

2018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 —2019年の供給予測—

《首都圏》

◎マンション供給は0.8%増の3.7万戸と横ばい。消費増税の影響は限定的。

- ◆2018年は前年比2.2%増の3.67万戸の見込み。価格は高止まりも2年連続の増加に。
- ◆2019年は前年比0.8%増の3.7万戸。都区部は横ばい、都下や神奈川県などが増加。
- ◆住宅ローン減税の3年延長などで増税後の落込み回避、大手中心に積極姿勢変わらず。

◎都区部や近郊エリアの再開発案件が引き続きけん引、郊外も大型が人気。

- ◆都区部は五輪選手村物件など湾岸の大規模開発に注目、都下は駅近再開発に期待。
- ◆都区部は'18年比横ばいの1万6,000戸、湾岸に加えて高輪新駅周辺などにも関心集まる。
- ◆その他では神奈川県が9.0%増の8,500戸、埼玉県も4.7%増の4,500戸と回復へ。

◎在庫は6,000戸台で安定推移。着工は'18年1～10月で前年同期比22.2%減。

- ◆在庫は11月末で前年同月比8.2%増の6,749戸、11月急増も6,000戸台で安定的に推移。
- ◆着工は'18年1～10月が22.2%減の4万3,784戸。埼玉県が39.2%増の一方その他は減少。
- ◆'18年1～11月の平均価格は5,864万円、前年同期(5,884万円)とほぼ同水準で高値続く。

◎年明けから大型の販売活発化、4月以降も勢い続けばさらに供給上積みも。

都心を中心に高値安定、超高層人気も継続。郊外の駅近人気も変わらず。

- ◆2018年1～11月のマンション供給社数は112社とさらに減少(前年同期122社)。
- ◆都心の高級物件の人気根強く価格は高値安定、郊外も駅近中心で価格の変動は僅かに。
- ◆商品企画のテーマは省エネ・創エネ設備や子育て支援設備など。

【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 (%)	戸数	前年比 (%)	戸数	前年比 (%)	戸数	前年比 (%)	戸数	前年比 (%)	
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	
2017年	64,755	▲ 0.0	41,629	4.8	12,025	▲ 13.5	4,617	▲ 24.0	6,484	27.7	
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
	11月	4,392	▲ 9.9	2,286	▲ 7.6	892	▲ 58.1	729	174.1	485	24150.0
	12月	4,084	▲ 12.2	2,685	▲ 5.6	792	▲ 40.7	446	291.2	161	▲ 54.8
2018年	1月	3,222	▲ 64.0	2,328	▲ 60.8	479	▲ 74.1	33	▲ 93.3	382	▲ 43.0
	2月	3,925	▲ 14.7	2,072	▲ 43.1	1,275	117.9	326	210.5	252	▲ 6.0
	3月	3,850	▲ 16.4	2,877	▲ 16.2	354	▲ 27.5	533	237.3	86	▲ 83.7
	4月	5,536	▲ 25.1	2,969	▲ 9.4	1,609	▲ 13.3	599	▲ 7.4	359	▲ 77.7
	5月	4,797	▲ 18.9	3,124	15.2	1,059	▲ 39.5	349	0.3	265	▲ 76.1
	6月	4,650	▲ 44.0	2,913	▲ 57.8	931	53.9	660	59.4	146	▲ 62.0
	7月	3,964	3.0	3,100	48.4	343	▲ 68.3	253	36.0	268	▲ 45.2
	8月	4,654	3.0	2,274	▲ 26.8	1,033	39.2	1,278	184.0	69	▲ 68.5
	9月	4,791	21.0	2,201	▲ 16.3	1,989	248.9	274	▲ 23.2	327	▲ 18.7
	10月	4,395	5.0	2,277	▲ 22.3	915	13.1	487	69.1	716	350.3
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	
2018年1～10月計	43,784	▲ 22.2	26,135	▲ 28.7	9,987	▲ 3.4	4,792	39.2	2,870	▲ 50.8	

(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

15. 1月	1,679	-8.1%	16. 1月	1,494	-11.0%	17. 1月	1,384	-7.4%	18. 1月	1,934	39.7%
2月	2,598	-2.0%	2月	2,237	-13.9%	2月	2,310	3.3%	2月	2,490	7.8%
3月	4,457	-4.0%	3月	2,693	-39.6%	3月	3,408	26.6%	3月	3,617	6.1%
4月	2,286	-7.6%	4月	1,978	-13.5%	4月	2,741	38.6%	4月	2,342	-14.6%
5月	3,495	-18.7%	5月	3,002	-14.1%	5月	2,603	-13.3%	5月	2,462	-5.4%
6月	3,503	0.0%	6月	3,050	-12.9%	6月	2,284	-25.1%	6月	2,659	16.4%
上期計	18,018	-7.1%	上期計	14,454	-19.8%	上期計	14,730	1.9%	上期計	15,504	5.3%
7月	4,785	13.3%	7月	3,317	-30.7%	7月	3,426	3.3%	7月	2,986	-12.8%
8月	2,610	23.7%	8月	1,966	-24.7%	8月	2,101	6.9%	8月	1,502	-28.5%
9月	2,430	-27.2%	9月	3,424	40.9%	9月	2,978	-13.0%	9月	3,372	13.2%
10月	2,921	-6.5%	10月	2,903	-0.6%	10月	2,817	-3.0%	10月	2,845	1.0%
11月	3,496	4.8%	11月	2,701	-22.7%	11月	3,366	24.6%	11月	3,461	2.8%
12月	6,189	-34.1%	12月	7,007	13.2%	12月	6,480	-7.5%	12月	7,000(予)	8.0%
下期計	22,431	-12.1%	下期計	21,318	-5.0%	下期計	21,168	-0.7%	下期計	21,200(予)	0.2%
年間合計	40,449	-9.9%	年間合計	35,772	-11.6%	年間合計	35,898	0.4%	年間合計	36,700(予)	2.2%

首都圏3. 地域別の供給動向

	11 年	12 年	13 年	14 年	15 年	16 年	17 年	18 年 1～11月	18年12月 (予測・約)	18年暦年 (予測・約)	前年比 (予測・約)	19 年 (予測・約)	前年比 (19年 /18年)
東京都区部	19,410	19,398	28,340	20,774	18,472	14,764	16,017	13,453	2,500	16,000	-0.1%	16000	0.0%
都 下	4,262	4,863	4,436	4,425	5,427	4,069	4,016	3,049	500	3,500	-12.8%	4000	14.3%
神奈川県	11,495	11,262	11,805	10,121	7,964	8,774	8,540	5,751	2,000	7,800	-8.7%	8500	9.0%
埼玉県	5,874	5,828	6,617	4,473	4,415	3,897	3,956	3,341	1,000	4,300	8.7%	4500	4.7%
千葉県	3,458	4,251	5,280	5,120	4,171	4,268	3,369	4,076	1,000	5,100	51.4%	4000	-21.6%
合 計	44,499	45,602	56,478	44,913	40,449	35,772	35,898	29,670	7,000	36,700	2.2%	37,000	0.8%
前年 増加 比率	▲0.1%	2.5%	23.8%	▲20.5%	▲9.9%	▲11.6%	0.4%	—	—		2.2%		0.8%

首都圏4. 価格の動き

	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年 1～11月	対前年比 (18年1～11月 /17年)
東京都区部	5,339 (81.1)	5,283 (80.1)	5,853 (86.5)	5,994 (87.3)	6,732 (98.7)	6,629 (100.5)	7,089 (108.3)	7,028 (111.8)	▲0.9% (3.2%)
都 下	4,152 (55.4)	4,318 (58.0)	4,238 (58.0)	4,726 (64.8)	4,564 (62.1)	4,985 (69.3)	5,054 (71.2)	5,246 (74.9)	3.8% (5.2%)
神奈川県	4,159 (57.0)	4,167 (57.6)	4,212 (57.4)	4,384 (61.0)	4,953 (69.0)	5,040 (71.2)	5,524 (77.1)	5,498 (77.2)	▲0.5% (0.1%)
埼玉県	3,679 (49.9)	3,687 (50.3)	3,718 (51.2)	3,930 (54.4)	4,146 (57.8)	4,255 (59.9)	4,365 (61.1)	4,283 (61.6)	▲1.9% (0.8%)
千葉県	3,751 (48.7)	3,563 (46.0)	3,675 (47.5)	3,879 (50.0)	3,910 (51.4)	4,085 (56.0)	4,099 (57.0)	4,299 (58.7)	4.9% (3.0%)
首都圏	4,578 (65.0)	4,540 (64.5)	4,929 (69.7)	5,060 (71.1)	5,518 (77.9)	5,490 (79.3)	5,908 (85.9)	5,864 (87.0)	▲0.7% (1.3%)

()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 —2019年の供給予測—

《近畿圏》

◎マンション供給は2万戸。2018年に比べ0.5%増と横ばい。

- ◆2018年は前年比1.7%増の1万9,900戸の見込み。消費増税の影響により、当初予測より上振れ。
- ◆2019年は前年比0.5%増の2万戸。駆け込み需要次第では2万2,000戸の可能性も。
- ◆大阪市部9,800戸、大阪府下4,000戸、神戸市部2,000戸、兵庫県下1,800戸、京都市部1,200戸。
- ◆大阪府下、神戸市部は減少。大阪市部、兵庫県下、京都市部は増加へ。

◎超高層と駆け込み需要によるファミリー物件が市場をけん引。

ただし、北摂の人気エリアは高価格化による契約率低迷が続く。

- ◆大阪市部の超高層物件は、2018年からの発売後ろずれ物件がプラスされ、2019年は大量供給の見込み。
- ◆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市内外周部へ広がり、さらなる供給増。
- ◆大阪府下、神戸市部では物件の小規模化により、供給減が見込まれる。

◎在庫は未だ低水準。着工は18年1～10月で前年同期比20.5%増。

- ◆在庫は11月末で2,648戸。前年同月比12.7%増加しており、徐々に積み上がりの気配。
- ◆着工は18年1～10月が前年同期比20.5%増の2万2,040戸。
- ◆18年1～11月の㎡単価65.9万円、6年連続の上昇。

◎単価の上昇は継続。大阪万博決定により先高感が強まる。

- ◆建築コスト、マンション用地の土地価格は上昇が継続。中心地では引き続きホテル・ビルとの競合も。
- ◆郊外では建売戸建が好調も、値ごろ感のある駅近・大規模マンションには人気集中。
- ◆過去のニュータウン開発エリアでの駅近物件では中高年層の買い替え・買い増し需要が活発。
- ◆2018年1～11月のマンション供給社数は87社に増加(2017年1～11月は84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 (%)	戸数	前年比 (%)	戸数	前年比 (%)	戸数	前年比 (%)
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	—
2017年	21,163	▲ 12.8	13,630	▲ 11.3	5,195	10.6	1,307	▲ 46.7	174	▲ 44.9	819	▲ 17.6	38	▲ 91.4
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	—
11月	1,476	▲ 18.9	1,088	▲ 6.5	127	▲ 67.3	163	96.4	98	—	0	▲ 100.0	0	▲ 100.0
12月	1,390	▲ 2.0	667	▲ 16.2	481	77.5	89	▲ 74.7	0	—	153	—	0	—
2018年 1月	1,341	▲ 37.2	1,044	▲ 9.3	180	▲ 78.5	117	72.1	0	▲ 100.0	0	—	0	—
2月	2,155	46.0	1,410	38.2	575	34.0	0	—	0	—	72	166.7	98	—
3月	1,654	▲ 9.9	1,043	▲ 32.1	512	119.7	49	—	0	—	50	▲ 24.2	0	—
4月	3,130	73.0	2,227	220.0	167	▲ 76.4	256	6.2	130	—	350	114.7	0	—
5月	4,273	199.9	3,623	433.6	395	▲ 33.6	255	68.9	0	—	0	—	0	—
6月	1,104	▲ 39.5	992	▲ 27.5	34	▲ 91.6	0	—	0	—	0	▲ 100.0	78	—
7月	2,493	9.5	1,933	25.1	395	25.8	48	▲ 87.6	0	—	117	290.0	0	—
8月	2,372	▲ 4.4	1,909	13.0	309	▲ 51.2	34	▲ 41.4	108	—	12	▲ 81.0	0	▲ 100.0
9月	1,906	25.6	1,816	61.9	58	▲ 55.7	0	—	0	—	32	▲ 87.9	0	—
10月	1,612	6.3	1,141	6.9	169	▲ 43.7	201	34.0	0	—	101	—	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
2018年1～10月計	22,040	20.5	17,138	44.3	2,794	▲ 39.1	960	▲ 9.0	238	213.2	734	10.2	176	363.2

(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

15.1	1,314	84.8%	16.1	899	-31.6%	17.1	1,396	55.3%	18.1	1,091	-21.8%
2	1,905	15.2%	2	1,640	-13.9%	2	1,394	-15.0%	2	1,818	30.4%
3	2,019	9.3%	3	2,143	6.1%	3	1,575	-26.5%	3	1,745	10.8%
4	1,189	-2.7%	4	1,320	11.0%	4	1,391	5.4%	4	1,742	25.2%
5	1,920	20.9%	5	1,422	-25.9%	5	1,738	22.2%	5	1,480	-14.8%
6	1,755	3.8%	6	1,517	-13.6%	6	1,321	-12.9%	6	1,211	-8.3%
上期計	10,102	16.0%	上期計	8,941	-11.5%	上期計	8,815	-1.4%	上期計	9,087	3.1%
7	1,258	-37.6%	7	1,414	12.4%	7	1,832	29.6%	7	1,514	-17.4%
8	969	-20.4%	8	1,238	27.8%	8	1,215	-1.9%	8	1,378	13.4%
9	1,798	-1.7%	9	1,870	4.0%	9	2,392	27.9%	9	1,859	-22.3%
10	1,223	-14.3%	10	1,263	3.3%	10	1,465	16.0%	10	1,775	21.2%
11	1,696	-14.1%	11	1,975	16.5%	11	1,582	-19.9%	11	2,585	63.4%
12	1,884	15.0%	12	1,975	4.8%	12	2,259	14.4%	12	1,700(予)	-24.7%
下期計	8,828	-12.6%	下期計	9,735	10.3%	下期計	10,745	10.4%	下期計	10,800(予)	0.5%
年間合計	18,930	0.6%	年間合計	18,676	-1.3%	年間合計	19,560	4.7%	年間合計	19,900(予)	1.7%

近畿圏3. 地域別の供給動向

	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年 1～11月	18年12月 (予測・約)	18年暦年 (予測・約)	19年 (予測)	前年比 (予測)
大阪市部	7,554	8,602	8,576	6,229	7,137	8,217	9,482	8,339	870	9,210	9,800	6.4%
大阪府下	5,207	6,402	6,345	3,758	3,698	3,404	3,615	4,079	300	4,380	4,000	▲8.7%
神戸市部	2,007	2,631	2,993	3,277	2,829	1,973	1,747	2,234	200	2,440	2,000	▲18.0%
兵庫県下	2,743	2,479	2,842	1,738	2,366	2,167	1,917	1,472	80	1,550	1,800	16.1%
京都市部	1,385	1,547	2,153	1,957	1,574	1,384	1,220	1,043	30	1,070	1,200	12.1%
京都府下	228	255	148	730	743	509	249	64	10	70	100	42.9%
奈良県	470	651	723	579	258	425	153	267	20	290	200	▲31.0%
滋賀県	625	655	743	394	189	379	937	627	180	810	800	▲1.2%
和歌山県	0	44	168	152	136	218	240	73	10	80	100	25.0%
合計	20,219	23,266	24,691	18,814	18,930	18,676	19,560	18,198	1,700	19,900	20,000	0.5%
前年比 増加率	▲6.9%	15.1%	6.1%	▲23.8%	0.6%	▲1.3%	4.7%	—	—	1.7%		0.5%

近畿圏4. 価格の動き

	11年	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年 1～11月	対前年比 (18年1～11月 /17年)
大阪市部	3,361(53.2)	3,252(52.4)	3,386(52.8)	3,294(57.6)	3,467(62.3)	3,593(67.5)	3,566(72.5)	3,411(76.4)	-4.3% (5.4%)
大阪府下	3,642(47.5)	3,502(45.5)	3,394(45.9)	3,727(48.5)	4,022(53.6)	3,956(52.7)	3,935(53.2)	4,144(56.8)	5.3% (6.8%)
神戸市部	3,665(55.3)	3,570(51.9)	3,549(51.2)	3,595(50.3)	3,398(57.1)	3,665(61.8)	4,112(65.0)	3,778(70.0)	-8.1% (7.7%)
兵庫県下	3,637(46.7)	3,693(46.8)	3,869(50.3)	4,393(56.5)	4,142(54.7)	4,568(59.6)	4,321(57.6)	4,655(60.8)	7.7% (5.6%)
京都市部	3,460(51.9)	3,781(57.2)	3,957(61.2)	4,288(58.0)	5,124(74.5)	5,296(75.6)	4,378(64.1)	4,054(63.1)	-7.4% (-1.6%)
京都府下	2,714(34.4)	3,071(39.9)	2,488(30.9)	3,543(46.7)	3,481(45.3)	3,880(52.0)	4,021(54.2)	4,978(64.4)	23.8% (18.8%)
奈良県	3,402(47.0)	3,500(44.7)	3,546(45.3)	3,460(45.0)	3,806(48.2)	4,018(51.4)	3,783(48.4)	3,691(50.5)	-2.4% (4.3%)
滋賀県	2,994(41.3)	3,128(40.5)	3,041(39.8)	3,208(43.4)	3,369(44.5)	3,455(46.2)	4,005(53.0)	4,163(54.7)	3.9% (3.2%)
和歌山県	—	2,167(34.1)	2,508(35.8)	2,807(37.8)	3,003(40.9)	3,474(45.8)	3,563(47.3)	3,863(51.6)	8.4% (9.1%)
合計	3,490(49.9)	3,438(49.1)	3,496(50.1)	3,647(52.8)	3,788(58.2)	3,919(61.6)	3,836(63.0)	3,795(65.9)	-1.1% (4.6%)

()内は㎡単価。