

2020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 —2021年の供給予測—

### 《首都圏》

◎マンション供給は31.1%増の3.2万戸に回復。2019年との比較でも増加に。

◆2020年は前年比21.9%減の2.44万戸の見込み。緊急事態宣言中の営業自粛響く。

◆2021年は前年比31.1%増の3.2万戸。全エリアが回復、再び3万戸台の供給に。

◆在宅ワークの増加などで郊外が躍進。大手、中堅ともに幅広いエリアで供給を積極化。

◎引き続き都区部の大規模案件がけん引、近郊エリアも注目タワーが始動。

◆都心や湾岸のタワー・大型案件は堅調維持、周辺都市でも注目のタワー案件が登場。

◆都区部は'20年比30.8%増の1万4,000戸、湾岸に加えて城東エリアなどの大型に注目。

◆埼玉県が48.1%増の4,000戸と大幅増。都下は3,000戸、神奈川県も7,000戸に回復。

◎在庫は6,000戸台を維持。着工は'20年1～10月で前年同期比8.0%減。

◆在庫は11月末で前年同月末比9.1%減の6,841戸と減少。年末在庫も7,000戸台。

◆着工は'20年1～10月が8.0%減の4万7,503戸。東京都二ヶタ減も埼玉県と千葉県は増加。

◆'20年1～11月の平均価格は6,254万円。'90年以来2度目の年間平均6,000万円台へ。

◎ポストコロナで郊外巻き返しも駅近中心、都心の超高層人気は変化せず。

住宅ローン減税の適用拡大で40～50㎡前後のコンパクト住戸の人気UPも。

◆2020年1～11月のマンション供給社数は114社とわずかに増加(前年同期110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。

◆商品企画のテーマもコロナ禍で一変。専有部、共用部ともに在宅勤務対応が急務に。

#### 【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 (%)									
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	
2019年	59,406	7.6	37,666	10.3	12,432	0.8	4,097	▲ 25.3	5,211	61.0	
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
	11月	3,674	▲ 42.0	2,377	▲ 54.3	1,047	16.9	208	2.5	42	16.7
	12月	4,104	▲ 19.1	3,123	11.4	190	▲ 86.9	368	▲ 24.6	423	27.8
2020年	1月	3,065	▲ 22.3	2,244	▲ 16.8	274	▲ 59.8	547	98.2	0	▲ 100.0
	2月	4,669	▲ 7.5	2,537	19.3	1,147	▲ 31.5	359	▲ 32.1	626	▲ 12.8
	3月	5,076	▲ 36.3	3,393	▲ 45.1	920	▲ 24.2	315	50.7	448	22.7
	4月	5,649	11.7	3,149	8.5	1,598	10.4	407	57.1	495	9.8
	5月	4,338	▲ 19.5	2,272	▲ 18.9	225	▲ 86.6	471	▲ 32.4	1,370	546.2
	6月	4,297	29.5	2,617	9.2	825	27.5	636	131.3	219	—
	7月	3,815	15.4	2,183	8.8	1,063	63.5	275	▲ 11.6	294	▲ 13.5
	8月	4,913	▲ 16.3	3,042	▲ 16.5	892	▲ 3.8	754	61.5	225	▲ 72.9
	9月	7,721	4.6	4,729	17.3	916	▲ 39.9	954	120.3	1,122	▲ 19.5
	10月	3,960	▲ 8.8	2,336	▲ 30.9	869	15.6	457	603.1	298	106.9
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	
2020年1～10月計	47,503	▲ 8.0	28,502	▲ 11.4	8,729	▲ 22.0	5,175	47.0	5,097	7.4	

(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

17. 1月	1,384	-7.4%	18. 1月	1,934	39.7%	19. 1月	1,900	-1.8%	20. 1月	1,245	-34.5%
2月	2,310	3.3%	2月	2,490	7.8%	2月	2,313	-7.1%	2月	1,488	-35.7%
3月	3,408	26.6%	3月	3,617	6.1%	3月	3,337	-7.7%	3月	2,142	-35.8%
4月	2,741	38.6%	4月	2,342	-14.6%	4月	1,421	-39.3%	4月	686	-51.7%
5月	2,603	-13.3%	5月	2,462	-5.4%	5月	2,206	-10.4%	5月	393	-82.2%
6月	2,284	-25.1%	6月	2,659	16.4%	6月	2,259	-15.0%	6月	1,543	-31.7%
上期計	14,730	1.9%	上期計	15,504	5.3%	上期計	13,436	-13.3%	上期計	7,497	-44.2%
7月	3,426	3.3%	7月	2,986	-12.8%	7月	1,932	-35.3%	7月	2,083	7.8%
8月	2,101	6.9%	8月	1,502	-28.5%	8月	1,819	21.1%	8月	1,669	-8.2%
9月	2,978	-13.0%	9月	3,372	13.2%	9月	2,359	-30.0%	9月	2,477	5.0%
10月	2,817	-3.0%	10月	2,845	1.0%	10月	2,007	-29.5%	10月	3,358	67.3%
11月	3,366	24.6%	11月	3,461	2.8%	11月	3,293	-4.9%	11月	2,790	-15.3%
12月	6,480	-7.5%	12月	7,462	15.2%	12月	6,392	-14.3%	12月	4,500(予)	-29.6%
下期計	21,168	-0.7%	下期計	21,628	2.2%	下期計	17,802	-17.7%	下期計	16,900(予)	-5.1%
年間合計	35,898	0.4%	年間合計	37,132	3.4%	年間合計	31,238	-15.9%	年間合計	24,400(予)	-21.9%

### 首都圏3. 地域別の供給動向

	13 年	14 年	15 年	16 年	17 年	18 年	19 年	20 年 1～11月	20年12月 (予測・約)	20年暦年 (予測・約)	前年比 (予測・約)	21 年 (予測・約)	前年比 (21年 /20年)
東京都区部	28,340	20,774	18,472	14,764	16,017	15,957	13,737	8,677	2,000	10,700	-22.1%	14000	30.8%
都 下	4,436	4,425	5,427	4,069	4,016	3,666	2,537	2,065	300	2,400	-5.4%	3000	25.0%
神奈川県	11,805	10,121	7,964	8,774	8,540	8,212	7,183	4,234	1,000	5,200	-27.6%	7000	34.6%
埼玉県	6,617	4,473	4,415	3,897	3,956	4,294	4,581	2,241	500	2,700	-41.1%	4000	48.1%
千葉県	5,280	5,120	4,171	4,268	3,369	5,003	3,200	2,657	700	3,400	6.3%	4000	17.6%
合 計	56,478	44,913	40,449	35,772	35,898	37,132	31,238	19,874	4,500	24,400	-21.9%	32,000	31.1%
前年 増加 比率	23.8%	▲20.5%	▲9.9%	▲11.6%	0.4%	3.4%	▲15.9%	—	—	—	-21.9%		31.1%

#### 首都圏4. 価格の動き

	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年 1～11月	対前年比 (20年1～11月 /19年)
東京都区部	5,853 ( 86.5 )	5,994 ( 87.3 )	6,732 ( 98.7 )	6,629 ( 100.5 )	7,089 ( 108.3 )	7,142 ( 113.8 )	7,286 ( 112.3 )	7,775 ( 127.8 )	6.7% ( 13.8% )
都 下	4,238 ( 58.0 )	4,726 ( 64.8 )	4,564 ( 62.1 )	4,985 ( 69.3 )	5,054 ( 71.2 )	5,235 ( 74.5 )	5,487 ( 79.3 )	5,425 ( 80.0 )	▲ 1.1% ( 0.9% )
神奈川県	4,212 ( 57.4 )	4,384 ( 61.0 )	4,953 ( 69.0 )	5,040 ( 71.2 )	5,524 ( 77.1 )	5,457 ( 76.9 )	5,295 ( 75.8 )	5,498 ( 82.3 )	3.8% ( 8.6% )
埼玉県	3,718 ( 51.2 )	3,930 ( 54.4 )	4,146 ( 57.8 )	4,255 ( 59.9 )	4,365 ( 61.1 )	4,305 ( 61.9 )	4,513 ( 64.0 )	4,567 ( 66.5 )	1.2% ( 3.9% )
千葉県	3,675 ( 47.5 )	3,879 ( 50.0 )	3,910 ( 51.4 )	4,085 ( 56.0 )	4,099 ( 57.0 )	4,306 ( 58.5 )	4,399 ( 60.5 )	4,555 ( 63.4 )	3.5% ( 4.8% )
首都圏	4,929 ( 69.7 )	5,060 ( 71.1 )	5,518 ( 77.9 )	5,490 ( 79.3 )	5,908 ( 85.9 )	5,871 ( 86.9 )	5,980 ( 87.9 )	6,254 ( 95.9 )	4.6% ( 9.1% )

( )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 —2021年の供給予測—

### 《近畿圏》

◎マンション供給は1万8,000戸。2020年に比べ29.5%の増加に。

◆2020年は前年比23.0%減の1万3,900戸の見込み。

コロナ禍の影響により、当初予測の1万7,000戸より大幅に下振れ。

◆2021年は前年比29.5%増の1万8,000戸。コロナ前の2019年水準まで回復すると予想。

◆大阪市部6,200戸、大阪府下4,000戸、神戸市部1,700戸、兵庫県下3,000戸、京都市部1,200戸。

◆奈良県を除く全エリアで大幅増加の見込み。

◎大阪市は1割増、兵庫県下と京都府下が大幅供給増。

◆大阪市部の超高層物件は、近年コンスタントな供給があり、2021年も継続の見通し。

◆近年増加傾向の1K等投資物件は、2020年の大幅減からは復調も前半は弱含みか。

◆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。京都府下は大幅増。

◆神戸市部ではタワー、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。

◎在庫はやや積み上がりが懸念される。着工は20年1～10月で前年同期比1.9%増。

◆在庫は11月末で3,229戸。前年同月末比で48.5%増加しており、やや積み上がりが懸念される。

◆一方、完成在庫は前年同月末比13.0%増の1,241戸と低水準にとどまっている。

◆着工は2020年1～10月が前年同期比1.9%増の2万1,460戸。

◆2020年1～11月の㎡単価69.8万円(坪単価230.7万円)、8年連続の上昇。

◎単価の上昇は継続。郊外ファミリーエリアが活発化。

◆都心部の価格高騰のあおりで供給は短期的に外周部へ。在宅勤務等で広面積住戸への需要が旺盛に。

◆中心部はホテルとの競合が薄れ、マンション用地仕入れが再び活発化。

◆2020年1～11月のマンション供給社数は71社に減少(2019年1～11月は80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 (%)
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
2019年	25,304	▲ 1.4	16,165	▲ 17.1	5,299	47.9	2,400	128.6	502	42.6	608	▲ 39.6	330	87.5
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	—
11月	1,580	▲ 12.4	918	▲ 23.4	287	▲ 49.6	280	700.0	25	—	0	—	70	—
12月	2,664	45.7	1,517	30.0	723	230.1	105	90.9	205	79.8	114	▲ 58.2	0	—
2020年 1月	1,648	▲ 42.2	707	▲ 66.1	643	56.1	242	▲ 31.4	0	—	56	—	0	—
2月	2,805	38.8	2,293	43.4	278	▲ 2.8	135	136.8	28	▲ 64.6	71	—	0	—
3月	2,296	▲ 4.7	1,656	▲ 1.8	388	3.5	56	▲ 76.0	40	—	156	140.0	0	▲ 100.0
4月	2,167	▲ 16.1	585	▲ 44.4	1,332	27.5	194	▲ 49.2	0	—	56	▲ 45.1	0	—
5月	2,762	116.3	1,140	13.3	941	763.3	681	320.4	0	—	0	—	0	—
6月	1,612	0.1	983	▲ 19.1	491	77.9	96	84.6	0	—	42	—	0	▲ 100.0
7月	2,083	25.7	1,320	36.2	462	23.5	301	50.5	0	—	0	▲ 100.0	0	—
8月	1,740	0.9	1,246	38.9	342	6.9	152	▲ 35.6	0	▲ 100.0	0	—	0	▲ 100.0
9月	1,991	▲ 10.9	1,609	59.1	218	▲ 76.4	109	12.4	0	▲ 100.0	0	▲ 100.0	55	—
10月	2,356	▲ 12.5	1,702	▲ 22.9	464	174.6	99	▲ 59.3	43	—	48	▲ 34.2	0	—
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
2020年1～10月計	21,460	1.9	13,241	▲ 3.6	5,559	29.6	2,065	2.5	111	▲ 59.2	429	▲ 13.2	55	▲ 78.8

(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

17.1	1,396	55.3%	18.1	1,091	-21.8%	19.1	1,044	-4.3%	20.1	621	-40.5%
2	1,394	-15.0%	2	1,818	30.4%	2	1,281	-29.5%	2	1,035	-19.2%
3	1,575	-26.5%	3	1,745	10.8%	3	1,449	-17.0%	3	1,528	5.5%
4	1,391	5.4%	4	1,742	25.2%	4	852	-51.1%	4	494	-42.0%
5	1,738	22.2%	5	1,480	-14.8%	5	1,388	-6.2%	5	214	-84.6%
6	1,321	-12.9%	6	1,211	-8.3%	6	1,500	23.9%	6	1,407	-6.2%
上期計	8,815	-1.4%	上期計	9,087	3.1%	上期計	7,514	-17.3%	上期計	5,299	-29.5%
7	1,832	29.6%	7	1,514	-17.4%	7	1,788	18.1%	7	921	-48.5%
8	1,215	-1.9%	8	1,378	13.4%	8	1,341	-2.7%	8	1,617	20.6%
9	2,392	27.9%	9	1,859	-22.3%	9	1,406	-24.4%	9	1,228	-12.7%
10	1,465	16.0%	10	1,775	21.2%	10	1,271	-28.4%	10	1,415	11.3%
11	1,582	-19.9%	11	2,585	63.4%	11	1,492	-42.3%	11	1,610	7.9%
12	2,259	14.4%	12	2,760	22.2%	12	3,230	17.0%	12	1,800(予)	-44.3%
下期計	10,745	10.4%	下期計	11,871	10.5%	下期計	10,528	-11.3%	下期計	8,600(予)	-18.3%
年間合計	19,560	4.7%	年間合計	20,958	7.1%	年間合計	18,042	-13.9%	年間合計	13,900(予)	-23.0%

### 近畿圏3. 地域別の供給動向

	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年 1～11月	20年12月 (予測・約)	20年暦年 (予測・約)	21年 (予測)	前年比 (予測)
大阪市部	8,576	6,229	7,137	8,217	9,482	9,222	8,992	4,967	650	5,620	6,200	10.3%
大阪府下	6,345	3,758	3,698	3,404	3,615	4,660	3,913	2,787	600	3,390	4,000	18.0%
神戸市部	2,993	3,277	2,829	1,973	1,747	2,465	1,726	1,151	80	1,230	1,700	38.2%
兵庫県下	2,842	1,738	2,366	2,167	1,917	2,087	1,684	1,266	260	1,530	3,000	96.1%
京都市部	2,153	1,957	1,574	1,384	1,220	1,277	788	698	60	760	1,200	57.9%
京都府下	148	730	743	509	249	64	22	154	10	170	700	311.8%
奈良県	723	579	258	425	153	301	158	404	80	480	400	▲16.7%
滋賀県	743	394	189	379	937	808	691	531	50	580	600	3.4%
和歌山県	168	152	136	218	240	74	68	132	10	140	200	42.9%
合計	24,691	18,814	18,930	18,676	19,560	20,958	18,042	12,090	1,800	13,900	18,000	29.5%
前年比 増加率	6.1%	▲23.8%	0.6%	▲1.3%	4.7%	7.1%	▲13.9%	—	—	▲23.0%		29.5%

#### 近畿圏4. 価格の動き

	13年	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年 1～11月	対前年比 (20年1～11月 /19年)
大阪市部	3,386(52.8)	3,294(57.6)	3,467(62.3)	3,593(67.5)	3,566(72.5)	3,552(77.2)	3,679(80.5)	4,226(85.4)	14.9% ( 6.1% )
大阪府下	3,394(45.9)	3,727(48.5)	4,022(53.6)	3,956(52.7)	3,935(53.2)	4,118(57.2)	4,145(57.2)	4,461(61.7)	7.6% ( 7.9% )
神戸市部	3,549(51.2)	3,595(50.3)	3,398(57.1)	3,665(61.8)	4,112(65.0)	3,855(69.2)	3,580(64.7)	3,894(62.8)	8.8% ( -2.9% )
兵庫県下	3,869(50.3)	4,393(56.5)	4,142(54.7)	4,568(59.6)	4,321(57.6)	4,421(58.7)	4,675(63.1)	4,718(64.9)	0.9% ( 2.9% )
京都市部	3,957(61.2)	4,288(58.0)	5,124(74.5)	5,296(75.6)	4,378(64.1)	3,814(64.7)	3,531(67.8)	3,964(75.8)	12.3% ( 11.8% )
京都府下	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)	3,296(47.4)	4.6% ( 5.8% )
奈良県	3,546(45.3)	3,460(45.0)	3,806(48.2)	4,018(51.4)	3,783(48.4)	3,704(51.1)	3,837(50.0)	4,248(57.2)	10.7% ( 14.4% )
滋賀県	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)	3,809(52.7)	-0.3% ( 2.1% )
和歌山県	2,508(35.8)	2,807(37.8)	3,003(40.9)	3,474(45.8)	3,563(47.3)	3,851(51.5)	4,325(57.2)	3,646(49.6)	-15.7% (-13.3%)
合計	3,496(50.1)	3,647(52.8)	3,788(58.2)	3,919(61.6)	3,836(63.0)	3,844(65.9)	3,866(68.0)	4,249(69.8)	9.9% ( 2.6% )

( )内は㎡単価。