

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

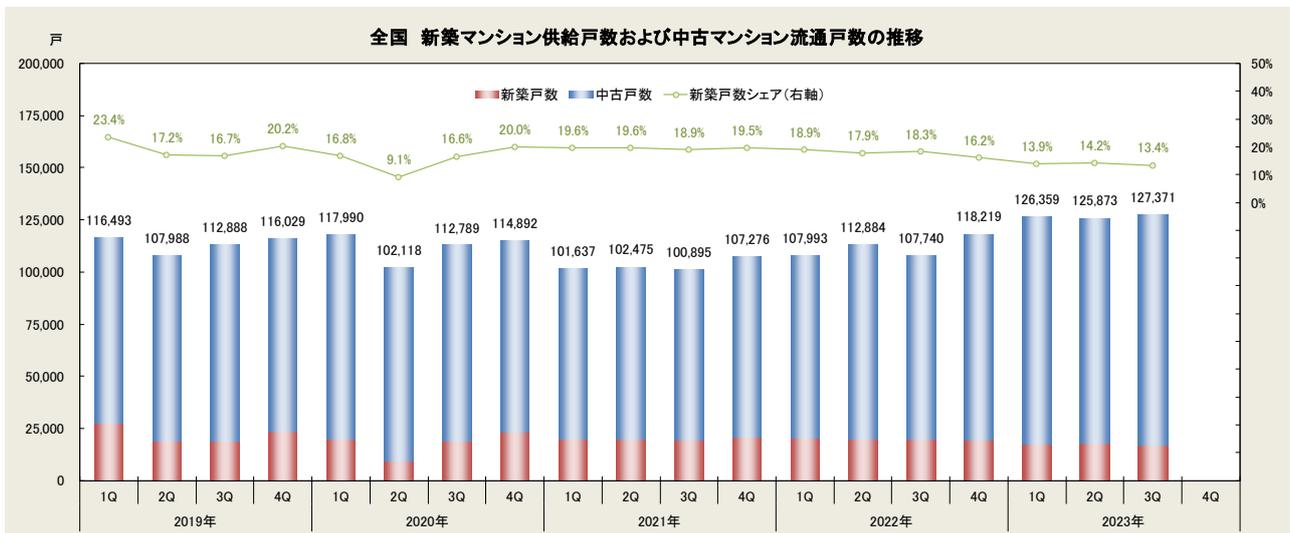
全国の新築供給戸数 第3四半期は17,046戸、首都圏以外は大幅減少

中古流通戸数は+25.3%の110,325戸、7期連続のプラスで四半期ベースの最高値を更新

2023年の第3四半期(7月~9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+18.2%の127,371戸で、7期続けて前年同期の水準を大きく上回った。

内訳を見ると、新築供給戸数は-13.5%の17,046戸と4期連続でマイナスを示しており、今年に入ってから前年同期に比べて10%以上も減少し続けている。圏域別では首都圏が5期ぶりにプラスに転じたものの、それ以外では前年同期比が軒並み二桁マイナスと大きく数を減らしている。2022年の第2四半期から前年同期を下回り続けている中部圏に加えて、今年に入ってから地方圏もマイナスが続くなど、供給調整の動きが強まっている。

一方、中古流通戸数は+25.3%の110,325戸と7期連続のプラスを示しており、四半期ベースでは今年の第1四半期を僅かに上回った。全ての圏域で前年同期比は20%以上のプラスを示しており、価格高騰による反響の鈍化や在庫の滞留は特定の地域に限った動きではないことが窺える。



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	合計	首都圏	近畿圏	中部圏	その他	合計		
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
2022年	1Q	10,229	3,706	1,724	4,796	20,455	42,611	19,243	7,500	18,184	87,538	107,993
	2Q	10,193	3,727	1,462	4,832	20,214	45,486	20,401	7,856	18,927	92,670	112,884
	3Q	8,264	4,124	2,071	5,242	19,701	43,172	19,338	7,501	18,028	88,039	107,740
	4Q	9,334	4,046	1,954	3,771	19,105	49,389	21,858	8,278	19,589	99,114	118,219
2023年	1Q	8,303	3,423	1,032	4,774	17,532	53,702	24,123	8,952	22,050	108,827	126,359
	2Q	8,297	3,782	1,341	4,408	17,828	53,725	23,893	8,705	21,722	108,045	125,873
	3Q	8,279	3,679	1,609	3,479	17,046	54,481	24,407	9,049	22,388	110,325	127,371
	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

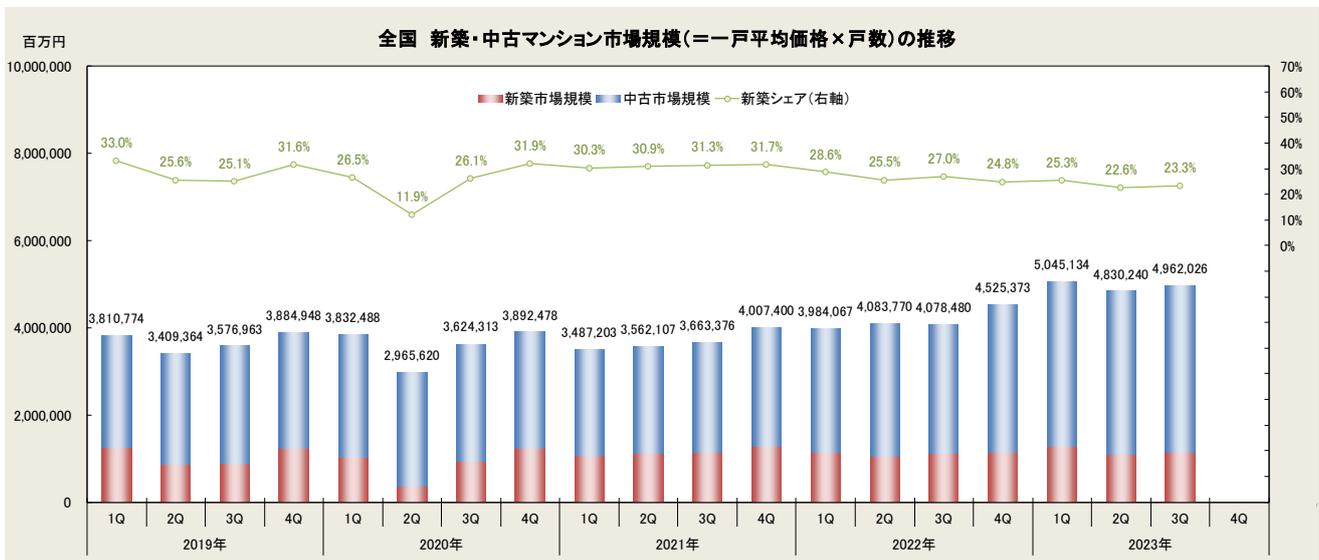
本プレスリリースに関するお問い合わせ先: (株)東京カンテイ 市場調査部
 ※本記事の無断転用を禁じます

【新築・中古マンション市場規模】

2023年の第3四半期(7月~9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+21.7%の約4兆9620億円で10期連続のプラスとなった。

内訳を見ると、新築マンション市場規模は+4.9%の約1兆1552億円と3期連続のプラスで、引き続きコロナ前の同期を上回る水準で推移している。圏域別で見ると、首都圏のみがプラスで、近畿圏や地方圏では市場規模が比較的大きく縮小した。首都圏の新築供給戸数は前年同期とさほど変わらなかったが、東京都の戸数シェアが拡大したことやそれらの多くが都心立地の高額物件であったために、市場規模が拡大する結果となった。

一方、中古マンション市場規模は+27.9%の約3兆8067億円で、8期連続のプラスとなった。四半期ベースでは再び最高値を更新している。いずれの圏域も前年同期から20%以上のプラスとなっているが、特に価格高騰と流通戸数の増加が進む首都圏(+28.7%)や近畿圏(+28.0%)では市場規模が急激に拡大してきている。なお、市場規模の中で新築マンションが占めるシェアはやや戻して23.3%となったが、流通戸数の増加傾向と高騰し続ける価格を背景に、中古マンション市場規模が全体の8割を占め始めるまでにはさほど時間がかからないとみられる。



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			
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	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
2022年	1Q	693,279	195,357	54,801	195,545	1,138,982	1,770,368	519,332	171,346	384,039	2,845,085	3,984,067
	2Q	637,947	167,287	45,253	190,905	1,041,392	1,911,280	556,120	176,959	398,019	3,042,378	4,083,770
	3Q	529,812	227,261	78,942	265,119	1,101,134	1,867,737	547,098	174,156	388,355	2,977,346	4,078,480
	4Q	633,898	229,711	77,747	180,285	1,121,641	2,159,270	624,980	196,161	423,321	3,403,732	4,525,373
2023年	1Q	882,277	174,094	46,172	175,683	1,278,226	2,382,699	688,706	212,266	483,237	3,766,908	5,045,134
	2Q	613,999	204,016	61,647	210,738	1,090,400	2,376,494	681,235	207,164	474,947	3,739,840	4,830,240
	3Q	724,827	197,521	71,851	161,095	1,155,294	2,403,540	700,360	212,107	490,725	3,806,732	4,962,026
	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