

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

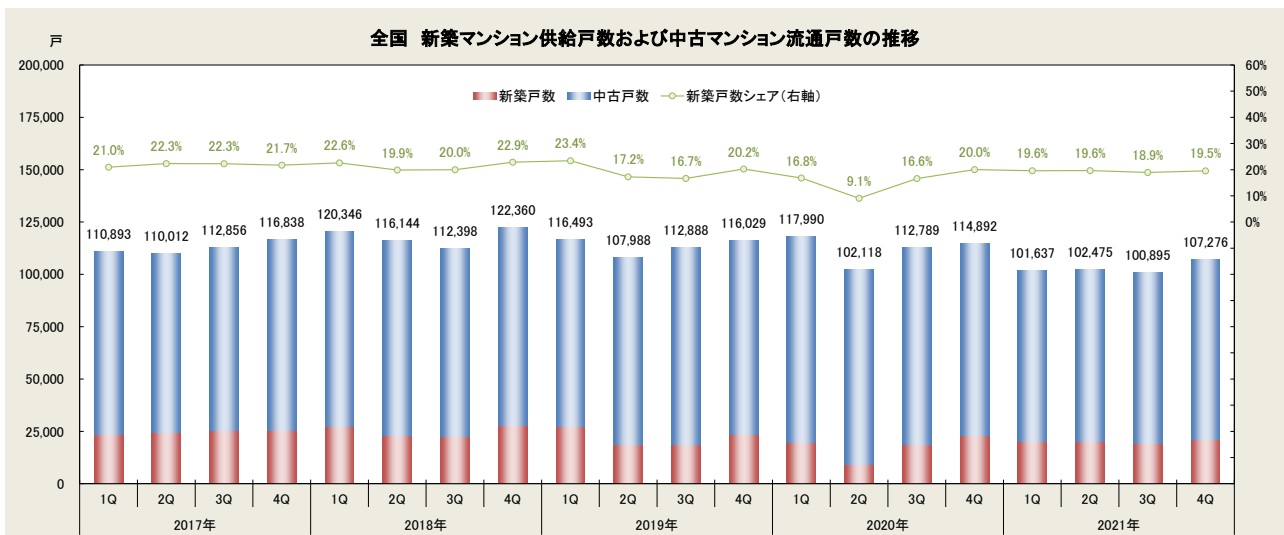
全国の新築供給戸数 第4四半期は20,939戸、直近では最も低い水準

中古流通戸数は-6.0%の86,337戸、全域揃っての減少は4期連続も二桁マイナスは脱する

2021年の第4四半期(10月~12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-6.6%の107,276戸で、2期続けて前年同期の水準を下回った。

内訳を見ると、新築供給戸数は-9.0%の20,939戸と4期ぶりの減少に転じた。圏域別では増加したのは近畿圏(+12.8%、4,849戸)のみで、前期に引き続き減少となった首都圏(-12.2%、10,530戸)に至っては減少率が拡大する結果となった。また、月次ベースでは住宅ローン減税をはじめとする税制改正を控えての目立った供給は確認されなかった。なお、市場全体に占める新築マンションのシェアは19.5%で、大きな変化は見られなかった。

一方、中古流通戸数は-6.0%の86,337戸で、5期連続のマイナスとなった。全ての圏域において減少を示すのも4期連続となったが、いずれも二桁マイナスからは脱している。2021年の後半以降、流通戸数は月次ベースで増加傾向に移行していることから、2022年には前年同期比が再びプラスに転じることが予想される。



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	首都圏	近畿圏	中部圏	その他				
2017年	1Q	11,500	5,697	1,842	4,209	46,734	18,519	6,921	15,471	87,645	110,893	
	2Q	13,442	5,119	1,171	4,854	45,381	17,806	6,586	15,653	85,426	110,012	
	3Q	12,656	5,950	1,488	5,060	46,628	18,321	6,636	16,117	87,702	112,856	
	4Q	13,810	5,209	1,280	5,080	49,287	18,808	6,801	16,563	91,459	116,838	
2018年	1Q	14,217	6,216	1,735	5,026	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	8,799	4,188	2,171	3,953	19,111	40,034	17,777	7,027	16,946	81,784	100,895
	4Q	10,530	4,849	1,969	3,591	20,939	42,149	18,734	7,472	17,982	86,337	107,276

※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

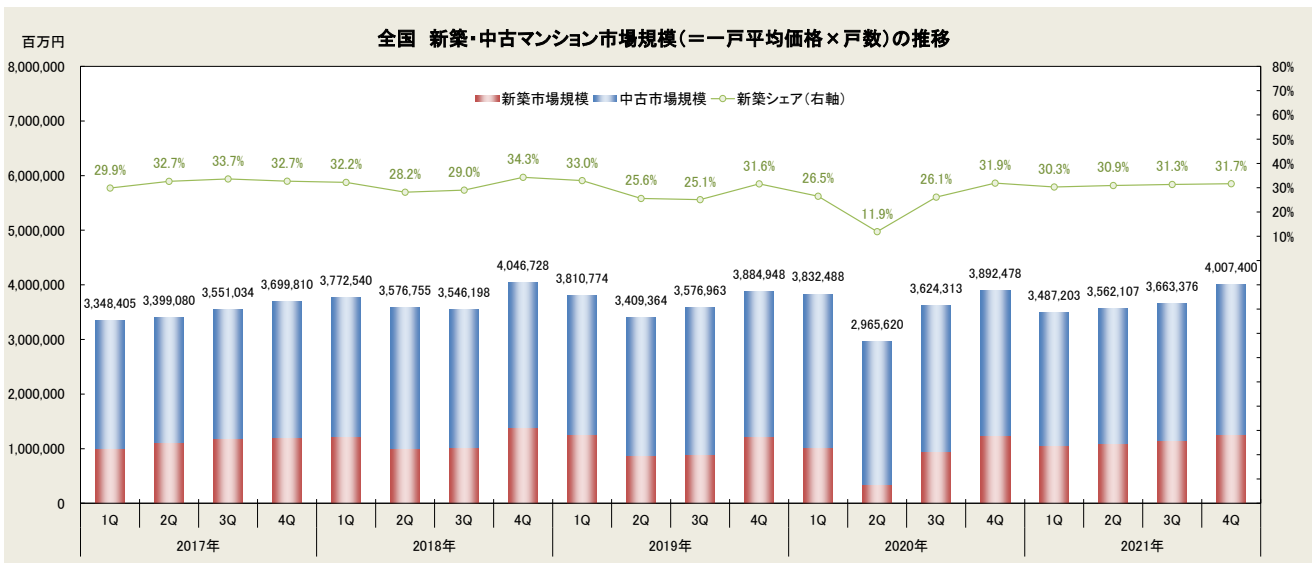
本プレスリリースに関するお問い合わせ先: (株)東京カンテイ 市場調査部
※本記事の無断転用を禁じます

【新築・中古マンション市場規模】

2021年の第4四半期(10月~12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+3.0%の約4兆74億円で3期連続のプラス、12期ぶりに4兆円を超えた。

内訳を見ると、新築マンション市場規模は+2.1%の約1兆2688億円で6期連続のプラスとなったが、前年同期を上回ったのは近畿圏のみ。中部圏やその他(=地方圏)に至っては二桁マイナスを示した。なお、首都圏に関しては供給戸数が-12.2%と大幅に減少していたのに対して価格水準は上振れていたことから、市場規模の前年同期比は-1.4%と比較的小幅な縮小に留まっている。

一方、中古マンション市場規模は+3.3%の約2兆7385億円で、6期ぶりのプラスとなった。圏域別で見ると、近畿圏のみ4期連続のマイナス、首都圏では7期ぶり、中部圏やその他(=地方圏)では4期ぶりにプラスを示した。前述の通り、在庫数自体はいずれの圏域においても前年同期の水準を下回る状況が依然として続いているものの、価格自体が堅調に推移したことで再び市場規模を回復させるまでに至ったとみられる。なお、中部圏やその他(=地方圏)における四半期ベースの市場規模は直近5年間で最も大きくなった。



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	合計	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	2,460,299	3,562,107
	3Q	633,942	218,046	94,870	201,481	1,148,339	1,550,519	460,922	156,731	346,865	2,515,037	3,663,376
	4Q	744,876	290,143	79,055	154,759	1,268,833	1,696,922	498,134	168,411	375,100	2,738,567	4,007,400

※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