

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

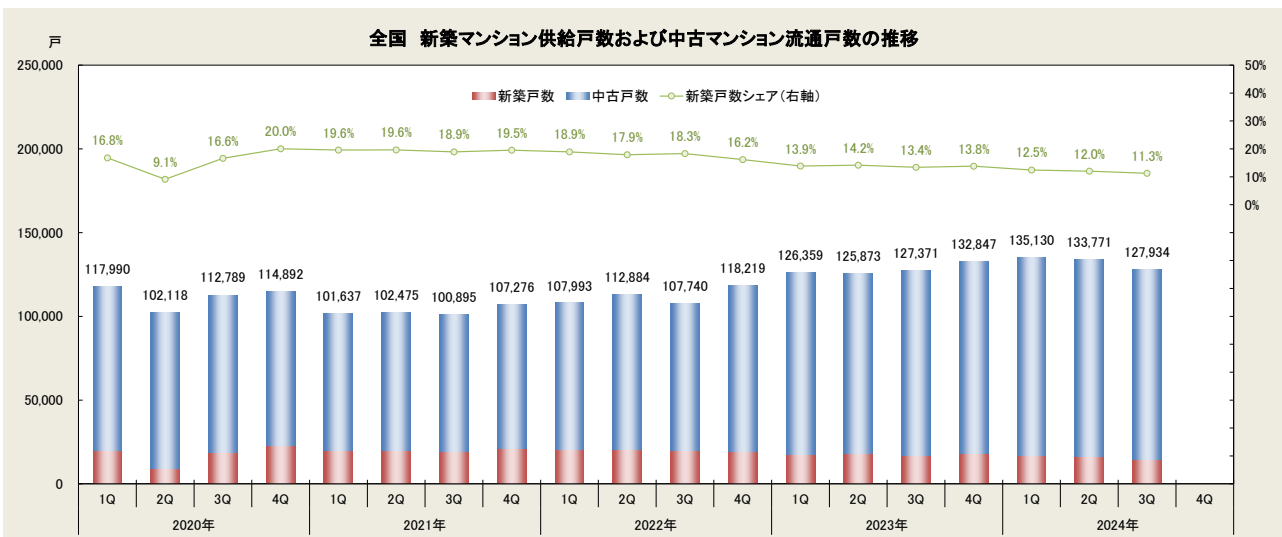
全国の新築供給戸数 第3四半期は14,425戸、首都圏は4期連続の減少

中古流通戸数は+2.9%の113,509戸、連続プラスを維持するも首都圏のみマイナスに転じる

2024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+0.4%の127,934戸で、前年同期の水準を上回る状況は辛うじて維持した。

内訳を見ると、新築供給戸数は-15.4%の14,425戸と8期連続でマイナスを示し、減少率は二桁まで拡大した。コロナ禍当初の販売自粛期を除けば四半期ベースで最も低い水準となったほか、全ての圏域でマイナスかつ減少率が拡大するなど、価格高騰に伴う供給調整の動きが全国的に強まってきている。圏域別では首都圏が4期連続のマイナスとなったことで17期ぶりに7千戸を下回り、近畿圏やその他(=地方圏)も下落率が二桁となった。

一方、中古流通戸数は+2.9%の113,509戸と11期連続のプラスを示すも、増加率自体は急激に縮小しつつある。これは首都圏において11期ぶりにマイナスとなったことが大きく影響しているわけだが、流通戸数が減少傾向にあるのはあくまで先高感の強まりで再び需給が逼迫してきた東京都(特に東京23区)に限定されている。



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				
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	82,840	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	8,769	3,519	1,623	4,416	18,327	56,378	25,393	9,350	23,399	114,520	132,847
2024年	1Q	8,033	3,656	1,278	3,857	16,824	57,461	26,810	9,829	24,206	118,306	135,130
	2Q	7,021	3,704	1,243	4,103	16,071	56,238	27,130	9,997	24,335	117,700	133,771
	3Q	6,943	3,008	1,463	3,011	14,425	53,975	26,165	9,586	23,783	113,509	127,934
	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

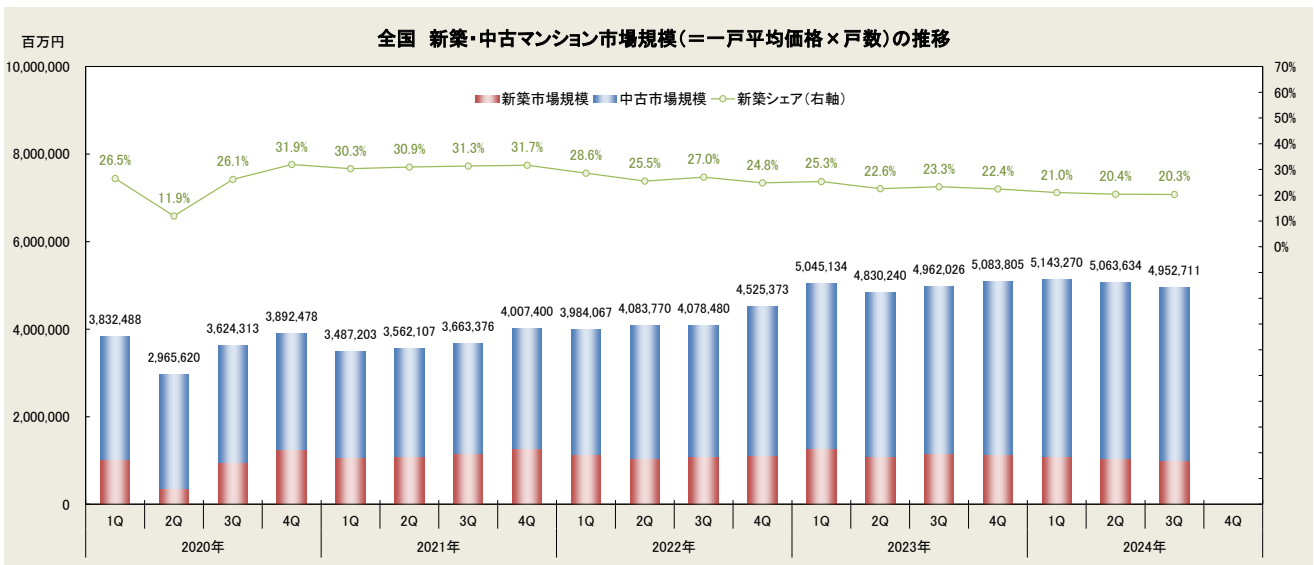
本プレスリリースに関するお問い合わせ先: (株)東京カンテイ 市場調査部
 ※本記事の無断転用を禁じます

【新築・中古マンション市場規模】

2024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-0.2%の約4兆9527億円と14期ぶりにマイナスを示した。

内訳を見ると、新築マンション市場規模は-13.0%の約1兆56億円と3期連続でマイナスを示すも、辛うじて1兆円の大台は維持した。圏域別で見ると、首都圏は3期連続で二桁マイナスとなっており、年初から四半期ベースで6千億円を下回り続けている。対照的に、中部圏は3期連続プラスとなったことで、2022年の第3四半期以来の高水準を示している。なお、近畿圏やその他(=地方圏)ではそれぞれ3期ぶりに異なる動きを見せている。

一方、中古マンション市場規模は+3.7%の約3兆9470億円で、12期連続のプラスとなった。四半期ベースでは3期ぶりに4兆円を割り込んだが、高水準で推移している状況に変わりはない。いずれの圏域もプラスを示しているが、流通戸数の動きがそのまま反映される形で市場規模の拡大傾向は軒並み鈍化、首都圏以外でも二桁プラスのケースが見られなくなった。市場での動きを詳しく見ると、首都圏や近畿圏では新築の供給調整を受けて築浅物件を中心に中古の在庫数が減少しつつあり、価格高騰の中でも市場規模自体は伸び悩んでいる。



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	合計	首都圏	近畿圏	中部圏	その他	合計		
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	702,710	167,288	67,435	203,733	1,141,166	2,482,908	722,649	218,611	518,471	3,942,639	5,083,805
2024年	1Q	598,138	251,350	58,529	174,120	1,082,137	2,532,878	762,082	230,814	535,359	4,061,133	5,143,270
	2Q	545,043	232,631	68,866	186,843	1,033,383	2,488,899	774,613	234,661	532,078	4,030,251	5,063,634
	3Q	580,580	185,322	78,393	161,347	1,005,642	2,443,739	752,838	226,933	523,559	3,947,069	4,952,711
	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