

2024年12月24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 —2025年の供給予測—

《首都圏》

◎マンション供給は13.0%増の2.6万戸。東京23区が大幅増。

◆2024年は前年比14.4%減の2.3万戸の見込み。工期延長と着工減で発売も後ずれ。

◆2025年は前年比13.0%増の2.6万戸。大型タワーがけん引し東京23区が急回復。

◆労務費や資材費の高騰で再び23区中心の市場に。近郊の人気エリアにも脚光。

◎東京23区の超高層大型案件の人気変わらず、再び市場をけん引。

◆都心や湾岸は高値でも根強い需要。周辺の人気エリアでの大型タワーにも注目。

◆東京23区は'24年比42.9%増の1万2,000戸。都心や湾岸などで大規模タワーが始動。

◆23区以外の周辺エリアは高値で減少傾向。対象エリア外も茨城南部での積極供給続く。

◎在庫は5,000戸程度で安定推移。着工は春以降、都内の回復が顕著。

◆在庫は11月末で前年同月末比8.1%増の5,205戸。供給手控え低水準を維持。

◆着工は'24年1～10月が2.2%増の4万3,627戸。4月以降の東京都の回復目立つ。

◆'24年1～11月の平均価格は7,984万円。前年同期比ではわずかに下落も高値続く。

◎注目は都心とその周辺の人気エリア。近郊も大型タワーがけん引。

金利上昇の影響は限定的、ただし郊外では価格高騰で需要減も。

◆2024年1～11月のマンション供給社数は97社に減少(前年同期109社)。

◆23区内は再び高額物件の供給が増加、定借の高額物件、大型タワーも注目。

◆コスト圧縮で目新しさ無く、商品企画のテーマは引き続きZEHなど省エネ関連。

【問合せ先】
株不動産経済研究所
調査部
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 (%)									
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	
2023年	52,746	0.7	25,840	▲ 12.6	15,339	40.2	5,822	4.9	5,745	▲ 9.0	
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
	11月	4,386	▲ 1.6	2,008	▲ 30.0	1,480	70.9	624	24.8	274	23.4
	12月	5,681	18.4	1,986	▲ 22.1	1,907	218.4	572	105.8	1,216	▲ 11.5
2024年	1月	4,442	▲ 33.1	3,287	▲ 19.7	459	▲ 66.8	574	▲ 22.0	122	▲ 71.6
	2月	4,169	▲ 23.8	2,224	▲ 21.0	885	▲ 27.3	868	161.4	192	▲ 82.6
	3月	3,507	▲ 22.8	1,920	▲ 7.2	894	▲ 58.6	549	177.3	144	24.1
	4月	6,247	66.2	2,451	11.6	1,887	53.4	505	92.0	1,404	1905.7
	5月	5,924	16.4	2,497	27.4	2,791	74.3	170	▲ 59.6	466	▲ 58.0
	6月	4,333	71.2	2,049	87.8	1,074	78.7	505	▲ 18.9	705	226.4
	7月	3,155	30.1	2,249	19.3	774	320.7	132	▲ 53.8	0	▲ 100.0
	8月	3,330	▲ 20.8	1,574	▲ 34.3	1,145	▲ 6.0	310	▲ 20.3	301	49.8
	9月	3,657	24.1	1,602	13.3	1,416	82.0	291	▲ 38.9	348	24.7
	10月	4,863	▲ 4.0	2,569	33.4	1,512	▲ 4.1	666	▲ 26.2	116	▲ 82.4
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	
2024年1～10月計	43,627	2.2	22,422	2.6	12,837	7.4	4,570	▲ 1.2	3,798	▲ 10.7	

(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
21. 1月	1,325	7.1%	22. 1月	1,128	-14.9%	23. 1月	710	-37.1%	24. 1月	1,112	56.6%
2月	2,243	50.7%	2月	2,287	2.0%	2月	1,821	-20.4%	2月	1,319	-27.6%
3月	3,103	44.9%	3月	2,492	-19.7%	3月	2,439	-2.1%	3月	2,451	0.5%
4月	2,089	204.5%	4月	2,426	16.1%	4月	1,690	-30.3%	4月	972	-42.5%
5月	2,578	556.0%	5月	2,466	-4.3%	5月	1,936	-21.5%	5月	1,550	-19.9%
6月	1,939	25.7%	6月	1,913	-1.3%	6月	1,906	-0.4%	6月	1,662	-12.8%
上期計	13,277	77.3%	上期計	12,712	-4.3%	上期計	10,502	-17.4%	上期計	9,066	-13.7%
7月	1,952	-6.3%	7月	2,268	16.2%	7月	2,591	14.2%	7月	1,496	-42.3%
8月	1,940	16.2%	8月	1,162	-40.1%	8月	1,469	26.4%	8月	728	-50.4%
9月	2,311	-6.7%	9月	2,036	-11.9%	9月	2,120	4.1%	9月	1,830	-13.7%
10月	2,055	-38.8%	10月	2,768	34.7%	10月	1,486	-46.3%	10月	1,833	23.4%
11月	5,452	95.4%	11月	2,866	-47.4%	11月	2,743	-4.3%	11月	2,231	-18.7%
12月	6,649	-9.7%	12月	5,757	-13.4%	12月	5,962	3.6%	12月	6,000(予)	0.6%
下期計	20,359	3.1%	下期計	16,857	-17.2%	下期計	16,371	-2.9%	下期計	14,000(予)	-14.5%
年間合計	33,636	23.5%	年間合計	29,569	-12.1%	年間合計	26,873	-9.1%	年間合計	23,000(予)	-14.4%

首都圏3. 地域別の供給動向

	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年 1～11月	24年12月 (予測・約)	24年暦年 (予測・約)	前年比 (予測・約)	25年 (予測・約)	前年比 (25年 /24年)
東京23区	16,017	15,957	13,737	10,911	13,290	10,797	11,909	6,408	2,000	8,400	-29.5%	12,000	42.9%
都下	4,016	3,666	2,537	3,242	2,921	2,360	2,269	1,626	500	2,100	-7.4%	2,000	-4.8%
神奈川県	8,540	8,212	7,183	5,586	8,609	7,403	5,962	4,217	1,500	5,700	-4.4%	5,500	-3.5%
埼玉県	3,956	4,294	4,581	3,367	4,451	4,716	3,030	1,992	1,000	2,900	-4.3%	3,000	3.4%
千葉県	3,369	5,003	3,200	4,122	4,365	4,293	3,703	2,941	1,000	3,900	5.3%	3,500	-10.3%
合計	35,898	37,132	31,238	27,228	33,636	29,569	26,873	17,184	6,000	23,000	-14.4%	26,000	13.0%
前年 増加 比率	0.4%	3.4%	-15.9%	-12.8%	23.5%	-12.1%	-9.1%	—	—	—	-14.4%		13.0%

首都圏4. 価格の動き

	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年 1～11月	対前年比 (24年1～11月 /23年)
東京23区	7,089 (108.3)	7,142 (113.8)	7,286 (112.3)	7,712 (125.1)	8,293 (128.2)	8,236 (128.8)	11,483 (172.7)	11,285 (174.7)	▲ 1.7% (1.2%)
都 下	5,054 (71.2)	5,235 (74.5)	5,487 (79.3)	5,460 (80.5)	5,061 (74.1)	5,233 (79.6)	5,411 (81.3)	5,828 (88.0)	7.7% (8.2%)
神奈川県	5,524 (77.1)	5,457 (76.9)	5,295 (75.8)	5,436 (81.8)	5,270 (78.0)	5,411 (81.6)	6,069 (93.2)	6,418 (98.4)	5.8% (5.6%)
埼玉県	4,365 (61.1)	4,305 (61.9)	4,513 (64.0)	4,565 (66.7)	4,801 (70.7)	5,267 (77.7)	4,870 (76.7)	5,784 (86.6)	18.8% (12.9%)
千葉県	4,099 (57.0)	4,306 (58.5)	4,399 (60.5)	4,377 (61.1)	4,314 (61.6)	4,603 (66.2)	4,786 (70.2)	5,720 (80.3)	19.5% (14.4%)
首都圏	5,908 (85.9)	5,871 (86.9)	5,980 (87.9)	6,083 (92.5)	6,260 (93.6)	6,288 (95.1)	8,101 (122.6)	7,984 (120.4)	▲ 1.4% (▲ 1.8%)

()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 —2025年の供給予測—

《近畿圏》

◎マンション供給は1万5,500戸。2024年とほぼ同水準の見込み。

- ◆2024年は前年比0.7%増の1万5,500戸の見込み。当初予測の1万6,500戸より下振れ。
- ◆2025年は前年とほぼ同水準の1万5,500戸。価格高騰により中心部が減少の一方、郊外型ファミリーが増加。
- ◆大阪市部5,000戸、大阪府下4,300戸、神戸市部1,800戸、兵庫県下1,700戸、京都市部1,500戸。
- ◆主要エリアでは大阪市部、神戸市部、京都市部が減少、郊外エリアが増加へ。

◎超高層・投資物件も含め郊外シフトの動きが活発化。

- ◆2024年に引き続き、売れ行きが好調な超高層物件は販売途中での価格アップ・販売戸数調整で長期化。
- ◆1K等投資物件は売れ行きは好調ながら、都心での用地仕入れ困難化により郊外シフトが続く。
- ◆大規模物件が多数予定されている大阪府下、兵庫県下、京都府下が増加の見通し。

◎在庫、完成在庫ともに圧縮傾向が続く。着工は24年1～10月で前年同期比13.1%減。

- ◆在庫は11月末で2,421戸。前年同月末比で12.4%減少している。
- ◆完成在庫は前年同月末比4.6%減の1,394戸。
- ◆2024年1～11月の㎡単価91.1万円(坪単価301.2万円)、12年連続の上昇。
- ◆着工は2024年1～10月が前年同期比13.1%減の1万8,082戸。

◎単価高騰による売れ行き動向への影響に懸念。

- ◆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。
- ◆建設工事費高騰のあおりを受け、販売途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続く。
- ◆アベノミクス開始時(2013年)から単価は81.8%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88社に増加(2023年1～11月は81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 (%)
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	—
2023年	23,728	3.2	15,106	7.3	5,035	3.1	2,537	6.5	178	▲ 65.4	780	▲ 10.6	92	▲ 66.2
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	—
11月	1,470	37.1	854	49.8	411	55.1	205	791.3	0	▲ 100.0	0	—	0	—
12月	1,455	19.0	814	18.3	231	▲ 20.6	157	127.5	100	72.4	153	30.8	0	—
2024年 1月	1,485	▲ 47.4	1,064	▲ 30.2	86	▲ 84.2	335	▲ 46.7	0	▲ 100.0	0	—	0	▲ 100.0
2月	1,063	▲ 43.5	503	▲ 67.0	433	485.1	59	▲ 70.8	68	—	0	▲ 100.0	0	—
3月	2,008	▲ 37.9	1,394	▲ 44.8	220	▲ 51.6	303	—	28	—	63	▲ 75.0	0	—
4月	2,595	73.6	1,210	42.2	583	3.9	574	811.1	44	120.0	184	—	0	—
5月	2,183	▲ 3.4	1,488	28.2	321	▲ 10.6	374	▲ 28.9	0	▲ 100.0	0	▲ 100.0	0	—
6月	2,353	41.7	1,220	9.3	583	278.6	120	▲ 62.7	125	—	290	320.3	15	—
7月	1,039	▲ 11.8	675	▲ 21.8	130	▲ 39.8	216	118.2	18	—	0	—	0	—
8月	1,790	51.3	1,406	231.6	112	▲ 81.3	248	54.0	0	—	24	—	0	—
9月	2,143	▲ 17.4	829	▲ 59.1	1,066	139.0	248	191.8	0	—	0	▲ 100.0	0	—
10月	1,423	▲ 43.0	876	▲ 38.4	51	▲ 94.8	496	457.3	0	—	0	—	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
2024年1～10月計	18,082	▲ 13.1	10,665	▲ 20.6	3,585	▲ 18.4	2,973	36.7	283	262.8	561	▲ 10.5	15	▲ 83.7

(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

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
21.1	695	11.9%	22.1	792	14.0%	23.1	574	-27.5%	24.1	727	26.7%
2	1,718	66.0%	2	1,378	-19.8%	2	833	-39.6%	2	1,059	27.1%
3	1,815	18.8%	3	1,267	-30.2%	3	1,424	12.4%	3	1,448	1.7%
4	1,093	121.3%	4	1,148	5.0%	4	836	-27.2%	4	1,095	31.0%
5	1,321	517.3%	5	1,379	4.4%	5	1,024	-25.7%	5	1,051	2.6%
6	1,731	23.0%	6	1,261	-27.2%	6	1,384	9.8%	6	1,030	-25.6%
上期計	8,373	58.0%	上期計	7,225	-13.7%	上期計	6,075	-15.9%	上期計	6,410	5.5%
7	1,950	111.7%	7	1,374	-29.5%	7	837	-39.1%	7	1,524	82.1%
8	1,050	-35.1%	8	1,059	0.9%	8	878	-17.1%	8	632	-28.0%
9	1,210	-1.5%	9	1,332	10.1%	9	1,393	4.6%	9	1,280	-8.1%
10	1,457	3.0%	10	2,120	45.5%	10	1,293	-39.0%	10	1,157	-10.5%
11	2,099	30.4%	11	1,796	-14.4%	11	1,021	-43.2%	11	1,730	69.4%
12	2,812	-9.4%	12	2,952	5.0%	12	3,888	31.7%	12	2,800(予)	-28.0%
下期計	10,578	6.9%	下期計	10,633	0.5%	下期計	9,310	-12.4%	下期計	9,100(予)	-2.3%
年間合計	18,951	24.7%	年間合計	17,858	-5.8%	年間合計	15,385	-13.8%	年間合計	15,500(予)	0.7%

近畿圏3. 地域別の供給動向

	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年 1～11月	24年12月 (予測・約)	24年暦年 (予測・約)	25年 (予測)	前年比 (予測)
大阪市部	9,222	8,992	5,915	6,525	7,167	6,529	4,067	1,100	5,160	5,000	▲3.1%
大阪府下	4,660	3,913	3,173	3,901	3,599	2,972	3,270	600	3,870	4,300	11.1%
神戸市部	2,465	1,726	1,436	2,442	1,506	971	1,723	450	2,170	1,800	▲17.1%
兵庫県下	2,087	1,684	1,967	2,809	1,993	1,695	1,329	300	1,630	1,700	4.3%
京都市部	1,277	788	1,038	1,528	1,973	1,365	1,440	200	1,630	1,500	▲8.0%
京都府下	64	22	346	581	331	407	149	10	160	400	150.0%
奈良県	301	158	524	208	334	474	138	20	150	200	33.3%
滋賀県	808	691	607	848	744	859	500	100	600	550	▲8.3%
和歌山県	74	68	189	109	211	113	117	20	130	50	▲61.5%
合計	20,958	18,042	15,195	18,951	17,858	15,385	12,733	2,800	15,500	15,500	0.0%
前年比 増加率	7.1%	▲13.9%	▲15.8%	24.7%	▲5.8%	▲13.8%	—	—	0.7%		0.0%

近畿圏4. 価格の動き

	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年 1～11月	対前年比 (24年1～11月 /23年)
大阪市部	3,566(72.5)	3,552(77.2)	3,679(80.5)	4,130(84.9)	4,800(91.1)	4,654(91.4)	4,204(90.2)	6,214(116.0)	47.8% (28.6%)
大阪府下	3,935(53.2)	4,118(57.2)	4,145(57.2)	4,474(62.0)	4,684(64.9)	4,741(68.0)	4,944(69.6)	4,941(73.5)	-0.1% (5.6%)
神戸市部	4,112(65.0)	3,855(69.2)	3,580(64.7)	3,842(64.7)	3,940(79.5)	3,888(74.4)	4,958(85.8)	4,504(95.3)	-9.2% (11.1%)
兵庫県下	4,321(57.6)	4,421(58.7)	4,675(63.1)	4,634(63.7)	5,048(69.1)	4,886(67.8)	5,243(72.3)	5,706(81.0)	8.8% (12.0%)
京都市部	4,378(64.1)	3,814(64.7)	3,531(67.8)	3,648(74.7)	3,911(84.1)	4,975(87.0)	5,720(97.7)	5,485(102.6)	-4.1% (5.0%)
京都府下	4,021(54.2)	4,978(64.4)	3,152(44.8)	3,882(52.6)	4,091(54.4)	4,641(62.8)	4,712(63.0)	4,749(62.5)	0.8% (-0.8%)
奈良県	3,783(48.4)	3,704(51.1)	3,837(50.0)	4,042(54.2)	4,292(57.5)	4,304(59.8)	4,558(62.2)	4,832(67.1)	6.0% (7.9%)
滋賀県	4,005(53.0)	4,084(53.7)	3,819(51.6)	3,838(52.5)	4,017(56.2)	4,315(58.1)	4,159(59.2)	4,515(61.8)	8.6% (4.4%)
和歌山県	3,563(47.3)	3,851(51.5)	4,325(57.2)	3,662(49.0)	3,662(50.4)	3,655(52.6)	4,237(55.6)	4,732(66.4)	11.7% (19.4%)
合計	3,836(63.0)	3,844(65.9)	3,866(68.0)	4,181(69.1)	4,562(75.1)	4,635(77.4)	4,666(79.0)	5,408(91.1)	15.9% (15.3%)

()内は㎡単価。