

首都圏の新築・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+2.3%の329.0万円

中古平均坪単価は+2.9%の181.7万円 全ての築年帯で上昇、大半は最高値を更新

【新築・中古マンション坪単価】

2020年の第4四半期(10月～12月)における首都圏での新築マンション坪単価は329.0万円(前期比+2.3%)と再び上昇したが、340万円超であった上半期よりも10万円ほど低い水準に留まっている。また、新型コロナウイルス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15.7%まで縮小していたが、第4四半期には49.7%とほぼ半数を占めるまでに至っており、新型コロナウイルス禍以前よりも寡占化の度合いがむしろ強まっている。

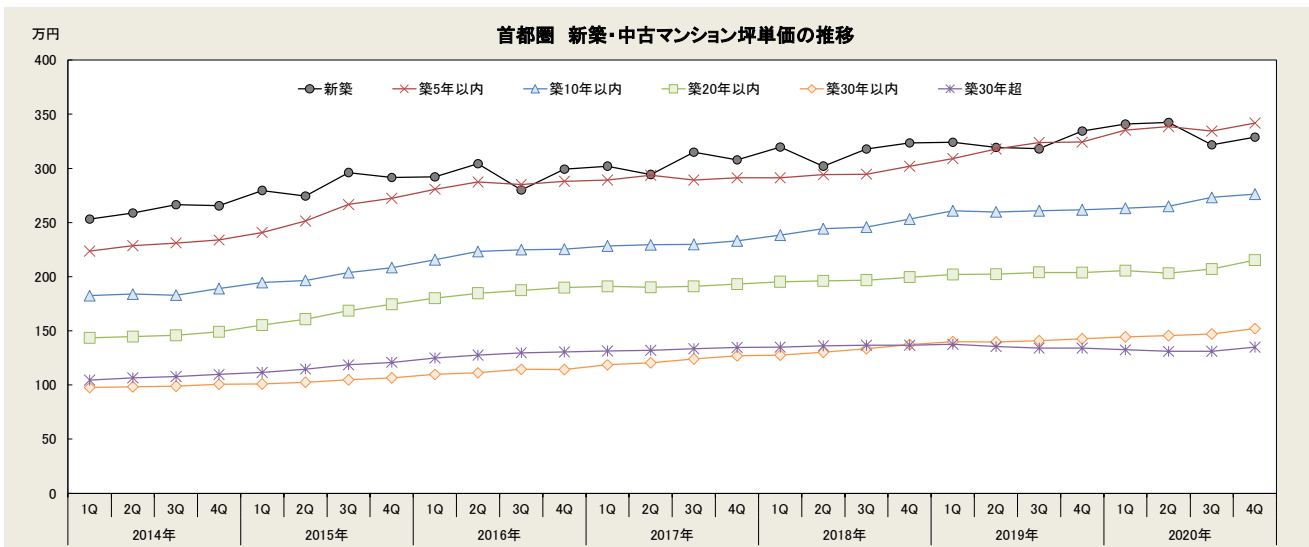
中古マンションの平均坪単価は181.7万円(同+2.9%)で、引き続き上昇している。各築年帯で見ると、全ての築年帯で上昇しており、「築30年超」を除いて軒並み最高値を更新している。

首都圏 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	253.2	223.6	182.4	143.5	97.6	104.5	134.5	33.4%
	2Q	258.9	228.6	183.9	144.6	98.2	106.6	135.0	33.8%
	3Q	266.5	231.2	182.9	145.7	99.0	107.7	135.0	36.4%
	4Q	265.5	233.8	189.0	149.2	100.6	109.7	138.0	42.5%
2015年	1Q	279.6	240.8	194.6	155.3	100.9	111.6	141.6	33.3%
	2Q	274.6	251.3	196.6	160.8	102.5	114.7	144.6	28.0%
	3Q	296.2	266.6	203.8	168.7	104.7	118.6	149.9	40.4%
	4Q	291.6	272.5	208.5	174.5	106.5	120.9	154.3	40.7%
2016年	1Q	292.3	280.8	215.6	180.1	109.6	124.9	159.7	30.6%
	2Q	304.4	287.6	223.2	184.7	111.2	127.6	163.2	30.1%
	3Q	280.1	285.1	225.0	187.3	114.4	129.8	165.6	40.3%
	4Q	299.3	288.1	225.3	189.8	114.3	130.4	167.0	35.2%
2017年	1Q	302.2	289.2	228.4	191.0	118.6	131.4	168.2	36.7%
	2Q	294.5	293.7	229.4	190.2	120.5	131.9	168.1	28.7%
	3Q	315.0	289.1	229.8	191.1	124.1	133.6	168.6	40.6%
	4Q	308.0	291.4	233.0	193.1	127.1	134.6	170.7	38.8%
2018年	1Q	319.8	291.3	238.4	195.4	127.6	135.1	171.4	35.6%
	2Q	302.2	294.2	244.3	196.1	130.3	136.1	172.0	32.8%
	3Q	317.9	294.8	245.8	196.8	133.6	136.7	172.4	31.8%
	4Q	323.5	302.0	253.2	199.5	137.2	136.6	175.0	47.3%
2019年	1Q	324.2	309.0	260.9	202.0	140.0	137.6	177.3	35.2%
	2Q	319.4	317.9	259.9	202.2	139.7	135.4	175.8	33.0%
	3Q	318.1	323.7	261.0	204.0	140.8	134.0	175.3	39.0%
	4Q	334.6	324.3	261.8	203.8	142.6	134.1	175.7	44.0%
2020年	1Q	340.9	335.3	263.3	205.6	144.4	132.4	176.6	27.7%
	2Q	342.5	338.8	264.9	203.3	145.6	130.9	173.8	15.7%
	3Q	321.7	334.6	273.2	207.1	147.0	131.1	176.5	28.0%
	4Q	329.0	341.8	276.3	215.4	152.0	134.8	181.7	49.7%

※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
※首都圏: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

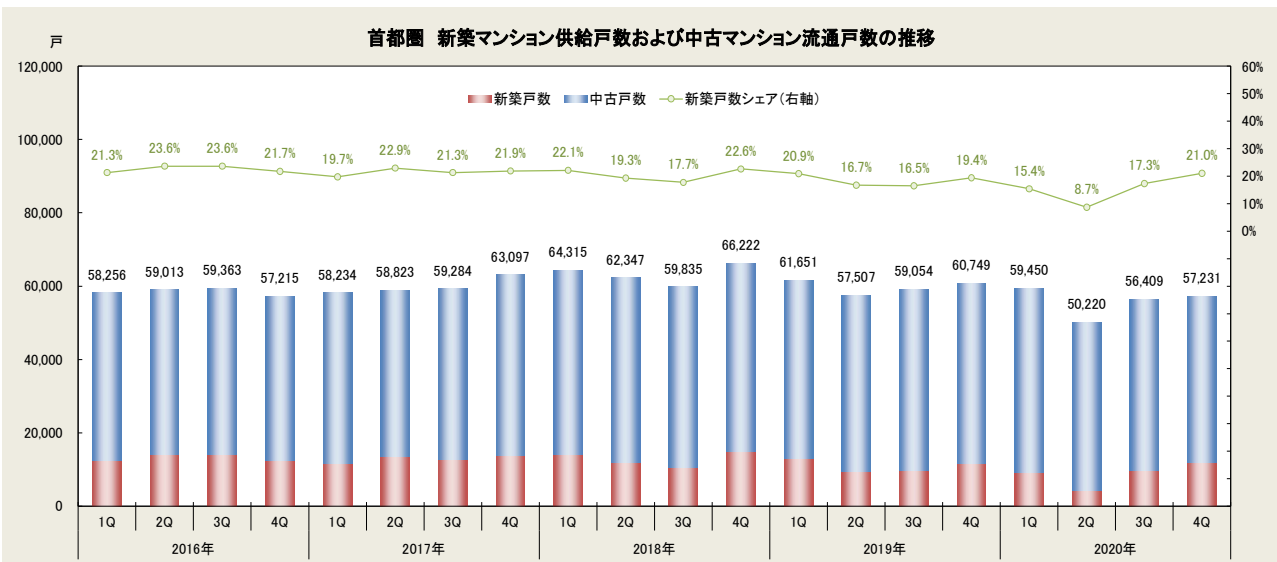


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2020年の第4四半期(10月～12月)における首都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57,231戸(前年同期比－5.8%)で、前年同期の水準を下回るのは8期連続となった。

内訳を見ると、新築供給戸数は11,990戸(同＋1.5%)で、前年同期比がプラスとなったのは8期ぶりである。ただし、2019年の第4四半期は10%への消費増税直後ということもあり、当時の新築マンションは例年に比べてかなり供給調整が為されていた。そのことを考慮すれば、現在の供給状況は本格的な復調を果たしたというよりも、依然として持ち直しの途上にあると捉える方が妥当であろう。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21.0%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45,241戸(同－7.6%)で、前述した新築供給戸数とは対照的な動きを見せている。第2四半期以降、前年同期比の減少率は拡大し続けており、戸数規模も2016年当時と同水準まで低下してきている。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2,955戸(同－2.8%)、最も大きいのは「築30年超」の18,524戸(同－1.3%)で、全ての築年帯において流通戸数が前年同期の水準を下回っていた。



首都圏 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	12,427	2,888	6,489	12,710	9,622	45,829	58,256	21.3	5.0	11.1	21.8	16.5	24.3
	2Q	13,904	2,901	6,162	12,387	9,519	45,109	59,013	23.6	4.9	10.4	21.0	16.1	24.0
	3Q	13,987	2,984	6,157	12,519	9,486	44,230	59,363	23.6	5.0	10.4	21.1	16.0	23.9
	4Q	12,398	3,173	5,915	12,232	9,252	44,245	57,215	21.7	5.5	10.3	21.4	16.2	24.9
2017年	1Q	11,500	3,129	6,110	12,693	9,746	46,734	58,234	19.7	5.4	10.5	21.8	16.7	25.9
	2Q	13,442	3,071	5,567	12,264	9,563	45,381	58,823	22.9	5.2	9.5	20.8	16.3	25.3
	3Q	12,656	3,084	5,493	12,499	10,060	46,628	59,284	21.3	5.2	9.3	21.1	17.0	26.1
	4Q	13,810	3,333	5,689	13,273	10,613	49,287	63,097	21.9	5.3	9.0	21.0	16.8	26.0
2018年	1Q	14,217	3,301	5,359	13,794	10,972	49,287	64,315	22.1	5.1	8.3	21.4	17.1	26.0
	2Q	12,029	3,243	4,968	13,677	11,053	48,752	62,347	19.3	5.2	8.0	21.9	17.7	27.9
	3Q	10,601	3,103	4,606	13,272	10,943	49,234	59,835	17.7	5.2	7.7	22.2	18.3	28.9
	4Q	14,990	3,303	4,771	13,656	11,243	48,936	66,222	22.6	5.0	7.2	20.6	17.0	27.6
2019年	1Q	12,899	3,111	4,525	12,714	10,679	48,752	61,651	20.9	5.0	7.3	20.6	17.3	28.9
	2Q	9,610	2,980	4,229	12,246	10,696	47,897	57,507	16.7	5.2	7.4	21.3	18.6	30.8
	3Q	9,769	3,009	4,079	12,465	11,054	49,285	59,054	16.5	5.1	6.9	21.1	18.7	31.7
	4Q	11,813	3,041	4,119	12,031	10,974	48,936	60,749	19.4	5.0	6.8	19.8	18.1	30.9
2020年	1Q	9,156	3,099	4,373	12,098	11,253	48,936	59,450	15.4	5.2	7.4	20.3	18.9	32.8
	2Q	4,375	2,683	3,709	10,495	10,397	45,845	50,220	8.7	5.3	7.4	20.9	20.7	37.0
	3Q	9,763	2,855	4,022	10,527	10,461	46,646	56,409	17.3	5.1	7.1	18.7	18.5	33.3
	4Q	11,990	2,955	3,866	9,759	10,137	45,241	57,231	21.0	5.2	6.8	17.1	17.7	32.2

※首都圏: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県