

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1四半期は前期比+6.8%の229.8万円

中古平均坪単価は+3.4%の91.6万円 流通戸数が最多の「築30年超」も4期ぶりに上昇

【新築・中古マンション坪単価】

2021年の第1四半期(1月~3月)における中部圏での新築マンション坪単価は、前期比+6.8%の229.8万円と再び上昇した。物件バイアスによって価格が上抜けた時期を除けば、200万円以上の高水準にて堅調な推移を見せている。また、比較的高額な物件を販売する大手デベロッパーの供給シェアが17.4%と縮小していることから、相場自体の強さを垣間見ることができる。

中古マンションの平均坪単価は+3.4%の91.6万円と再び上昇し、90万円を上回った。各築年帯で見ると、軒並みプラスを示しており、流通戸数が最多の「築30年超」では4期ぶりの上昇となった。また、「築5年以内」においては+5.2%と比較的大きく上昇して200万円の大台に達している。

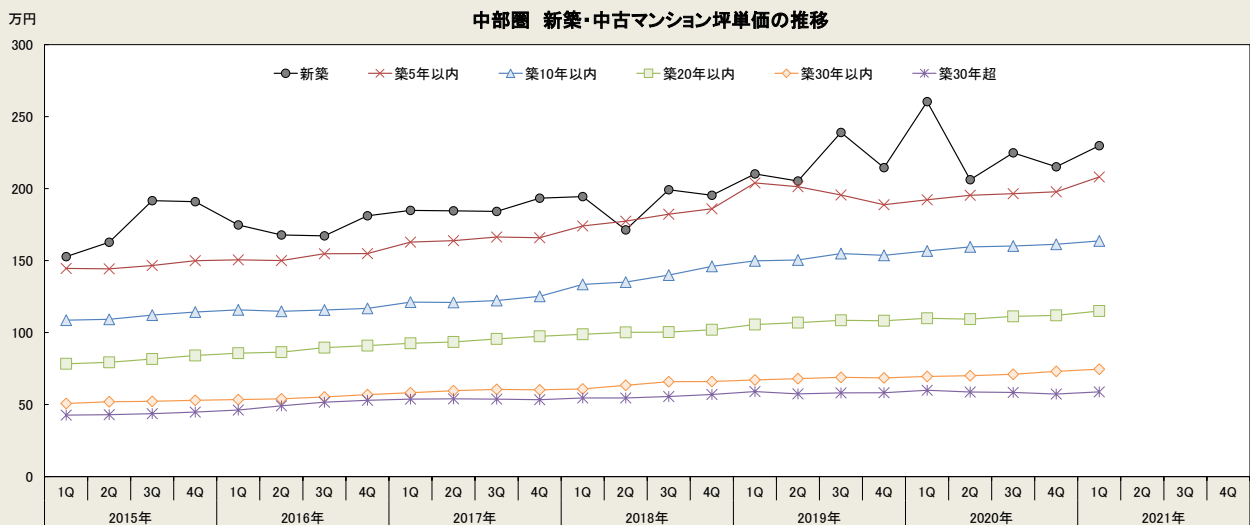
中部圏 新築・中古マンション坪単価&大手デベロッパーの新築供給戸数シェア

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			
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%
2021年	1Q	229.8	208.1	163.6	115.0	74.6	58.9	91.6	17.4%
	2Q								
	3Q								
	4Q								

※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

中部圏 新築・中古マンション坪単価の推移

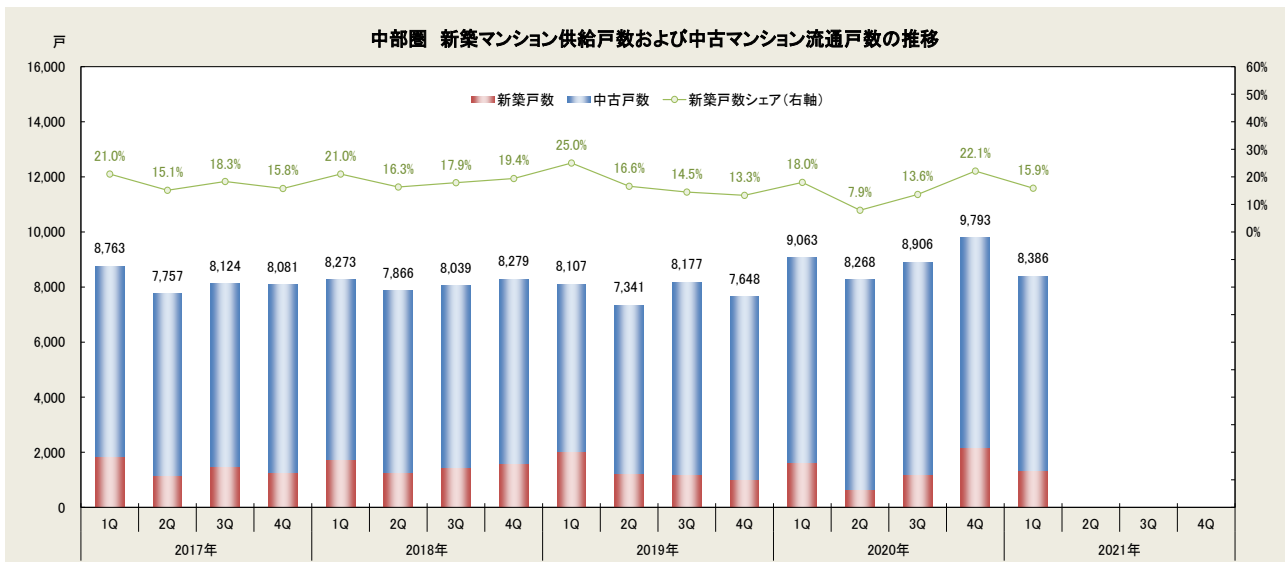


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2021年の第1四半期(1月～3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)は前年同期比-7.5%の8,386戸で、前年同期比プラスは4期連続でストップとなった。

内訳を見ると、新築供給戸数は-18.2%の1,333戸で過去5年間における同時期中で最も少なかった。その一因としては、前期に新築マンションが2千戸以上も供給されていたことによる反動も考えられる。市場全体に占める新築供給戸数シェアは15.9%と3期ぶりに縮小、直近3年間における同時期(第1四半期)でその水準を比べてみても、25.0%→18.0%→15.9%と低下傾向にあり、年々増え続けるマンションストックを背景とした中古流通戸数の台頭も相俟って、その存在感は徐々に小さくなりつつある。

中古流通戸数は-5.1%の7,053戸で、5期ぶりに前年同期比がマイナスとなったものの、7千戸の大台は維持した。築年帯別で見ると、2020年に入って以降は流通戸数が軒並み前年同期の水準を上回り続けていたが、今回前年同期比がプラスとなったのは「築5年以内」と「築30年超」のみで、「築20年以内」や「築30年以内」に関しては二桁の大幅マイナスを示した。



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		
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
2021年	1Q	1,333	460	530	1,318	2,099	2,646	7,053	8,386	15.9	5.5	6.3	15.7	25.0	31.6
	2Q														
	3Q														
	4Q														

※中部圏:愛知県、静岡県、岐阜県、三重県