

# 不動産経済 マンションデータ・ニュース

2015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 —2016年の供給予測—

### 《首都圏》

◎マンション供給は4.3万戸。都心回帰強まり再び増加へ。

- ◆2015年は前年比8.3%減の4.12万戸の見込み。価格上昇響き2年連続の減少に。
- ◆2016年は前年比4.4%増の4.3万戸。建築コストのアップは一服、郊外中心に駆け込みも。
- ◆大手デベロッパー中心変わらずも、電鉄系が近郊の駅近大型物件などで巻き返しへ。

◎都区部の大型案件がけん引、郊外は駅近物件で挽回へ。

- ◆東京都内の大型物件の人気は変わらず、2016年も中心に。
- ◆都区部は15年比±0%の1万9,000戸、都心部での駆け込みは限定的。
- ◆その他では神奈川県が16.3%増の1万戸。埼玉県と千葉県はともに4,500戸。

◎在庫は5,000戸前後で推移。着工は15年1～10月で前年同期比6.3%増。

- ◆在庫は11月末で前年同月比28.0%増の4,945戸と増加傾向も5,000戸前後で推移。
- ◆着工は15年1～10月が5万4,429戸、6.3%増。神奈川県が6割増で1万戸突破。
- ◆15年1～11月の平均価格は5,529万円、91年(5,900万円)以来の高水準。

◎消費税増税前の駆け込みで郊外部を中心に市場は活性化。

都心部の駆け込みは限定的も、引き続き人気集める。

- ◆2015年1～11月のマンション供給社数は149社と微増(前年同期147社)。
- ◆都心部は15年中の高級物件売り出しで一段の高値に。16年も人気変わらず高値安定。
- ◆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 (%)	
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	▲ 1.2	41,995	0.8	15,627	▲ 10.9	6,511	▲ 0.4	3,914	23.6	
2014年	60,946	▲ 10.4	39,644	▲ 5.6	8,725	▲ 44.2	5,432	▲ 16.6	7,145	82.5	
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
	11月	4,632	▲ 3.3	2,803	▲ 0.8	1,154	▲ 16.9	470	32.4	205	▲ 5.5
	12月	5,087	4.2	3,029	▲ 4.1	956	▲ 15.3	679	217.3	423	10.7
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
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	
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	

(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

12. 1月	1,819	32.6%	13. 1月	1,721	-5.4%	14. 1月	1,826	6.1%	15. 1月	1,679	-8.1%
2月	3,918	13.0%	2月	3,491	-10.9%	2月	2,651	-24.1%	2月	2,598	-2.0%
3月	3,462	-6.1%	3月	5,139	48.4%	3月	4,641	-9.7%	3月	4,457	-4.0%
4月	4,211	81.7%	4月	4,093	-2.8%	4月	2,473	-39.6%	4月	2,286	-7.6%
5月	3,329	-14.9%	5月	4,967	49.2%	5月	4,300	-13.4%	5月	3,495	-18.7%
6月	4,007	16.4%	6月	4,888	22.0%	6月	3,503	-28.3%	6月	3,503	0.0%
上期計	20,746	14.0%	上期計	24,299	17.1%	上期計	19,394	-20.2%	上期計	18,018	-7.1%
7月	4,033	-1.0%	7月	5,306	31.6%	7月	4,222	-20.4%	7月	4,785	13.3%
8月	2,704	17.3%	8月	4,145	53.3%	8月	2,110	-49.1%	8月	2,610	23.7%
9月	3,366	-9.3%	9月	5,970	77.4%	9月	3,336	-44.1%	9月	2,430	-27.2%
10月	2,887	-14.4%	10月	3,506	21.4%	10月	3,125	-10.9%	10月	2,921	-6.5%
11月	4,093	-15.1%	11月	5,006	22.3%	11月	3,337	-33.3%	11月	3,496	4.8%
12月	7,773	-3.0%	12月	8,246	6.1%	12月	9,389	13.9%	12月	7,000(予)	-25.4%
下期計	24,856	-5.5%	下期計	32,179	29.5%	下期計	25,519	-20.7%	下期計	23,200(予)	-9.1%
年間合計	45,602	2.5%	年間合計	56,478	23.8%	年間合計	44,913	-20.5%	年間合計	41,200(予)	-8.3%

### 首都圏3. 地域別の供給動向

	08年	09年	10年	11年	12年	13年	14年	15年 1～11月	15年12月 (予測・約)	15年暦年 (予測・約)	前年比 (予測・約)	16年 (予測・約)	前年比 (16年 /15年)
東京都区部	15,602	16,387	20,393	19,410	19,398	28,340	20,774	15,577	3,500	19,000	-8.5%	19000	0.0%
都下	4,355	3,310	3,447	4,262	4,863	4,436	4,425	4,591	500	5,100	15.3%	5000	-2.0%
神奈川県	11,824	7,700	10,194	11,495	11,262	11,805	10,121	7,166	1,500	8,600	-15.0%	10000	16.3%
埼玉県	5,688	4,856	5,590	5,874	5,828	6,617	4,473	3,774	700	4,500	0.6%	4500	0.0%
千葉県	6,264	4,123	4,911	3,458	4,251	5,280	5,120	3,152	800	4,000	-21.9%	4500	12.5%
合計	43,733	36,376	44,535	44,499	45,602	56,478	44,913	34,260	7,000	41,200	-8.3%	43,000	4.4%
前年 増加 比率	▲28.3%	▲16.8%	22.4%	▲0.1%	2.5%	23.8%	▲20.5%	—	—		-8.3%		4.4%

#### 首都圏4. 価格の動き

	08年	09年	10年	11年	12年	13年	14年	15年 1～11月	対前年比 (15年1～11月 /14年)
東京都区部	5,932 ( 85.3 )	5,190 ( 79.8 )	5,497 ( 82.9 )	5,339 ( 81.1 )	5,283 ( 80.1 )	5,853 ( 86.5 )	5,994 ( 87.3 )	6,750 ( 99.1 )	12.6% ( 13.5% )
都 下	4,668 ( 61.9 )	4,335 ( 58.4 )	4,474 ( 59.7 )	4,152 ( 55.4 )	4,318 ( 58.0 )	4,238 ( 58.0 )	4,726 ( 64.8 )	4,506 ( 61.1 )	-4.7% ( -5.7% )
神奈川県	4,473 ( 60.2 )	4,241 ( 57.7 )	4,262 ( 58.5 )	4,159 ( 57.0 )	4,167 ( 57.6 )	4,212 ( 57.4 )	4,384 ( 61.0 )	5,006 ( 69.6 )	14.2% ( 14.1% )
埼玉県	3,614 ( 47.7 )	3,657 ( 48.8 )	3,796 ( 51.0 )	3,679 ( 49.9 )	3,687 ( 50.3 )	3,718 ( 51.2 )	3,930 ( 54.4 )	4,086 ( 57.1 )	4.0% ( 5.0% )
千葉県	3,589 ( 45.8 )	3,676 ( 46.3 )	3,638 ( 45.4 )	3,751 ( 48.7 )	3,563 ( 46.0 )	3,675 ( 47.5 )	3,879 ( 50.0 )	3,897 ( 52.1 )	0.5% ( 4.2% )
首都圏	4,775 ( 65.0 )	4,535 ( 64.2 )	4,716 ( 66.4 )	4,578 ( 65.0 )	4,540 ( 64.5 )	4,929 ( 69.7 )	5,060 ( 71.1 )	5,529 ( 78.3 )	9.3% ( 10.1% )

( )内は㎡単価。

報道関係各位

## 首都圏・近畿圏マンション市場予測 —2016年の供給予測—

### 《近畿圏》

◎マンション供給は2万戸。2015年に比べ7.5%の増加に。

- ◆2015年は前年比1.1%減の1万8,600戸の見込み。
- ◆2016年は前年比7.5%増の2万戸。大阪市部は超高層物件を筆頭に増加傾向。
- ◆大阪市部7,700戸、大阪府下4,100戸、神戸市部2,800戸、兵庫県下2,400戸、京都市部1,500戸。
- ◆大阪市部、大阪府下、神戸市部などが増加へ。

◎超高層・超大型・一次向け郊外物件が市場をけん引。

- ◆大阪市部は2015年から後ろ倒しになった大型物件に2016年発売予定物件が加わり、大幅増加。
- ◆大阪市外周部・北摂・神戸市部では超大型など一次取得向け近郊物件も引き続き活発。

◎在庫は引き続き低水準。着工は15年1～10月で前年同期比9.6%増。

- ◆在庫は11月末で2,133戸と相変わらず低水準。割安感により好調ながら、今後は積み上がりに懸念。
- ◆着工は15年1～10月が前年同期比9.6%増の2万989戸。
- ◆15年1～11月の平均価格3,707万円、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。

依然として市場は大手集中。

- ◆建築コストはやや高止まりの様相ながら、ホテルやオフィスとの用地取得の競合により、土地価格はアップ。
- ◆超高層物件と京都中心部エリアなどはさらなる高値に。
- ◆郊外では価格が安定している建売戸建が好調であるが、駅前立地のマンションには人気集中。
- ◆2015年1～11月のマンション供給社数は107社に増加(2014年102社)。

【問合せ先】  
㈱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 (%)	
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	▲ 16.6	14,402	▲ 13.4	5,619	▲ 15.2	2,554	▲ 11.2	80	▲ 89.1	411	▲ 53.2	256	20.8	
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	—
	11月	2,641	2.7	1,903	30.3	498	▲ 44.7	149	▲ 29.0	0	—	91	—	0	—
	12月	1,526	▲ 42.5	897	4.2	368	▲ 67.1	217	▲ 67.9	0	—	44	—	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	—
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	
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	

(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

12.1	1,007	-22.6%	13.1	913	-9.3%	14.1	711	-22.1%	15.1	1,314	84.8%
2	1,394	-7.1%	2	2,116	51.8%	2	1,653	-21.9%	2	1,905	15.2%
3	2,316	34.7%	3	2,536	9.5%	3	1,848	-27.1%	3	2,019	9.3%
4	1,461	30.9%	4	1,347	-7.8%	4	1,222	-9.3%	4	1,189	-2.7%
5	2,060	15.7%	5	1,989	-3.4%	5	1,588	-20.2%	5	1,920	20.9%
6	2,096	11.0%	6	2,417	15.3%	6	1,690	-30.1%	6	1,755	3.8%
上期計	10,334	11.1%	上期計	11,318	9.5%	上期計	8,712	-23.0%	上期計	10,102	16.0%
7	2,599	66.6%	7	2,111	-18.8%	7	2,016	-4.5%	7	1,258	-37.6%
8	1,276	-0.5%	8	1,994	56.3%	8	1,217	-39.0%	8	969	-20.4%
9	1,981	1.2%	9	3,671	85.3%	9	1,829	-50.2%	9	1,798	-1.7%
10	2,109	-7.6%	10	1,404	-33.4%	10	1,427	1.6%	10	1,223	-14.3%
11	1,696	20.7%	11	1,781	5.0%	11	1,975	10.9%	11	1,696	-14.1%
12	3,271	-5.2%	12	2,412	-26.3%	12	1,638	-32.1%	12	1,500(予)	-8.4%
下期計	12,932	18.5%	下期計	13,373	3.4%	下期計	10,102	-24.5%	下期計	8,500(予)	-15.9%
年間合計	23,266	15.1%	年間合計	24,691	6.1%	年間合計	18,814	-23.8%	年間合計	18,600(予)	-1.1%



### 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 1～11月	15年12月 (予測・約)	15年暦年 (予測・約)	16年 (予測)	前年比 (予測)
大阪市部	5,761	6,152	7,554	8,602	8,576	6,229	6,692	450	7,150	7,700	7.7%
大阪府下	6,418	7,442	5,207	6,402	6,345	3,758	3,406	220	3,650	4,100	12.3%
神戸市部	2,545	2,472	2,007	2,631	2,993	3,277	2,384	220	2,600	2,800	7.7%
兵庫県下	2,044	2,628	2,743	2,479	2,842	1,738	2,212	170	2,400	2,400	0.0%
京都市部	824	1,360	1,385	1,547	2,153	1,957	1,306	150	1,460	1,500	2.7%
京都府下	297	571	228	255	148	730	470	260	730	700	▲4.1%
奈良県	630	296	470	651	723	579	254	20	280	400	42.9%
滋賀県	1,073	685	625	655	743	394	189	10	200	300	50.0%
和歌山県	192	110	0	44	168	152	133	0	130	100	▲23.1%
合計	19,784	21,716	20,219	23,266	24,691	18,814	17,046	1,500	18,600	20,000	7.5%
前年比 増加率	▲13.0%	9.8%	▲6.9%	15.1%	6.1%	▲23.8%	—	—	▲1.1%		7.5%

#### 近畿圏4. 価格の動き

	09年	10年	11年	12年	13年	14年	15年 1～11月	対前年比 (15年1～11月/14年)
大阪市部	3303(49.4)	3248(52.2)	3361(53.2)	3252(52.4)	3386(52.8)	3294(57.6)	3476(62.2)	5.5%(8.0%)
大阪府下	3622(47.5)	3622(47.4)	3642(47.5)	3502(45.5)	3394(45.9)	3727(48.5)	4029(53.7)	8.1%(10.7%)
神戸市部	3375(51.1)	3614(52.0)	3665(55.3)	3570(51.9)	3549(51.2)	3595(50.3)	3260(55.5)	▲9.3%(10.3%)
兵庫県下	3558(45.9)	3549(47.8)	3637(46.7)	3693(46.8)	3869(50.3)	4393(56.5)	4162(55.0)	▲5.3%(▲2.7%)
京都市部	3298(46.2)	3281(52.1)	3460(51.9)	3781(57.2)	3957(61.2)	4288(58.0)	4403(66.0)	2.7%(13.8%)
京都府下	3060(37.5)	3153(38.9)	2714(34.4)	3071(39.9)	2488(30.9)	3543(46.7)	3126(40.8)	▲11.8%(▲12.6%)
奈良県	2809(36.0)	3756(49.5)	3402(47.0)	3500(44.7)	3546(45.3)	3460(45.0)	3809(48.2)	10.1%(7.1%)
滋賀県	3139(39.8)	3053(38.4)	2994(41.3)	3128(40.5)	3041(39.8)	3208(43.4)	3369(44.5)	5.0%(2.5%)
和歌山県	3053(39.5)	2759(38.5)	—	2167(34.1)	2508(35.8)	2807(37.8)	3007(40.9)	7.1%(8.2%)
合計	3411(47.1)	3452(48.8)	3490(49.9)	3438(49.1)	3496(50.1)	3647(52.8)	3707(57.2)	1.6%(8.3%)

( )内は㎡単位。