

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

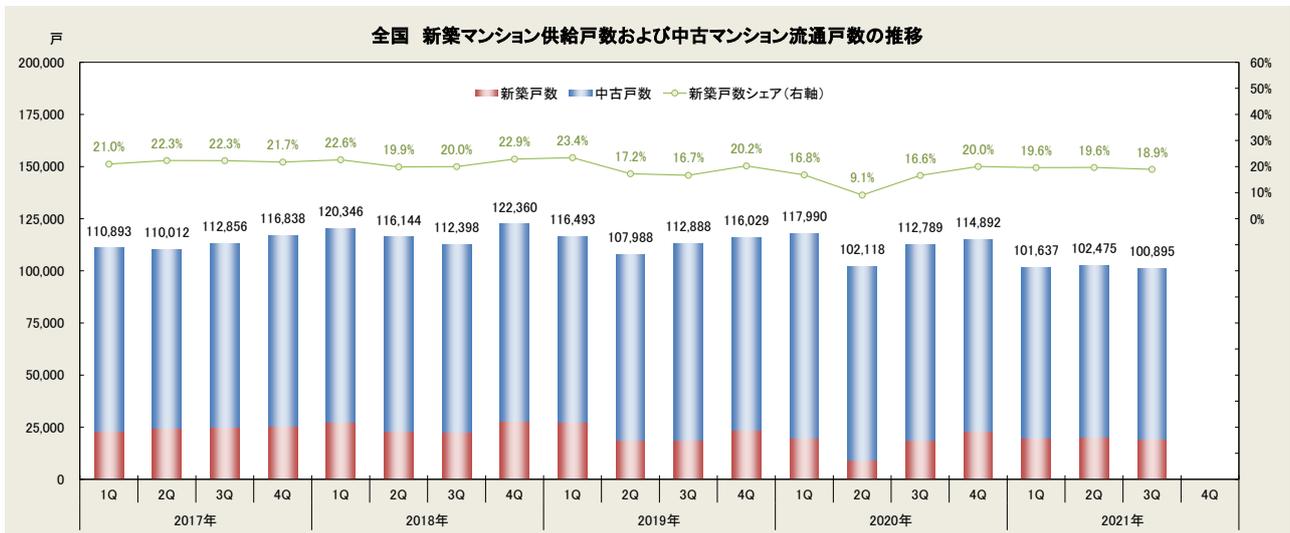
全国の新築供給戸数 第3四半期は19,111戸、引き続き“コロナ前超え”

中古流通戸数は-13.0%の81,784戸、三大都市圏&地方圏での大幅減少は3期連続

2021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-10.5%の100,895戸で、2期ぶりに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+1.9%の19,111戸と3期連続で増加したものの、圏域別では首都圏(-9.9%、8,799戸)のみマイナスを示した。同期間には東京でオリンピック・パラリンピックが開催され、また新型コロナウイルスの感染爆発も生じており、それらが販売活動にも影響を及ぼしたものと考えられる。なお、市場全体に占める新築マンションのシェアは18.9%と、この1年間では19%前後で安定している。

一方、中古流通戸数は-13.0%の81,784戸で、3期連続の二桁マイナスとなった。全ての圏域においても引き続き前年同期比がマイナスの状況となっており、中部圏を除く圏域では軒並み二桁マイナス、中部圏でも-5.1%→-7.4%→-8.7%と減少率が拡大傾向を示している。



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	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	8,799	4,188	2,171	3,953	19,111	40,034	17,777	7,027	16,946	81,784	100,895
	4Q											

※首都圏: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
 ※中部圏: 愛知県、静岡県、岐阜県、三重県

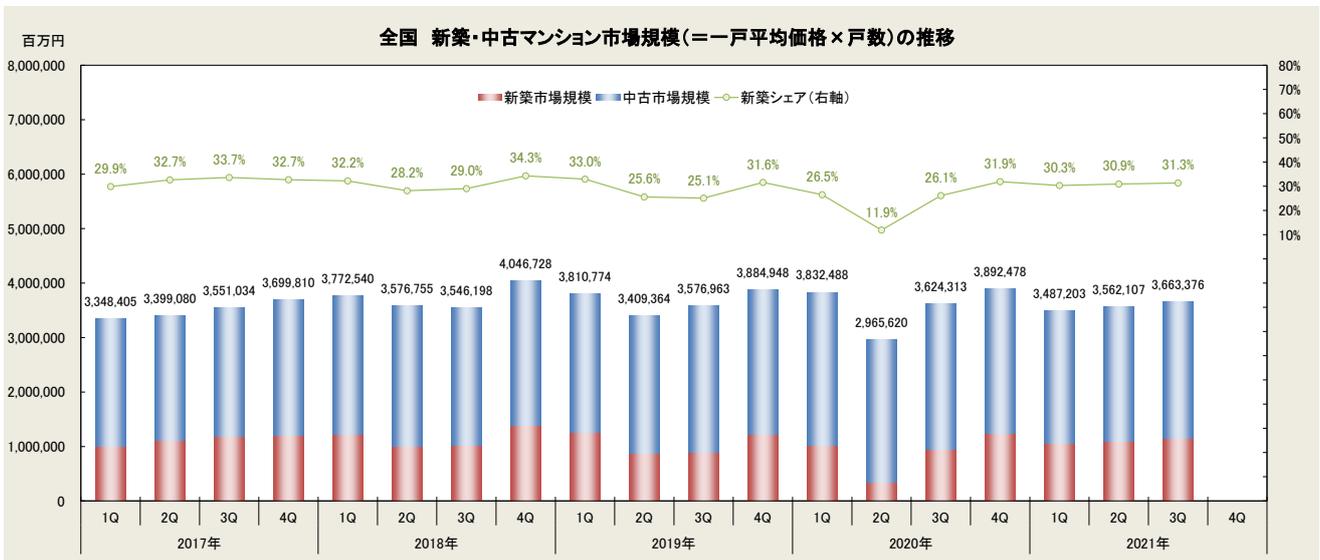
※近畿圏: 大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県

【新築・中古マンション市場規模】

2021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+1.1%の約3兆6633億円で、2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+21.2%の約1兆1483億円で5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上回った。首都圏以外では一戸平均価格・戸数ともに上振れたことで市場規模も拡大、首都圏では供給戸数が10,148戸→8,799戸と減少したものの価格水準がそれ以上に押し上がり、市場規模は3期連続で拡大する結果となった。

一方、中古マンション市場規模は-6.0%の約2兆5150億円で、5期連続のマイナスとなった。圏域別で見ると、首都圏では6期連続のマイナス、それ以外の圏域では3期連続のマイナスと、市場規模の縮小傾向に歯止めが掛からない状況にある。新型コロナ下においては中古マンションに対するニーズが高まったことで、いずれの圏域でも価格自体は概ね堅調に推移している。一方、需給逼迫による在庫の減少傾向も続いており、特にその度合いが大きかった首都圏では市場規模の回復まである程度の時間を要するものとみられる。



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	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	2,460,029	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											

※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