

全国のマンション市場における新築供給戸数&中古流通戸数の四半期調査レポート

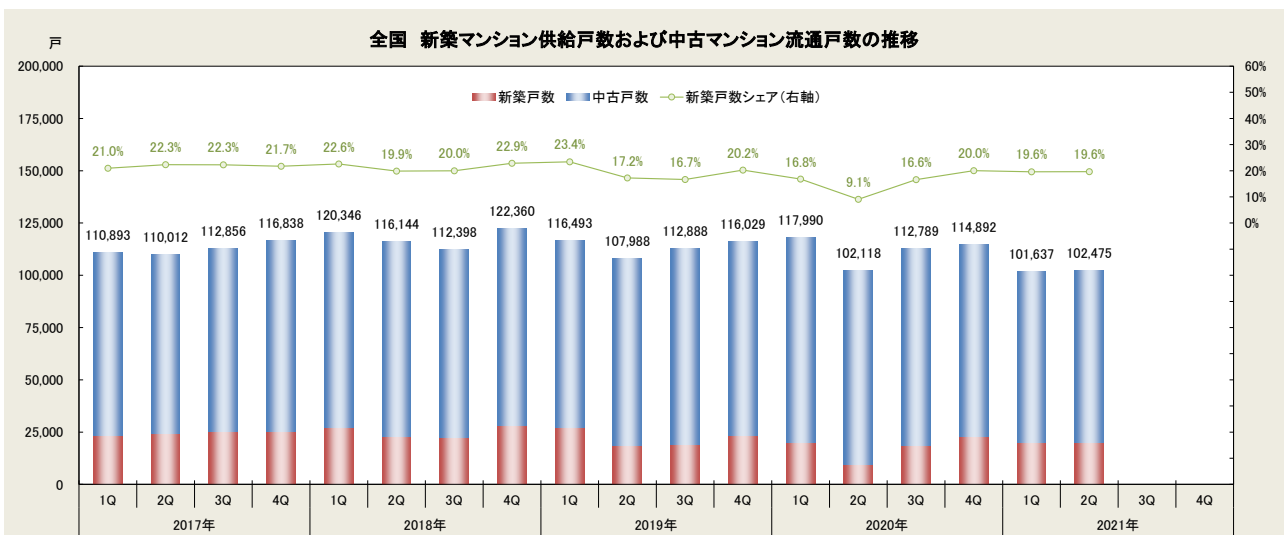
全国の新築供給戸数 第2四半期は20,122戸、コロナ前の水準を上回る

中古流通戸数は-11.3%の82,353戸、前年同期比は全国的に大幅マイナスが続く

2021年の第2四半期(4月~6月)における全国でのマンション市場総戸数(=新築供給戸数と中古流通戸数の合計)は前年同期比+0.3%の102,475戸で、5期ぶりに前年同期の水準を上回った。

内訳を見ると、新築供給戸数は+116.9%の20,122戸と大幅に増加したが、この変動率はあくまで2020年の第2四半期における供給戸数の急減による影響を多分に含んだイレギュラーなものである。なお、戸数自体はコロナ以前の水準(2019年同期:18,613戸)を上回っており、新築市場においては新型コロナ禍による供給状況への影響は概ね解消されたとみられる。また、市場全体に占めるシェアは19.6%で目立った変化は見られなかった。

一方、中古流通戸数は-11.3%の82,353戸で、2期連続で二桁マイナスとなった。減少率はやや縮小したものの、全ての圏域において前年同期比が軒並みマイナスとなっている状況に変わりはない。首都圏の前年同期比は-21.6%→-13.0%、近畿圏は-15.1%→-10.6%で、ともに二桁マイナスから脱し切れていない。



全国 新築マンション供給戸数および中古マンション流通戸数

単位: 戸

四半期	新築マンション					中古マンション				市場総戸数		
	首都圏	近畿圏	中部圏	その他	合計	首都圏	近畿圏	中部圏	その他			
2017年	1Q	11,500	5,697	1,842	4,209	23,248	46,734	18,519	6,921	15,471	87,645	110,893
	2Q	13,442	5,119	1,171	4,854	24,586	45,381	17,806	6,586	15,653	85,426	110,012
	3Q	12,656	5,950	1,488	5,060	25,154	46,628	18,321	6,636	16,117	87,702	112,856
	4Q	13,810	5,209	1,280	5,080	25,379	49,287	18,808	6,801	16,563	91,459	116,838
2018年	1Q	14,217	6,216	1,735	5,026	27,194	50,098	19,372	6,538	17,144	93,152	120,346
	2Q	12,029	4,783	1,283	4,972	23,067	50,318	19,512	6,583	16,664	93,077	116,144
	3Q	10,601	5,365	1,438	5,081	22,485	49,234	18,812	6,601	15,266	89,913	112,398
	4Q	14,990	5,767	1,605	5,643	28,005	51,232	19,216	6,674	17,233	94,355	122,360
2019年	1Q	12,899	6,131	2,023	6,225	27,278	48,752	18,395	6,084	15,984	89,215	116,493
	2Q	9,610	4,283	1,218	3,502	18,613	47,897	18,294	6,123	17,061	89,375	107,988
	3Q	9,769	3,698	1,186	4,156	18,809	49,285	19,600	6,991	18,203	94,079	112,888
	4Q	11,813	5,330	1,014	5,332	23,489	48,936	19,493	6,634	17,477	92,540	116,029
2020年	1Q	9,156	4,554	1,629	4,479	19,818	50,294	21,396	7,434	19,048	98,172	117,990
	2Q	4,375	1,980	652	2,271	9,278	45,845	20,202	7,616	19,177	92,840	102,118
	3Q	9,763	3,834	1,207	3,944	18,748	46,646	20,528	7,699	19,168	94,041	112,789
	4Q	11,990	4,298	2,161	4,572	23,021	45,241	20,147	7,632	18,851	91,871	114,892
2021年	1Q	9,707	4,888	1,333	3,996	19,924	39,451	18,159	7,053	17,050	81,713	101,637
	2Q	10,148	3,657	1,509	4,808	20,122	39,872	18,066	7,055	17,360	82,353	102,475
	3Q											
	4Q											

※首都圏: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

※近畿圏: 大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県

※中部圏: 愛知県、静岡県、岐阜県、三重県

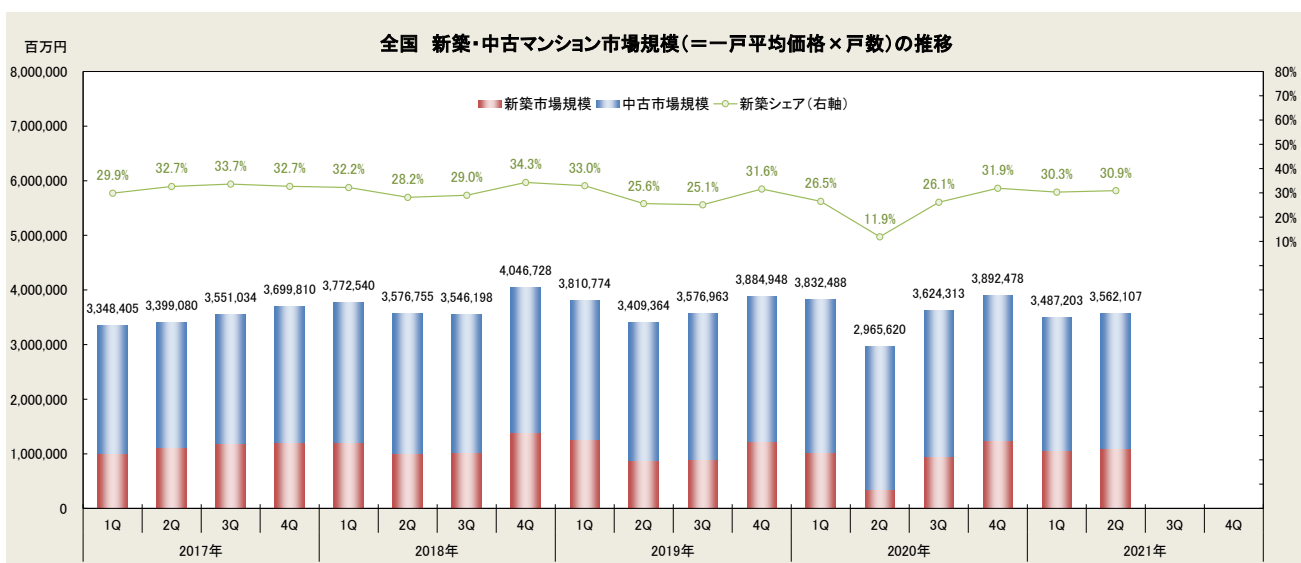
本プレスリリースに関するお問い合わせ先: (株)東京カンテイ 市場調査部
※本記事の無断転用を禁じます

【新築・中古マンション市場規模】

2021年の第2四半期(4月~6月)における全国での新築・中古マンション市場規模(=一戸平均価格×戸数で算出した金額)は前年同期比+20.1%の約3兆5621億円で、2期ぶりのプラスとなった。

内訳を見ると、新築マンション市場規模は+211.4%の約1兆1020億円で4期連続のプラスで、全ての圏域において前年同期の水準を大きく上回った。2020年の第2四半期には緊急事態宣言の下で販売活動が自粛されたことに起因して、前年同期に比べて約4割もの市場規模が一時的に失われていたわけだが、新築市場に関しては既にコロナ以前(2019年の同期)の水準を上回る状況となっている。

一方、中古マンション市場規模は-5.8%の約2兆4600億円で、4期連続のマイナスとなった。首都圏や近畿圏では規模縮小の度合いが大きく鈍化したものの、全ての圏域で前年同期比が軒並みマイナスの状況が続いている。新型コロナ禍の当初は、取引活動の自粛や感染リスクへの恐れなどが売り出し事例の減少の一因として挙げられていたが、直近にかけては価格トレンドの先高感への期待から売り渋るケースが多くなってきている。また、価格高騰に伴って住み替え後の物件取得が困難になっていることも流通戸数減少の背景の一つに挙がってきている。



全国 新築・中古マンション市場規模(=一戸平均価格×戸数)

単位:百万円

四半期	新築マンション				中古マンション				市場総規模			
	首都圏	近畿圏	中部圏	その他	首都圏	近畿圏	中部圏	その他				
2017年	1Q	591,582	199,642	67,620	141,795	1,000,639	1,561,209	394,839	122,838	268,880	2,347,766	3,348,405
	2Q	706,934	197,771	43,038	162,223	1,109,966	1,518,705	376,053	118,592	275,764	2,289,114	3,399,080
	3Q	699,002	237,312	64,009	194,903	1,195,226	1,560,658	388,496	121,370	285,284	2,355,808	3,551,034
	4Q	780,856	205,488	51,285	172,899	1,210,528	1,666,777	401,132	124,480	296,893	2,489,282	3,699,810
2018年	1Q	759,343	215,801	64,995	175,318	1,215,457	1,703,745	415,488	123,029	314,821	2,557,083	3,772,540
	2Q	602,380	184,042	47,549	173,965	1,007,936	1,711,401	423,748	126,374	307,296	2,568,819	3,576,755
	3Q	582,419	218,513	54,833	173,847	1,029,612	1,684,126	416,384	128,465	287,611	2,516,586	3,546,198
	4Q	868,110	246,473	70,569	203,360	1,388,512	1,773,063	433,292	131,634	320,227	2,658,216	4,046,728
2019年	1Q	732,266	222,513	70,520	230,660	1,255,959	1,703,186	422,703	124,214	304,712	2,554,815	3,810,774
	2Q	521,198	178,946	47,840	124,178	872,162	1,660,055	424,309	124,686	328,152	2,537,202	3,409,364
	3Q	539,741	149,469	58,784	149,505	897,499	1,715,885	468,064	144,379	351,136	2,679,464	3,576,963
	4Q	767,206	229,324	40,754	191,697	1,228,981	1,709,170	470,739	135,622	340,436	2,655,967	3,884,948
2020年	1Q	581,906	181,831	98,377	153,234	1,015,348	1,769,387	521,351	154,881	371,521	2,817,140	3,832,488
	2Q	184,302	62,453	32,175	74,975	353,905	1,589,213	492,880	157,891	371,731	2,611,715	2,965,620
	3Q	574,332	169,687	51,808	151,619	947,446	1,635,753	507,246	160,530	373,338	2,676,867	3,624,313
	4Q	755,740	210,100	101,332	175,488	1,242,660	1,622,428	500,222	157,288	369,880	2,649,818	3,892,478
2021年	1Q	594,105	240,598	58,212	163,989	1,056,904	1,471,209	467,371	149,432	342,287	2,430,299	3,487,203
	2Q	667,834	181,212	60,073	192,959	1,102,078	1,497,139	461,589	153,087	348,214	2,460,029	3,562,107
	3Q											
	4Q											

※掲出した市場規模は、各圏域における一戸平均価格および戸数を掛け合わせた金額の“概算値”(各住戸の価格を累計したものではない)

※首都圏:東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

※近畿圏:大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県

※中部圏:愛知県、静岡県、岐阜県、三重県