

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1四半期は前期比-1.5%の324.1万円

中古平均坪単価は+4.5%の189.9万円 戸数が減少する中、全ての築年帯で2期連続プラス

【新築・中古マンション坪単価】

2021年の第1四半期(1月~3月)における首都圏での新築マンション坪単価は前期比-1.5%の324.1万円と再び下落したが、2020年の第3四半期以降は320万円台を維持し続けている。また、大手デベロッパーの供給シェアは33.0%で、新型コロナ禍による販売活動の自粛などで大幅にシェアを縮小させていた状況からは完全に脱している。

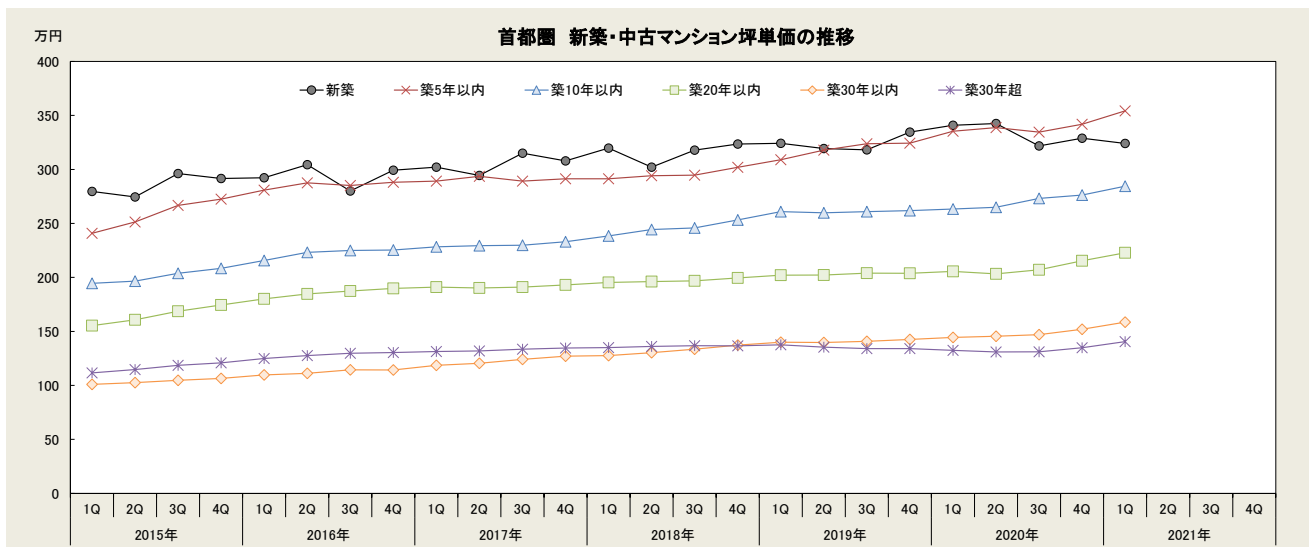
中古マンションの平均坪単価は+4.5%の189.9万円で、3期連続プラスになった。各築年帯で見ると、全ての築年帯において2期連続で上昇しており、今回は「築30年超」においても直近の最高値を更新した。また、いずれの築年帯でも流通戸数が大幅減少となる中、価格自体は総じて3%~4%ほど押し上げられている。

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			
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%
2021年	1Q	324.1	354.2	284.5	222.8	158.6	140.5	189.9	33.0%
	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
 ※首都圏: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

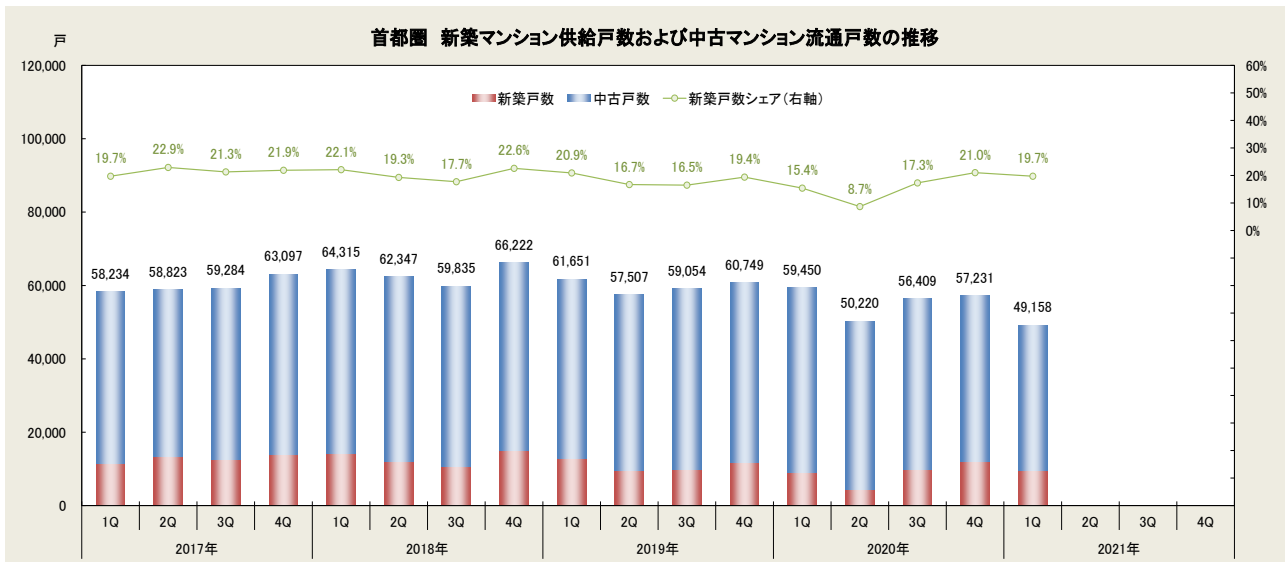


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2021年の第1四半期(1月～3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)は前年同期比-17.3%の49,158戸で、前年同期の水準を下回るのは9期連続となった。

内訳を見ると、新築供給戸数は+6.0%の9,707戸で2期連続のプラスを示した。新型コロナ禍の感染拡大が懸念され始めていた前年同期の頃に比べて供給戸数は上回る結果となったが、2019年以前の同時期(第1四半期)には約1.1万戸～1.4万戸の戸数規模が供給されていたことを考慮すれば、依然として供給戸数が絞り込まれている状況であることに変わりはない。また、市場全体に占める新築供給戸数シェアは19.7%とやや縮小したが、20%前後で推移していた新型コロナ以前の状況に戻ったものと判断できる。

中古流通戸数は-21.6%の39,451戸で、新築供給戸数との対照的な動きが一段と鮮明化している。2020年の第2四半期以降、前年同期比の減少率は拡大し続けており、戸数規模は23期ぶりに4万戸を割り込んだ。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2,625戸、最も大きいのは「築30年超」の15,923戸で、全ての築年帯において流通戸数の前年同期比は二桁以上のマイナスとなった。



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		
2017年	1Q	11,500	3,129	6,110	12,693	9,746	15,056	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	14,916	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	15,492	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	16,379	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	16,672	50,098	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	17,377	50,318	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	17,310	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	18,259	51,232	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	17,723	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	17,746	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	18,678	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	18,771	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	19,471	50,294	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	18,561	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	18,781	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	18,524	45,241	57,231	21.0	5.2	6.8	17.1	17.7	32.2
2021年	1Q	9,707	2,625	3,659	8,516	8,728	15,923	39,451	49,158	19.7	5.3	7.4	17.3	17.8	32.5
	2Q														
	3Q														
	4Q														

※首都圏: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県