

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

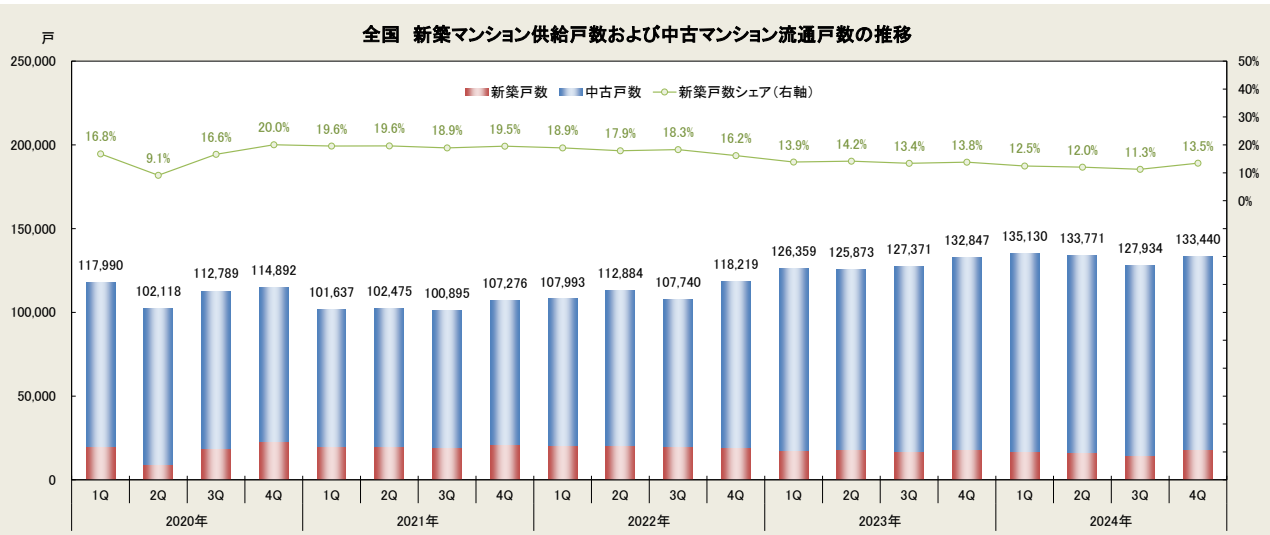
全国の新築供給戸数 第 4 四半期は 17,983 戸、首都圏はプラスに転じる

中古流通戸数は+0.8%の 115,457 戸、首都圏は 2 期連続のマイナスで他は増加率の縮小継続

2024 年の第 4 四半期(10 月～12 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 133,440 戸で、依然として前年同期の水準を上回る状況を維持している。

内訳を見ると、新築供給戸数は-1.9%の 17,983 戸と 9 期連続でマイナスを示したが、そのペースは大幅に鈍化している。首都圏では 5 期ぶりに、近畿圏でも 3 期ぶりにプラスとなった一方で、中部圏やその他(＝地方圏)では引き続きマイナスを示している。特に、地方圏においては通年で前年を下回り続けており、四半期ベースの前年同期比は-19.2%→-6.9%→-13.5%→-25.9%と年後半にかけてマイナスが拡大している。

一方、中古流通戸数は+0.8%の 115,457 戸と 12 期連続のプラスを示すも、増加率自体は縮小傾向となっている。首都圏で 2 期連続のマイナスを示した影響が大きいことはもちろん、それ以外の圏域でも増加率が縮小しており、四半期ベースで見ると 2024 年の第 2 四半期をピークに流通戸数が積み上がる動きに一服感が認められる。



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
		首都圏	近畿圏	中部圏	その他		首都圏	近畿圏	中部圏	その他	総戸数	
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	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	9,418	3,725	1,569	3,271	17,983	55,751	26,790	9,513	23,403	115,457	133,440

※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

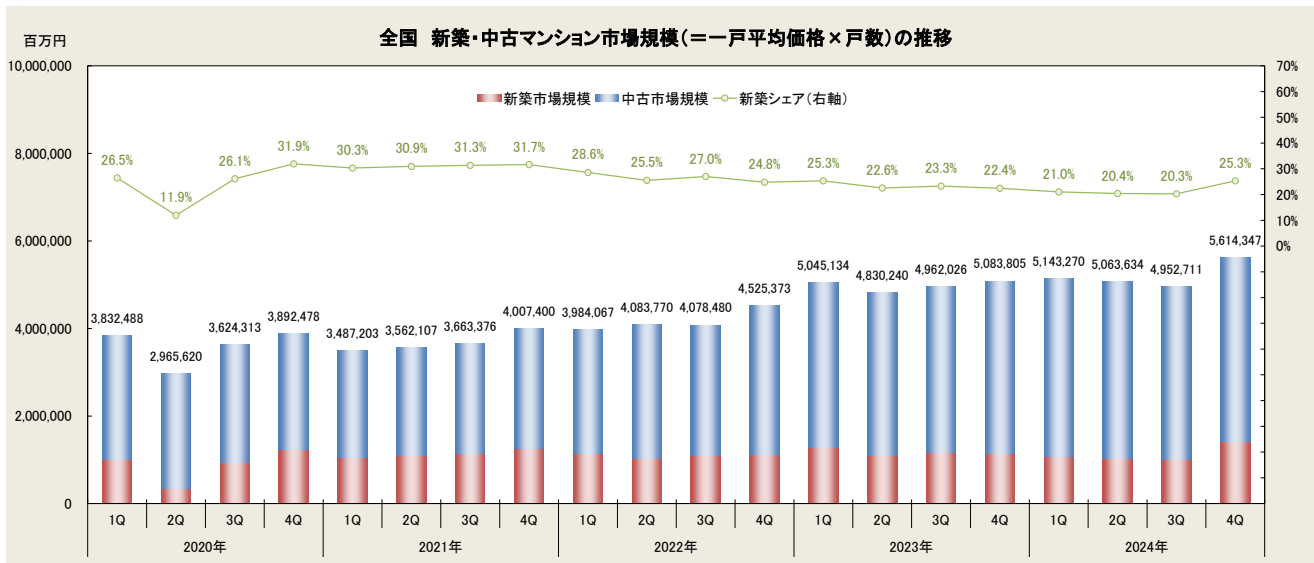
※中部圏: 愛知県、静岡県、岐阜県、三重県

【新築・中古マンション市場規模】

2024 年の第 4 四半期(10 月～12 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+10.4%の約 5 兆 6143 億円と 2 期ぶりにプラスを示した。

内訳を見ると、新築マンション市場規模は+24.7%の約 1 兆 4226 億円と 4 期ぶりのプラスで、四半期ベースで見れば 2013 年の第 3 四半期以来の高水準を示している。圏域別で見ると、首都圏は 4 期ぶりのプラスで、8 千億円台に達したのは 2023 年の第 1 四半期以来となる。他の都市圏も同様に、前年同期に比べて 20%～40%台の大幅プラスを示している。なお、中部圏に関しては通年で前年同期を上回る状況が続いている。

一方、中古マンション市場規模は+6.3%の約 4 兆 1917 億円で、13 期連続のプラスとなった。四半期ベースでは再び 4 兆円台を回復、2024 年の第 1 四半期の水準を上回ったことで集計開始以来の最高値を更新している。いずれの圏域もプラスを示しているが、中古マンションの価格上昇が著しい首都圏や近畿圏では前年同期比のプラスが拡大している。一方、中部圏や地方圏では落ち着いた動きを見せつつある流通戸数や価格トレンドを反映する形で、市場規模自体も前年同期比のプラスが揃って縮小している。



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		
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	831,501	243,636	90,439	257,058	1,422,634	2,651,695	791,490	226,938	521,590	4,191,713	5,614,347

※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