

2025年12月23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 —2026年の供給予測—

### 《首都圏》

#### ◎マンション供給は2.2%増の2.3万戸。東京都下が大幅増。

- ◆2025年は2024年比2.2%減の2万2,500戸の見込み。千葉県が大幅減。
- ◆2026年は2025年比2.2%増の2.3万戸。都下や千葉県の大型がけん引して微増に。
- ◆建築費は一段と高騰しているものの、23区のシェアダウンで価格上昇は一服。

#### ◎東京23区の超高層大型案件は人気維持、都下でも続々大型が登場。

- ◆23区内の大規模は高値でも根強い人気ながら、用地確保難しく'26年は供給減に。
- ◆東京23区は'25年比5.9%減の8,000戸。都心タワーの新規供給減響く。
- ◆23区外の周辺エリアでも用地取得競争が一層激化、駅近物件の希少性高まる。

#### ◎在庫は5,000戸台を維持。着工は低迷も10月に増加へと転じる。

- ◆在庫は11月末で前年同月末比10.1%増の5,733戸。増加傾向も5,000戸台にとどまる。
- ◆着工は'25年1～10月が19.0%減の3万5,317戸。省エネ義務化で4月以降低迷。
- ◆'25年1～11月の平均価格は18.0%アップの9,418万円。年間平均は9,000万円台へ。

#### ◎注目は都心から郊外へ。八王子、船橋、所沢などの大型タワーに脚光。

建設費高騰で高値変わらず、利上げの影響で郊外では上昇に歯止めも。

- ◆2025年1～11月のマンション供給社数は103社に増加(前年同期97社)。
- ◆23区内は大型タワー供給が一服。定借は江東区や横浜中心部の大規模物件に注目。
- ◆引き続きコスト圧縮優先、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 (%)	戸数	前年比 (%)	戸数	前年比 (%)	戸数	前年比 (%)	戸数	前年比 (%)
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
2024年	50,990	▲ 3.3	26,612	3.0	14,064	▲ 8.3	5,525	▲ 5.1	4,789	▲ 16.6
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
2025年 1月	5,514	24.1	3,577	8.8	862	87.8	249	▲ 56.6	826	577.0
2月	3,995	▲ 4.2	2,413	8.5	552	▲ 37.6	717	▲ 17.4	313	63.0
3月	5,218	48.8	4,459	132.2	284	▲ 68.2	402	▲ 26.8	73	▲ 49.3
4月	2,557	▲ 59.1	651	▲ 73.4	1,357	▲ 28.1	463	▲ 8.3	86	▲ 93.9
5月	1,977	▲ 66.6	1,098	▲ 56.0	611	▲ 78.1	63	▲ 62.9	205	▲ 56.0
6月	2,814	▲ 35.1	1,253	▲ 38.8	1,219	13.5	295	▲ 41.6	47	▲ 93.3
7月	2,686	▲ 14.9	1,619	▲ 28.0	760	▲ 1.8	232	75.8	75	—
8月	2,833	▲ 14.9	1,336	▲ 15.1	783	▲ 31.6	432	39.4	282	▲ 6.3
9月	2,498	▲ 31.7	1,929	20.4	400	▲ 71.8	169	▲ 41.9	0	▲ 100.0
10月	5,225	7.4	2,965	15.4	1,648	9.0	526	▲ 21.0	86	▲ 25.9
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
2025年1~10月計	35,317	▲ 19.0	21,300	▲ 5.0	8,476	▲ 34.0	3,548	▲ 22.4	1,993	▲ 47.5

(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
22. 1月	1,128	-14.9%	23. 1月	710	-37.1%	24. 1月	1,112	56.6%	25. 1月	620	-44.2%
2月	2,287	2.0%	2月	1,821	-20.4%	2月	1,319	-27.6%	2月	1,288	-2.4%
3月	2,492	-19.7%	3月	2,439	-2.1%	3月	2,451	0.5%	3月	2,210	-9.8%
4月	2,426	16.1%	4月	1,690	-30.3%	4月	972	-42.5%	4月	1,006	3.5%
5月	2,466	-4.3%	5月	1,936	-21.5%	5月	1,550	-19.9%	5月	1,288	-16.9%
6月	1,913	-1.3%	6月	1,906	-0.4%	6月	1,662	-12.8%	6月	1,641	-1.3%
上期計	12,712	-4.3%	上期計	10,502	-17.4%	上期計	9,066	-13.7%	上期計	8,053	-11.2%
7月	2,268	16.2%	7月	2,591	14.2%	7月	1,496	-42.3%	7月	2,006	34.1%
8月	1,162	-40.1%	8月	1,469	26.4%	8月	728	-50.4%	8月	1,301	78.7%
9月	2,036	-11.9%	9月	2,120	4.1%	9月	1,830	-13.7%	9月	1,908	4.3%
10月	2,768	34.7%	10月	1,486	-46.3%	10月	1,833	23.4%	10月	1,316	-28.2%
11月	2,866	-47.4%	11月	2,743	-4.3%	11月	2,231	-18.7%	11月	1,910	-14.4%
12月	5,757	-13.4%	12月	5,962	3.6%	12月	5,819	-2.4%	12月	6,000(予)	3.1%
下期計	16,857	-17.2%	下期計	16,371	-2.9%	下期計	13,937	-14.9%	下期計	14,500(予)	4.0%
年間合計	29,569	-12.1%	年間合計	26,873	-9.1%	年間合計	23,003	-14.4%	年間合計	22,500(予)	-2.2%

### 首都圏3. 地域別の供給動向

	18 年	19 年	20 年	21 年	22 年	23 年	24 年	25 年 1~11月	25年12月 (予測・約)	25年曆年 (予測・約)	前年比 (予測・約)	26 年 (予測・約)	前年比 (26 年 /25 年)
東京23区	15,957	13,737	10,911	13,290	10,797	11,909	8,275	6,666	2,000	8,500	2.7%	8000	-5.9%
都下	3,666	2,537	3,242	2,921	2,360	2,269	2,041	1,891	1,000	3,000	47.0%	4000	33.3%
神奈川県	8,212	7,183	5,586	8,609	7,403	5,962	4,917	3,963	1,000	5,000	1.7%	4500	-10.0%
埼玉県	4,294	4,581	3,367	4,451	4,716	3,030	3,313	2,142	1,000	3,000	-9.4%	3000	0.0%
千葉県	5,003	3,200	4,122	4,365	4,293	3,703	4,457	1,832	1,000	3,000	-32.7%	3500	16.7%
合計	37,132	31,238	27,228	33,636	29,569	26,873	23,003	16,494	6,000	22,500	-2.2%	23,000	2.2%
前年比率 前増加率	3.4%	-15.9%	-12.8%	23.5%	-12.1%	-9.1%	-14.4%	—	—	—	-2.2%	—	2.2%

#### 首都圏4. 価格の動き

	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年 1~11月	対前年比 (25年1~11月 /24年)
東京23区	7,142 ( 113.8 )	7,286 ( 112.3 )	7,712 ( 125.1 )	8,293 ( 128.2 )	8,236 ( 128.8 )	11,483 ( 172.7 )	11,181 ( 171.0 )	13,366 ( 208.7 )	19.5% ( 22.0% )
都下	5,235 ( 74.5 )	5,487 ( 79.3 )	5,460 ( 80.5 )	5,061 ( 74.1 )	5,233 ( 79.6 )	5,411 ( 81.3 )	5,890 ( 89.0 )	6,657 ( 107.2 )	13.0% ( 20.4% )
神奈川県	5,457 ( 76.9 )	5,295 ( 75.8 )	5,436 ( 81.8 )	5,270 ( 78.0 )	5,411 ( 81.6 )	6,069 ( 93.2 )	6,432 ( 98.1 )	7,267 ( 109.5 )	13.0% ( 11.6% )
埼玉県	4,305 ( 61.9 )	4,513 ( 64.0 )	4,565 ( 66.7 )	4,801 ( 70.7 )	5,267 ( 77.7 )	4,870 ( 76.7 )	5,542 ( 84.9 )	6,696 ( 99.4 )	20.8% ( 17.1% )
千葉県	4,306 ( 58.5 )	4,399 ( 60.5 )	4,377 ( 61.1 )	4,314 ( 61.6 )	4,603 ( 66.2 )	4,786 ( 70.2 )	5,689 ( 80.9 )	5,737 ( 80.4 )	0.8% ( ▲ 0.6% )
首都圏	5,871 ( 86.9 )	5,980 ( 87.9 )	6,083 ( 92.5 )	6,260 ( 93.6 )	6,288 ( 95.1 )	8,101 ( 122.6 )	7,820 ( 117.7 )	9,418 ( 143.5 )	20.4% ( 21.9% )

( )内はm<sup>2</sup>単価。

2025年12月23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 —2026年の供給予測—

### 《近畿圏》

#### ◎マンション供給は1万6,000戸。2025年に比べ3.2%の増加に。

- ◆2025年は前年比2.4%増の1万5,500戸の見込み。
- ◆2026年は前年比3.2%増の1万6,000戸。注目の梅田タワーのほか郊外タワーなど大規模が目白押し。
- ◆大阪市部5,300戸、大阪府下3,700戸、神戸市部1,400戸、兵庫県下2,000戸、京都市部2,700戸。
- ◆主要エリアでは大阪市部、大阪府下、京都市部が増加へ。

#### ◎超高層・投資物件も含め郊外シフトの動きが活発化。

- ◆2025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等投資物件は都心での用地仕入れ困難化により郊外シフトが続き、全体としては戸数増加が続く。
- ◆大規模物件が予定されている大阪市部、大阪府下、京都市部が増加の見通し。

#### ◎在庫、完成在庫ともに増加傾向が続く。着工は25年1～10月で前年同期比3.3%増。

- ◆在庫は11月末で3,075戸。前年同月末比で27.0%増加している。
- ◆完成在庫は前年同月末比3.9%増の1,448戸。価格上昇を背景に完成在庫は相対的に低水準を維持。
- ◆2025年1～11月のm<sup>2</sup>単価95.3万円（坪単価315.0万円）、13年連続の上昇。
- ◆着工は2025年1～10月が前年同期比3.3%増の1万8,675戸。

#### ◎外国人を含む投機的購入に対する規制の影響を注視。

- ◆金利上昇に加え、外国人を含む投機的購入に対する規制が売れ行き動向に影響を与える可能性も。
- ◆一方、住宅ローン減税延長や50年ローン、残価設定型などの支払額を抑える仕組みは押し上げ材料。
- ◆アベノミクス開始時（2013年）から単価は9割超上昇しており、売れ行き動向への影響に懸念。
- ◆2025年1～11月のマンション供給社数は87社に減少（2024年1～11月は88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 (%)
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
2024年	22,172	▲6.6	13,385	▲11.4	4,018	▲20.2	3,833	51.1	360	102.2	561	▲28.1	15	▲83.7
2024年 1月	1,485	▲47.4	1,064	▲30.2	86	▲84.2	335	▲46.7	0	▲100.0	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	—
11月	1,945	32.3	1,440	68.6	140	▲65.9	288	40.5	77	—	0	—	0	—
12月	2,145	47.4	1,280	57.2	293	26.8	572	264.3	0	▲100.0	0	▲100.0	0	—
2025年 1月	1,278	▲13.9	485	▲54.4	567	559.3	226	▲32.5	0	—	0	—	0	—
2月	2,414	127.1	1,241	146.7	747	72.5	426	622.0	0	▲100.0	0	—	0	—
3月	2,318	15.4	1,256	▲9.9	372	69.1	620	104.6	0	▲100.0	70	11.1	0	—
4月	2,231	▲14.0	1,448	19.7	355	▲39.1	213	▲62.9	143	225.0	72	▲60.9	0	—
5月	1,618	▲25.9	1,115	▲25.1	423	31.8	0	▲100.0	0	—	80	—	0	—
6月	1,580	▲32.9	805	▲34.0	306	▲47.5	469	290.8	0	▲100.0	0	▲100.0	0	▲100.0
7月	1,143	10.0	682	1.0	205	57.7	256	18.5	0	▲100.0	0	—	0	—
8月	1,544	▲13.7	1,011	▲28.1	83	▲25.9	450	81.5	0	—	0	▲100.0	0	—
9月	1,396	▲34.9	772	▲6.9	128	▲88.0	496	100.0	0	—	0	—	0	—
10月	3,153	121.6	2,542	190.2	247	384.3	364	▲26.6	0	—	0	—	0	—
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
2025年1～10月計	18,675	3.3	11,357	6.5	3,433	▲4.2	3,520	18.4	143	▲49.5	222	▲60.4	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

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
22.1	792	14.0%	23.1	574	-27.5%	24.1	727	26.7%	25.1	769	5.8%
2	1,378	-19.8%	2	833	-39.6%	2	1,059	27.1%	2	1,450	36.9%
3	1,267	-30.2%	3	1,424	12.4%	3	1,448	1.7%	3	1,589	9.7%
4	1,148	5.0%	4	836	-27.2%	4	1,095	31.0%	4	1,369	25.0%
5	1,379	4.4%	5	1,024	-25.7%	5	1,051	2.6%	5	1,064	1.2%
6	1,261	-27.2%	6	1,384	9.8%	6	1,030	-25.6%	6	822	-20.2%
上期計	7,225	-13.7%	上期計	6,075	-15.9%	上期計	6,410	5.5%	上期計	7,063	10.2%
7	1,374	-29.5%	7	837	-39.1%	7	1,524	82.1%	7	1,500	-1.6%
8	1,059	0.9%	8	878	-17.1%	8	632	-28.0%	8	927	46.7%
9	1,332	10.1%	9	1,393	4.6%	9	1,280	-8.1%	9	1,492	16.6%
10	2,120	45.5%	10	1,293	-39.0%	10	1,157	-10.5%	10	1,069	-7.6%
11	1,796	-14.4%	11	1,021	-43.2%	11	1,730	69.4%	11	1,588	-8.2%
12	2,952	5.0%	12	3,888	31.7%	12	2,404	-38.2%	12	1,900(予)	-21.0%
下期計	10,633	0.5%	下期計	9,310	-12.4%	下期計	8,727	-6.3%	下期計	8,500(予)	-2.6%
年間合計	17,858	-5.8%	年間合計	15,385	-13.8%	年間合計	15,137	-1.6%	年間合計	15,500(予)	2.4%

近畿圏3. 地域別の供給動向

	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年1~11月	25年12月(予測・約)	25年暦年(予測・約)	26年(予測)	前年比(予測)
大阪市部	8,992	5,915	6,525	7,167	6,529	4,890	4,140	650	4,790	5,300	10.6%
大阪府下	3,913	3,173	3,901	3,599	2,972	3,910	2,852	250	3,100	3,700	19.4%
神戸市部	1,726	1,436	2,442	1,506	971	2,036	1,153	300	1,450	1,400	▲3.4%
兵庫県下	1,684	1,967	2,809	1,993	1,695	1,682	2,032	350	2,380	2,000	▲16.0%
京都市部	788	1,038	1,528	1,973	1,365	1,538	2,373	200	2,560	2,700	5.5%
京都府下	22	346	581	331	407	164	96	20	110	300	172.7%
奈良県	158	524	208	334	474	183	298	30	320	150	▲53.1%
滋賀県	691	607	848	744	859	609	695	100	790	400	▲49.4%
和歌山県	68	189	109	211	113	125	0	0	0	50	—
合計	18,042	15,195	18,951	17,858	15,385	15,137	13,639	1,900	15,500	16,000	3.2%
前年比 増加率	▲13.9%	▲15.8%	24.7%	▲5.8%	▲13.8%	▲1.6%	—	—	2.4%	—	3.2%

近畿圏4. 価格の動き

	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年 1~11月	対前年比 (25年1~11月 /24年)
大阪市部	3,552(77.2)	3,679(80.5)	4,130(84.9)	4,800(91.1)	4,654(91.4)	4,204(90.2)	6,126(116.6)	5,287(116.2)	-13.7%(-0.3%)
大阪府下	4,118(57.2)	4,145(57.2)	4,474(62.0)	4,684(64.9)	4,741(68.0)	4,944(69.6)	4,827(73.2)	5,110(77.7)	5.9% ( 6.1% )
神戸市部	3,855(69.2)	3,580(64.7)	3,842(64.7)	3,940(79.5)	3,888(74.4)	4,958(85.8)	4,605(94.5)	5,065(102.9)	10.0% ( 8.9% )
兵庫県下	4,421(58.7)	4,675(63.1)	4,634(63.7)	5,048(69.1)	4,886(67.8)	5,243(72.3)	5,546(78.7)	6,224(91.5)	12.2% ( 16.3% )
京都市部	3,814(64.7)	3,531(67.8)	3,648(74.7)	3,911(84.1)	4,975(87.0)	5,720(97.7)	5,610(104.0)	5,471(104.2)	-2.5% ( 0.2% )
京都府下	4,978(64.4)	3,152(44.8)	3,882(52.6)	4,091(54.4)	4,641(62.8)	4,712(63.0)	4,755(62.5)	5,156(72.2)	8.4% ( 15.5% )
奈良県	3,704(51.1)	3,837(50.0)	4,042(54.2)	4,292(57.5)	4,304(59.8)	4,558(62.2)	4,791(66.4)	6,399(88.6)	33.6% ( 33.4% )
滋賀県	4,084(53.7)	3,819(51.6)	3,838(52.5)	4,017(56.2)	4,315(58.1)	4,159(59.2)	4,417(60.6)	4,648(66.8)	5.2% ( 10.2% )
和歌山県	3,851(51.5)	4,325(57.2)	3,662(49.0)	3,662(50.4)	3,655(52.6)	4,237(55.6)	4,697(65.8)	-	-
合計	3,844(65.9)	3,866(68.0)	4,181(69.1)	4,562(75.1)	4,635(77.4)	4,666(79.0)	5,357(90.7)	5,394(95.3)	0.7% ( 5.1% )

( )内はm<sup>2</sup>単価