

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-0.2%の245.0万円

中古平均坪単価は+0.7%の98.0万円で4期連続プラス 上昇鈍化~横ばいの築年帯も

【新築・中古マンション坪単価】

2021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、前期比-0.2%の245.0万円と僅かながら4期ぶりに下落したが、依然として高い水準を維持している。また、大手デベロッパーの供給シェアは15.1%と縮小しており、2021年は通年で一度も20%に達しなかった。

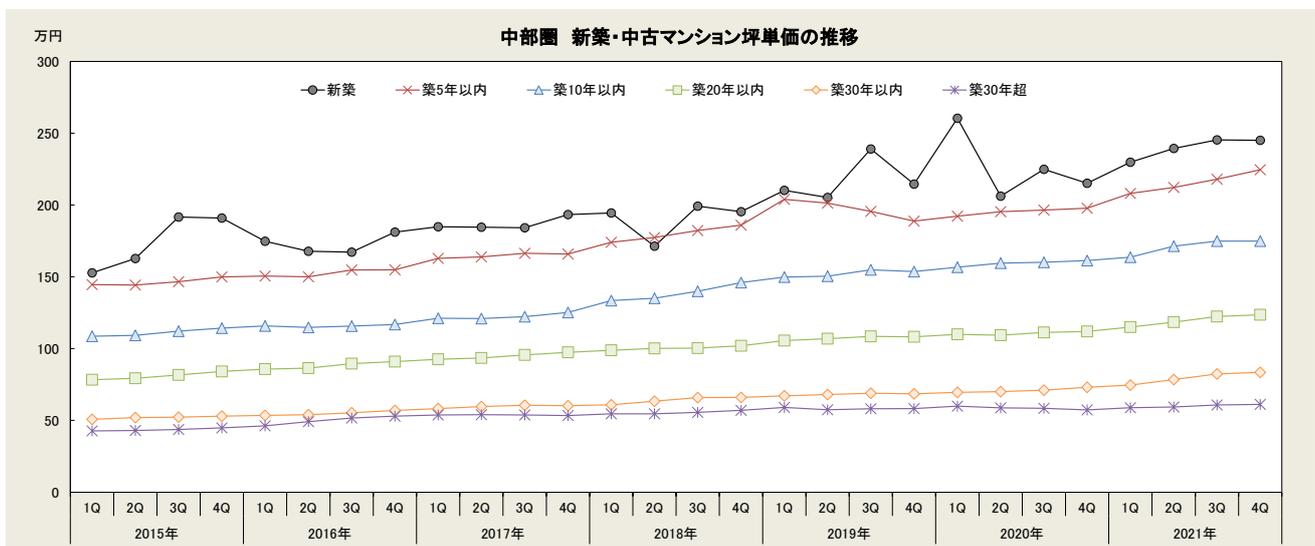
中古マンションの平均坪単価は+0.7%の98.0万円と、小幅ながら4期連続で上昇した。「築5年以内」は2%~3%程度のコンスタントな上昇トレンドを維持した一方で、それ以外の築年帯では上昇度合いが鈍化、「築10年以内」では連続上昇も7期でストップしている。「築5年以内」は新築価格の水準を概ね下回っていることから、ある程度の上昇余地はまだ残っているものと考えられる。

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	245.4	218.0	174.9	122.4	82.4	60.7	97.3	17.1%
	4Q	245.0	224.6	174.9	123.6	83.5	61.2	98.0	15.1%

※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

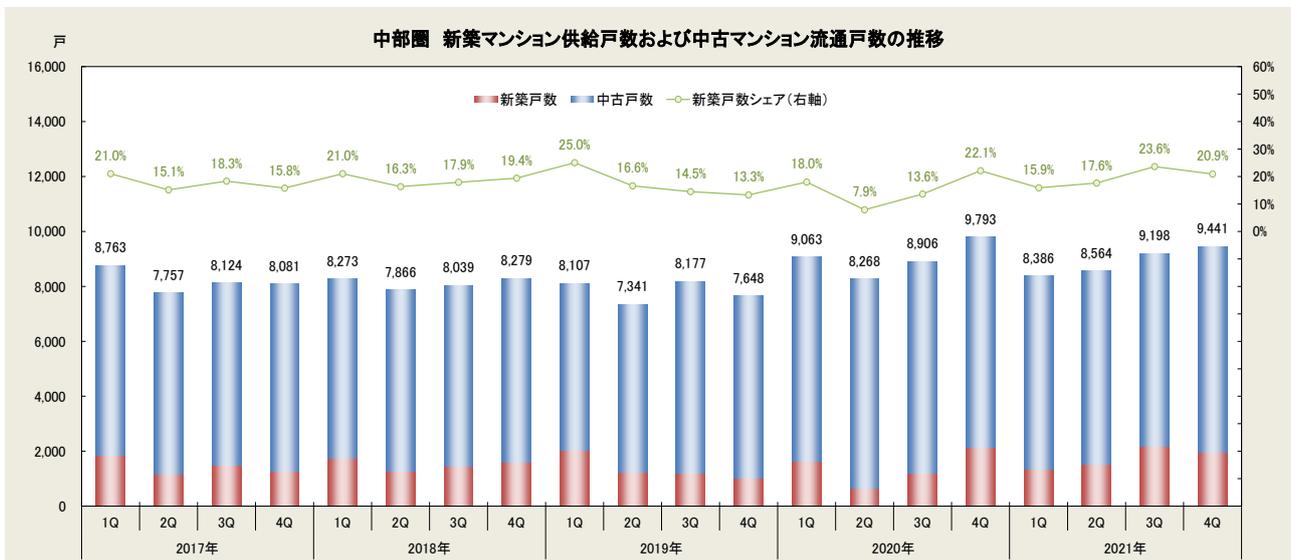


【新築供給戸数および中古流通戸数】

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)は前年同期比-3.6%の9,441戸で、3期ぶりのマイナスとなった。

内訳を見ると、新築供給戸数は-8.9%の1,969戸で、前期(2021年の第3四半期)の2,171戸からも数を減らしており、供給状況はやや減速している。月次ベースでは住宅ローン減税をはじめとする税制改正を控えての目立った供給は確認されておらず、改正前の制度を利用した駆け込み需要は生じていなかった。供給戸数が伸びない中で、中古マンションの在庫数は直近にかけて積み上がる動きが目立ってきている。そのため、市場全体を占める新築供給戸数シェアは20.9%と同期および前年同期からやや縮小したが、20%台は辛うじて維持した。

中古流通戸数は-2.1%の7,472戸で、4期連続のマイナスとなった。今年に入ってから7千戸台を辛うじて維持してきたが、秋口にかけて再び増加傾向にシフトしてきている。築年帯別で見ると、これまで前年同期比プラスが続いていた「築5年以内」や「築30年超」に加えて「築10年以内」も4期ぶりにプラスに転じている。一方、「築20年以内」や「築30年以内」では4期連続で二桁マイナスを示すなど、品薄状態に歯止めが掛かっている。



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		
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	2,171	511	540	1,180	1,952	2,844	7,027	9,198	23.6	5.6	5.9	12.8	21.2	30.9
	4Q	1,969	533	554	1,275	2,025	3,085	7,472	9,441	20.9	5.6	5.9	13.5	21.4	32.7

※中部圏: 愛知県、静岡県、岐阜県、三重県