

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

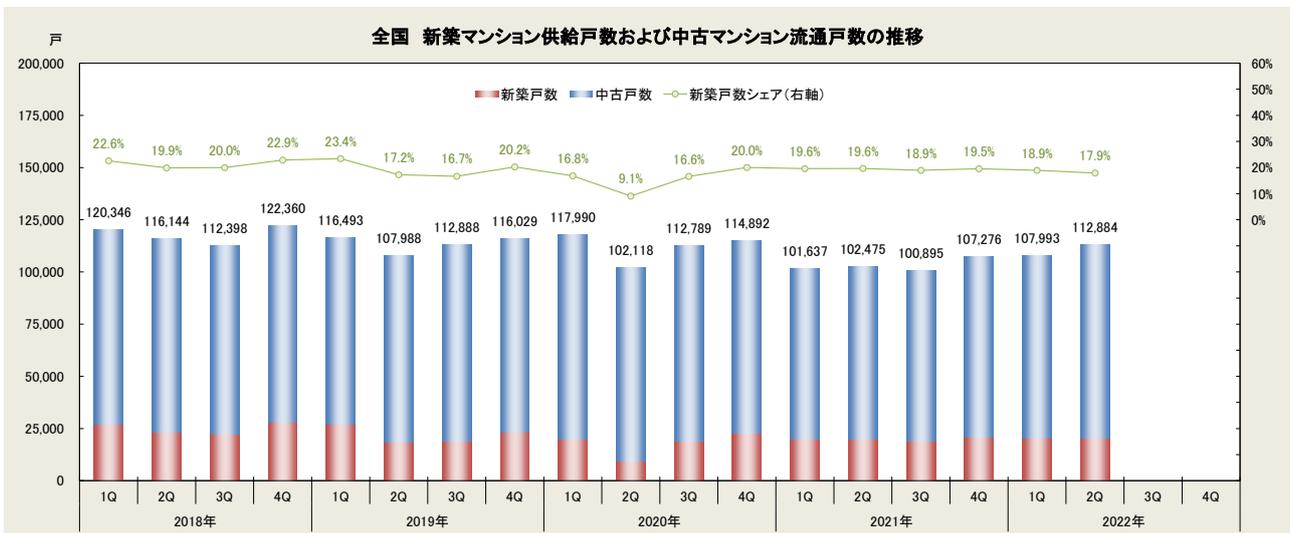
全国の新築供給戸数 第2四半期は20,214戸、前年同期を僅かに上回る

中古流通戸数は+12.5%の92,670戸、2期連続の増加で6期ぶりに9万戸の万台に達する

2022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+10.2%の112,884戸で、2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+0.5%の20,214戸で僅かながらプラス、3期続けて2万戸の万台で推移している。圏域別では中部圏(-3.1%、1,462戸)のみ減少、首都圏とその他(=地方圏)は2期連続の増加となった。直近における第2四半期を比べると、近畿圏を除いて新型コロナ前(2019年)の水準を軒並み上回るなど、徐々に平常さを取り戻しつつある。なお、市場全体に占める新築マンションのシェアは17.9%と引き続き縮小した。

一方、中古流通戸数は+12.5%の92,670戸で、2期連続の増加となった。全ての圏域で増加して増加率も拡大、三大都市圏の増加率に至っては総じて10%以上を示している。月次ベースの流通戸数のトレンドにおいても依然として増加傾向で推移していることから、今後も前年同期の水準を大きく上回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 | | | | |
| 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 | 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 | | | | | | | | | | | |
| | 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

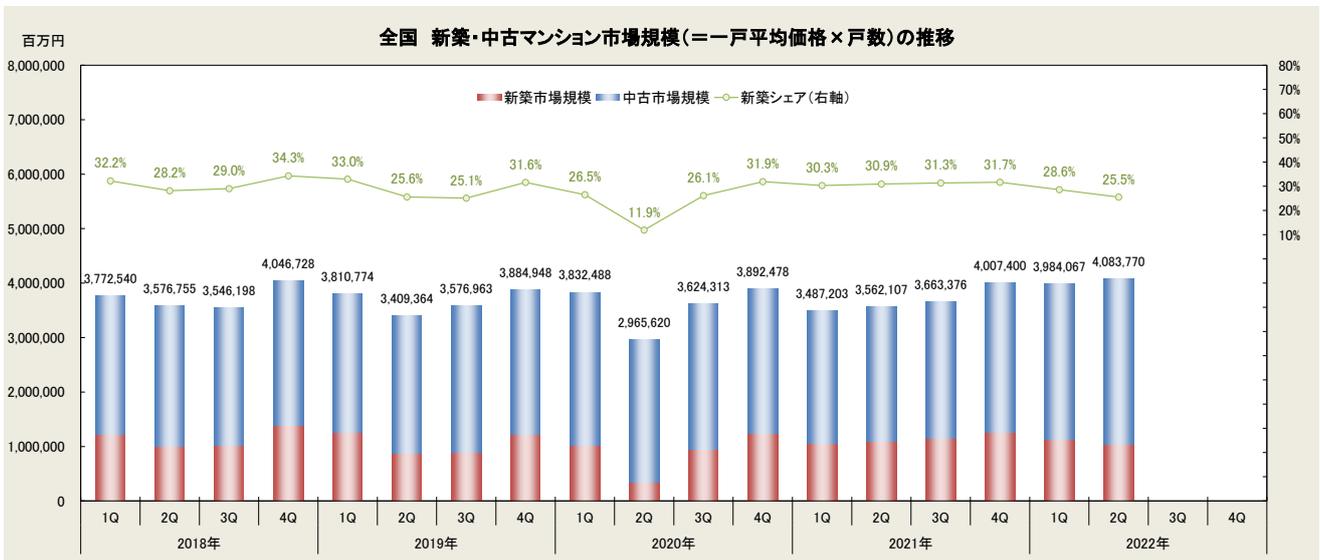
※中部圏: 愛知県、静岡県、岐阜県、三重県

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】

2022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+14.6%の約4兆837億円で5期連続プラス、コロナ前を5千億円以上も上回った。内訳を見ると、新築マンション市場規模は-5.5%の約1兆413億円で8期ぶりのマイナスとなったが、新型コロナ以前の同期を引き続き上回っている。全ての圏域で前年同期の水準を下回ったが、市場規模自体をしてみると首都圏やその他(=地方圏)はコロナ前の同期を依然として上回っている。対照的に、近畿圏や中部圏では僅かに下回っており、前述した供給状況の違いが市場規模の動向にも大きく影響を及ぼしている。

一方、中古マンション市場規模は+23.7%の約3兆423億円で、3期連続のプラスとなった。過去の同期での最高値を更新したことに加え、集計開始以来で初めて四半期ベースの市場規模が3兆円の大台を突破した。いずれの圏域も前年同期から二桁プラスを示しており、特に流通戸数が増加傾向にあり価格上昇も著しい首都圏(+27.7%、約1兆9112億円)に至っては前年同期比も非常に大きい値となっている。なお、市場規模の中で新築マンションが占めるシェアは25.5%まで縮小、今年に入ってからでは中古マンションの存在感が大きくなりつつある。



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 | 合計 | | |
| 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 | 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 | | | | | | | | | | | |
| | 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