

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

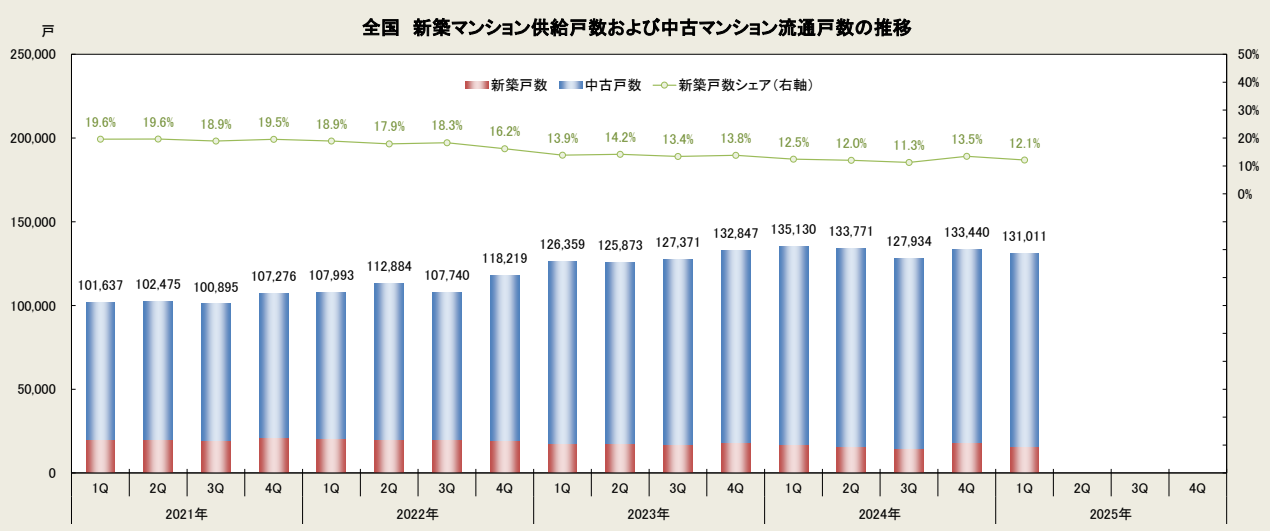
全国の新築供給戸数 第 1 四半期は 15,899 戸、10 期連続のマイナス

中古流通戸数は -2.7% の 115,112 戸、全ての圏域でマイナスとなったのは 13 期ぶり

2025 年の第 1 四半期(1 月～3 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 -3.0% の 131,011 戸で、前年同期の水準を下回ったのは 13 期ぶりとなる。

内訳を見ると、新築供給戸数は -5.5% の 15,899 戸で 10 期連続のマイナスとなった。また、四半期ベースでは 2024 年の第 3 四半期(14,425 戸)に次いで低い水準となっている。首都圏と近畿圏は 2 期ぶりのマイナス、中部圏も 4 期連続のマイナスとなったのに対して、その他(=地方圏)では 5 期ぶりにプラスに転じた。コロナ禍以前の 2019 年における同期の水準に比べると、新築供給戸数はいずれの圏域も 6 割程度まで減少してきている。

一方、中古流通戸数は -2.7% の 115,112 戸と 13 期ぶりにマイナスを示したものの、四半期ベースでは依然として 11 万戸以上の水準を維持している。首都圏で 3 期連続のマイナスを示したことに加えて、それ以外の圏域でも軒並みマイナスに転じている。なお、全ての圏域でマイナスとなったのは 13 期ぶりである。



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		
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
2025年	1Q	7,339	3,422	1,211	3,927	15,899	55,345	26,793	9,561	23,413	115,112	131,011
	2Q											
	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

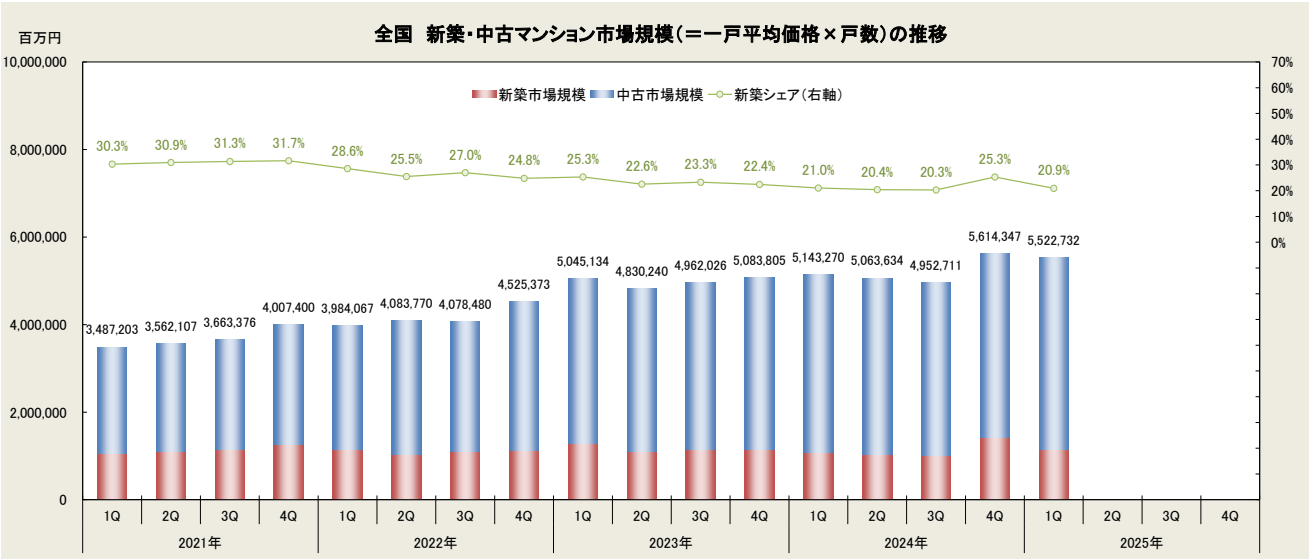
※中部圏: 愛知県、静岡県、岐阜県、三重県

【新築・中古マンション市場規模】

2025 年の第 1 四半期(1 月～3 月)における全国での新築・中古マンション市場規模(＝戸平均価格×戸数で算出した金額)は、前年同期比+7.4%の約 5 兆 5227 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+6.8%の約 1 兆 1560 億円で 2 期連続のプラスで、四半期ベースではコロナ禍当初の一時的な落ち込みを除けば 1 兆円規模を維持し続けている。圏域別で見ると、首都圏は 2 期連続の二桁プラス、中部圏は 5 期連続、その他(＝地方圏)も 3 期連続で前年同期の水準を上回っている。対照的に、近畿圏は 2 期ぶりにマイナスを示したが、四半期ベースでは前期に引き続き 2 千億円規模を維持している。

一方、中古マンション市場規模は+7.5%の約 4 兆 3667 億円で、14 期連続のプラスとなった。四半期ベースでは前期に引き続き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、首都圏(+9.9%)や近畿圏(+6.2%)では中古マンションの価格上昇に比例する形で市場規模が大幅に拡大している。それに対して、中部圏(+0.2%)や地方圏(+1.2%)では中古流通戸数がピークアウトしていることに加えて価格自体も伸び悩んでいることから、市場規模の拡大は小幅に留まっている。



全国 新築・中古マンション市場規模(＝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	
2021年	1Q	594,105	240,598	58,212	163,989	1,056,904	1,471,209	467,371	149,432	3,487,203
	2Q	667,834	181,212	60,073	192,959	1,102,078	1,497,139	461,589	153,087	3,562,107
	3Q	633,942	218,046	94,870	201,481	1,148,339	1,550,519	460,922	156,731	3,663,376
	4Q	744,876	290,143	79,055	154,759	1,268,833	1,696,922	498,134	168,411	4,007,400
2022年	1Q	693,279	195,357	54,801	195,545	1,138,982	1,770,368	519,332	171,346	3,984,067
	2Q	637,947	167,287	45,253	190,905	1,041,392	1,911,280	556,120	176,959	4,083,770
	3Q	529,812	227,261	78,942	265,119	1,101,134	1,867,737	547,098	174,156	4,078,480
	4Q	633,898	229,711	77,747	180,285	1,121,641	2,159,270	624,980	196,161	4,525,373
2023年	1Q	882,277	174,094	46,172	175,683	1,278,226	2,382,699	688,706	212,266	5,045,134
	2Q	613,999	204,016	61,647	210,738	1,090,400	2,376,494	681,235	207,164	4,830,240
	3Q	724,827	197,521	71,851	161,095	1,155,294	2,403,540	700,360	212,107	4,962,026
	4Q	702,710	167,288	67,435	203,733	1,141,166	2,482,908	722,649	218,611	5,083,805
2024年	1Q	598,138	251,350	58,529	174,120	1,082,137	2,532,878	762,082	230,814	5,143,270
	2Q	545,043	232,631	68,866	186,843	1,033,383	2,488,899	774,613	234,661	5,063,634
	3Q	580,580	185,322	78,393	161,347	1,005,642	2,443,739	752,838	226,933	4,952,711
	4Q	831,501	243,636	90,439	257,058	1,422,634	2,651,695	791,490	226,938	5,614,347
2025年	1Q	684,401	215,046	70,750	185,822	1,156,019	2,784,370	809,337	231,266	5,522,732
	2Q									
	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