

2017年12月20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 —2018年の供給予測—

### 《首都圏》

◎マンション供給は4.4%増の3.8万戸。駆け込み需要次第で4万戸も視野に。

◆2017年は前年比1.8%増の3.64万戸の見込み。価格上昇続くも4年ぶりの増加に。

◆2018年は前年比4.4%増の3.8万戸。'17年の都区部に続いて郊外が復調へ。

◆大手デベロッパーは積極姿勢変わらず、中堅デベも利便性重視で反転攻勢。

◎都区部や近郊エリアの再開発案件がけん引、郊外は駅近物件で挽回。

◆東京都内は城南など都心周辺部が価格調整で好調維持、都下は大型再開発に期待。

◆都区部は'17年比でほぼ横ばいの1万7,000戸、都心だけでなく周辺エリアでも勢い続く。

◆その他では千葉県が32.4%増の4,500戸、埼玉県も15.4%増の4,500戸と郊外が復活。

◎在庫は6,000戸台で安定推移。着工は'17年1～10月で前年同期比1.9%増。

◆在庫は11月末で前年同月比1.3%減の6,240戸、6,000戸台で安定的に推移。

◆着工は'17年1～10月が1.9%増の5万6,279戸。千葉県が23.7%増、東京都も6.6%増。

◆'17年1～11月の平均価格は5,884万円、立地厳選で'91年(5,900万円)に迫る高値に。

◎消費税増税前の駆け込みの動きは郊外を中心に下半期に本格化。

都心周辺部は調整価格維持で堅調、郊外は立地厳選で高値続く。

◆2017年1～11月のマンション供給社数は122社に減少(前年同期125社)。

◆城南・城西エリアなどは調整価格を維持して堅調、郊外は駅近中心で高値傾向続く。

◆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健康支援など。

【問合せ先】

(株)不動産経済研究所  
調査事業本部 企画調査部  
TEL:03-3225-5301

# 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 (%)									
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	
2016年	64,769	2.7	39,718	▲ 3.2	13,898	10.5	6,075	39.1	5,078	▲ 0.3	
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	—
	11月	4,872	▲ 3.0	2,474	7.9	2,130	38.6	266	▲ 39.3	2	▲ 99.7
	12月	4,650	28.2	2,844	6.2	1,336	141.2	114	▲ 56.2	356	161.8
2017年	1月	8,952	75.6	5,941	100.2	1,852	84.3	489	105.5	670	▲ 24.4
	2月	4,602	▲ 33.7	3,644	▲ 20.9	585	▲ 65.6	105	▲ 63.0	268	▲ 23.9
	3月	4,607	▲ 15.1	3,433	13.5	488	▲ 60.7	158	▲ 84.6	528	303.1
	4月	7,391	3.3	3,277	▲ 24.2	1,856	0.0	647	9.3	1,611	317.4
	5月	5,918	▲ 12.8	2,711	▲ 36.8	1,751	73.0	348	▲ 74.1	1,108	691.4
	6月	8,300	37.9	6,897	71.6	605	▲ 46.5	414	▲ 3.7	384	▲ 12.1
	7月	3,847	9.3	2,089	▲ 9.2	1,083	69.2	186	141.6	489	▲ 2.6
	8月	4,517	58.4	3,106	71.7	742	174.8	450	19.4	219	▲ 44.7
	9月	3,959	▲ 37.2	2,630	▲ 37.0	570	17.8	357	▲ 4.0	402	▲ 68.6
	10月	4,186	▲ 18.6	2,930	1.5	809	▲ 25.8	288	▲ 69.7	159	▲ 24.6
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	
2017年1～10月計	56,279	1.9	36,658	6.6	10,341	▲ 0.9	3,442	▲ 39.6	5,838	23.7	

(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

14. 1月	1,826	6.1%	15. 1月	1,679	-8.1%	16. 1月	1,494	-11.0%	17. 1月	1,384	-7.4%
2月	2,651	-24.1%	2月	2,598	-2.0%	2月	2,237	-13.9%	2月	2,310	3.3%
3月	4,641	-9.7%	3月	4,457	-4.0%	3月	2,693	-39.6%	3月	3,408	26.6%
4月	2,473	-39.6%	4月	2,286	-7.6%	4月	1,978	-13.5%	4月	2,741	38.6%
5月	4,300	-13.4%	5月	3,495	-18.7%	5月	3,002	-14.1%	5月	2,603	-13.3%
6月	3,503	-28.3%	6月	3,503	0.0%	6月	3,050	-12.9%	6月	2,284	-25.1%
上期計	19,394	-20.2%	上期計	18,018	-7.1%	上期計	14,454	-19.8%	上期計	14,730	1.9%
7月	4,222	-20.4%	7月	4,785	13.3%	7月	3,317	-30.7%	7月	3,426	3.3%
8月	2,110	-49.1%	8月	2,610	23.7%	8月	1,966	-24.7%	8月	2,101	6.9%
9月	3,336	-44.1%	9月	2,430	-27.2%	9月	3,424	40.9%	9月	2,978	-13.0%
10月	3,125	-10.9%	10月	2,921	-6.5%	10月	2,903	-0.6%	10月	2,817	-3.0%
11月	3,337	-33.3%	11月	3,496	4.8%	11月	2,701	-22.7%	11月	3,366	24.6%
12月	9,389	13.9%	12月	6,189	-34.1%	12月	7,007	13.2%	12月	7,000(予)	-0.1%
下期計	25,519	-20.7%	下期計	22,431	-12.1%	下期計	21,318	-5.0%	下期計	21,700(予)	1.8%
年間合計	44,913	-20.5%	年間合計	40,449	-9.9%	年間合計	35,772	-11.6%	年間合計	36,400(予)	1.8%

### 首都圏3. 地域別の供給動向

	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年 1～11月	17年12月 (予測・約)	17年暦年 (予測・約)	前年比 (予測・約)	18年 (予測・約)	前年比 (18年 /17年)
東京都区部	20,393	19,410	19,398	28,340	20,774	18,472	14,764	13,984	3,000	17,000	15.1%	17000	0.0%
都下	3,447	4,262	4,863	4,436	4,425	5,427	4,069	3,637	500	4,100	0.8%	4000	-2.4%
神奈川県	10,194	11,495	11,262	11,805	10,121	7,964	8,774	6,196	1,800	8,000	-8.8%	8000	0.0%
埼玉県	5,590	5,874	5,828	6,617	4,473	4,415	3,897	3,204	700	3,900	0.1%	4500	15.4%
千葉県	4,911	3,458	4,251	5,280	5,120	4,171	4,268	2,397	1,000	3,400	-20.3%	4500	32.4%
合計	44,535	44,499	45,602	56,478	44,913	40,449	35,772	29,418	7,000	36,400	1.8%	38,000	4.4%
前年 増加 比率	22.4%	▲0.1%	2.5%	23.8%	▲20.5%	▲9.9%	▲11.6%	—	—		1.8%		4.4%

#### 首都圏4. 価格の動き

	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年 1～11月	対前年比 (17年1～11月 /16年)
東京都区部	5,497 ( 82.9 )	5,339 ( 81.1 )	5,283 ( 80.1 )	5,853 ( 86.5 )	5,994 ( 87.3 )	6,732 ( 98.7 )	6,629 ( 100.5 )	7,025 ( 107.0 )	6.0% ( 6.5% )
都 下	4,474 ( 59.7 )	4,152 ( 55.4 )	4,318 ( 58.0 )	4,238 ( 58.0 )	4,726 ( 64.8 )	4,564 ( 62.1 )	4,985 ( 69.3 )	5,096 ( 71.7 )	2.2% ( 3.5% )
神奈川県	4,262 ( 58.5 )	4,159 ( 57.0 )	4,167 ( 57.6 )	4,212 ( 57.4 )	4,384 ( 61.0 )	4,953 ( 69.0 )	5,040 ( 71.2 )	5,240 ( 73.5 )	4.0% ( 3.2% )
埼玉県	3,796 ( 51.0 )	3,679 ( 49.9 )	3,687 ( 50.3 )	3,718 ( 51.2 )	3,930 ( 54.4 )	4,146 ( 57.8 )	4,255 ( 59.9 )	4,399 ( 61.6 )	3.4% ( 2.8% )
千葉県	3,638 ( 45.4 )	3,751 ( 48.7 )	3,563 ( 46.0 )	3,675 ( 47.5 )	3,879 ( 50.0 )	3,910 ( 51.4 )	4,085 ( 56.0 )	4,070 ( 56.9 )	-0.4% ( 1.6% )
首都圏	4,716 ( 66.4 )	4,578 ( 65.0 )	4,540 ( 64.5 )	4,929 ( 69.7 )	5,060 ( 71.1 )	5,518 ( 77.9 )	5,490 ( 79.3 )	5,884 ( 85.7 )	7.2% ( 8.1% )

( )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 —2018年の供給予測—

### 《近畿圏》

◎マンション供給は1万8,000戸。2017年に比べ3.7%の減少に。

- ◆2017年は前年比0.1%増の1万8,700戸の見込み。需給ともに好調。
- ◆2018年は前年比3.7%減の1万8,000戸。駆け込み需要次第では1万9,000戸の可能性も。
- ◆大阪市部8,500戸、大阪府下4,000戸、神戸市部2,200戸、兵庫県下1,800戸、京都市部700戸。
- ◆大阪市部、京都市部は減少。大阪府下、神戸市部は増加へ。

◎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。

- ◆大阪市部の超高層物件は大型化する一方、物件数は減少し、戸数は横ばいか。
- ◆近年増加傾向の1K等投資物件は、ホテル建設との競合により減少する見込み。
- ◆大阪府下(北摂)や神戸市部などの超大型、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17年1～10月で前年同期比13.0%減。

- ◆在庫は11月末で2,350戸。前年同月比8.2%減少しているが、徐々に積み上がりの気配。
- ◆着工は17年1～10月が前年同期比13.0%減の1万8,297戸。
- ◆17年1～11月の平均価格3,826万円、5年ぶりの下落。

◎戸当たり価格、単価の上昇は継続。供給戸数減少により高契約率は維持。

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。

- ◆建築コストは昨年までの高止まりから上昇に転じている。人気エリアや駅前立地では土地価格もアップ。
- ◆郊外では価格が安定している建売戸建が好調であるが、駅近かつ大規模マンションには人気集中。
- ◆商品企画では、ホテルや賃貸マンション等との複合型超高層物件が注目。
- ◆2017年1～11月のマンション供給社数は84社に減少(2016年1～11月は95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 (%)	戸数	前年比 (%)							
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	69.6	
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	
2015年	24,418	4.7	14,622	1.5	5,750	2.3	3,307	29.5	659	723.8	80	▲ 80.5	0	▲ 100.0	
2016年	24,278	▲ 0.6	15,373	5.1	4,698	▲ 18.3	2,454	▲ 25.8	316	▲ 52.0	994	1,142.5	443	—	
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	—
	11月	1,820	28.9	1,164	96.3	388	▲ 10.8	83	▲ 64.8	0	▲ 100.0	52	—	133	—
	12月	1,419	▲ 29.6	796	▲ 47.8	271	15.8	352	37.0	0	—	0	—	0	—
2017年	1月	2,134	6.9	1,151	46.1	839	▲ 6.7	68	▲ 74.5	76	—	0	▲ 100.0	0	—
	2月	1,476	▲ 32.2	1,020	▲ 16.9	429	197.9	0	▲ 100.0	0	▲ 100.0	27	▲ 94.6	0	—
	3月	1,835	▲ 37.9	1,536	▲ 24.7	233	▲ 72.3	0	▲ 100.0	0	▲ 100.0	66	—	0	—
	4月	1,809	▲ 18.1	696	▲ 51.3	709	160.7	241	▲ 28.1	0	▲ 100.0	163	—	0	—
	5月	1,425	▲ 0.2	679	▲ 33.8	595	461.3	151	▲ 17.0	0	—	0	▲ 100.0	0	▲ 100.0
	6月	1,825	▲ 32.8	1,369	▲ 29.0	404	28.7	0	▲ 100.0	0	—	52	—	0	—
	7月	2,276	▲ 0.5	1,545	▲ 2.5	314	74.4	387	1,333.3	0	—	30	▲ 87.4	0	▲ 100.0
	8月	2,482	39.4	1,690	13.6	633	431.9	58	▲ 55.4	0	—	63	43.2	38	—
	9月	1,518	▲ 4.8	1,122	49.8	131	▲ 82.7	0	▲ 100.0	0	—	265	881.5	0	—
	10月	1,517	▲ 20.0	1,067	▲ 7.4	300	▲ 25.9	150	▲ 51.1	0	—	0	▲ 100.0	0	—
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	—	
2017年1～10月計	18,297	▲ 13.0	11,875	▲ 11.5	4,587	13.6	1,055	▲ 47.7	76	▲ 75.9	666	▲ 29.3	38	▲ 87.7	

(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

14.1	711	-22.1%	15.1	1,314	84.8%	16.1	899	-31.6%	17.1	1,396	55.3%
2	1,653	-21.9%	2	1,905	15.2%	2	1,640	-13.9%	2	1,394	-15.0%
3	1,848	-27.1%	3	2,019	9.3%	3	2,143	6.1%	3	1,575	-26.5%
4	1,222	-9.3%	4	1,189	-2.7%	4	1,320	11.0%	4	1,391	5.4%
5	1,588	-20.2%	5	1,920	20.9%	5	1,422	-25.9%	5	1,738	22.2%
6	1,690	-30.1%	6	1,755	3.8%	6	1,517	-13.6%	6	1,321	-12.9%
上期計	8,712	-23.0%	上期計	10,102	16.0%	上期計	8,941	-11.5%	上期計	8,815	-1.4%
7	2,016	-4.5%	7	1,258	-37.6%	7	1,414	12.4%	7	1,832	29.6%
8	1,217	-39.0%	8	969	-20.4%	8	1,238	27.8%	8	1,215	-1.9%
9	1,829	-50.2%	9	1,798	-1.7%	9	1,870	4.0%	9	2,392	27.9%
10	1,427	1.6%	10	1,223	-14.3%	10	1,263	3.3%	10	1,465	16.0%
11	1,975	10.9%	11	1,696	-14.1%	11	1,975	16.5%	11	1,582	-19.9%
12	1,638	-32.1%	12	1,884	15.0%	12	1,975	4.8%	12	1,400(予)	-29.1%
下期計	10,102	-24.5%	下期計	8,828	-12.6%	下期計	9,735	10.3%	下期計	9,890(予)	1.6%
年間合計	18,814	-23.8%	年間合計	18,930	0.6%	年間合計	18,676	-1.3%	年間合計	18,700(予)	0.1%

### 近畿圏3. 地域別の供給動向

	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年 1～11月	17年12月 (予測・約)	17年暦年 (予測・約)	18年 (予測)	前年比 (予測)
大阪市部	6,152	7,554	8,602	8,576	6,229	7,137	8,217	8,332	700	9,000	8,500	▲5.6%
大阪府下	7,442	5,207	6,402	6,345	3,758	3,698	3,404	3,144	350	3,500	4,000	14.3%
神戸市部	2,472	2,007	2,631	2,993	3,277	2,829	1,973	1,486	100	1,600	2,200	37.5%
兵庫県下	2,628	2,743	2,479	2,842	1,738	2,366	2,167	1,697	150	1,850	1,800	▲2.7%
京都市部	1,360	1,385	1,547	2,153	1,957	1,574	1,384	1,145	30	1,180	700	▲40.7%
京都府下	571	228	255	148	730	743	509	246	20	270	250	▲7.4%
奈良県	296	470	651	723	579	258	425	151	10	160	150	▲6.3%
滋賀県	685	625	655	743	394	189	379	860	30	890	350	▲60.7%
和歌山県	110	0	44	168	152	136	218	240	10	250	50	▲80.0%
合計	21,716	20,219	23,266	24,691	18,814	18,930	18,676	17,301	1,400	18,700	18,000	▲3.7%
前年比 増加率	9.8%	▲6.9%	15.1%	6.1%	▲23.8%	0.6%	▲1.3%	—	—	0.1%		▲3.7%

近畿圏4. 価格の動き

	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年 1～11月	対前年比 (17年1～11月 /16年)
大阪市部	3,248(52.2)	3,361(53.2)	3,252(52.4)	3,386(52.8)	3,294(57.6)	3,467(62.3)	3,593(67.5)	3,560(72.7)	-0.9% ( 7.7% )
大阪府下	3,622(47.4)	3,642(47.5)	3,502(45.5)	3,394(45.9)	3,727(48.5)	4,022(53.6)	3,956(52.7)	3,906(52.6)	-1.3% (-0.2%)
神戸市部	3,614(52.0)	3,665(55.3)	3,570(51.9)	3,549(51.2)	3,595(50.3)	3,398(57.1)	3,665(61.8)	4,035(61.9)	10.1% ( 0.2% )
兵庫県下	3,549(47.8)	3,637(46.7)	3,693(46.8)	3,869(50.3)	4,393(56.5)	4,142(54.7)	4,568(59.6)	4,340(58.1)	-5.0% (-2.5%)
京都市部	3,281(52.1)	3,460(51.9)	3,781(57.2)	3,957(61.2)	4,288(58.0)	5,124(74.5)	5,296(75.6)	4,420(64.1)	-16.5% (-15.2%)
京都府下	3,153(38.9)	2,714(34.4)	3,071(39.9)	2,488(30.9)	3,543(46.7)	3,481(45.3)	3,880(52.0)	4,024(54.2)	3.7% ( 4.2% )
奈良県	3,756(49.5)	3,402(47.0)	3,500(44.7)	3,546(45.3)	3,460(45.0)	3,806(48.2)	4,018(51.4)	3,781(48.3)	-5.9% (-6.0%)
滋賀県	3,053(38.4)	2,994(41.3)	3,128(40.5)	3,041(39.8)	3,208(43.4)	3,369(44.5)	3,455(46.2)	3,971(52.2)	14.9% ( 13.0% )
和歌山県	2,759(38.5)	—	2,167(34.1)	2,508(35.8)	2,807(37.8)	3,003(40.9)	3,474(45.8)	3,563(47.3)	2.6% ( 3.3% )
合計	3,452(48.8)	3,490(49.9)	3,438(49.1)	3,496(50.1)	3,647(52.8)	3,788(58.2)	3,919(61.6)	3,826(62.6)	-2.4% ( 1.6% )

( )内は㎡単価。