

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3四半期は前期比+3.8%の237.5万円**

**中古平均坪単価は+3.3%の102.1万円と大台を突破 「築5年以内」は横ばいで推移**

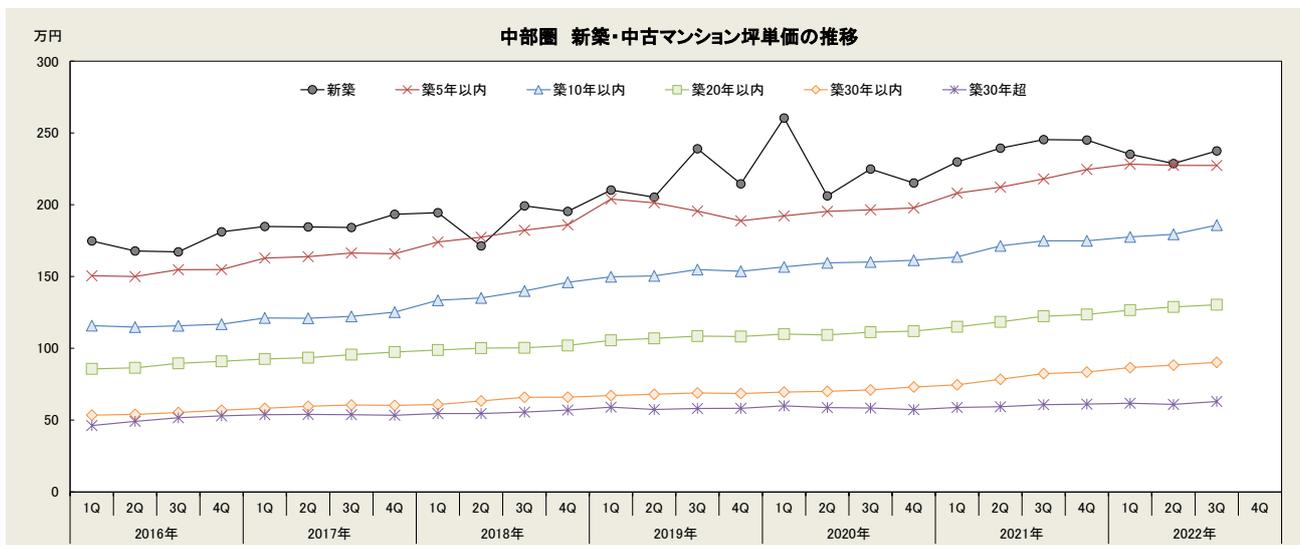
【新築・中古マンション坪単価】

2022年の第3四半期(7月~9月)における中部圏での新築マンション坪単価は、前期比+3.8%の237.5万円と4期ぶりに上昇した。供給戸数の大部分を占める愛知県において、名古屋市中心部に位置するタワー物件から再び高額な住戸が供給されていたこともあり、価格水準は幾分か持ち直している。また、大手デベロッパーの供給シェアも7.3%→10.5%と再び二桁まで拡大している。中古マンションの平均坪単価は+3.3%の102.1万円と2期ぶりに上昇し、集計開始以来で初めて100万円の台に達した。築年帯別では新築マンションとの価格差が縮まっている「築5年以内」のみが横ばい、それ以外は軒並み上昇しており、上昇率自体も総じて上振れている。

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 |       |       |       |      | 大手デベロッパーシェア |       |       |
|-------|---------|---------|-------|-------|-------|------|-------------|-------|-------|
|       |         | 築5年以内   | 10年以内 | 20年以内 | 30年以内 | 30年超 |             |       |       |
| 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% |
| 2022年 | 1Q      | 235.1   | 228.3 | 177.6 | 126.6 | 86.6 | 61.8        | 99.5  | 13.3% |
|       | 2Q      | 228.7   | 227.4 | 179.5 | 128.8 | 88.3 | 60.9        | 98.8  | 7.3%  |
|       | 3Q      | 237.5   | 227.4 | 185.8 | 130.4 | 90.2 | 63.0        | 102.1 | 10.5% |
|       | 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

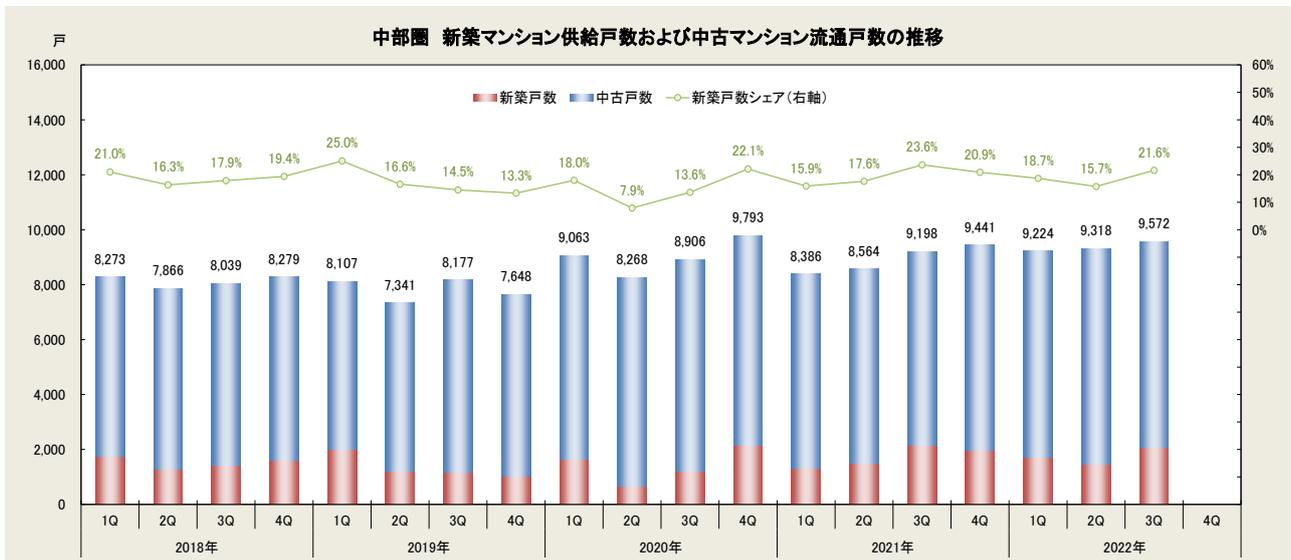


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2022年の第3四半期(7月~9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+4.1%の9,572戸で、3期連続のプラスとなった。

内訳を見ると、新築供給戸数は-4.6%の2,071戸で2期続けてマイナスとなった。ただし、コロナ以前を含む直近5年間において2千戸台を記録していたのは2021年と2022年の同時期のみであり、本格的な供給調整の動きはまだ出始めている。また、市場全体に占める新築供給戸数シェアは21.6%と4期ぶりに拡大、再び20%の台を回復している。

中古流通戸数は+6.7%の7,501戸で、3期連続のプラスとなった。増加率自体も6%以上を維持している。戸数規模は直近5年間における同期の中では2020年に次いで大きい。四半期ベースでは2021年の第3四半期にかけて減少傾向で推移していたが、直近にかけては再び増加しつつあり、2022年に入ってから7,500戸以上の水準で推移し続けている。各築年帯を見ると、戸数規模が最も大きいのは「築30年超」の3,268戸で、比較的築年数が浅い「築5年以内」はその1/6程度に留まっている。また、「築30年以内」のみ7期連続のマイナスを示した。



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 |      |      |
| 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 |
| 2022年 | 1Q      | 1,724   | 502   | 613   | 1,243 | 1,931 | 3,211 | 7,500                | 9,224 | 18.7  | 5.4   | 6.6   | 13.5 | 20.9 | 34.9 |
|       | 2Q      | 1,462   | 524   | 603   | 1,246 | 1,984 | 3,499 | 7,856                | 9,318 | 15.7  | 5.6   | 6.5   | 13.4 | 21.3 | 37.5 |
|       | 3Q      | 2,071   | 529   | 577   | 1,254 | 1,873 | 3,268 | 7,501                | 9,572 | 21.6  | 5.5   | 6.0   | 13.1 | 19.6 | 34.2 |
|       | 4Q      | -       | -     | -     | -     | -     | -     | -                    | -     | -     | -     | -     | -    | -    | -    |

※中部圏: 愛知県、静岡県、岐阜県、三重県