

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2四半期は前期比+4.2%の239.4万円**

**中古平均坪単価は+2.3%の93.7万円で続伸 「築5年以内」などは6期連続で上昇**

【新築・中古マンション坪単価】

2021年の第2四半期(4月~6月)における中部圏での新築マンション坪単価は、前期比+4.2%の239.4万円と引き続き上昇し、新型コロナ以前の2019年の第3四半期とほぼ同程度まで水準が押し上がってきている。また、大手デベロッパーの供給シェアは10.7%と2期続けて縮小していることから、前述の価格上昇が必ずしも高額な大手デベロッパーの物件が増えたことによるものではないことが確認できる。

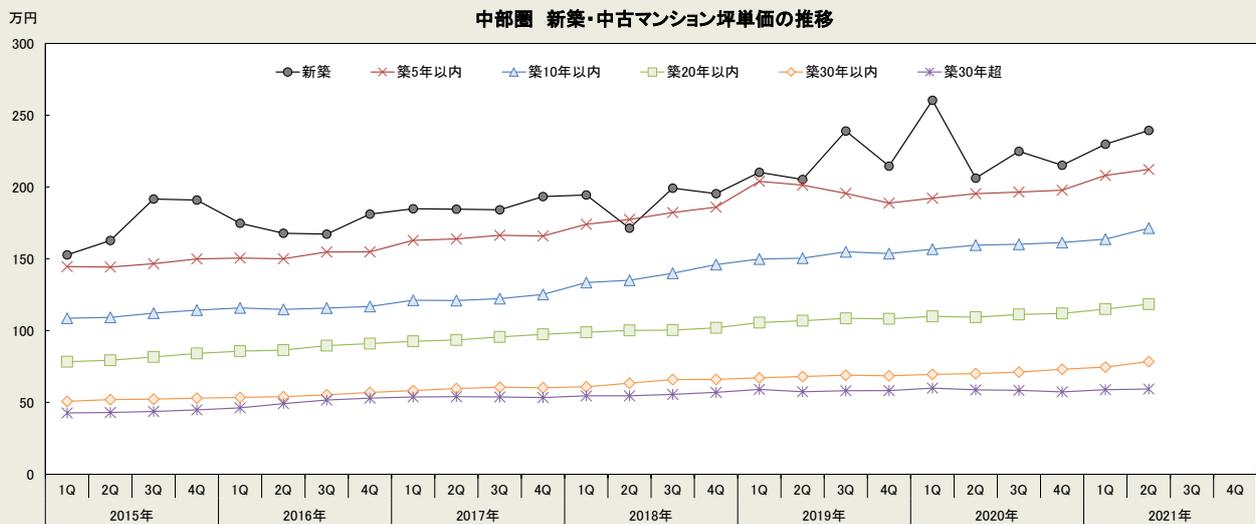
中古マンションの平均坪単価は+2.3%の93.7万円と、引き続き上昇した。各築年帯で見ると、軒並みプラスを示しており、「築5年以内」などは6期連続で上昇している。また、「築10年以内」「築30年以内」においては+5%前後と比較的大きな上昇率を示している。

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	239.4	212.2	171.4	118.4	78.5	59.3	93.7	10.7%
	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

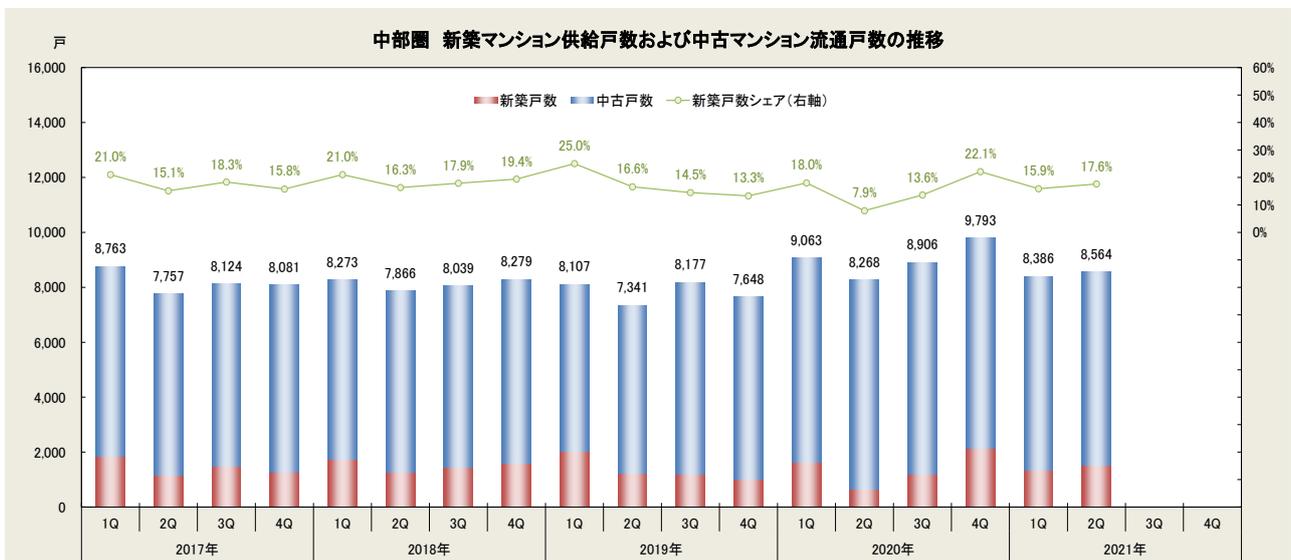


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2021年の第2四半期(4月～6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+3.6%の8,564戸で、2期ぶりにプラスとなった。規模的にはコロナ以前を上回っている。

内訳を見ると、新築供給戸数は+131.4%の1,509戸で1,200戸前後だったコロナ以前の同期(第2四半期)と比較しても300戸ほど増えている。市場全体に占める新築供給戸数シェアは17.6%とやや拡大し、コロナ以前の3年間における同期(第2四半期)のシェアよりも上回っているわけだが、これは新築供給戸数が大幅に増加したというよりも、後述の通り中古流通戸数が徐々に減少する中で相対的にマンション市場において存在感が大きくなっているためであると考えられる。

中古流通戸数は-7.4%の7,055戸で、2期続けて前年同期比がマイナスとなった。7千戸台は辛うじて維持したが、2020年の通年と比べても四半期ベースでの中古流通戸数は明らかに減少している。築年帯別で見ると、流通戸数の前年同期比は二極化しており、「築5年以内」「築30年超」でプラスを示し続けているのに対して、それ以外の築年帯では2期連続のマイナスで、「築20年以内」「築30年以内」の減少率は20%前後にも及んでいる。



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		
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	1,509	486	525	1,208	1,987	2,849	7,055	8,564	17.6	5.7	6.1	14.1	23.2	33.3
	3Q														
	4Q														

※中部圏:愛知県、静岡県、岐阜県、三重県