

2023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 —2024年の供給予測—

《首都圏》

◎マンション供給は10.7%増の3.1万戸。神奈川県や埼玉県などが大幅増。

- ◆2023年は前年比5.3%減の2.8万戸の見込み。価格などで郊外が販売鈍化。
- ◆2024年は前年比10.7%増の3.1万戸。東京23区は好調維持、埼玉県なども反転へ。
- ◆23区中心は変わらず。郊外は駅近物件の積極供給で大幅減からの回復に期待。

◎東京23区の超高層大型案件は安定人気、引き続き市場をけん引。

- ◆都心や湾岸は高値でも人気衰えず。周辺エリアも中心部の大型タワーに注目。
- ◆東京23区は'23年比3.2%増の1万3,000戸。城東エリアなどでも駅近大型に脚光。
- ◆埼玉県が25.0%増の3,500戸、神奈川県も23.0%増の7,500戸と大幅に増加。

◎在庫は4月以降4,000戸台と安定的に低水準。着工は春から低調傾向。

- ◆在庫は11月末で前年同月末比5.2%減の4,815戸。供給減も影響し低水準で推移。
- ◆着工は'23年1～10月が1.0%減の4万2,679戸。6月以降、東京都の減少続く。
- ◆'23年1～11月の平均価格は8,424万円。超高額大型物件の供給で記録的高値に。

◎注目は都心とその周辺部。近郊エリアでも大型案件が多数始動。

建設費の高騰、住宅ローン金利の上昇などに引き続き懸念。

- ◆2023年1～11月のマンション供給社数は109社に増加(前年同期101社)。
- ◆超高額物件の供給は一服、23区や近郊エリアの供給量増で売上げ確保へ。
- ◆商品企画のテーマは引き続きZEH。物価上昇で省エネに一段と注目集まる。

【問合せ先】
株不動産経済研究所
調査部門
TEL:03-3225-5301

首都圏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 (%)									
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	
2022年	52,379	4.8	29,579	▲ 5.3	10,939	▲ 2.2	5,551	39.6	6,310	76.0	
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
	11月	4,456	46.5	2,868	77.0	866	▲ 6.7	500	53.4	222	32.9
	12月	4,799	27.0	2,548	▲ 10.7	599	16.1	278	17.8	1,374	685.1
2023年	1月	6,642	124.6	4,093	211.3	1,384	41.1	736	308.9	429	▲ 10.8
	2月	5,472	▲ 1.9	2,816	▲ 11.6	1,218	▲ 3.1	332	37.2	1,106	23.7
	3月	4,545	9.1	2,069	2.3	2,162	169.2	198	▲ 84.0	116	10.5
	4月	3,759	▲ 32.7	2,196	▲ 26.6	1,230	▲ 24.4	263	▲ 60.6	70	▲ 76.4
	5月	5,091	40.9	1,960	21.6	1,601	152.1	421	▲ 50.9	1,109	118.3
	6月	2,531	▲ 31.9	1,091	▲ 51.1	601	▲ 50.4	623	456.3	216	29.3
	7月	2,425	▲ 31.3	1,885	▲ 17.7	184	▲ 77.7	286	793.8	70	▲ 81.8
	8月	4,204	▲ 21.9	2,396	▲ 13.3	1,218	109.6	389	▲ 63.4	201	▲ 79.4
	9月	2,947	▲ 25.6	1,414	▲ 41.0	778	▲ 35.7	476	336.7	279	13.0
	10月	5,063	9.3	1,926	▲ 42.7	1,576	358.1	902	229.2	659	0.5
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	
2023年1～10月計	42,679	▲ 1.0	21,846	▲ 9.6	11,952	26.2	4,626	▲ 3.1	4,255	▲ 9.7	

(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

年月	発売戸数	前年同月比	年月	発売戸数	前年同月比	年月	発売戸数	前年同月比	年月	発売戸数	前年同月比
20. 1月	1,237	-34.9%	21. 1月	1,325	7.1%	22. 1月	1,128	-14.9%	23. 1月	710	-37.1%
2月	1,488	-35.7%	2月	2,243	50.7%	2月	2,287	2.0%	2月	1,821	-20.4%
3月	2,142	-35.8%	3月	3,103	44.9%	3月	2,492	-19.7%	3月	2,439	-2.1%
4月	686	-51.7%	4月	2,089	204.5%	4月	2,426	16.1%	4月	1,690	-30.3%
5月	393	-82.2%	5月	2,578	556.0%	5月	2,466	-4.3%	5月	1,936	-21.5%
6月	1,543	-31.7%	6月	1,939	25.7%	6月	1,913	-1.3%	6月	1,906	-0.4%
上期計	7,489	-44.3%	上期計	13,277	77.3%	上期計	12,712	-4.3%	上期計	10,502	-17.4%
7月	2,083	7.8%	7月	1,952	-6.3%	7月	2,268	16.2%	7月	2,591	14.2%
8月	1,669	-8.2%	8月	1,940	16.2%	8月	1,162	-40.1%	8月	1,469	26.4%
9月	2,477	5.0%	9月	2,311	-6.7%	9月	2,036	-11.9%	9月	2,120	4.1%
10月	3,358	67.3%	10月	2,055	-38.8%	10月	2,768	34.7%	10月	1,486	-46.3%
11月	2,790	-15.3%	11月	5,452	95.4%	11月	2,866	-47.4%	11月	2,743	-4.3%
12月	7,362	15.2%	12月	6,649	-9.7%	12月	5,757	5.3%	12月	7,100(予)	23.3%
下期計	19,739	10.9%	下期計	20,359	3.1%	下期計	16,857	-11.1%	下期計	17,500(予)	3.8%
年間合計	27,228	-12.8%	年間合計	33,636	23.5%	年間合計	29,569	-8.4%	年間合計	28,000(予)	-5.3%

首都圏3. 地域別の供給動向

	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年 1～11月	23年12月 (予測・約)	23年暦年 (予測・約)	前年比 (予測・約)	24年 (予測・約)	前年比 (24年 /23年)
東京23区	14,764	16,017	15,957	13,737	10,911	13,290	10,797	9,641	3,000	12,600	16.7%	13000	3.2%
都下	4,069	4,016	3,666	2,537	3,242	2,921	2,360	2,014	500	2,500	5.9%	3000	20.0%
神奈川県	8,774	8,540	8,212	7,183	5,586	8,609	7,403	4,061	2,000	6,100	-17.6%	7500	23.0%
埼玉県	3,897	3,956	4,294	4,581	3,367	4,451	4,716	2,158	600	2,800	-40.6%	3500	25.0%
千葉県	4,268	3,369	5,003	3,200	4,122	4,365	4,293	3,037	1,000	4,000	-6.8%	4000	0.0%
合計	35,772	35,898	37,132	31,238	27,228	33,636	29,569	20,911	7,100	28,000	-5.3%	31,000	10.7%
前年 増加 比率	-11.6%	0.4%	3.4%	-15.9%	-12.8%	23.5%	-12.1%	—	—	—	-5.3%		10.7%

首都圏4. 価格の動き

	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年 1～11月	対前年比 (23年1～11月 /22年)
東京23区	6,629 (100.5)	7,089 (108.3)	7,142 (113.8)	7,286 (112.3)	7,712 (125.1)	8,293 (128.2)	8,236 (128.8)	12,058 (182.8)	46.4% (41.9%)
都下	4,985 (69.3)	5,054 (71.2)	5,235 (74.5)	5,487 (79.3)	5,460 (80.5)	5,061 (74.1)	5,233 (79.6)	5,465 (81.7)	4.4% (2.6%)
神奈川県	5,040 (71.2)	5,524 (77.1)	5,457 (76.9)	5,295 (75.8)	5,436 (81.8)	5,270 (78.0)	5,411 (81.6)	5,879 (89.7)	8.6% (9.9%)
埼玉県	4,255 (59.9)	4,365 (61.1)	4,305 (61.9)	4,513 (64.0)	4,565 (66.7)	4,801 (70.7)	5,267 (77.7)	4,905 (75.3)	▲6.9%(▲3.1%)
千葉県	4,085 (56.0)	4,099 (57.0)	4,306 (58.5)	4,399 (60.5)	4,377 (61.1)	4,314 (61.6)	4,603 (66.2)	4,754 (68.4)	3.3% (3.3%)
首都圏	5,490 (79.3)	5,908 (85.9)	5,871 (86.9)	5,980 (87.9)	6,083 (92.5)	6,260 (93.6)	6,288 (95.1)	8,424 (126.9)	34.0% (33.4%)

()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 —2024年の供給予測—

《近畿圏》

◎マンション供給は1万6,500戸。2023年に比べ17.9%の増加に。

- ◆2023年は前年比21.6%減の1万4,000戸の見込み。当初予測の1万8,000戸より大きく下振れ。
- ◆2024年は前年比17.9%増の1万6,500戸。前年比増加の見込みも、2021～2022年の水準までの回復は困難。
- ◆大阪市部6,800戸、大阪府下3,500戸、神戸市部1,200戸、兵庫県下1,800戸、京都市部1,400戸。
- ◆主要エリアでは全エリアが増加の見込み。

◎京都府下と奈良県以外の全エリアが増加の見込み。

- ◆超高層物件は、大阪市中心部から府下へ広がり、2024年も活発な見通し。
- ◆1K等投資物件は売れ行きは好調ながら、供給は依然としてコロナ前の水準を大幅に下回る見込み。
- ◆大規模物件は多数予定されているものの、2023年から発売後ろずれの傾向が強まっており、見通しは不透明。

◎在庫、完成在庫ともに圧縮傾向が続く。着工は23年1～10月で前年同期比0.5%増。

- ◆在庫は11月末で2,765戸。前年同月末比で21.8%減少している。
- ◆完成在庫は前年同月末比11.0%減の1,461戸。
- ◆2023年1～11月の㎡単価78.4万円(坪単価259.2万円)、11年連続の上昇。
- ◆着工は2023年1～10月が前年同期比0.5%増の2万803戸。

◎単価の上昇は継続。郊外ファミリーエリアが活発化するものの、契約率は低下の見込み。

- ◆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。
- ◆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後ろずれが顕在化。
- ◆2013年から単価は56.5%上昇しており、売れ行き動向への影響に懸念。
- ◆2023年1～11月のマンション供給社数は81社に減少(2022年1～11月は84社)。

【問合せ先】
株式会社 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 (%)
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
2022年	22,999	10.0	14,075	▲ 0.9	4,882	60.5	2,383	23.5	515	43.1	872	▲ 36.9	272	—
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	—
11月	1,072	▲ 35.6	570	▲ 51.9	265	▲ 19.7	23	▲ 84.6	214	—	0	—	0	—
12月	1,223	▲ 12.6	688	▲ 21.6	291	50.0	69	▲ 69.7	58	—	117	15.8	0	—
2023年 1月	2,821	123.5	1,525	171.8	546	83.8	628	76.4	30	▲ 37.5	0	—	92	—
2月	1,880	39.4	1,523	87.6	74	▲ 73.9	202	41.3	0	▲ 100.0	81	—	0	▲ 100.0
3月	3,234	▲ 11.8	2,527	16.5	455	▲ 10.3	0	▲ 100.0	0	—	252	▲ 64.4	0	—
4月	1,495	▲ 46.7	851	▲ 48.3	561	▲ 25.4	63	▲ 80.4	20	566.7	0	—	0	▲ 100.0
5月	2,260	82.4	1,161	35.6	359	21.3	526	504.6	28	—	186	—	0	—
6月	1,661	32.0	1,116	40.6	154	▲ 33.0	322	37.6	0	—	69	—	0	—
7月	1,178	▲ 41.6	863	▲ 39.3	216	▲ 49.9	99	▲ 35.3	0	▲ 100.0	0	—	0	—
8月	1,183	▲ 53.4	424	▲ 75.3	598	66.6	161	▲ 54.8	0	—	0	▲ 100.0	0	▲ 100.0
9月	2,595	20.6	2,025	29.7	446	107.4	85	▲ 50.0	0	▲ 100.0	39	—	0	▲ 100.0
10月	2,496	3.2	1,423	11.6	984	3.0	89	▲ 52.7	0	—	0	—	0	—
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	—
2023年1～10月計	20,803	0.5	13,438	4.8	4,393	1.5	2,175	▲ 5.1	78	▲ 67.9	627	▲ 17.0	92	▲ 66.2

(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

年月	発売戸数	前年同月比	年月	発売戸数	前年同月比	年月	発売戸数	前年同月比	年月	発売戸数	前年同月比
20.1	621	-40.5%	21.1	695	11.9%	22.1	792	14.0%	23.1	574	-27.5%
2	1,035	-19.2%	2	1,718	66.0%	2	1,378	-19.8%	2	833	-39.6%
3	1,528	5.5%	3	1,815	18.8%	3	1,267	-30.2%	3	1,424	12.4%
4	494	-42.0%	4	1,093	121.3%	4	1,148	5.0%	4	836	-27.2%
5	214	-84.6%	5	1,321	517.3%	5	1,379	4.4%	5	1,024	-25.7%
6	1,407	-6.2%	6	1,731	23.0%	6	1,261	-27.2%	6	1,384	9.8%
上期計	5,299	-29.5%	上期計	8,373	58.0%	上期計	7,225	-13.7%	上期計	6,075	-15.9%
7	921	-48.5%	7	1,950	111.7%	7	1,374	-29.5%	7	837	-39.1%
8	1,617	20.6%	8	1,050	-35.1%	8	1,059	0.9%	8	878	-17.1%
9	1,228	-12.7%	9	1,210	-1.5%	9	1,332	10.1%	9	1,393	4.6%
10	1,415	11.3%	10	1,457	3.0%	10	2,120	45.5%	10	1,293	-39.0%
11	1,610	7.9%	11	2,099	30.4%	11	1,796	-14.4%	11	1,021	-43.2%
12	3,105	-3.9%	12	2,812	-9.4%	12	2,952	5.0%	12	2,500(予)	-15.3%
下期計	9,896	-6.0%	下期計	10,578	6.9%	下期計	10,633	0.5%	下期計	7,920(予)	-25.5%
年間合計	15,195	-15.8%	年間合計	18,951	24.7%	年間合計	17,858	-5.8%	年間合計	14,000(予)	-21.6%

近畿圏3. 地域別の供給動向

	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年 1～11月	23年12月 (予測・約)	23年暦年 (予測・約)	24年 (予測)	前年比 (予測)
大阪市部	9,482	9,222	8,992	5,915	6,525	7,167	4,720	1,000	5,720	6,800	18.9%
大阪府下	3,615	4,660	3,913	3,173	3,901	3,599	2,231	500	2,730	3,500	28.2%
神戸市部	1,747	2,465	1,726	1,436	2,442	1,506	872	200	1,080	1,200	11.1%
兵庫県下	1,917	2,087	1,684	1,967	2,809	1,993	1,372	250	1,620	1,800	11.1%
京都市部	1,220	1,277	788	1,038	1,528	1,973	1,045	250	1,300	1,400	7.7%
京都府下	249	64	22	346	581	331	349	50	400	300	▲25.0%
奈良県	153	301	158	524	208	334	304	50	350	300	▲14.3%
滋賀県	937	808	691	607	848	744	563	150	710	1,100	54.9%
和歌山県	240	74	68	189	109	211	41	50	90	100	11.1%
合計	19,560	20,958	18,042	15,195	18,951	17,858	11,497	2,500	14,000	16,500	17.9%
前年比 増加率	4.7%	7.1%	▲13.9%	▲15.8%	24.7%	▲5.8%	—	—	▲21.6%		17.9%

近畿圏4. 価格の動き

	16年	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年 1～11月	対前年比 (23年1～11月 /22年)
大阪市部	3,593(67.5)	3,566(72.5)	3,552(77.2)	3,679(80.5)	4,130(84.9)	4,800(91.1)	4,654(91.4)	4,287(89.4)	-7.9% (-2.2%)
大阪府下	3,956(52.7)	3,935(53.2)	4,118(57.2)	4,145(57.2)	4,474(62.0)	4,684(64.9)	4,741(68.0)	5,014(69.4)	5.8% (2.1%)
神戸市部	3,665(61.8)	4,112(65.0)	3,855(69.2)	3,580(64.7)	3,842(64.7)	3,940(79.5)	3,888(74.4)	4,806(83.5)	23.6% (12.2%)
兵庫県下	4,568(59.6)	4,321(57.6)	4,421(58.7)	4,675(63.1)	4,634(63.7)	5,048(69.1)	4,886(67.8)	5,245(73.2)	7.3% (8.0%)
京都市部	5,296(75.6)	4,378(64.1)	3,814(64.7)	3,531(67.8)	3,648(74.7)	3,911(84.1)	4,975(87.0)	5,122(90.8)	3.0% (4.4%)
京都府下	3,880(52.0)	4,021(54.2)	4,978(64.4)	3,152(44.8)	3,882(52.6)	4,091(54.4)	4,641(62.8)	4,764(63.6)	2.7% (1.3%)
奈良県	4,018(51.4)	3,783(48.4)	3,704(51.1)	3,837(50.0)	4,042(54.2)	4,292(57.5)	4,304(59.8)	4,778(63.8)	11.0% (6.7%)
滋賀県	3,455(46.2)	4,005(53.0)	4,084(53.7)	3,819(51.6)	3,838(52.5)	4,017(56.2)	4,315(58.1)	4,264(60.3)	-1.2% (3.8%)
和歌山県	3,474(45.8)	3,563(47.3)	3,851(51.5)	4,325(57.2)	3,662(49.0)	3,662(50.4)	3,655(52.6)	3,897(54.1)	6.6% (2.9%)
合計	3,919(61.6)	3,836(63.0)	3,844(65.9)	3,866(68.0)	4,181(69.1)	4,562(75.1)	4,635(77.4)	4,683(78.4)	1.0% (1.3%)

()内は㎡単価。