▲ 18.8	128	▲ 61.9	0	▲ 100.0	0	▲ 100.0	0	—
2012年1～10月計	22,026	30.0	14,021	33.2	4,870	9.0	1,788	20.3	599	476.0	623	76.0	125	—	
2013年1～10月計	22,727	3.2	14,303	2.0	4,610	▲ 5.3	1,991	11.4	732	22.2	879	41.1	212	69.6	
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	

(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

11.1	1,301	-13.6%	12.1	1,007	-22.6%	13.1	913	-9.3%	14.1	711	-22.1%
2	1,501	4.3%	2	1,394	-7.1%	2	2,116	51.8%	2	1,653	-21.9%
3	1,719	2.1%	3	2,316	34.7%	3	2,536	9.5%	3	1,848	-27.1%
4	1,116	-19.8%	4	1,461	30.9%	4	1,347	-7.8%	4	1,222	-9.3%
5	1,780	1.0%	5	2,060	15.7%	5	1,989	-3.4%	5	1,588	-20.2%
6	1,888	-22.9%	6	2,096	11.0%	6	2,417	15.3%	6	1,690	-30.1%
上期計	9,305	-9.1%	上期計	10,334	11.1%	上期計	11,318	9.5%	上期計	8,712	-23.0%
7	1,560	-18.2%	7	2,599	66.6%	7	2,111	-18.8%	7	2,016	-4.5%
8	1,282	-23.9%	8	1,276	-0.5%	8	1,994	56.3%	8	1,217	-39.0%
9	1,957	-7.3%	9	1,981	1.2%	9	3,671	85.3%	9	1,829	-50.2%
10	2,283	11.6%	10	2,109	-7.6%	10	1,404	-33.4%	10	1,427	1.6%
11	1,405	-31.6%	11	1,696	20.7%	11	1,781	5.0%	11	1,975	10.9%
12	2,427	44.3%	12	3,271	-5.2%	12	2,412	-26.3%	12	1,500(予)	-37.8%
下期計	10,914	-5.0%	下期計	12,932	18.5%	下期計	13,373	3.4%	下期計	10,000(予)	-25.2%
年間合計	20,219	-6.9%	年間合計	23,266	15.1%	年間合計	24,691	6.1%	年間合計	19,000(予)	-23.0%



### 近畿圏3. 地域別の供給動向

	08年	09年	10年	11年	12年	13年	14年 1～11月	14年12月 (予測・約)	14年暦年 (予測・約)	15年 (予測)	前年比 (予測)
大阪市部	5,048	5,761	6,152	7,554	8,602	8,576	5,717	550	6,340	7,200	13.6%
大阪府下	6,356	6,418	7,442	5,207	6,402	6,345	3,415	300	3,780	5,400	42.9%
神戸市部	3,000	2,545	2,472	2,007	2,631	2,993	2,924	230	3,200	2,200	▲31.3%
兵庫県下	3,495	2,044	2,628	2,743	2,479	2,842	1,548	140	1,730	2,800	61.8%
京都市部	1,644	824	1,360	1,385	1,547	2,153	1,841	170	2,080	1,900	▲8.7%
京都府下	976	297	571	228	255	148	724	20	750	300	▲60.0%
奈良県	873	630	296	470	651	723	504	40	550	400	▲27.3%
滋賀県	1,176	1,073	685	625	655	743	359	30	400	600	50.0%
和歌山県	176	192	110	0	44	168	144	20	170	200	17.6%
合計	22,744	19,784	21,716	20,219	23,266	24,691	17,176	1,500	19,000	21,000	10.5%
前年比 増加率	▲24.7%	▲13.0%	9.8%	▲6.9%	15.1%	6.1%	—	—	▲23.0%		10.5%

#### 近畿圏4. 価格の動き

	08年	09年	10年	11年	12年	13年	14年 1～11月	対前年比 (14年1～11月/13年)
大阪市部	3611(53.3)	3303(49.4)	3248(52.2)	3361(53.2)	3252(52.4)	3386(52.8)	3271(57.4)	▲3.4%(8.7%)
大阪府下	3441(45.3)	3622(47.5)	3622(47.4)	3642(47.5)	3502(45.5)	3394(45.9)	3726(48.4)	9.8%(5.4%)
神戸市部	3893(50.9)	3375(51.1)	3614(52.0)	3665(55.3)	3570(51.9)	3549(51.2)	3567(49.5)	0.5%(▲3.3%)
兵庫県下	3693(46.7)	3558(45.9)	3549(47.8)	3637(46.7)	3693(46.8)	3869(50.3)	4411(56.2)	14.0%(11.7%)
京都市部	3832(55.3)	3298(46.2)	3281(52.1)	3460(51.9)	3781(57.2)	3957(61.2)	4169(56.4)	5.4%(▲7.8%)
京都府下	3014(37.0)	3060(37.5)	3153(38.9)	2714(34.4)	3071(39.9)	2488(30.9)	3542(46.7)	42.4%(51.1%)
奈良県	3038(41.4)	2809(36.0)	3756(49.5)	3402(47.0)	3500(44.7)	3546(45.3)	3567(46.5)	0.6%(2.6%)
滋賀県	3307(41.7)	3139(39.8)	3053(38.4)	2994(41.3)	3128(40.5)	3041(39.8)	3187(43.1)	4.8%(8.3%)
和歌山県	3142(39.1)	3053(39.5)	2759(38.5)	—	2167(34.1)	2508(35.8)	2810(37.8)	12.0%(5.6%)
合計	3562(47.8)	3411(47.1)	3452(48.8)	3490(49.9)	3438(49.1)	3496(50.1)	3625(52.4)	3.7%(4.6%)

( )内は㎡単位。