

# 2025年 地方都市における 分譲マンションの供給動向

## ～地方に波及する立地と商品の変化～

(株)不動産経済研究所が2月25日に発表した「全国新築分譲マンション市場動向 —2025年のまとめ—」によると、2025年1～12月に全国で発売された民間分譲マンションは5万9,940戸で前年比0.8%増となった。対前年比で増加となるのは2021年以来4年ぶりであった。また2025年の住宅着工統計によると、全国における分譲マンション着工戸数は前年比12.2%減の8万9,888戸であった。

今月号の特集では、本誌が調査対象とする首都圏(1都3県)、近畿圏(2府4県)以外の中部圏・地方圏の1道36県について、その供給動向と着工戸数についてまとめている。なお分譲マンションの供給動向については、個々の物件データが整っている(株)不動産経済研究所発行の「全国マンション市場動向」をもとに分析を行った。

# 分譲マンションの供給動向

（株）不動産経済研究所の「全国マンション市場動向」によると、2025年1～12月の全国における民間分譲マンションの新規供給戸数は前年比0.8%増の5万9,940戸。圏域別にみると首都圏では前年比4.5%減の2万1,962戸、近畿圏は同11.8%増の1万6,922戸、中部圏は同0.9%増の6,137戸だった。三大都市圏を除く地方圏においては前年より減少し、前年比2.2%減の1万4,919戸にとどまった（図表1）（図表2）。

圏域別の供給戸数の構成比の推移をみると、首都圏は前年比2.1ポイントダウンの36.6%、近畿圏は同2.7ポイントアップの28.2%で2001年以降の過去最高値を更新。中部圏は横ばいの10.2%。一方で三大都市圏を除く地方圏では供給戸数の減少もあり、構成比はわずかに減少し24.9%となった（図表3）。

## 都道府県別供給状況

中部圏と地方圏の1道36県における新規供給戸数をみると、2025年は山梨県を除く道県で供給が行われ、19県では前年の供給を上回った（図表4）。

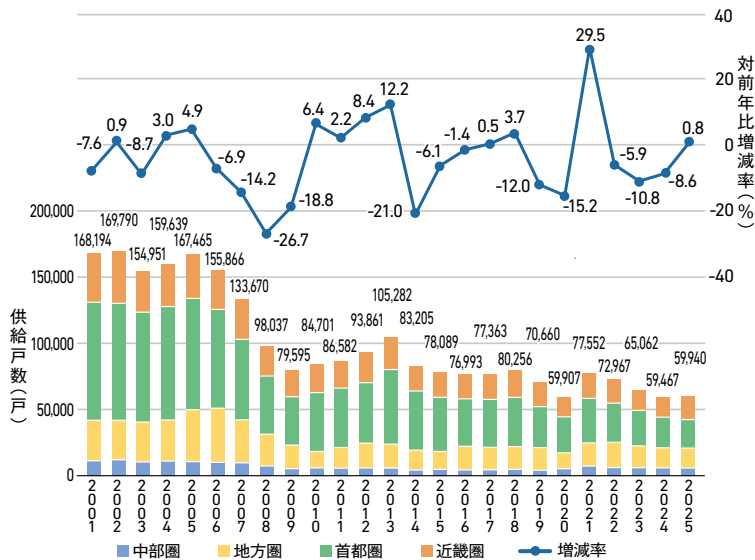
中部圏では、ワンルームマンションの供給増が寄与したこともあり、愛知県のみ前年を上回った。愛知県の供給戸数は前年比317戸増の5,479戸で、中部圏と地方圏においては6年連続最多供給となった。

北海道は同265戸減の1,097戸の供給で、3年連続の減少となった。東北では青森県、岩手県、秋田県、山形県で前年を上回ったものの、宮城県で同530戸減の632戸となり、東北全体では前年を501戸下回った。

北関東・甲信では茨城県で同203戸減の675戸と減少した一方、長野県で同247戸増の344戸が供給された。北陸は富山県で同175戸増の232戸、福井県で同20戸増の99戸であったが、新潟県と石川県で前年比減少となった。

中国地方では広島県で同119戸増の1,233戸、岡山県で同271戸増の954戸、島根県で同146戸増の160戸となった影響もあり、中国地方全体で前年を約300戸上回った。四国は高知県のみ前年を40戸下回る62戸であったが、徳島県で同168戸増の264戸、香川県で同313戸増の474戸、愛媛県で同226戸増の664戸と前年を上回った。

図表1 全国分譲マンション供給戸数と対前年比増減率の推移



資料：「全国マンション市場動向」より長谷工総合研究所作成

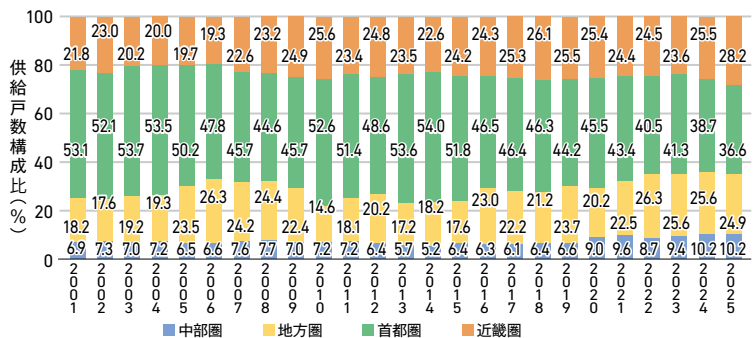
図表2 圏域別分譲マンション供給戸数と対前年比増減率の推移

	2025年		2024年		2023年		2022年		2021年	
	戸数	増減率	戸数	増減率	戸数	増減率	戸数	増減率	戸数	増減率
首都圏	21,962	▲4.5%	23,003	▲14.4%	26,873	▲9.1%	29,569	▲12.1%	33,636	23.5%
近畿圏	16,922	11.8%	15,137	▲1.6%	15,385	▲13.8%	17,858	▲5.8%	18,951	24.7%
中部圏	6,137	0.9%	6,080	▲1.0%	6,144	▲3.3%	6,351	▲15.1%	7,481	38.9%
地方圏	14,919	▲2.2%	15,247	▲8.5%	16,660	▲13.2%	19,189	9.8%	17,484	44.5%
全国	59,940	0.8%	59,467	▲8.6%	65,062	▲10.8%	72,967	▲5.9%	77,552	29.5%

資料：「全国マンション市場動向」より長谷工総合研究所作成

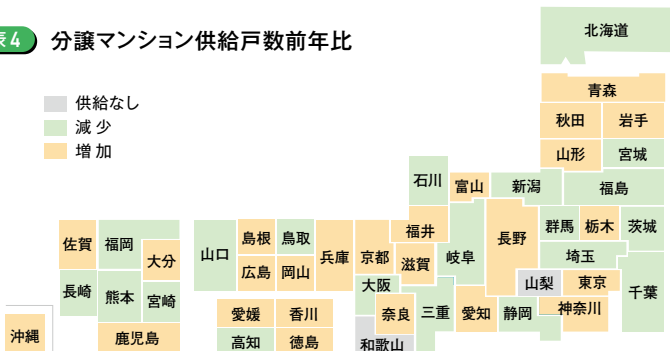
▲はマイナス

図表3 全国分譲マンション供給戸数 圏域別構成比推移



資料：「全国マンション市場動向」より長谷工総合研究所作成

図表4 分譲マンション供給戸数前年比



資料：「全国マンション市場動向」より長谷工総合研究所作成

九州・沖縄では福岡県で同101戸減の3,991戸となったほか、長崎県、熊本県、宮崎県で前年を下回った。一方、大分県は

同130戸増の439戸と前年を大きく上回ったほか、佐賀県、鹿児島県、沖縄県で前年を上回った(図表5)。

図表5 道県別新規供給戸数の推移

	2025年		2024年		2023年		2022年	2021年	2020年	
	戸数	増減数	戸数	増減数	戸数	増減数	戸数	戸数	戸数	
北海道	1,097	▲ 265	1,362	▲ 212	1,574	▲ 562	2,136	1,629	1,148	
東北	青森県	71	46	25	8	17	▲ 333	350	57	0
	岩手県	122	16	106	67	39	▲ 158	197	54	115
	宮城県	632	▲ 530	1,162	220	942	▲ 686	1,628	1,002	624
	秋田県	66	30	36	▲ 149	185	8	177	0	0
	山形県	42	1	41	▲ 135	176	85	91	129	50
	福島県	126	▲ 64	190	29	161	▲ 120	281	153	182
	北関東・甲信	茨城県	675	▲ 203	878	436	442	▲ 496	938	631
栃木県		335	140	195	▲ 225	420	205	215	373	232
群馬県		122	▲ 63	185	▲ 3	188	▲ 102	290	220	67
山梨県		0	0	0	▲ 78	78	205	16	205	16
長野県		344	247	97	▲ 314	411	▲ 27	438	342	282
北陸	新潟県	188	▲ 204	392	256	136	▲ 88	224	210	207
	富山県	232	175	57	▲ 116	173	139	34	227	91
	石川県	25	▲ 138	163	22	141	▲ 194	335	94	183
	福井県	99	20	79	▲ 10	89	▲ 21	110	159	40
中部圏	岐阜県	111	▲ 24	135	33	102	▲ 85	187	575	304
	静岡県	288	▲ 174	462	6	456	289	167	341	302
	愛知県	5,479	317	5,162	70	5,092	▲ 565	5,657	6,159	4,647
三重県	259	▲ 62	321	▲ 173	494	154	340	406	133	

	2025年		2024年		2023年		2022年	2021年	2020年	
	戸数	増減数	戸数	増減数	戸数	増減数	戸数	戸数	戸数	
中国	鳥取県	68	▲ 41	109	▲ 34	143	143	0	54	160
	島根県	160	146	14	▲ 57	71	1	70	125	80
	岡山県	954	271	683	23	660	106	554	646	401
四国	広島県	1,233	119	1,114	▲ 782	1,896	829	1,067	1,669	1,173
	山口県	261	▲ 198	459	179	280	▲ 59	339	139	50
	徳島県	264	168	96	85	11	2	9	108	123
九州・沖縄	香川県	474	313	161	▲ 2	163	▲ 461	624	234	531
	愛媛県	664	226	438	300	138	▲ 267	405	268	147
	高知県	62	▲ 40	102	9	93	▲ 56	149	426	233
九州・沖縄	福岡県	3,991	▲ 101	4,092	▲ 703	4,795	▲ 412	5,207	4,858	3,107
	佐賀県	154	7	147	13	134	5	129	326	112
	長崎県	253	▲ 324	577	44	533	▲ 185	718	603	462
	熊本県	397	▲ 225	622	▲ 31	653	56	597	896	630
	大分県	439	130	309	▲ 322	631	387	244	455	424
	宮崎県	49	▲ 126	175	▲ 174	349	10	339	313	99
	鹿児島県	497	88	409	▲ 148	557	▲ 24	581	383	369
沖縄県	823	51	772	313	459	▲ 176	635	496	594	
合計	21,056	▲ 271	21,327	▲ 1,477	22,804	▲ 2,736	25,540	24,965	17,484	

資料:「全国マンション市場動向」より長谷工総合研究所作成

▲はマイナス

## 都市別供給状況

供給が行われた市町数(政令指定都市は1市として集計)の推移をみると、2025年は95市町で供給が行われ(前年111市町)、うち14市町は前年に供給が行われていなかった。前年を上回

った市町は53市町で、うち最も増加した名古屋市は503戸増、供給戸数は4,979戸。一方前年より減少した42市町のうち、最も減少した仙台市は424戸減、供給戸数は563戸。

## 主要五都市の新規供給戸数

### 名古屋市

過去10年間では2021年をピークに微減傾向であったが、2025年は4,979戸と503戸の増加。主要五都市の中で最も多い戸数と

なった。区別では、平均面積30㎡以下の物件増加の影響を受け、特に中区(1,742戸、前年比568戸増)、北区(341戸、同215戸増)、西区(548戸、同190戸増)で大きく前年を上回っている(図表6)。

図表6 名古屋市 区別新規供給戸数の推移

市	区	2025年		2024年		2023年		2022年		2021年		累計
		戸数	増減数	戸数	増減数	戸数	増減数	戸数	増減数	戸数	増減数	
名古屋市	中区	1,742	568	1,174	1,479	1,739	2,404	8,538				
	東区	269	▲ 18	287	587	446	292	1,881				
	北区	341	215	126	214	181	168	1,030				
	西区	548	190	358	329	331	559	2,125				
	南区	0	▲ 44	44	8	10	8	70				
	中村区	487	▲ 168	655	494	611	701	2,948				
	熱田区	39	▲ 156	195	81	60	103	478				
	瑞穂区	388	79	309	162	144	240	1,243				
	中川区	94	▲ 75	169	5	164	198	630				
	名古屋市計		4,979	503	4,476	4,470	5,020	5,513	24,458			

市	区	2025年		2024年		2023年		2022年		2021年		累計
		戸数	増減数	戸数	増減数	戸数	増減数	戸数	増減数	戸数	増減数	
名古屋市	港区	108	108	0	34	130	71	343				
	昭和区	0	▲ 42	42	93	135	106	376				
	千種区	201	▲ 567	768	485	699	192	2,345				
	守山区	423	391	32	29	39	0	523				
	名東区	225	68	157	152	121	191	846				
	太白区	54	21	33	31	70	18	206				
	緑区	60	▲ 67	127	287	140	262	876				
名古屋市計		4,979	503	4,476	4,470	5,020	5,513	24,458				

資料:「全国マンション市場動向」より長谷工総合研究所作成

▲はマイナス

## 福岡市

前年比352戸減の2,212戸。2023年以降3,000戸を下回り、3年連続で減少。区別では、前年に大規模物件・超高層マンションが新規供給された中央区で前年比468戸減の479戸となった。一方、東区では超高層マンションのまとまった供給があり、同331戸増の824戸となっている(図表7)。

図表7 福岡市 区別新規供給戸数の推移

市	区	2025年		2024年	2023年	2022年	2021年	累計
		戸数	増減数	戸数	戸数	戸数	戸数	
福岡市	博多区	460	▲ 16	476	1,058	740	519	3,253
	中央区	479	▲ 468	947	279	856	960	3,521
	東区	824	▲ 331	493	774	1,096	641	3,828
	西区	72	▲ 108	180	45	179	108	584
	早良区	173	▲ 48	221	423	192	519	1,528
	城南区	22	5	17	134	172	51	396
	南区	182	▲ 48	230	233	254	225	1,124
福岡市計		2,212	▲ 352	2,564	2,946	3,489	3,023	14,234

資料：「全国マンション市場動向」より長谷工総合研究所作成

▲はマイナス

## 札幌市

前年比52戸減の1,033戸。3年連続の減少となり、過去10年間で最も少ない供給となった。区別では、前年に新幹線「札幌駅」の開業に向け超高層マンションの第一期発売が開始された東区で前年比64戸減の259戸、その他、北区は4年連続、豊平区では3年連続の減少。一方、中央区では第一期発売開始物件が増加し(前年5件215戸→8件282戸)全体で79戸増加の393戸となった(図表8)。

図表8 札幌市 区別新規供給戸数の推移

市	区	2025年		2024年	2023年	2022年	2021年	累計
		戸数	増減数	戸数	戸数	戸数	戸数	
札幌市	中央区	393	79	314	514	782	535	2,538
	東区	259	▲ 64	323	263	279	105	1,229
	北区	38	▲ 57	95	139	256	416	944
	白石区	23	23	0	105	27	0	155
	豊平区	181	▲ 34	215	313	446	93	1,248
	西区	68	7	61	109	112	163	513
	南区	19	▲ 48	67	55	55	42	238
	厚別区	39	29	10	45	21	199	314
	手稲区	13	13	0	0	0	54	67
札幌市計		1,033	▲ 52	1,085	1,543	1,978	1,607	7,246

資料：「全国マンション市場動向」より長谷工総合研究所作成

※調査期間中に新規供給がなかった区を除く

▲はマイナス

## 仙台市

前年比424戸減の563戸。過去10年間で最も少ない供給となった。区別では、前年に超高層マンションの第一期発売が開始された青葉区で、前年比315戸減の267戸と特に減少幅が大きかった。その他、太白区でも前年比101戸減の82戸となった(図表9)。

図表9 仙台市 区別新規供給戸数の推移

市	区	2025年		2024年	2023年	2022年	2021年	累計
		戸数	増減数	戸数	戸数	戸数	戸数	
仙台市	青葉区	267	▲ 315	582	537	760	670	2,816
	太白区	82	▲ 101	183	250	104	17	636
	宮城野区	168	3	165	0	395	33	761
	若林区	14	▲ 43	57	43	228	158	500
	泉区	32	32	0	70	33	0	135
仙台市計		563	▲ 424	987	900	1,520	878	4,848

資料：「全国マンション市場動向」より長谷工総合研究所作成

▲はマイナス

## 広島市

前年比233戸増の1,040戸で、2年ぶりの増加となった。区別では、中区で114戸増の234戸、西区で167戸増の354戸。中区では前年、総戸数50戸未満のマンションが多かったが、2025年は総戸数50戸～100戸未満のマンションの供給が多かったこと、西区では総戸数150戸規模の第一期発売開始物件が供給されたことが供給増の決め手となった(図表10)。

図表10 広島市 区別新規供給戸数の推移

市	区	2025年		2024年	2023年	2022年	2021年	累計
		戸数	増減数	戸数	戸数	戸数	戸数	
広島市	中区	234	114	120	733	283	248	1,618
	東区	95	26	69	25	137	111	437
	南区	295	3	292	227	215	420	1,449
	西区	354	167	187	389	53	334	1,317
	安佐北区	0	▲ 114	114	48	0	0	162
	安佐南区	36	36	0	0	0	68	104
	安芸区	0	▲ 25	25	14	0	0	39
	佐伯区	26	26	0	72	0	0	98
広島市計		1,040	233	807	1,508	688	1,181	5,224

資料：「全国マンション市場動向」より長谷工総合研究所作成

▲はマイナス

## 主要五都市の平均価格・分譲単価推移

2025年、全国の分譲マンション平均価格は6,556万円となり、前年比7.8%アップで9年連続の上昇。分譲単価は1,045千円/㎡で同10.8%のアップで13年連続の上昇。

一方、主要五都市では動向が分かれた。平均価格は札幌市を除く4都市で前年比ダウンとなり、分譲単価も札幌市・仙台市を除く3都市でダウンした。

名古屋市、仙台市では平均面積の縮小、福岡市、広島市では供給エリアの変化によって、平均価格の上昇がひと段落した。

名古屋市では平均価格は前年比11.4%ダウンの3,941万円となったが、これについては専有面積30㎡以下の構成比拡大が一因だと考えられる（前年1,438戸、構成比32.1%→2,003戸、構成比40.2%）。

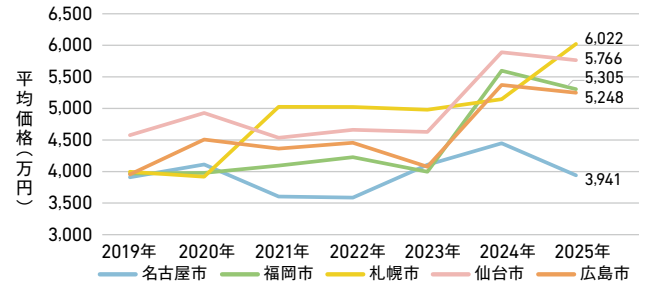
福岡市では、前年比5.2%ダウンの5,305万円となった。前年は中央区で超高層の大規模物件（総戸数200戸以上）のまとまった供給がみられたが、2025年は同規模の供給がなく、中央区の構成比が低下したことが影響したと考えられる。

仙台市は平均価格5,766万円で同2.1%ダウン。平均面積70㎡未満の構成比が拡大したこと（前年40.8%→86.1%）が一因として考えられる。

広島市は平均価格5,248万円で同2.3%ダウン。中区の構成比は拡大したものの、広島駅・八丁堀駅といった中心駅まで徒歩圏内の供給減少が影響した。

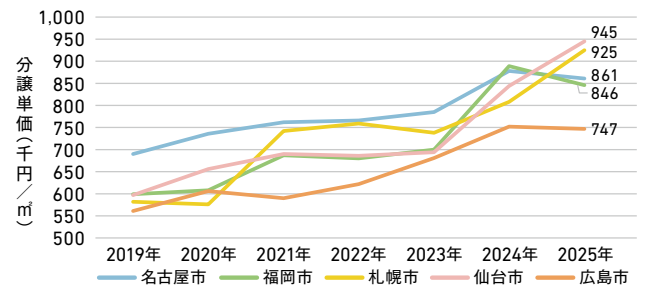
一方、平均価格アップとなった札幌市では、第一期発売物件が中央区に集中し新規供給が増加したが、周辺区では減少した。中央区の構成比拡大が、平均価格を押し上げる一因だと考えられる [図表11](#) [図表12](#) [図表13](#)。

図表11 主要五都市における平均価格の推移



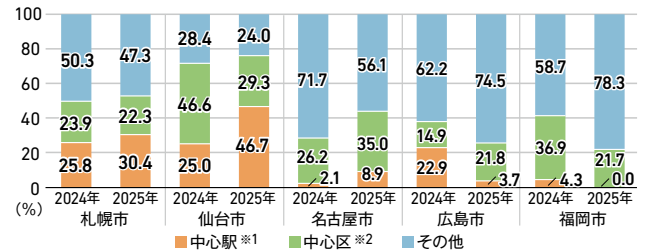
資料：「全国マンション市場動向」より長谷工総合研究所作成

図表12 主要五都市における分譲単価の推移



資料：「全国マンション市場動向」より長谷工総合研究所作成

図表13 2024/2025年における立地別供給戸数構成比



資料：「全国マンション市場動向」より長谷工総合研究所作成

※1 札幌市/「札幌駅」「さっぽろ駅」「大通駅」、仙台/「仙台駅」、名古屋市/「名古屋駅」「名鉄名古屋駅」、広島市/「広島駅」「八丁堀駅」、福岡市/「博多駅」「天神駅」「西鉄天神駅」の各駅徒歩10分圏内の物件  
 ※2 札幌市/中央区、仙台市/青葉区、名古屋市/中区、広島市/中区、福岡市/中央区の物件（※1の物件を除く）

## その他の地方都市

2025年（1～12月）の主要五都市を除く都市別供給戸数上位10都市をみると、最も供給戸数の多かった都市は岡山市で前年から373戸増の844戸供給。前年に発売が開始された超高層マンションの他、4件だった第一期発売物件が10件に増加した。一方、前年まで3年連続1位であった北九州市は2025年では49戸減の566戸供給で3位となった。その他、前年から大きく供給戸数・ランキング順位を伸ばした都市として、高松市（352戸増の474戸、29位→5位）と久留米市（343戸増の432戸、45位→6位）が挙げられる。高松市では9件の第一期発売開始物件供給があり、久留米市では久留米駅前に超高層の大規模物件（総戸数200戸以上）の発売が開始された [図表14](#)。

図表14 地方都市 都市別供給戸数ランキング上位10都市

順位	市名	2025年		2024年		2023年		2022年		2021年	
		戸数	増減数	順位	戸数	順位	戸数	順位	戸数	順位	戸数
1	岡山市(岡山県)	844	373	3	471	6	386	6	465	5	441
2	松山市(愛媛県)	664	350	8	314	41	79	10	314	18	205
3	北九州市(福岡県)	566	▲49	1	615	1	768	1	1003	2	764
4	鹿児島市(鹿児島県)	497	88	5	409	2	557	2	570	10	303
5	高松市(香川県)	474	352	29	122	28	125	4	502	16	234
6	久留米市(福岡県)	432	343	45	89	32	109	55	72	39	90
7	那覇市(沖縄県)	431	88	6	343	21	169	40	97	24	159
8	つくば市(茨城県)	413	▲56	4	469	9	268	11	259	3	482
9	大分市(大分県)	391	82	9	309	5	395	14	214	12	297
10	熊本市(熊本県)	385	▲119	2	504	3	518	3	552	1	858

資料：「全国マンション市場動向」より長谷工総合研究所作成

▲はマイナス

# 分譲マンション着工戸数

ここまでは2025年の分譲マンションの供給動向をみてきたが、ここからは今後の供給能力に当たる着工戸数の状況をまとめた。

2025年(1~12月)の全国における分譲マンションの着工戸数は、前年比12.2%減の8万9,888戸で、3年連続で前年を下回った。10万戸を下回るのは2010年(9万597戸)以来(図表15)。

圏域別にみると、首都圏は前年比21.0%減の4万305戸、近畿圏は同6.6%増の2万3,631戸、中部圏は同25.5%減の8,355戸、地方圏は同2.5%減の1万7,597戸となり、近畿圏のみ前年を上回ったが、首都圏と中部圏で前年を大きく下回った(図表16)。

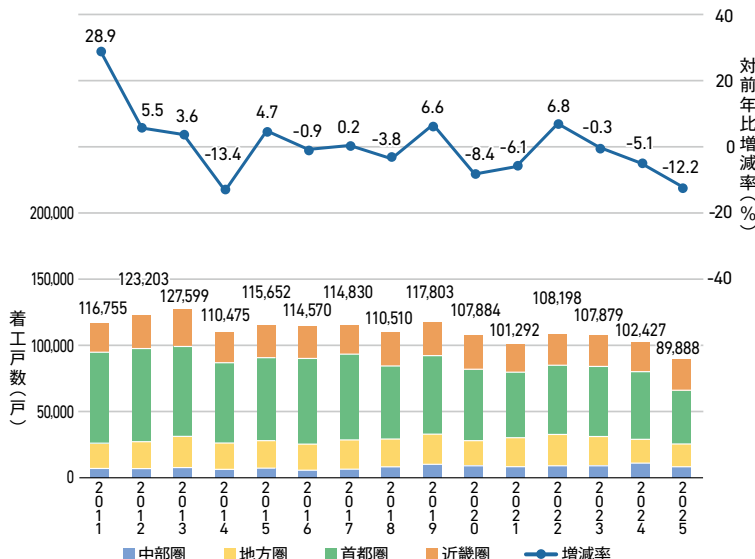
## 都道府県別分譲マンション着工戸数

都道府県別に着工戸数の推移をみると、前年と比較し、18道府県で増加、27道府県で減少した。また5,000戸以上の着工があった都府県は、東京都・神奈川県・愛知県・大阪府で、大阪府は前年比11.5%増の1万4,929戸と増加した。また東京都は同8.9%減の2万4,238戸、神奈川県は同35.5%減の9,070戸、愛知県は同26.4%減の7,308戸と減少している。

前年比50%以上増かつ500戸以上増加した都道府県は沖縄県のみで、2025年に供給戸数が増加したが着工戸数も増加し、前年比71.9%増の1,434戸となった。

一方、前年比50~100%減と大きく下回った県は、青森県・岩手県・宮城県・群馬県・山梨県・福井県・奈良県・和歌山県・鳥取県・島根県・愛媛県の11県。そのうち、青森県・岩手県・福井県・奈良県・島根県・愛媛県の6県は2025年の供給戸数が前年を上回ったが、着工戸数は減少した(図表17)(図表18)。

図表15 全国分譲マンション着工戸数推移と対前年比増減率の推移



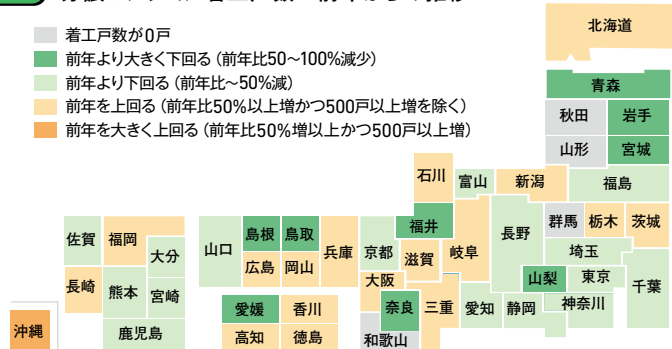
資料：国土交通省「住宅着工統計」より長谷工総合研究所作成

図表16 圏域別分譲マンション着工戸数と対前年比増減率の推移

	2025年		2024年		2023年		2022年		2021年	
	戸数	増減率	戸数	増減率	戸数	増減率	戸数	増減率	戸数	増減率
首都圏	40,305	▲21.0%	50,990	▲3.3%	52,746	0.7%	52,379	4.8%	49,962	▲7.3%
近畿圏	23,631	6.6%	22,172	▲6.6%	23,728	3.2%	22,999	10.0%	20,916	▲18.8%
中部圏	8,355	▲25.5%	11,217	17.6%	9,540	4.3%	9,145	5.3%	8,685	▲9.2%
地方圏	17,597	▲2.5%	18,048	▲17.5%	21,865	▲7.6%	23,675	9.0%	21,729	16.6%
全国	89,888	▲12.2%	102,427	▲5.1%	107,879	▲0.3%	108,198	6.8%	101,292	▲6.1%

資料：国土交通省「住宅着工統計」より長谷工総合研究所作成

図表17 分譲マンション着工戸数 前年からの推移



資料：国土交通省「住宅着工統計」より長谷工総合研究所作成

図表18 都道府県別分譲マンション着工戸数推移(北海道~首都圏)

	2025年			2024年			2023年		
	戸数	増減率	増減数	戸数	増減率	増減数	戸数	増減率	増減数
北海道	1,361	52.9%	▲471	890	▲58.0%	▲1,228	2,118	▲5.4%	▲121
青森県	12	▲92.2%	▲141	153	-	153	0	▲100.0%	▲112
岩手県	169	▲54.7%	▲204	373	46.9%	119	254	12.4%	28
宮城県	575	▲63.6%	▲1,003	1,578	136.2%	910	668	▲57.3%	▲898
秋田県	0	-	-	0	▲100.0%	▲36	36	▲90.6%	▲345
山形県	0	-	-	0	▲100.0%	▲277	277	413.0%	223
福島県	66	▲34.7%	▲35	101	▲65.2%	▲189	290	11.5%	30
茨城県	742	36.4%	198	544	▲2.0%	▲11	555	▲61.4%	▲882
栃木県	177	63.9%	69	108	▲80.5%	▲447	555	39.8%	158
群馬県	0	▲100.0%	▲503	503	33.1%	125	378	▲28.0%	▲147
山梨県	55	▲54.2%	▲65	120	531.6%	101	19	▲75.6%	▲59
長野県	412	▲2.8%	▲12	424	33.3%	106	318	▲38.6%	▲200
新潟県	160	24.0%	31	129	▲46.9%	▲114	243	▲67.8%	▲511
富山県	280	▲18.1%	▲62	342	194.8%	226	116	▲38.6%	▲73
石川県	72	7.5%	5	67	59.5%	25	42	▲75.1%	▲127
福井県	41	▲78.2%	▲147	188	261.5%	136	52	▲38.1%	▲32
埼玉県	4,416	▲20.1%	▲1,109	5,525	▲5.1%	▲297	5,822	4.9%	271
千葉県	2,581	▲46.1%	▲2,208	4,789	▲16.6%	▲956	5,745	▲9.0%	▲565
東京都	24,238	▲8.9%	▲2,374	26,612	3.0%	772	25,840	▲12.6%	▲3,739
神奈川県	9,070	▲35.5%	▲4,994	14,064	▲8.3%	▲1,275	15,339	40.2%	4,400

図表18 都道府県別分譲マンション着工戸数推移(近畿圏~九州・沖縄)

	2025年			2024年			2023年				
	戸数	増減率	増減数	戸数	増減率	増減数	戸数	増減率	増減数		
近畿圏	滋賀県	604	7.7%	▲ 43	561	▲ 28.1%	▲ 219	780	▲ 10.6%	▲ 92	
	京都府	3,727	▲ 2.8%	▲ 106	3,833	51.1%	1,296	2,537	6.5%	154	
	大阪府	14,929	11.5%	1,544	13,385	▲ 11.4%	▲ 1,721	15,106	7.3%	1,031	
	兵庫県	4,228	5.2%	210	4,018	▲ 20.2%	▲ 1,017	5,035	3.1%	153	
	奈良県	143	▲ 60.3%	▲ 217	360	102.2%	182	178	▲ 65.4%	▲ 337	
	和歌山県	0	▲ 100.0%	▲ 15	15	▲ 83.7%	▲ 77	92	▲ 66.2%	▲ 180	
中京圏	岐阜県	154	46.7%	▲ 49	105	▲ 79.8%	▲ 415	520	1577.4%	489	
	静岡県	572	▲ 42.2%	▲ 418	990	8.3%	76	914	151.8%	551	
	愛知県	7,308	▲ 26.4%	▲ 2,626	9,934	26.1%	2,055	7,879	▲ 3.7%	▲ 300	
	三重県	321	70.7%	133	188	▲ 17.2%	▲ 39	227	▲ 60.3%	▲ 345	
中国	鳥取県	36	▲ 67.0%	▲ 73	109	▲ 51.1%	▲ 114	223	-	223	
	島根県	154	▲ 52.0%	▲ 167	321	▲ 8.0%	▲ 28	349	147.5%	208	
	岡山県	716	28.1%	157	559	▲ 59.3%	▲ 816	1,375	3.2%	42	
	広島県	2,078	9.2%	175	1,903	▲ 18.9%	▲ 444	2,347	33.4%	588	
	山口県	413	▲ 15.2%	▲ 74	487	17.3%	72	415	10.4%	39	
四国	徳島県	297	110.6%	156	141	▲ 31.6%	▲ 65	206	390.5%	164	
	香川県	263	10.5%	25	238	▲ 39.9%	▲ 158	396	▲ 24.4%	▲ 128	
	愛媛県	145	▲ 70.8%	▲ 352	497	20.0%	83	414	13.4%	49	
	高知県	343	523.6%	288	55	▲ 66.9%	▲ 111	166	9.9%	15	
	九州・沖縄	福岡県	4,897	20.1%	821	4,076	▲ 17.7%	▲ 879	4,955	▲ 1.8%	▲ 93
		佐賀県	210	▲ 9.5%	▲ 22	232	▲ 35.0%	▲ 125	357	131.8%	203
		長崎県	743	31.7%	179	564	▲ 54.2%	▲ 668	1,232	62.7%	475
		熊本県	492	▲ 34.7%	▲ 262	754	8.3%	58	696	6.3%	41
		大分県	479	▲ 40.3%	▲ 323	802	122.2%	441	361	▲ 59.9%	▲ 539
	宮崎県	204	▲ 26.4%	▲ 73	277	16.9%	40	237	▲ 8.5%	▲ 22	
鹿児島県	571	▲ 15.9%	▲ 108	679	13.7%	82	597	▲ 35.1%	▲ 323		
沖縄県	1,434	71.9%	600	834	▲ 48.5%	▲ 784	1,618	24.3%	316		
合計	89,888	▲ 12.2%	▲ 12,539	102,427	▲ 5.1%	▲ 5,452	107,879	▲ 0.3%	▲ 319		

資料：国土交通省「住宅着工統計」より長谷工総合研究所作成 ▲はマイナス

トピックス

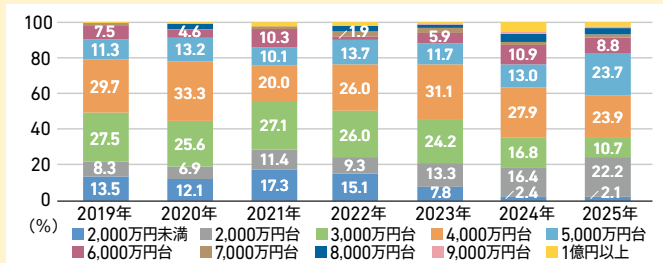
主要五都市における分譲マンション平均面積帯構成比の変化

主要五都市において2025年に発売された分譲マンションの平均価格は、供給エリアや平均面積の変化により、札幌市を除く4都市で前年を下回る結果となった。しかし2019年との比較で見れば主要五都市の平均価格は高止まりしている。主要五都市の平均価格帯ごとの構成比は、2019年～2023年まで平均価格3,000万円～4,000万円台が50%前後を占めており、5,000万円台以上は20%程度であったのに対し、2024年以降5,000万円台以上の構成比が拡大し、

2025年では41%が5,000万円台以上となっている(図表19)。

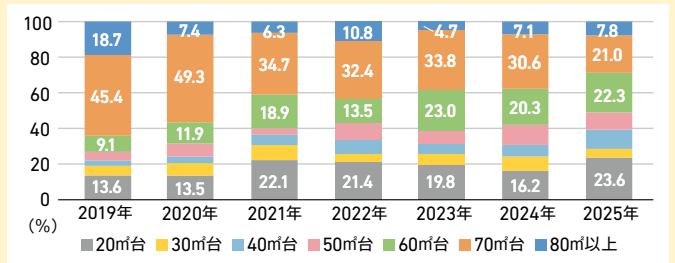
一方で主要五都市の平均面積帯に関しては、圧縮傾向にある。2019年には平均面積70㎡台の構成比が45.4%を占めており、平均面積80㎡台以上も18.7%であったが、2025年には平均面積70㎡台の構成比は21.0%、平均面積80㎡台以上は7.8%まで縮小した。一方で平均面積50～60㎡台の構成比は2019年の13.9%から2025年には32.0%へと拡大しており、販売価格の上昇を意識した面積の調整とも考えられる(図表20)。

図表19 主要五都市における平均価格帯ごとの供給戸数構成比の推移



資料：「全国マンション市場動向」より長谷工総合研究所作成  
※物件の平均価格帯ごとに供給戸数を集計し構成比を算出した。

図表20 主要五都市における平均面積帯ごとの供給戸数構成比の推移



資料：「全国マンション市場動向」より長谷工総合研究所作成  
※物件の平均面積帯ごとに供給戸数を集計し構成比を算出した。

まとめ

2025年は全国の新築マンション供給戸数が4年ぶりに増加へ転じた。主要五都市では名古屋市や広島市で供給が増加した一方、札幌市・仙台市では過去10年間で最も少ない供給となるなど、地域によって動向に差がみられた。

全国の着工戸数は、前年比12.2%減と3年連続で減少した。主要五都市が供給の大半を占める各道県の動向は、北海道、広島県、福岡県で前年を上回り、宮城県、愛知県で前年を下回った。着工戸数が増加している地域であっても、供給に至るタイムラグを考慮すると、来年の供給増につながると一概に

は言えないだろう。

主要五都市の平均価格は4都市で前年比ダウンしたものの、地価や建設費の動向から、全体としては上昇基調が続いている可能性が高い。主要五都市の平均面積帯の圧縮傾向は、こうした販売価格の上昇を意識した動きとも考えられる。

林香澄 (Kasumi\_Hayashi@haseko.co.jp)  
上原知也 (Tomoya\_Uehara@haseko.co.jp)  
四釜想 (So\_Shikama@haseko.co.jp)