

# 不動産経済 マンションデータ・ニュース

2023年11月14日  
株式会社 不動産経済研究所

報道関係各位

## 全国マンション市場50年史 — 上昇する価格 多様化するニーズ —

- ◎50年間の総供給戸数は全国で545万戸。首都圏は259万戸でシェアは47.5%に。
- ◎平均価格は1,086万円から5,121万円と4.7倍にアップ。

首都圏では新築マンションの発売戸数が3万戸前後で推移し続ける一方、価格の上昇が顕著となっています。2010年代の半ばに建設技能労働者の人手不足から建設費の上昇傾向が顕著となりましたが、その後は用地の高騰も重なって2020年には6,000万円を突破、2021年にはそれまで最高値だった1990年の6,123万円を上回る6,260万円となりました。バブル期はタワーマンションの建設が今よりずっと少なく、また首都圏全体に占める東京23区のシェアは18%程度に過ぎなかったため、単純な比較は出来ません。しかし低金利や住宅ローン控除などの後押し、富裕層やパワーカップルの積極的な購入姿勢などから、都心やその周辺エリアの今の人気には驚くばかりの状況です。

この50年間、全国の住宅市場は激動の連続でした。日本列島改造ブームに始まり、まもなくオイルショックに直面、バブルの地価狂乱時代を経てバブル崩壊後の資産デフレ、1994年以降10年以上続いた新マンション時代(大量供給期)とリーマンショック、その後の異次元の金融緩和がもたらした都市中心部の再開発ラッシュと、土地価格の激動・乱高下に翻弄されました。この大変動の間、マンション業界は新規参入や新企画の登場が何度も繰り返されてきました。また、バブル崩壊やリーマンショックを受けて新興・中堅企業が相次いで消滅していきました。

不動産経済研究所では、1973年から2022年までの50年間に集積したマンションデータは約545万戸となりました。首都圏259万戸、近畿圏127万戸、その他全国エリア158万戸です。50年間でマンション価格(全国平均)は1,086万円から5,121万円へ4.7倍になりました。また東京23区内の専有面積平均は42㎡から64㎡と、50%以上拡大しています。

「全国マンション市場50年史—上昇する価格 多様化するニーズ—」は、マンション市場・業界の栄枯盛衰、市況の変動を累積数値から分析したオリジナルデータから主な指標を抽出したものです。調査対象は1973年から2022年までの50年間に全国で発売された3階建て以上の民間分譲マンション。マンション業界のみでなく、不動産市場の動向や一般的経済指標を示す際の基本数値の源泉として、研究、活用して頂ける指標の一つとなるものです。

不動産経済研究所は1967年(昭和42年)の「東京都鉄筋高層住宅全調査」を発刊して以来、民間マンション市場調査を手掛け、1971年からは月間で首都圏のマンションリサーチを始めています。また、1973年からは全国各都市の分譲マンションを対象に「全国マンション市場動向」を発刊、個別マンション事例を基礎データにしたマンション業界、市況動向を調べ、発表しております。

①1973年から2022年までの50年間に全国で発売された民間新築分譲マンションの累積供給戸数は545万7,096戸。全国ストック(1973年から2022年末の累積着工戸数約740万戸)の約74%。

・首都圏、近畿圏及び主要都市における50年間の供給戸数

首都圏259万79戸、近畿圏127万6,251戸、札幌市16万9,146戸、仙台市8万198戸、名古屋市18万6,151戸、広島市8万3,339戸、福岡市20万546戸。

全国の供給戸数に対する首都圏のシェアは47.5%、近畿圏は23.4%。

②1973年と2022年の供給戸数比較:全国ベースでは22%減、首都圏21%減。

	1973年		2022年	
全国	9万3,778戸	→	7万2,967戸	
首都圏	3万7,382戸	(シェア39.9%) →	2万9,569戸	(シェア40.5%)
近畿圏	2万7,146戸	(シェア28.9%) →	1万7,858戸	(シェア24.5%)
その他	2万9,250戸	(シェア31.2%) →	2万5,540戸	(シェア35.0%)

40年間の最多供給戸数は全国18万8,343戸(1994年)、首都圏9万5,635戸(2000年)、近畿圏4万4,430戸(1996年)。

③10年毎の全国における供給戸数:2013年～2022年は2003年～2012年から35%減少  
( )内は首都圏の供給戸数及びシェア。

1973年～1982年	83万3,865戸 (43万4,888戸、52.2%)
1983年～1992年	100万9,637戸 (39万992戸、38.7%)
1993年～2002年	161万6,953戸 (78万8,897戸、48.8%)
2003年～2012年	121万4,367戸 (60万2,989戸、49.7%)
2013年～2022年	78万2,274戸 (37万2,313戸、47.6%)

④1973年と2022年の平均価格比較:全国平均は4.7倍

	1973年	→	2022年	上昇率
全国	1,086万円	→	5,121万円	4.7倍
首都圏	1,171万円	→	6,288万円	5.4倍
近畿圏	1,000万円	→	4,635万円	4.6倍

全国と首都圏が2022年が過去最高値、近畿圏の最高値は1991年の5,552万円。

⑤首都圏の近郊都市の平均価格比較

	1973年	→	2022年	上昇率
東京都 八王子市	1,244万円	→	4,125万円	3.3倍
神奈川県 藤沢市	1,301万円	→	5,354万円	4.1倍
埼玉県 川口市	1,000万円	→	5,398万円	5.4倍
千葉県 船橋市	978万円	→	4,395万円	4.5倍

建築費のアップなどにより近郊都市でも価格の上昇幅は拡大。

⑥1973年と2022年のマンション総発売額比較:3.7倍に拡大

	1973年		2022年	上昇率
全国	1兆184億円	→	3兆7,369億円	3.7倍

50年間での最高発売額は2000年の6兆4,452億円。

⑦首都圏の専有面積比較:東京23区は5割拡大

	1973年		2022年	拡大率
首都圏	55.56㎡	→	66.12㎡	19.0%
東京23区	42.01㎡	→	63.96㎡	52.2%

⑧1973年と2022年の売主・事業主別供給ランキング(全国、上位20社)

●1973年

順位	売主・事業主名	総供給戸数
1	地産	2,491
2	大蔵屋	2,216
3	秀和	1,682
4	有楽土地	1,603
5	ジェネラスコーポレーション	1,520
6	ニチメシ	1,504
7	近畿土地	1,486
8	日商岩井	1,426
9	ニチモ	1,296
10	三井不動産	1,279
11	丸紅	1,258
12	蝶理	1,213
13	藤和不動産	1,148
14	住友商事	1,118
15	帝人殖産	990
16	大成建設	960
17	トメシ	959
18	三菱地所	958
19	永谷	935
20	長谷工不動産	932

●2022年

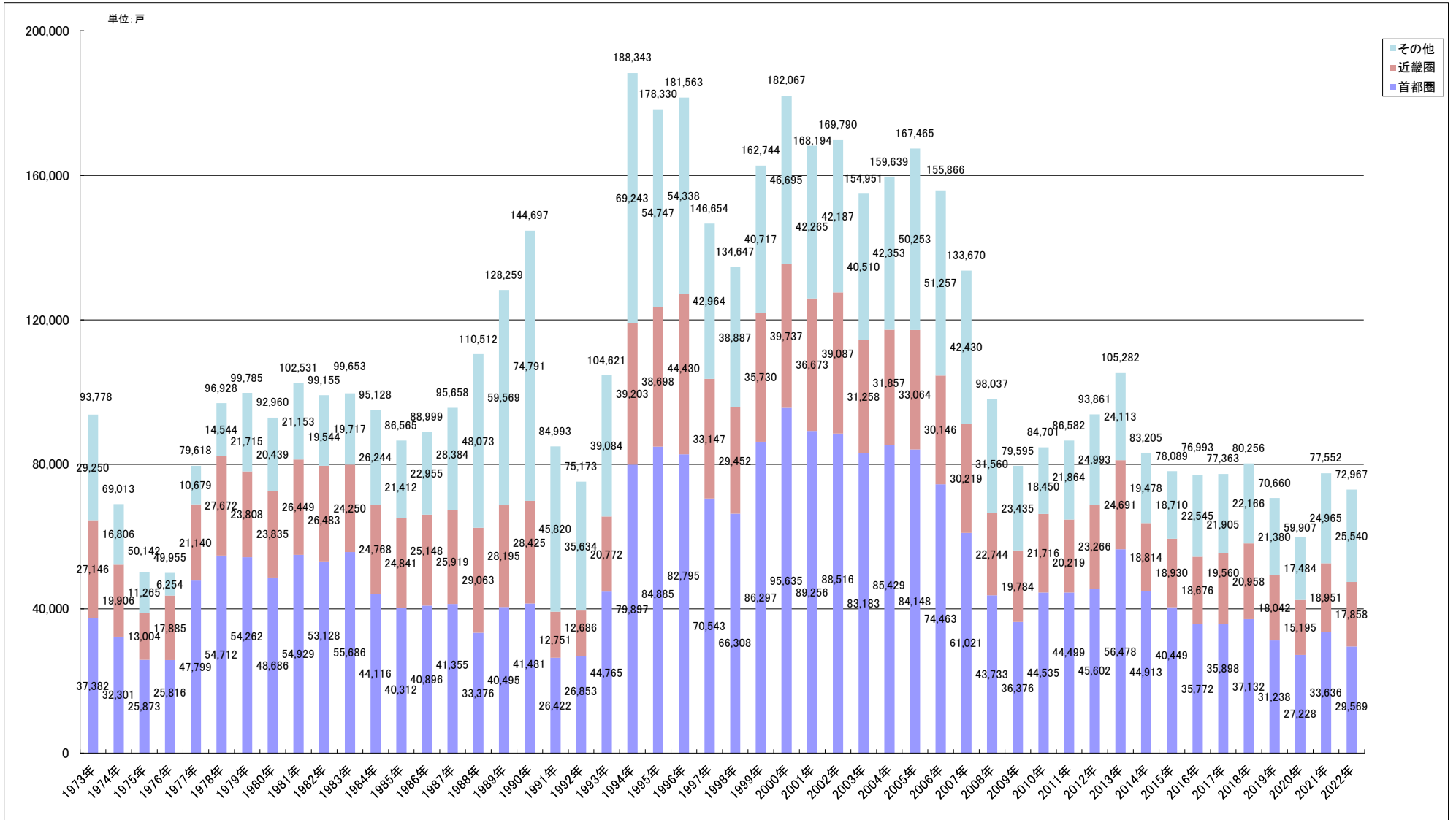
順位	売主・事業主名	総供給戸数
1	野村不動産	4,240
2	プレサンスコーポレーション	3,760
3	三井不動産レジデンシャル	3,420
4	住友不動産	3,109
5	エスリード	2,214
6	三菱地所レジデンス	2,153
7	タカラレーベン	2,134
8	大和ハウス工業	2,022
9	オープンハウス・ディベロップメント	1,870
10	日鉄興和不動産	1,850
11	あなぶき興産	1,688
12	関電不動産開発	1,489
13	阪急阪神不動産	1,462
14	新日本建設	1,435
15	東急不動産	1,410
16	東京建物	1,316
17	日本エスコ	1,142
18	近鉄不動産	1,139
19	フージャースコーポレーション	1,047
20	名鉄都市開発	1,042

※1973年の20社のうち2022年にもランク入りしているのは三井不動産(2022年は三井不動産レジデンシャル)、三菱地所(三菱地所レジデンス)の2社のみ。合併や吸収などもあり6割超の事業者はマンション事業から撤退している。

なお、「全国マンション市場・50年史ー上昇する価格 多様化するニーズー」はCD-ROM(Excel)版で価格8万8,000円(税込)。問合せ先は(株)不動産経済研究所 調査部門(電話:03-3225-5301 メール:info@fudousankeizai.co.jp)まで。

<p>【問合せ先】                  (株)不動産経済研究所                  調査部門                  TEL:03-3225-5301</p>
--

新築マンション供給戸数の年次別推移表(全国・首都圏・近畿圏)1973年(昭和48年)～2022年(令和4年)



新築マンション平均価格の年次別推移表(全国・首都圏・近畿圏)1973年(昭和48年)～2022年(令和4年)

単位：万円

