

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

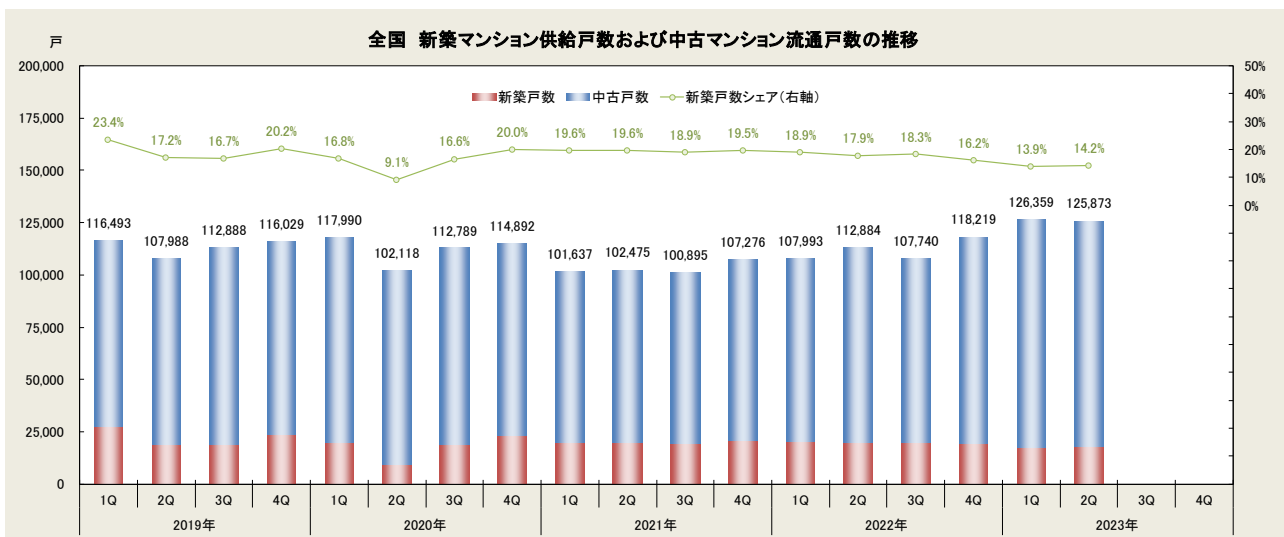
**全国の新築供給戸数 第2四半期は17,828戸、近畿圏以外は減少傾向**

**中古流通戸数は+16.6%の108,045戸、6期連続のプラスで10万戸台での推移が続く**

2023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+11.5%の125,873戸で、6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-11.8%の17,828戸と3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。圏域別では近畿圏が4期ぶりにプラスに転じたものの、それ以外では依然としてマイナスが続いており、特に価格高騰に伴って供給調整が進む首都圏では-18.6%と第1四半期の-18.8%と大差なく2割弱も数を減らしている。

一方、中古流通戸数は+16.6%の108,045戸と6期連続のプラスを示しており、前期に引き続き10万戸台で推移している。全ての圏域で前年同期比は10%以上のプラスを示したが、これは価格高騰で反響が鈍化し滞留していることによる影響が大きく、特に首都圏(+18.1%)や近畿圏(+17.1%)では在庫が大幅に積み上がっている。



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   |        |         |         |
| 2019年 | 1Q      | 12,899 | 6,131 | 2,023 | 6,225   | 48,752 | 18,395 | 6,084 | 15,984 | 89,215  | 116,493 |
|       | 2Q      | 9,610  | 4,283 | 1,218 | 3,502   | 47,897 | 18,294 | 6,123 | 17,061 | 89,375  | 107,988 |
|       | 3Q      | 9,769  | 3,698 | 1,186 | 4,156   | 49,285 | 19,600 | 6,991 | 18,203 | 94,079  | 112,888 |
|       | 4Q      | 11,813 | 5,330 | 1,014 | 5,332   | 48,936 | 19,493 | 6,634 | 17,477 | 92,540  | 116,029 |
| 2020年 | 1Q      | 9,156  | 4,554 | 1,629 | 4,479   | 50,294 | 21,396 | 7,434 | 19,048 | 98,172  | 117,990 |
|       | 2Q      | 4,375  | 1,980 | 652   | 2,271   | 45,845 | 20,202 | 7,616 | 19,177 | 92,840  | 102,118 |
|       | 3Q      | 9,763  | 3,834 | 1,207 | 3,944   | 46,646 | 20,528 | 7,699 | 19,168 | 94,041  | 112,789 |
|       | 4Q      | 11,990 | 4,298 | 2,161 | 4,572   | 45,241 | 20,147 | 7,632 | 18,851 | 91,871  | 114,892 |
| 2021年 | 1Q      | 9,707  | 4,888 | 1,333 | 3,996   | 39,451 | 18,159 | 7,053 | 17,050 | 81,713  | 101,637 |
|       | 2Q      | 10,148 | 3,657 | 1,509 | 4,808   | 39,872 | 18,066 | 7,055 | 17,360 | 82,353  | 102,475 |
|       | 3Q      | 8,799  | 4,188 | 2,171 | 3,953   | 40,034 | 17,777 | 7,027 | 16,946 | 81,784  | 100,895 |
|       | 4Q      | 10,530 | 4,849 | 1,969 | 3,591   | 42,149 | 18,734 | 7,472 | 17,982 | 86,337  | 107,276 |
| 2022年 | 1Q      | 10,229 | 3,706 | 1,724 | 4,796   | 42,611 | 19,243 | 7,500 | 18,184 | 87,538  | 107,993 |
|       | 2Q      | 10,193 | 3,727 | 1,462 | 4,832   | 45,486 | 20,401 | 7,856 | 18,927 | 92,670  | 112,884 |
|       | 3Q      | 8,264  | 4,124 | 2,071 | 5,242   | 43,172 | 19,338 | 7,501 | 18,028 | 88,039  | 107,740 |
|       | 4Q      | 9,334  | 4,046 | 1,954 | 3,771   | 49,389 | 21,858 | 8,278 | 19,589 | 99,114  | 118,219 |
| 2023年 | 1Q      | 8,303  | 3,423 | 1,032 | 4,774   | 53,702 | 24,123 | 8,952 | 22,050 | 108,827 | 126,359 |
|       | 2Q      | 8,297  | 3,782 | 1,341 | 4,408   | 53,725 | 23,893 | 8,705 | 21,722 | 108,045 | 125,873 |
|       | 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

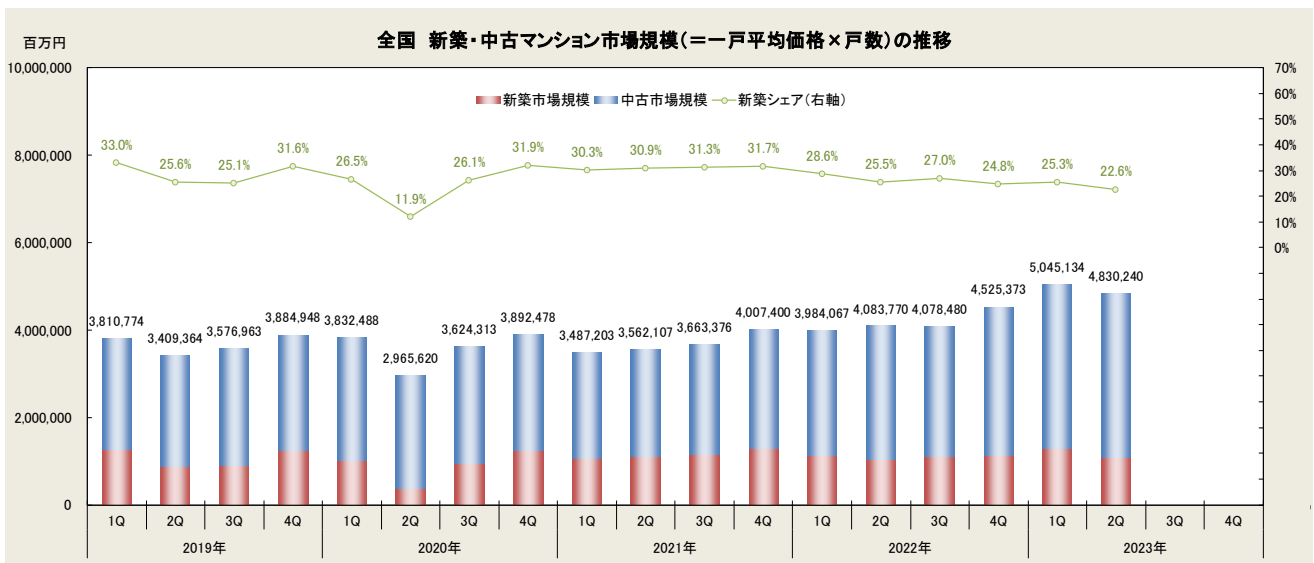
本プレスリリースに関するお問い合わせ先: (株)東京カンテイ 市場調査部  
 ※本記事の無断転用を禁じます

【新築・中古マンション市場規模】

2023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+18.3%の約4兆8302億円で9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+4.7%の約1兆904億円で2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、首都圏のみがマイナスで、それ以外では軒並み二桁のプラスを示している。首都圏では価格高騰に伴って供給調整が進んでいるわけだが、同期の市場規模自体はコロナ禍の1年目を除けば6000億円以上を維持しており、むしろ2018年や2019年を上回る水準で推移し続けている。

一方、中古マンション市場規模は+22.9%の約3兆7398億円で、7期連続のプラスとなった。四半期ベースでは前期に次いで高い水準となっている。いずれの圏域も前年同期から二桁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(+24.3%)や近畿圏(+22.5%)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この1年間を通して25%前後の水準で安定していたが、今期は22.6%に縮小している。



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     |         |           |           |
| 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      |         |         |         |         |           |           |         |         |         |           |           |
|       | 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