

2019年12月19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 —2020年の供給予測—

《首都圏》

◎マンション供給は2.2%増の3.2万戸。戸数は回復も僅かな増加にとどまる。

◆2019年は前年比15.7%減の3.13万戸の見込み。高値続き多くの物件の販売が長期化。

◆2020年は前年比2.2%増の3.2万戸。埼玉県以外が増加してわずかながら回復へ。

◆消費増税後の落ち込みは限定的。大手の積極姿勢は続くも中堅などに慎重な動きも。

◎都区部のタワー物件が年明けからけん引、郊外でも注目の超大型が始動。

◆都区部の駅近大規模複合開発が春から始動、郊外型でも注目の大型案件が順次登場。

◆都区部は'19年比1.4%増の1万4,000戸、湾岸に加えて高輪新駅周辺への関心高まる。

◆他では都下が15.4%増の3,000戸と大幅増。神奈川県7,500戸、千葉県も3,500戸に増加。

◎在庫は再び7,000戸台に増加。着工は'19年1～10月で前年同期比17.9%増。

◆在庫は11月末で前年同月末比11.5%増の7,525戸。年末には再び9,000戸超の可能性も。

◆着工は'19年1～10月が17.9%増の5万1,628戸と回復基調。埼玉県以外が大きく伸ばす。

◆'19年1～11月の平均価格は6,006万円。'90年以来2度目の年間平均6,000万円台へ。

◎モデルルームの多くが夏は長期間休業に。秋商戦に影響する可能性も。

超高層や駅近の人気は高値でも衰えず。川沿い物件は防災強化が急務に。

◆2019年1～11月のマンション供給社数は110社とわずかに減少(前年同期111社)。

◆都心の高級物件の人気変わらず高値安定、郊外も駅近中心で価格下落の兆候見られず。

◆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、家事負担軽減設備など。

【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 (%)									
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	
2018年	55,195	▲ 14.8	34,142	▲ 18.0	12,333	2.6	5,483	18.8	3,237	▲ 50.1	
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
	11月	6,338	44.3	5,203	127.6	896	0.4	203	▲ 72.2	36	▲ 92.6
	12月	5,073	24.2	2,804	4.4	1,450	83.1	488	9.4	331	105.6
2019年	1月	3,947	22.5	2,697	15.9	681	42.2	276	736.4	293	▲ 23.3
	2月	5,049	28.6	2,127	2.7	1,675	31.4	529	62.3	718	184.9
	3月	7,970	107.0	6,183	114.9	1,213	242.7	209	▲ 60.8	365	324.4
	4月	5,059	▲ 8.6	2,901	▲ 2.3	1,448	▲ 10.0	259	▲ 56.8	451	25.6
	5月	5,387	12.3	2,800	▲ 10.4	1,678	58.5	697	99.7	212	▲ 20.0
	6月	3,319	▲ 28.6	2,397	▲ 17.7	647	▲ 30.5	275	▲ 58.3	0	▲ 100.0
	7月	3,307	▲ 16.6	2,006	▲ 35.3	650	89.5	311	22.9	340	26.9
	8月	5,868	26.1	3,645	60.3	927	▲ 10.3	467	▲ 63.5	829	1101.4
	9月	7,382	54.1	4,031	83.1	1,524	▲ 23.4	433	58.0	1,394	326.3
	10月	4,340	▲ 1.3	3,379	48.4	752	▲ 17.8	65	▲ 86.7	144	▲ 79.9
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	
2019年1～10月計	51,628	17.9	32,166	23.1	11,195	12.1	3,521	▲ 26.5	4,746	65.4	

(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

16. 1月	1,494	-11.0%	17. 1月	1,384	-7.4%	18. 1月	1,934	39.7%	19. 1月	1,900	-1.8%
2月	2,237	-13.9%	2月	2,310	3.3%	2月	2,490	7.8%	2月	2,323	-6.7%
3月	2,693	-39.6%	3月	3,408	26.6%	3月	3,617	6.1%	3月	3,337	-7.7%
4月	1,978	-13.5%	4月	2,741	38.6%	4月	2,342	-14.6%	4月	1,421	-39.3%
5月	3,002	-14.1%	5月	2,603	-13.3%	5月	2,462	-5.4%	5月	2,206	-10.4%
6月	3,050	-12.9%	6月	2,284	-25.1%	6月	2,659	16.4%	6月	2,259	-15.0%
上期計	14,454	-19.8%	上期計	14,730	1.9%	上期計	15,504	5.3%	上期計	13,446	-13.3%
7月	3,317	-30.7%	7月	3,426	3.3%	7月	2,986	-12.8%	7月	1,932	-35.3%
8月	1,966	-24.7%	8月	2,101	6.9%	8月	1,502	-28.5%	8月	1,819	21.1%
9月	3,424	40.9%	9月	2,978	-13.0%	9月	3,372	13.2%	9月	2,359	-30.0%
10月	2,903	-0.6%	10月	2,817	-3.0%	10月	2,845	1.0%	10月	2,007	-29.5%
11月	2,701	-22.7%	11月	3,366	24.6%	11月	3,461	2.8%	11月	3,293	-4.9%
12月	7,007	13.2%	12月	6,480	-7.5%	12月	7,462	15.2%	12月	6,500(予)	-12.9%
下期計	21,318	-5.0%	下期計	21,168	-0.7%	下期計	21,628	2.2%	下期計	17,900(予)	-17.2%
年間合計	35,772	-11.6%	年間合計	35,898	0.4%	年間合計	37,132	3.4%	年間合計	31,300(予)	-15.7%

首都圏3. 地域別の供給動向

	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年 1～11月	19年12月 (予測・約)	19年暦年 (予測・約)	前年比 (予測・約)	20年 (予測・約)	前年比 (20年 /19年)
東京都区部	19,398	28,340	20,774	18,472	14,764	16,017	15,957	11,035	2,800	13,800	-13.5%	14000	1.4%
都下	4,863	4,436	4,425	5,427	4,069	4,016	3,666	2,136	500	2,600	-29.1%	3000	15.4%
神奈川県	11,262	11,805	10,121	7,964	8,774	8,540	8,212	5,530	1,500	7,000	-14.8%	7500	7.1%
埼玉県	5,828	6,617	4,473	4,415	3,897	3,956	4,294	3,866	700	4,600	7.1%	4000	-13.0%
千葉県	4,251	5,280	5,120	4,171	4,268	3,369	5,003	2,279	1,000	3,300	-34.0%	3500	6.1%
合計	45,602	56,478	44,913	40,449	35,772	35,898	37,132	24,846	6,500	31,300	-15.7%	32,000	2.2%
前年比率 増加率	2.5%	23.8%	▲20.5%	▲9.9%	▲11.6%	0.4%	3.4%	—	—		-15.7%		2.2%

首都圏4. 価格の動き

	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年 1～11月	対前年比 (19年1～11月/18 年)
東京都区部	5,283 (80.1)	5,853 (86.5)	5,994 (87.3)	6,732 (98.7)	6,629 (100.5)	7,089 (108.3)	7,142 (113.8)	7,247 (113.0)	1.5% (▲ 0.7%)
都 下	4,318 (58.0)	4,238 (58.0)	4,726 (64.8)	4,564 (62.1)	4,985 (69.3)	5,054 (71.2)	5,235 (74.5)	5,704 (83.4)	9.0% (11.9%)
神奈川県	4,167 (57.6)	4,212 (57.4)	4,384 (61.0)	4,953 (69.0)	5,040 (71.2)	5,524 (77.1)	5,457 (76.9)	5,298 (76.8)	▲2.9%(▲0.1%)
埼玉県	3,687 (50.3)	3,718 (51.2)	3,930 (54.4)	4,146 (57.8)	4,255 (59.9)	4,365 (61.1)	4,305 (61.9)	4,563 (64.2)	6.0% (3.7%)
千葉県	3,563 (46.0)	3,675 (47.5)	3,879 (50.0)	3,910 (51.4)	4,085 (56.0)	4,099 (57.0)	4,306 (58.5)	4,450 (60.9)	3.3% (4.1%)
首都圏	4,540 (64.5)	4,929 (69.7)	5,060 (71.1)	5,518 (77.9)	5,490 (79.3)	5,908 (85.9)	5,871 (86.9)	6,006 (89.0)	2.3% (2.4%)

()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 —2020年の供給予測—

《近畿圏》

◎マンション供給は1万7,000戸。2019年に比べ1.2%増と横ばい。

- ◆2019年は前年比19.8%減の1万6,800戸の見込み。価格上昇と消費増税の影響により、当初予測より下振れ。
- ◆2020年は前年比1.2%増の1万7,000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7,700戸、大阪府下3,400戸、神戸市部1,900戸、兵庫県下1,700戸、京都市部1,300戸。
- ◆大阪市部、大阪府下は減少。神戸市部、兵庫県下、京都市部は増加へ。

◎大阪市中心部の超高層と京都市部が大幅供給増。

- ◆大阪市部の超高層物件は、2019年からの発売後ろズレ物件がプラスされ、2020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。
- ◆減少傾向が続いていた京都市部は、市内外周部で中規模物件が活発化。
- ◆神戸市部、兵庫県下では物件の中・大規模化により、供給増が見込まれる。

◎在庫は未だ低水準。着工は19年1～10月で前年同期比4.4%減。

- ◆在庫は11月末で2,174戸。前年同月末比で17.9%減少しており、相変わらずの低水準を維持。
- ◆着工は2019年1～10月が前年同期比4.4%減の2万1,060戸。
- ◆2019年1～11月の㎡単価67.3万円、7年連続の上昇。

◎単価の上昇は継続。大阪・関西万博、IR構想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。
- ◆駅からの距離はやや遠距離化しており、郊外の建売戸建との競合が激化。
- ◆郊外ターミナル駅周辺物件では、中高年層の買い替え・買い増し需要が活発。
- ◆2019年1～11月のマンション供給社数は80社に減少（2018年1～11月は87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 (%)	
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	
2018年	25,671	21.3	19,503	43.1	3,583	▲ 31.0	1,050	▲ 19.7	352	102.3	1,007	23.0	176	363.2	
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	—
	11月	1,803	22.2	1,198	10.1	570	348.8	35	▲ 78.5	0	▲ 100.0	0	—	0	—
	12月	1,828	31.5	1,167	75.0	219	▲ 54.5	55	▲ 38.2	114	—	273	78.4	0	—
2019年	1月	2,852	112.7	2,087	99.9	412	128.9	353	201.7	0	—	0	—	0	—
	2月	2,021	▲ 6.2	1,599	13.4	286	▲ 50.3	57	—	79	—	0	▲ 100.0	0	▲ 100.0
	3月	2,410	45.7	1,686	61.6	375	▲ 26.8	233	375.5	0	—	65	30.0	51	—
	4月	2,582	▲ 17.5	1,053	▲ 52.7	1,045	525.7	382	49.2	0	▲ 100.0	102	▲ 70.9	0	—
	5月	1,277	▲ 70.1	1,006	▲ 72.2	109	▲ 72.4	162	▲ 36.5	0	—	0	—	0	—
	6月	1,611	45.9	1,215	22.5	276	711.8	52	—	0	—	0	—	68	▲ 12.8
	7月	1,657	▲ 33.5	969	▲ 49.9	374	▲ 5.3	200	316.7	0	—	114	▲ 2.6	0	—
	8月	1,724	▲ 27.3	897	▲ 53.0	320	3.6	236	594.1	130	20.4	0	▲ 100.0	141	—
	9月	2,234	17.2	1,011	▲ 44.3	923	1,491.4	97	—	63	—	140	337.5	0	—
	10月	2,692	67.0	2,207	93.4	169	0.0	243	20.9	0	—	73	▲ 27.7	0	—
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	
2019年1～10月計	21,060	▲ 4.4	13,730	▲ 19.9	4,289	53.5	2,015	109.9	272	14.3	494	▲ 32.7	260	47.7	

(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

16.1	899	-31.6%	17.1	1,396	55.3%	18.1	1,091	-21.8%	19.1	1,044	-4.3%
2	1,640	-13.9%	2	1,394	-15.0%	2	1,818	30.4%	2	1,281	-29.5%
3	2,143	6.1%	3	1,575	-26.5%	3	1,745	10.8%	3	1,449	-17.0%
4	1,320	11.0%	4	1,391	5.4%	4	1,742	25.2%	4	852	-51.1%
5	1,422	-25.9%	5	1,738	22.2%	5	1,480	-14.8%	5	1,388	-6.2%
6	1,517	-13.6%	6	1,321	-12.9%	6	1,211	-8.3%	6	1,500	23.9%
上期計	8,941	-11.5%	上期計	8,815	-1.4%	上期計	9,087	3.1%	上期計	7,514	-17.3%
7	1,414	12.4%	7	1,832	29.6%	7	1,514	-17.4%	7	1,788	18.1%
8	1,238	27.8%	8	1,215	-1.9%	8	1,378	13.4%	8	1,341	-2.7%
9	1,870	4.0%	9	2,392	27.9%	9	1,859	-22.3%	9	1,406	-24.4%
10	1,263	3.3%	10	1,465	16.0%	10	1,775	21.2%	10	1,271	-28.4%
11	1,975	16.5%	11	1,582	-19.9%	11	2,585	63.4%	11	1,492	-42.3%
12	1,975	4.8%	12	2,259	14.4%	12	2,760	22.2%	12	2,000(予)	-27.5%
下期計	9,735	10.3%	下期計	10,745	10.4%	下期計	11,871	10.5%	下期計	9,300(予)	-21.7%
年間合計	18,676	-1.3%	年間合計	19,560	4.7%	年間合計	20,958	7.1%	年間合計	16,800(予)	-19.8%

近畿圏3. 地域別の供給動向

	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年 1～11月	19年12月 (予測・約)	19年暦年 (予測・約)	20年 (予測)	前年比 (予測)
大阪市部	8,602	8,576	6,229	7,137	8,217	9,482	9,222	7,425	900	8,320	7,700	▲7.5%
大阪府下	6,402	6,345	3,758	3,698	3,404	3,615	4,660	3,233	500	3,730	3,400	▲8.8%
神戸市部	2,631	2,993	3,277	2,829	1,973	1,747	2,465	1,354	150	1,500	1,900	26.7%
兵庫県下	2,479	2,842	1,738	2,366	2,167	1,917	2,087	1,399	200	1,600	1,700	6.3%
京都市部	1,547	2,153	1,957	1,574	1,384	1,220	1,277	757	80	840	1,300	54.8%
京都府下	255	148	730	743	509	249	64	22	10	30	100	233.3%
奈良県	651	723	579	258	425	153	301	78	30	110	300	172.7%
滋賀県	655	743	394	189	379	937	808	516	100	610	450	▲26.2%
和歌山県	44	168	152	136	218	240	74	28	30	60	150	150.0%
合計	23,266	24,691	18,814	18,930	18,676	19,560	20,958	14,812	2,000	16,800	17,000	1.2%
前年比 増加率	15.1%	6.1%	▲23.8%	0.6%	▲1.3%	4.7%	7.1%	—	—	▲19.8%		1.2%

近畿圏4. 価格の動き

	12年	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年 1～11月	対前年比 (19年1～11月 /18年)
大阪市部	3,252(52.4)	3,386(52.8)	3,294(57.6)	3,467(62.3)	3,593(67.5)	3,566(72.5)	3,552(77.2)	3,511(78.5)	-1.2% (1.7%)
大阪府下	3,502(45.5)	3,394(45.9)	3,727(48.5)	4,022(53.6)	3,956(52.7)	3,935(53.2)	4,118(57.2)	4,180(57.8)	1.5% (1.0%)
神戸市部	3,570(51.9)	3,549(51.2)	3,595(50.3)	3,398(57.1)	3,665(61.8)	4,112(65.0)	3,855(69.2)	3,447(62.9)	-10.6% (-9.1%)
兵庫県下	3,693(46.8)	3,869(50.3)	4,393(56.5)	4,142(54.7)	4,568(59.6)	4,321(57.6)	4,421(58.7)	4,742(63.4)	7.3% (8.0%)
京都市部	3,781(57.2)	3,957(61.2)	4,288(58.0)	5,124(74.5)	5,296(75.6)	4,378(64.1)	3,814(64.7)	3,536(68.0)	-7.3% (5.1%)
京都府下	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)	3,152(44.8)	-36.7% (-30.4%)
奈良県	3,500(44.7)	3,546(45.3)	3,460(45.0)	3,806(48.2)	4,018(51.4)	3,783(48.4)	3,704(51.1)	3,766(46.8)	1.7% (-8.4%)
滋賀県	3,128(40.5)	3,041(39.8)	3,208(43.4)	3,369(44.5)	3,455(46.2)	4,005(53.0)	4,084(53.7)	3,819(51.6)	-6.5% (-3.9%)
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)	3,851(51.5)	3,891(50.5)	1.0% (-1.9%)
合計	3,438(49.1)	3,496(50.1)	3,647(52.8)	3,788(58.2)	3,919(61.6)	3,836(63.0)	3,844(65.9)	3,781(67.3)	-1.6% (2.1%)

()内は㎡単価。