

2021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 —2022年の供給予測—

《首都圏》

◎マンション供給は4.6%増の3.4万戸。活況続き2年連続の増加に。

◆2021年は前年比19.4%増の3.25万戸の見込み。コロナ禍でマンション人気回復。

◆2022年は前年比4.6%増の3.4万戸。都下、埼玉県、千葉県が大幅増へ。

◆住宅ニーズは高い状態続く。大手、中堅ともに郊外で積極攻勢。

◎23区内、郊外ともに大規模案件、超高層物件が市場をけん引。

◆都心や湾岸の大型は人気変わらず。埼玉県、千葉県でも注目の大規模タワーが始動。

◆都区部は'21年比1.4%減の1万4,000戸、湾岸に加えて都心の大規模再開発に注目。

◆東京都下が34.6%増の3,500戸と大幅増。埼玉県、千葉県も4,500程度にまで回復。

◎在庫は8月以降5,000戸台で推移。着工は夏場から減少続く。

◆在庫は11月末で前年同月末比16.7%減の5,697戸。2015年以来の低水準。

◆着工は'21年1～10月が9.2%減の4万3,141戸。東京都、埼玉県、千葉県が減少。

◆'21年1～11月の平均価格は6,476万円。過去最高値('90年6,123万円)更新の可能性大。

◎コロナ禍で引き続き郊外に注目集まる。一方で都心人気は一段と顕著に。

住宅ローン控除見直しの影響は限定的、ユーザーの積極姿勢変わらず。

◆2021年1～11月のマンション供給社数は117社とわずかに増加(前年同期114社)。

◆都心の高級物件の人気変わらず価格は更にアップ、郊外も駅近中心で価格は高止まり。

◆商品企画のテーマは省エネ・ZEHマンションや、テレワークに対応した設備・仕様。

【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 (%)									
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	
2020年	53,913	▲ 9.2	32,895	▲ 12.7	9,707	▲ 21.9	5,991	46.2	5,320	2.1	
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
	11月	3,389	▲ 7.8	2,111	▲ 11.2	665	▲ 36.5	572	175.0	41	▲ 2.4
	12月	3,021	▲ 26.4	2,282	▲ 26.9	313	64.7	244	▲ 33.7	182	▲ 57.0
2021年	1月	5,177	68.9	3,046	35.7	1,518	454.0	289	▲ 47.2	324	—
	2月	2,919	▲ 37.5	1,547	▲ 39.0	964	▲ 16.0	188	▲ 47.6	220	▲ 64.9
	3月	5,748	13.2	3,933	15.9	982	6.7	334	6.0	499	11.4
	4月	5,117	▲ 9.4	3,423	8.7	1,367	▲ 14.5	87	▲ 78.6	240	▲ 51.5
	5月	5,087	17.3	3,040	33.8	1,061	371.6	887	88.3	99	▲ 92.8
	6月	4,622	7.6	2,675	2.2	1,294	56.8	250	▲ 60.7	403	84.0
	7月	4,049	6.1	3,118	42.8	568	▲ 46.6	194	▲ 29.5	169	▲ 42.5
	8月	4,267	▲ 13.1	2,480	▲ 18.5	846	▲ 5.2	202	▲ 73.2	739	228.4
	9月	2,795	▲ 63.8	1,419	▲ 70.0	623	▲ 32.0	286	▲ 70.0	467	▲ 58.4
	10月	3,360	▲ 15.2	2,067	▲ 11.5	514	▲ 40.9	696	52.3	83	▲ 72.1
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	
2021年1～10月計	43,141	▲ 9.2	26,748	▲ 6.2	9,737	11.5	3,413	▲ 34.0	3,243	▲ 36.4	

(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

18. 1月	1,934	39.7%	19. 1月	1,900	-1.8%	20. 1月	1,237	-34.9%	21. 1月	1,325	7.1%
2月	2,490	7.8%	2月	2,313	-7.1%	2月	1,488	-35.7%	2月	2,243	50.7%
3月	3,617	6.1%	3月	3,337	-7.7%	3月	2,142	-35.8%	3月	3,103	44.9%
4月	2,342	-14.6%	4月	1,421	-39.3%	4月	686	-51.7%	4月	2,089	204.5%
5月	2,462	-5.4%	5月	2,206	-10.4%	5月	393	-82.2%	5月	2,578	556.0%
6月	2,659	16.4%	6月	2,259	-15.0%	6月	1,543	-31.7%	6月	1,939	25.7%
上期計	15,504	5.3%	上期計	13,436	-13.3%	上期計	7,489	-44.3%	上期計	13,277	77.3%
7月	2,986	-12.8%	7月	1,932	-35.3%	7月	2,083	7.8%	7月	1,952	-6.3%
8月	1,502	-28.5%	8月	1,819	21.1%	8月	1,669	-8.2%	8月	1,940	16.2%
9月	3,372	13.2%	9月	2,359	-30.0%	9月	2,477	5.0%	9月	2,311	-6.7%
10月	2,845	1.0%	10月	2,007	-29.5%	10月	3,358	67.3%	10月	2,055	-38.8%
11月	3,461	2.8%	11月	3,293	-4.9%	11月	2,790	-15.3%	11月	5,452	95.4%
12月	7,462	15.2%	12月	6,392	-14.3%	12月	7,362	15.2%	12月	5,500(予)	-25.3%
下期計	21,628	2.2%	下期計	17,802	-17.7%	下期計	19,739	10.9%	下期計	19,200(予)	-2.7%
年間合計	37,132	3.4%	年間合計	31,238	-15.9%	年間合計	27,228	-12.8%	年間合計	32,500(予)	19.4%

首都圏3. 地域別の供給動向

	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年 1～11月	21年12月 (予測・約)	21年暦年 (予測・約)	前年比 (予測・約)	22年 (予測・約)	前年比 (22年 /21年)
東京都区部	20,774	18,472	14,764	16,017	15,957	13,737	10,911	11,729	2,500	14,200	30.1%	14000	-1.4%
都下	4,425	5,427	4,069	4,016	3,666	2,537	3,242	2,104	500	2,600	-19.8%	3500	34.6%
神奈川県	10,121	7,964	8,774	8,540	8,212	7,183	5,586	7,199	1,000	8,200	46.8%	7500	-8.5%
埼玉県	4,473	4,415	3,897	3,956	4,294	4,581	3,367	2,973	700	3,700	9.9%	4500	21.6%
千葉県	5,120	4,171	4,268	3,369	5,003	3,200	4,122	2,982	800	3,800	-7.8%	4500	18.4%
合計	44,913	40,449	35,772	35,898	37,132	31,238	27,228	26,987	5,500	32,500	19.4%	34,000	4.6%
前年 増加 比率	▲20.5%	▲9.9%	▲11.6%	0.4%	3.4%	▲15.9%	▲12.8%	—	—	—	19.4%		4.6%

首都圏4. 価格の動き

	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年 1～11月	対前年比 (21年1～11月 /20年)
東京都区部	5,994 (87.3)	6,732 (98.7)	6,629 (100.5)	7,089 (108.3)	7,142 (113.8)	7,286 (112.3)	7,712 (125.1)	8,327 (129.1)	8.0% (3.2%)
都 下	4,726 (64.8)	4,564 (62.1)	4,985 (69.3)	5,054 (71.2)	5,235 (74.5)	5,487 (79.3)	5,460 (80.5)	5,301 (78.8)	▲2.9%(▲2.1%)
神奈川県	4,384 (61.0)	4,953 (69.0)	5,040 (71.2)	5,524 (77.1)	5,457 (76.9)	5,295 (75.8)	5,436 (81.8)	5,281 (78.2)	▲2.9%(▲4.4%)
埼玉県	3,930 (54.4)	4,146 (57.8)	4,255 (59.9)	4,365 (61.1)	4,305 (61.9)	4,513 (64.0)	4,565 (66.7)	4,902 (70.8)	7.4% (6.1%)
千葉県	3,879 (50.0)	3,910 (51.4)	4,085 (56.0)	4,099 (57.0)	4,306 (58.5)	4,399 (60.5)	4,377 (61.1)	4,481 (62.2)	2.4% (1.8%)
首都圏	5,060 (71.1)	5,518 (77.9)	5,490 (79.3)	5,908 (85.9)	5,871 (86.9)	5,980 (87.9)	6,083 (92.5)	6,476 (96.8)	6.5% (4.6%)

()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 —2022年の供給予測—

《近畿圏》

◎マンション供給は1万8,500戸。2021年に比べ2.2%の増加に。

- ◆2021年は前年比19.1%増の1万8,100戸の見込み。2019年の水準を回復。
- ◆2022年は前年比2.2%増の1万8,500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7,000戸、大阪府下4,000戸、神戸市部1,800戸、兵庫県下2,500戸、京都市部1,200戸。
- ◆主要エリアでは大阪市部と大阪府下が増加の見込み。

◎大阪市部と大阪府下は増加、神戸市部と京都市部が大幅供給減。

- ◆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、2022年も継続の見通し。
- ◆1K等投資物件は、2020年の大幅減からは復調が続くが、コロナ前の水準までの回復は困難か。
- ◆京都府下、奈良県、滋賀県では初回売出し、継続物件ともに活発化。
- ◆超高層、大規模物件の初回売出しがひと段落した神戸市部では大幅減の見込み。

◎在庫は積み上がりが懸念される。着工は21年1～10月で前年同期比16.8%減。

- ◆在庫は11月末で4,064戸。前年同月末比で25.9%増加しており、積み上がりが懸念される。
- ◆一方、完成在庫は前年同月末比0.3%減の1,237戸と低水準にとどまっている。
- ◆着工は2021年1～10月が前年同期比16.8%減の1万7,852戸。
- ◆2021年1～11月の㎡単価75.8万円(坪単価250.6万円)、9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。

- ◆都市部の価格高騰のあおりで、ファミリー層の郊外・広面積需要は引き続き旺盛。
- ◆コロナ禍での用地取得減少は2023年以降の供給に影響する見通し。
- ◆2021年1～11月のマンション供給社数は76社に増加(2020年1～11月は71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 (%)
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
2020年	25,773	1.9	15,295	▲ 5.4	6,403	20.8	3,024	26.0	201	▲ 60.0	756	24.3	94	▲ 71.5
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	—
11月	2,797	77.0	1,211	31.9	511	78.0	726	159.3	90	260.0	259	—	0	▲ 100.0
12月	1,516	▲ 43.1	843	▲ 44.4	333	▲ 53.9	233	121.9	0	▲ 100.0	68	▲ 40.4	39	—
2021年 1月	1,425	▲ 13.5	825	16.7	354	▲ 44.9	159	▲ 34.3	0	—	87	55.4	0	—
2月	1,754	▲ 37.5	999	▲ 56.4	399	43.5	0	▲ 100.0	244	771.4	112	57.7	0	—
3月	2,240	▲ 2.4	1,559	▲ 5.9	443	14.2	154	175.0	0	▲ 100.0	84	▲ 46.2	0	—
4月	1,964	▲ 9.4	1,579	169.9	238	▲ 82.1	147	▲ 24.2	0	—	0	▲ 100.0	0	—
5月	1,474	▲ 46.6	1,156	1.4	109	▲ 88.4	209	▲ 69.3	0	—	0	—	0	—
6月	1,014	▲ 37.1	314	▲ 68.1	101	▲ 79.4	44	▲ 54.2	0	—	555	1,221.4	0	—
7月	2,585	24.1	1,884	42.7	264	▲ 42.9	248	▲ 17.6	0	—	189	—	0	—
8月	1,183	▲ 32.0	904	▲ 27.4	75	▲ 78.1	107	▲ 29.6	0	—	97	—	0	—
9月	2,177	9.3	1,512	▲ 6.0	161	▲ 26.1	331	203.7	75	—	98	—	0	▲ 100.0
10月	2,036	▲ 13.6	1,411	▲ 17.1	373	▲ 19.6	153	54.5	41	▲ 4.7	58	20.8	0	—
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
2021年1～10月計	17,852	▲ 16.8	12,143	▲ 8.3	2,517	▲ 54.7	1,552	▲ 24.8	360	224.3	1,280	198.4	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

18.1	1,091	-21.8%	19.1	1,044	-4.3%	20.1	621	-40.5%	21.1	695	11.9%
2	1,818	30.4%	2	1,281	-29.5%	2	1,035	-19.2%	2	1,718	66.0%
3	1,745	10.8%	3	1,449	-17.0%	3	1,528	5.5%	3	1,815	18.8%
4	1,742	25.2%	4	852	-51.1%	4	494	-42.0%	4	1,093	121.3%
5	1,480	-14.8%	5	1,388	-6.2%	5	214	-84.6%	5	1,321	517.3%
6	1,211	-8.3%	6	1,500	23.9%	6	1,407	-6.2%	6	1,731	23.0%
上期計	9,087	3.1%	上期計	7,514	-17.3%	上期計	5,299	-29.5%	上期計	8,373	58.0%
7	1,514	-17.4%	7	1,788	18.1%	7	921	-48.5%	7	1,950	111.7%
8	1,378	13.4%	8	1,341	-2.7%	8	1,617	20.6%	8	1,050	-35.1%
9	1,859	-22.3%	9	1,406	-24.4%	9	1,228	-12.7%	9	1,210	-1.5%
10	1,775	21.2%	10	1,271	-28.4%	10	1,415	11.3%	10	1,457	3.0%
11	2,585	63.4%	11	1,492	-42.3%	11	1,610	7.9%	11	2,099	30.4%
12	2,760	22.2%	12	3,230	17.0%	12	3,105	-3.9%	12	2,000(予)	-35.6%
下期計	11,871	10.5%	下期計	10,528	-11.3%	下期計	9,896	-6.0%	下期計	9,800(予)	-1.0%
年間合計	20,958	7.1%	年間合計	18,042	-13.9%	年間合計	15,195	-15.8%	年間合計	18,100(予)	19.1%

近畿圏3. 地域別の供給動向

	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年 1～11月	21年12月 (予測・約)	21年暦年 (予測・約)	22年 (予測)	前年比 (予測)
大阪市部	7,137	8,217	9,482	9,222	8,992	5,915	5,811	850	6,600	7,000	6.1%
大阪府下	3,698	3,404	3,615	4,660	3,913	3,173	3,451	260	3,700	4,000	8.1%
神戸市部	2,829	1,973	1,747	2,465	1,726	1,436	2,190	210	2,400	1,800	▲25.0%
兵庫県下	2,366	2,167	1,917	2,087	1,684	1,967	2,268	320	2,600	2,500	▲3.8%
京都市部	1,574	1,384	1,220	1,277	788	1,038	1,166	190	1,360	1,200	▲11.8%
京都府下	743	509	249	64	22	346	489	10	500	700	40.0%
奈良県	258	425	153	301	158	524	96	100	200	300	50.0%
滋賀県	189	379	937	808	691	607	601	50	660	900	36.4%
和歌山県	136	218	240	74	68	189	67	10	80	100	25.0%
合計	18,930	18,676	19,560	20,958	18,042	15,195	16,139	2,000	18,100	18,500	2.2%
前年比 増加率	0.6%	▲1.3%	4.7%	7.1%	▲13.9%	▲15.8%	—	—	19.1%		2.2%

近畿圏4. 価格の動き

	14年	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年 1～11月	対前年比 (21年1～11月 /20年)
大阪市部	3,294(57.6)	3,467(62.3)	3,593(67.5)	3,566(72.5)	3,552(77.2)	3,679(80.5)	4,130(84.9)	4,826(91.2)	16.9% (7.4%)
大阪府下	3,727(48.5)	4,022(53.6)	3,956(52.7)	3,935(53.2)	4,118(57.2)	4,145(57.2)	4,474(62.0)	4,645(64.3)	3.8% (3.7%)
神戸市部	3,595(50.3)	3,398(57.1)	3,665(61.8)	4,112(65.0)	3,855(69.2)	3,580(64.7)	3,842(64.7)	3,990(79.1)	3.9% (22.3%)
兵庫県下	4,393(56.5)	4,142(54.7)	4,568(59.6)	4,321(57.6)	4,421(58.7)	4,675(63.1)	4,634(63.7)	5,180(70.8)	11.8% (11.1%)
京都市部	4,288(58.0)	5,124(74.5)	5,296(75.6)	4,378(64.1)	3,814(64.7)	3,531(67.8)	3,648(74.7)	4,017(84.1)	10.1% (12.6%)
京都府下	3,543(46.7)	3,481(45.3)	3,880(52.0)	4,021(54.2)	4,978(64.4)	3,152(44.8)	3,882(52.6)	4,046(53.9)	4.2% (2.5%)
奈良県	3,460(45.0)	3,806(48.2)	4,018(51.4)	3,783(48.4)	3,704(51.1)	3,837(50.0)	4,042(54.2)	4,580(59.2)	13.3% (9.2%)
滋賀県	3,208(43.4)	3,369(44.5)	3,455(46.2)	4,005(53.0)	4,084(53.7)	3,819(51.6)	3,838(52.5)	4,198(58.1)	9.4% (10.7%)
和歌山県	2,807(37.8)	3,003(40.9)	3,474(45.8)	3,563(47.3)	3,851(51.5)	4,325(57.2)	3,662(49.0)	3,584(49.3)	-2.1% (0.6%)
合計	3,647(52.8)	3,788(58.2)	3,919(61.6)	3,836(63.0)	3,844(65.9)	3,866(68.0)	4,181(69.1)	4,612(75.8)	10.3% (9.7%)

()内は㎡単価。