

2022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 —2023年の供給予測—

### 《首都圏》

◎マンション供給は3.9%増の3.2万戸。東京23区、都下、千葉県が大幅増。

◆2022年は前年比8.4%減の3.08万戸の見込み。資材供給の不透明感などで落ち込む。

◆2023年は前年比3.9%増の3.2万戸。東京23区、都下、千葉県が大幅増。

◆住宅ニーズは依然堅調も郊外の勢いはやや沈静化、再び23区中心の市場に。

◎東京23区の大規模案件、超高層物件が市場をけん引。

◆都心や湾岸に根強い人気。大規模、超高層物件の供給で一段と注目集まる。

◆東京23区は'22年比9.4%増の1万4,000戸。城東・城北エリアでも駅近タワーが目玉に。

◆東京都下が8.7%増の2,500戸、千葉県も8.1%増の4,000戸と大幅に増加。

◎在庫は6月以降5,000戸前後と低水準を維持。着工は夏から回復傾向。

◆在庫は11月末で前年同月末比10.8%減の5,079戸。2015年以来の低水準。

◆着工は'22年1～10月が0.03%減の4万3,124戸。埼玉県と千葉県が大きく伸ばす。

◆'22年1～11月の平均価格は6,465万円。前年同期(6,476万円)比はほぼ横ばい。

◎注目は再び郊外から都心に。23区は注目の大型案件が多数始動へ。

懸念は建設費アップによる価格の高騰、住宅ローン金利の上昇など。

◆2022年1～11月のマンション供給社数は101社にとどまる(前年同期117社)。

◆高額物件の供給増で23区は再び価格上昇へ。郊外もコスト高から高値変わらず。

◆商品企画のテーマは引き続きZEH化。光熱費の高騰などで改めて省エネに脚光。

【問合せ先】  
㈱不動産経済研究所  
調査部門  
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 (%)	
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	
2021年	49,962	▲ 7.3	31,221	▲ 5.1	11,181	15.2	3,975	▲ 33.7	3,585	▲ 32.6	
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
	11月	3,041	▲ 10.3	1,620	▲ 23.3	928	39.5	326	▲ 43.0	167	307.3
	12月	3,780	25.1	2,853	25.0	516	64.9	236	▲ 3.3	175	▲ 3.8
2022年	1月	2,957	▲ 42.9	1,315	▲ 56.8	981	▲ 35.4	180	▲ 37.7	481	48.5
	2月	5,577	91.1	3,184	105.8	1,257	30.4	242	28.7	894	306.4
	3月	4,167	▲ 27.5	2,022	▲ 48.6	803	▲ 18.2	1,237	270.4	105	▲ 79.0
	4月	5,585	9.1	2,993	▲ 12.6	1,628	19.1	667	666.7	297	23.8
	5月	3,612	▲ 29.0	1,612	▲ 47.0	635	▲ 40.2	857	▲ 3.4	508	413.1
	6月	3,719	▲ 19.5	2,229	▲ 16.7	1,211	▲ 6.4	112	▲ 55.2	167	▲ 58.6
	7月	3,532	▲ 12.8	2,291	▲ 26.5	824	45.1	32	▲ 83.5	385	127.8
	8月	5,381	26.1	2,763	11.4	581	▲ 31.3	1,063	426.2	974	31.8
	9月	3,961	41.7	2,395	68.8	1,210	94.2	109	▲ 61.9	247	▲ 47.1
	10月	4,633	37.9	3,359	62.5	344	▲ 33.1	274	▲ 60.6	656	690.4
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	
2022年1～10月計	43,124	▲ 0.0	24,163	▲ 9.7	9,474	▲ 2.7	4,773	39.8	4,714	45.4	

(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

19. 1月	1,900	-1.8%	20. 1月	1,237	-34.9%	21. 1月	1,325	7.1%	22. 1月	1,128	-14.9%
2月	2,313	-7.1%	2月	1,488	-35.7%	2月	2,243	50.7%	2月	2,287	2.0%
3月	3,337	-7.7%	3月	2,142	-35.8%	3月	3,103	44.9%	3月	2,492	-19.7%
4月	1,421	-39.3%	4月	686	-51.7%	4月	2,089	204.5%	4月	2,426	16.1%
5月	2,206	-10.4%	5月	393	-82.2%	5月	2,578	556.0%	5月	2,466	-4.3%
6月	2,259	-15.0%	6月	1,543	-31.7%	6月	1,939	25.7%	6月	1,913	-1.3%
上期計	13,436	-13.3%	上期計	7,489	-44.3%	上期計	13,277	77.3%	上期計	12,712	-4.3%
7月	1,932	-35.3%	7月	2,083	7.8%	7月	1,952	-6.3%	7月	2,268	16.2%
8月	1,819	21.1%	8月	1,669	-8.2%	8月	1,940	16.2%	8月	1,162	-40.1%
9月	2,359	-30.0%	9月	2,477	5.0%	9月	2,311	-6.7%	9月	2,036	-11.9%
10月	2,007	-29.5%	10月	3,358	67.3%	10月	2,055	-38.8%	10月	2,768	34.7%
11月	3,293	-4.9%	11月	2,790	-15.3%	11月	5,452	95.4%	11月	2,866	-47.4%
12月	6,392	-14.3%	12月	7,362	15.2%	12月	6,649	-9.7%	12月	7,000(予)	5.3%
下期計	17,802	-17.7%	下期計	19,739	10.9%	下期計	20,359	3.1%	下期計	18,100(予)	-11.1%
年間合計	31,238	-15.9%	年間合計	27,228	-12.8%	年間合計	33,636	23.5%	年間合計	30,800(予)	-8.4%

### 首都圏3. 地域別の供給動向

	15 年	16 年	17 年	18 年	19 年	20 年	21 年	22 年 1～11月	22年12月 (予測・約)	22年暦年 (予測・約)	前年比 (予測・約)	23 年 (予測・約)	前年比 (23年 /22年)
東京 23 区	18,472	14,764	16,017	15,957	13,737	10,911	13,290	9,774	3,000	12,800	-3.7%	14000	9.4%
都 下	5,427	4,069	4,016	3,666	2,537	3,242	2,921	1,797	500	2,300	-21.3%	2500	8.7%
神奈川県	7,964	8,774	8,540	8,212	7,183	5,586	8,609	5,716	1,500	7,200	-16.4%	7500	4.2%
埼玉県	4,415	3,897	3,956	4,294	4,581	3,367	4,451	3,787	1,000	4,800	7.8%	4000	-16.7%
千葉県	4,171	4,268	3,369	5,003	3,200	4,122	4,365	2,738	1,000	3,700	-15.2%	4000	8.1%
合 計	40,449	35,772	35,898	37,132	31,238	27,228	33,636	23,812	7,000	30,800	-8.4%	32,000	3.9%
前年 増加 比率	-9.9%	-11.6%	0.4%	3.4%	-15.9%	-12.8%	23.5%	—	—	—	-8.4%		3.9%

#### 首都圏4. 価格の動き

	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年 1～11月	対前年比 (22年1～11月 /21年)
東京23区	6,732 (98.7)	6,629 (100.5)	7,089 (108.3)	7,142 (113.8)	7,286 (112.3)	7,712 (125.1)	8,293 (128.2)	8,230 (128.2)	▲0.8% (±0%)
都下	4,564 (62.1)	4,985 (69.3)	5,054 (71.2)	5,235 (74.5)	5,487 (79.3)	5,460 (80.5)	5,061 (74.1)	5,178 (76.7)	2.3% (3.5%)
神奈川県	4,953 (69.0)	5,040 (71.2)	5,524 (77.1)	5,457 (76.9)	5,295 (75.8)	5,436 (81.8)	5,270 (78.0)	5,435 (81.7)	3.1% (4.7%)
埼玉県	4,146 (57.8)	4,255 (59.9)	4,365 (61.1)	4,305 (61.9)	4,513 (64.0)	4,565 (66.7)	4,801 (70.7)	5,453 (79.3)	13.6% (12.2%)
千葉県	3,910 (51.4)	4,085 (56.0)	4,099 (57.0)	4,306 (58.5)	4,399 (60.5)	4,377 (61.1)	4,314 (61.6)	4,563 (63.4)	5.8% (2.9%)
首都圏	5,518 (77.9)	5,490 (79.3)	5,908 (85.9)	5,871 (86.9)	5,980 (87.9)	6,083 (92.5)	6,260 (93.6)	6,465 (97.0)	3.3% (3.6%)

( )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 —2023年の供給予測—

### 《近畿圏》

◎マンション供給は1万8,000戸。2022年に比べ7.1%の増加に。

- ◆2022年は前年比11.4%減の1万6,800戸の見込み。当初予測の1万8,500戸より下振れ。
- ◆2023年は前年比7.1%増の1万8,000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6,500戸、大阪府下4,500戸、神戸市部1,300戸、兵庫県下2,600戸、京都市部1,700戸。
- ◆主要エリアでは大阪府下と兵庫県下、京都市部が増加の見込み。

◎大阪府下と兵庫県下は増加、大阪市部と神戸市部が減少。

- ◆超高層物件は、大阪市中心部から府下へ広がり、2023年も活発な見通し。
- ◆1K等投資物件は、コロナ前の水準までの回復は困難か。
- ◆大阪府下、兵庫県下、滋賀県では、大規模を筆頭に数多くの物件が初回売出しを迎える見込み。

◎在庫は低水準ながら完成在庫は高水準。着工は22年1～10月で前年同期比16.0%増。

- ◆在庫は11月末で3,537戸。前年同月末比で13.0%減少している。
- ◆一方、完成在庫は前年同月末比32.7%増の1,642戸と近年では高水準に。
- ◆着工は2022年1～10月が前年同期比16.0%増の2万704戸。
- ◆2022年1～11月の㎡単価77.7万円(坪単価257.0万円)、10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。

- ◆都市部の価格高騰により、ファミリー層の郊外・広面積需要は引き続き旺盛。
- ◆エネルギー価格や原材料費高騰のあおりを受け、販売中での価格アップや、初回売出し物件の発売開始が後ろずれする恐れ。
- ◆2022年1～11月のマンション供給社数は84社に増加(2021年1～11月は76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 (%)
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
2021年	20,916	▲ 18.8	14,205	▲ 7.1	3,041	▲ 52.5	1,929	▲ 36.2	360	79.1	1,381	82.7	0	▲ 100.0
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	—
11月	1,664	▲ 40.5	1,185	▲ 2.1	330	▲ 35.4	149	▲ 79.5	0	▲ 100.0	0	▲ 100.0	0	—
12月	1,400	▲ 7.7	877	4.0	194	▲ 41.7	228	▲ 2.1	0	—	101	48.5	0	▲ 100.0
2022年 1月	1,262	▲ 11.4	561	▲ 32.0	297	▲ 16.1	356	123.9	48	—	0	▲ 100.0	0	—
2月	1,349	▲ 23.1	812	▲ 18.7	284	▲ 28.8	143	—	41	▲ 83.2	0	▲ 100.0	69	—
3月	3,666	63.7	2,169	39.1	507	14.4	282	83.1	0	—	708	742.9	0	—
4月	2,806	42.9	1,647	4.3	752	216.0	322	119.0	3	—	0	—	82	—
5月	1,239	▲ 15.9	856	▲ 26.0	296	171.6	87	▲ 58.4	0	—	0	—	0	—
6月	1,258	24.1	794	152.9	230	127.7	234	431.8	0	—	0	▲ 100.0	0	—
7月	2,016	▲ 22.0	1,422	▲ 24.5	431	63.3	153	▲ 38.3	10	—	0	▲ 100.0	0	—
8月	2,538	114.5	1,720	90.3	359	378.7	356	232.7	0	—	47	▲ 51.5	56	—
9月	2,152	▲ 1.1	1,561	3.2	215	33.5	170	▲ 48.6	141	88.0	0	▲ 100.0	65	—
10月	2,418	18.8	1,275	▲ 9.6	955	156.0	188	22.9	0	▲ 100.0	0	▲ 100.0	0	—
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
2022年1～10月計	20,704	16.0	12,817	5.6	4,326	71.9	2,291	47.6	243	▲ 32.5	755	▲ 41.0	272	—

(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

19.1	1,044	-4.3%	20.1	621	-40.5%	21.1	695	11.9%	22.1	792	14.0%
2	1,281	-29.5%	2	1,035	-19.2%	2	1,718	66.0%	2	1,378	-19.8%
3	1,449	-17.0%	3	1,528	5.5%	3	1,815	18.8%	3	1,267	-30.2%
4	852	-51.1%	4	494	-42.0%	4	1,093	121.3%	4	1,148	5.0%
5	1,388	-6.2%	5	214	-84.6%	5	1,321	517.3%	5	1,379	4.4%
6	1,500	23.9%	6	1,407	-6.2%	6	1,731	23.0%	6	1,261	-27.2%
上期計	7,514	-17.3%	上期計	5,299	-29.5%	上期計	8,373	58.0%	上期計	7,225	-13.7%
7	1,788	18.1%	7	921	-48.5%	7	1,950	111.7%	7	1,374	-29.5%
8	1,341	-2.7%	8	1,617	20.6%	8	1,050	-35.1%	8	1,059	0.9%
9	1,406	-24.4%	9	1,228	-12.7%	9	1,210	-1.5%	9	1,332	10.1%
10	1,271	-28.4%	10	1,415	11.3%	10	1,457	3.0%	10	2,120	45.5%
11	1,492	-42.3%	11	1,610	7.9%	11	2,099	30.4%	11	1,796	-14.4%
12	3,230	17.0%	12	3,105	-3.9%	12	2,812	-9.4%	12	1,900(予)	-32.4%
下期計	10,528	-11.3%	下期計	9,896	-6.0%	下期計	10,578	6.9%	下期計	9,580(予)	-9.4%
年間合計	18,042	-13.9%	年間合計	15,195	-15.8%	年間合計	18,951	24.7%	年間合計	16,800(予)	-11.4%



### 近畿圏3. 地域別の供給動向

	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年 1～11月	22年12月 (予測・約)	22年暦年 (予測・約)	23年 (予測)	前年比 (予測)
大阪市部	8,217	9,482	9,222	8,992	5,915	6,525	5,842	1,000	6,850	6,500	▲5.1%
大阪府下	3,404	3,615	4,660	3,913	3,173	3,901	3,185	300	3,500	4,500	28.6%
神戸市部	1,973	1,747	2,465	1,726	1,436	2,442	1,256	200	1,450	1,300	▲10.3%
兵庫県下	2,167	1,917	2,087	1,684	1,967	2,809	1,735	160	1,900	2,600	36.8%
京都市部	1,384	1,220	1,277	788	1,038	1,528	1,508	150	1,650	1,700	3.0%
京都府下	509	249	64	22	346	581	305	10	310	150	▲51.6%
奈良県	425	153	301	158	524	208	309	20	320	200	▲37.5%
滋賀県	379	937	808	691	607	848	626	30	650	900	38.5%
和歌山県	218	240	74	68	189	109	140	30	170	150	▲11.8%
合計	18,676	19,560	20,958	18,042	15,195	18,951	14,906	1,900	16,800	18,000	7.1%
前年比 増加率	▲1.3%	4.7%	7.1%	▲13.9%	▲15.8%	24.7%	—	—	▲11.4%		7.1%

#### 近畿圏4. 価格の動き

	15年	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年 1～11月	対前年比 (22年1～11月 /21年)
大阪市部	3,467(62.3)	3,593(67.5)	3,566(72.5)	3,552(77.2)	3,679(80.5)	4,130(84.9)	4,800(91.1)	4,859(92.4)	1.2% ( 1.4% )
大阪府下	4,022(53.6)	3,956(52.7)	3,935(53.2)	4,118(57.2)	4,145(57.2)	4,474(62.0)	4,684(64.9)	4,651(67.3)	-0.7% ( 3.7% )
神戸市部	3,398(57.1)	3,665(61.8)	4,112(65.0)	3,855(69.2)	3,580(64.7)	3,842(64.7)	3,940(79.5)	4,020(74.7)	2.0% ( -6.0% )
兵庫県下	4,142(54.7)	4,568(59.6)	4,321(57.6)	4,421(58.7)	4,675(63.1)	4,634(63.7)	5,048(69.1)	4,948(68.9)	-2.0% ( -0.3% )
京都市部	5,124(74.5)	5,296(75.6)	4,378(64.1)	3,814(64.7)	3,531(67.8)	3,648(74.7)	3,911(84.1)	5,364(88.7)	37.2% ( 5.5% )
京都府下	3,481(45.3)	3,880(52.0)	4,021(54.2)	4,978(64.4)	3,152(44.8)	3,882(52.6)	4,091(54.4)	4,648(63.1)	13.6% ( 16.0% )
奈良県	3,806(48.2)	4,018(51.4)	3,783(48.4)	3,704(51.1)	3,837(50.0)	4,042(54.2)	4,292(57.5)	4,284(59.3)	-0.2% ( 3.1% )
滋賀県	3,369(44.5)	3,455(46.2)	4,005(53.0)	4,084(53.7)	3,819(51.6)	3,838(52.5)	4,017(56.2)	4,419(58.8)	10.0% ( 4.6% )
和歌山県	3,003(40.9)	3,474(45.8)	3,563(47.3)	3,851(51.5)	4,325(57.2)	3,662(49.0)	3,662(50.4)	3,718(51.5)	1.5% ( 2.2% )
合計	3,788(58.2)	3,919(61.6)	3,836(63.0)	3,844(65.9)	3,866(68.0)	4,181(69.1)	4,562(75.1)	4,760(77.7)	4.3% ( 3.5% )

( )内は㎡単価。