

中部圏の新築・中古マンション市場における坪単価&戸数規模の四半期調査レポート

新築マンション坪単価 第4四半期は前期比-4.4%の215.1万円

中古平均坪単価は-0.7%の88.6万円 流通戸数が最多の「築30年超」は3期連続で下落

【新築・中古マンション坪単価】

2020年の第4四半期(10月～12月)における中部圏での新築マンション坪単価は215.1万円(前期比-4.4%)で、再び下落した。2019年以降、200万円の大台を上回り続けているが、上値が重い展開となっている。また、新型コロナ禍によって販売活動の自粛などを余儀なくされた第2四半期には大手デベロッパーの供給戸数シェアは7.1%まで縮小していたが、第3四半期には急回復を果たし、直近では29.0%まで拡大している。

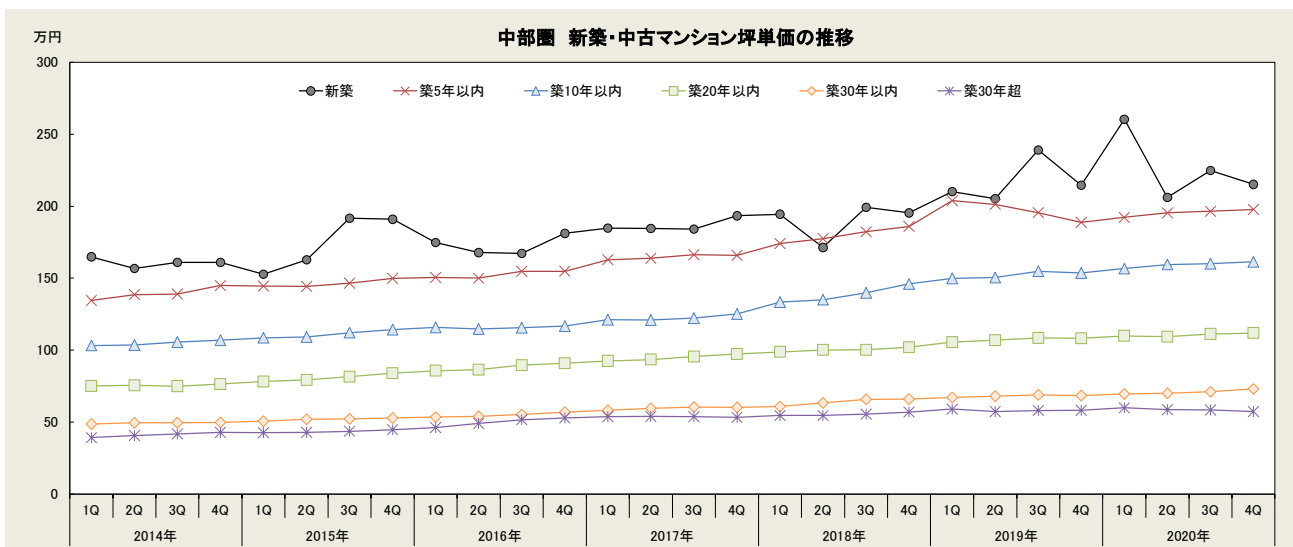
中古マンションの平均坪単価は88.6万円(同-0.7%)で、4期ぶりの下落となった。各築年帯で見ると、「築30年超」のみ3期連続で下落したが、それ以外の築年帯では軒並み上昇しており、その多くは最高値を更新していた。

中部圏 新築・中古マンション坪単価&大手デベロッパーの新築供給戸数シェア

単位:万円

四半期	新築マンション	中古マンション					大手デベシエア		
		築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	30年超			
2014年	1Q	164.9	134.6	103.3	75.2	48.7	39.3	65.9	20.3%
	2Q	156.8	138.6	103.5	75.5	49.5	40.6	66.1	17.9%
	3Q	161.0	139.1	105.5	75.0	49.7	41.8	65.8	32.9%
	4Q	160.9	144.9	106.9	76.5	49.8	42.9	67.5	18.3%
2015年	1Q	152.8	144.5	108.6	78.3	50.8	42.7	68.3	18.6%
	2Q	162.8	144.3	109.2	79.3	52.0	43.0	68.8	19.3%
	3Q	191.6	146.6	112.1	81.7	52.3	43.7	69.1	18.4%
	4Q	190.9	149.9	114.3	84.0	53.0	44.7	70.6	26.3%
2016年	1Q	174.7	150.5	115.8	85.7	53.5	46.2	71.5	13.6%
	2Q	167.8	150.0	114.8	86.4	54.0	49.1	72.4	37.0%
	3Q	167.2	154.8	115.7	89.6	55.3	51.7	74.4	13.7%
	4Q	181.1	154.8	116.8	91.0	57.0	52.9	75.6	19.8%
2017年	1Q	184.8	162.9	121.2	92.5	58.2	53.7	76.0	15.7%
	2Q	184.5	163.9	120.9	93.5	59.7	54.0	77.2	22.6%
	3Q	184.2	166.4	122.2	95.6	60.5	53.8	78.0	17.6%
	4Q	193.3	165.9	125.2	97.5	60.2	53.3	78.3	21.3%
2018年	1Q	194.5	174.1	133.5	98.8	60.8	54.6	80.4	20.3%
	2Q	171.4	177.4	135.1	100.2	63.4	54.6	81.7	14.1%
	3Q	199.2	182.3	139.9	100.3	65.9	55.6	82.8	18.4%
	4Q	195.4	186.0	146.0	102.0	66.0	57.0	84.4	22.4%
2019年	1Q	210.2	203.9	149.9	105.6	67.1	59.1	87.0	15.5%
	2Q	205.3	201.3	150.5	106.9	68.1	57.4	86.9	18.2%
	3Q	239.0	195.6	154.9	108.6	68.9	58.1	87.5	30.3%
	4Q	214.6	188.8	153.7	108.2	68.5	58.2	86.6	9.5%
2020年	1Q	260.5	192.3	156.7	109.9	69.6	59.9	88.1	23.8%
	2Q	206.1	195.4	159.5	109.4	70.0	58.7	88.1	7.1%
	3Q	224.9	196.5	160.2	111.2	71.1	58.4	89.2	28.1%
	4Q	215.1	197.8	161.3	112.0	73.0	57.3	88.6	29.0%

※大手デベロッパーとは、メジャーセブン(住友不動産、大京、東急不動産、東京建物、野村不動産、三井不動産レジデンシャル、三菱地所レジデンス)の7社で、単独・JV物件を対象としてシェアを算出
 ※中部圏: 愛知県、静岡県、岐阜県、三重県

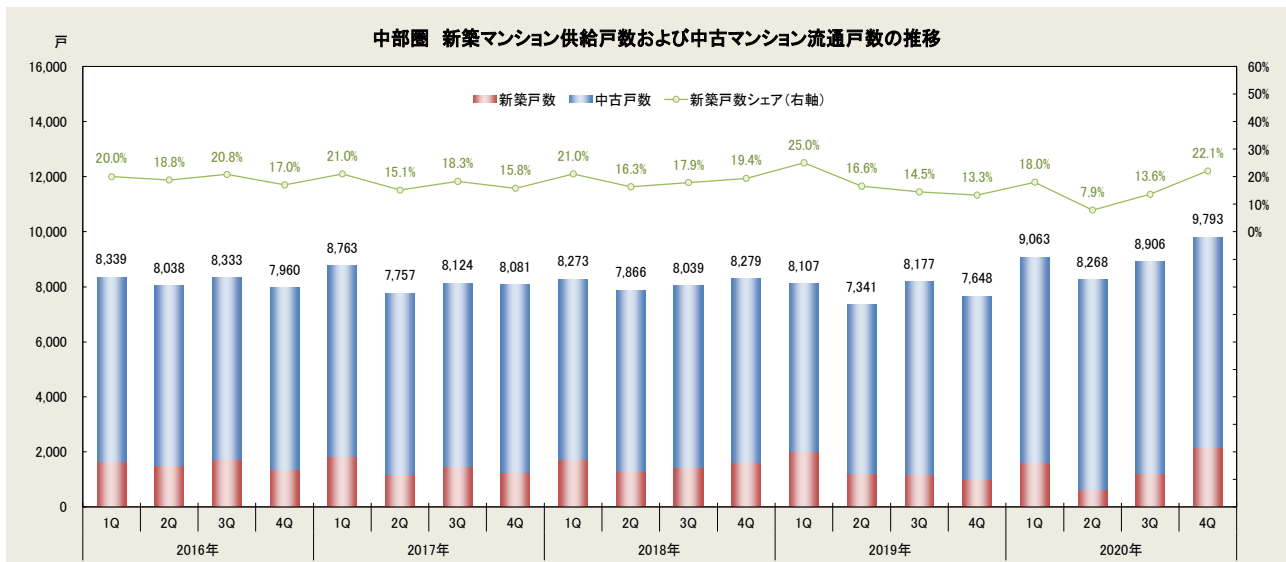


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2020年の第4四半期(10月～12月)における中部圏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9,793戸(前年同期比+28.0%)で、4期続けて前年同期の水準を上回った。

内訳を見ると、新築供給戸数は2,161戸(同+113.1%)で、前年同期に比べて約2倍の水準まで増加した。大手デベロッパーが手掛ける大規模な2物件からそれぞれ200戸以上の販売戸数が生じていたことに加えて、2019年の第4四半期は10%への消費増税直後で例年に比べてかなり供給調整が為されていたこともあり、今期は結果的に前年同期の水準を大きく上回った。ただ、それらを差し引いても供給戸数の規模は直近5年間における第4四半期の中では最も大きい。また、市場全体に占める新築供給戸数シェアは第2四半期に10%を割り込んでいたが、第4四半期においては22.1%と7期ぶりに20%の大台まで回復している。

中古流通戸数は7,632戸(同+15.0%)で、前述した新築供給戸数と同じく4期連続で前年同期の水準を上回った。第1四半期に7千戸を突破して以降、高水準での推移が続いている。築年帯別で見ると、戸数規模が最も小さいのは「築5年以内」の479戸(同+18.9%)、最も大きいのは「築30年超」の2,869戸(同+15.0%)であり、2020年に入って以降は全ての築年帯において流通戸数が前年同期の水準を上回り続けている。



中部圏 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	マンション市場における戸数シェア (%)							
		築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	30年超		新築	築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	30年超		
2016年	1Q	1,665	276	805	1,717	2,250	1,626	6,674	8,339	20.0	3.3	9.7	20.6	27.0	19.4
	2Q	1,510	311	758	1,605	2,220	1,634	6,528	8,038	18.8	3.9	9.4	20.0	27.6	20.3
	3Q	1,735	308	742	1,645	2,216	1,687	6,598	8,333	20.8	3.7	8.9	19.7	26.6	20.3
	4Q	1,357	312	717	1,659	2,168	1,747	6,603	7,960	17.0	3.9	9.0	20.8	27.2	22.1
2017年	1Q	1,842	282	742	1,622	2,362	1,913	6,921	8,763	21.0	3.2	8.5	18.5	27.0	21.8
	2Q	1,171	319	669	1,519	2,319	1,760	6,586	7,757	15.1	4.1	8.6	19.6	29.9	22.7
	3Q	1,488	335	619	1,564	2,297	1,821	6,636	8,124	18.3	4.1	7.6	19.3	28.3	22.4
	4Q	1,280	368	626	1,525	2,367	1,915	6,801	8,081	15.8	4.6	7.7	18.9	29.3	23.7
2018年	1Q	1,735	352	579	1,515	2,268	1,824	6,538	8,273	21.0	4.3	7.0	18.3	27.4	22.0
	2Q	1,283	360	567	1,519	2,191	1,946	6,583	7,866	16.3	4.6	7.2	19.3	27.9	24.7
	3Q	1,438	356	539	1,471	2,258	1,977	6,601	8,039	17.9	4.4	6.7	18.3	28.1	24.6
	4Q	1,605	393	518	1,458	2,255	2,050	6,674	8,279	19.4	4.7	6.3	17.6	27.2	24.8
2019年	1Q	2,023	332	493	1,307	2,028	1,924	6,084	8,107	25.0	4.1	6.1	16.1	25.0	23.7
	2Q	1,218	345	455	1,345	2,043	1,935	6,123	7,341	16.6	4.7	6.2	18.3	27.8	26.4
	3Q	1,186	419	482	1,513	2,276	2,301	6,991	8,177	14.5	5.1	5.9	18.5	27.8	28.2
	4Q	1,014	403	431	1,435	2,216	2,149	6,634	7,648	13.3	5.3	5.6	18.8	29.0	28.0
2020年	1Q	1,629	407	540	1,601	2,439	2,447	7,434	9,063	18.0	4.5	6.0	17.7	26.9	26.9
	2Q	652	453	558	1,546	2,428	2,631	7,616	8,268	7.9	5.5	6.7	18.7	29.4	31.8
	3Q	1,207	480	570	1,568	2,346	2,735	7,699	8,906	13.6	5.4	6.4	17.6	26.3	30.7
	4Q	2,161	479	545	1,442	2,297	2,869	7,632	9,793	22.1	4.9	5.6	14.7	23.5	29.2

※中部圏: 愛知県、静岡県、岐阜県、三重県