

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

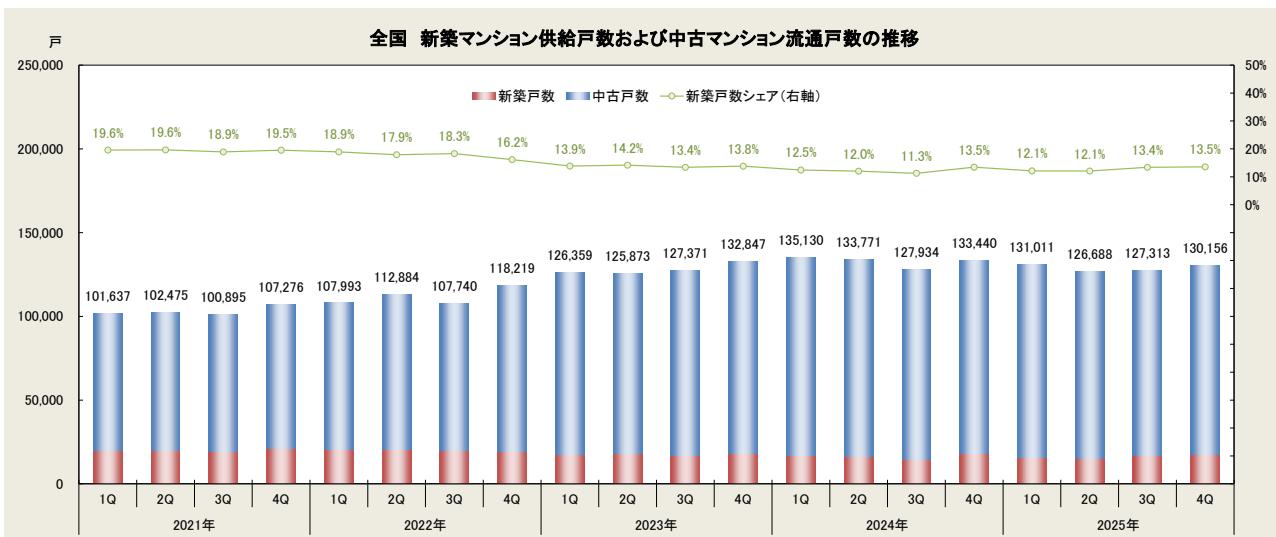
全国の新築供給戸数 第4四半期は17,632戸、2期ぶりのマイナス

中古流通戸数は-2.5%の112,524戸、需給逼迫の首都圏や近畿圏でマイナス傾向が続く

2025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-2.5%の130,156戸と4期連続のマイナスを示した。

内訳を見ると、新築供給戸数は-2.0%の17,632戸で2期ぶりのマイナスとなった。四半期ベースでは底打ちの様相を呈しつつある。今期は近畿圏で2期ぶり、首都圏と中部圏で3期ぶりのマイナスとなったが、いずれも四半期ベースでは2025年の最低値を上回る結果となった。また、その他(=地方圏)では引き続きプラスを示したもの、2025年には四半期ベースで一度も4千戸を上回らなかった。

一方、中古流通戸数は-2.5%の112,524戸で4期連続のマイナスとなった。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続けている。地方圏では5期ぶりのプラス、対する三大都市圏では前年同期を下回る状況が続いているものの、四半期ベースでの動きを見る限りでは底打ち感が出始めている。



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			
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	7,433	3,161	1,300	3,395	15,289	52,874	26,153	9,303	23,069	111,399	126,688
	3Q	7,807	3,839	1,633	3,773	17,052	52,317	25,605	9,307	23,032	110,261	127,313
	4Q	9,204	3,613	1,289	3,526	17,632	53,292	26,226	9,509	23,497	112,524	130,156

*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

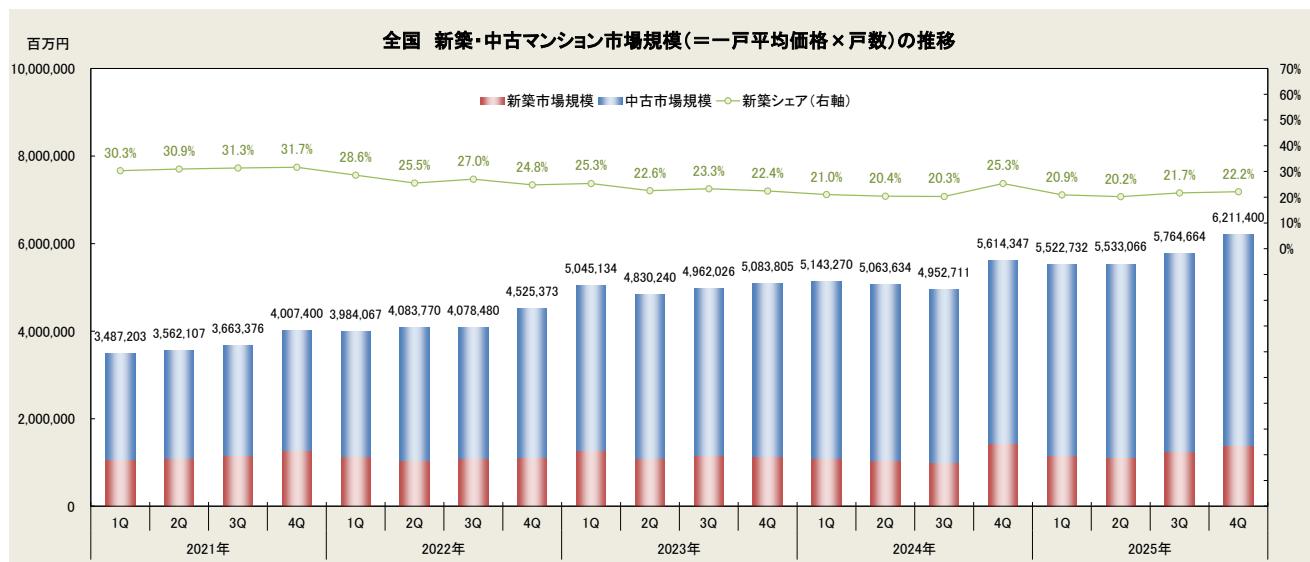
*中部圏: 愛知県、静岡県、岐阜県、三重県

【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+10.6%の約6兆2114億円で5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-3.2%の約1兆3766億円と5期ぶりのマイナス、四半期ベースでは2025年において最も高い水準となった。圏域別で見ると、首都圏で5期連続、近畿圏で2期連続のプラスとなったがいずれも変動率は縮小した。対照的に中部圏とその他(=地方圏)は二桁マイナスとなっており、特に中部圏では狭めの住戸の割合が増えたことで一戸平均価格が低下した影響から、11期ぶりに500億円を割り込んだ。

一方、中古マンション市場規模は+15.3%の約4兆8347億円で、17期連続のプラスとなった。四半期ベースでは最高値を300億円以上も上回っている。価格高騰が著しい首都圏(+19.3%)をはじめ、近畿圏(+9.2%)や地方圏(+10.4%)では高い水準での拡大ペースを維持しており、2022年以降続く拡大傾向に陰りは見られない。また、中部圏(+2.3%)もプラスとなったものの、割安な一戸建て住宅が競合する地域性などを背景に価格が伸び悩んでおり、市場規模の拡大は比較的緩やかなペースに留まっている。



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				
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	161,098	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
2025年	1Q	684,401	215,046	70,750	185,822	1,156,019	2,784,370	809,337	231,266	541,740	4,366,713	5,522,732
	2Q	661,389	226,239	56,111	175,390	1,119,129	2,828,540	814,236	226,789	544,372	4,413,937	5,533,066
	3Q	767,647	218,841	70,916	193,769	1,251,173	2,919,158	817,903	226,951	549,479	4,513,491	5,764,664
	4Q	867,525	266,542	49,490	193,046	1,376,603	3,163,166	863,929	232,071	575,631	4,834,797	6,211,400

※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