

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4四半期は前期比+4.4%の347.5万円

中古平均坪単価は+0.9%の226.4万円、「築5年以内」は再び上昇し400万円の大台に迫る

【新築・中古マンション坪単価】

2022年の第4四半期(10月～12月)における首都圏での新築マンション坪単価は前期比+4.4%の347.5万円で、2期連続のプラスとなった。今期も東京都の供給戸数シェアが引き続き拡大、東京都千代田区の“番町アドレス”に立地する高級物件から坪1000万円以上の住戸が新規分譲されたことも大きく影響した。また、大手デベロッパーの供給シェアも36.3%→36.8%と僅かながら3期連続で拡大している。

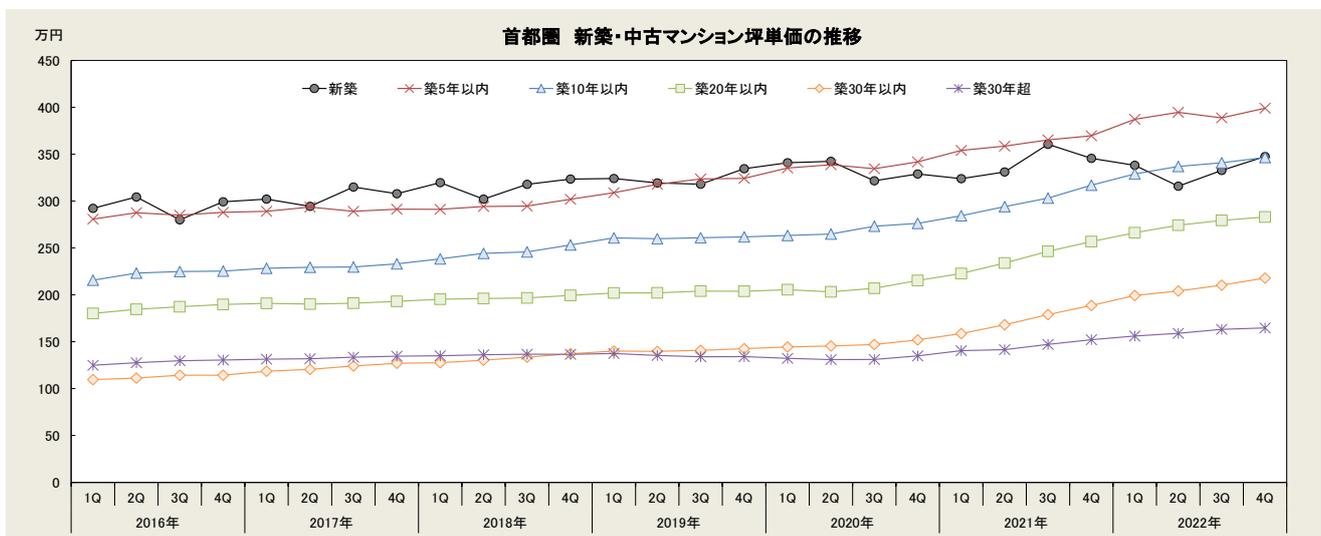
中古マンションの平均坪単価は+0.9%の226.4万円で、10期連続のプラスとなった。全ての築年帯で上昇、「築5年以内」は2期ぶりのプラスとなり2022年の第2四半期に記録していた直近の最高値を上回って400万円の大台に迫っている。

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			
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	331.1	358.7	294.1	233.9	168.0	141.5	193.0	30.9%
	3Q	360.6	365.3	303.3	246.4	178.9	147.1	201.0	32.4%
	4Q	345.6	369.8	317.1	256.9	188.7	152.2	209.2	40.4%
2022年	1Q	338.3	387.3	329.0	266.2	199.4	156.1	216.0	31.7%
	2Q	315.9	394.7	337.0	274.3	204.1	158.9	219.1	35.6%
	3Q	332.8	388.8	340.9	279.5	210.4	163.3	224.4	36.3%
	4Q	347.5	399.1	346.6	283.1	218.0	164.8	226.4	36.8%

※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

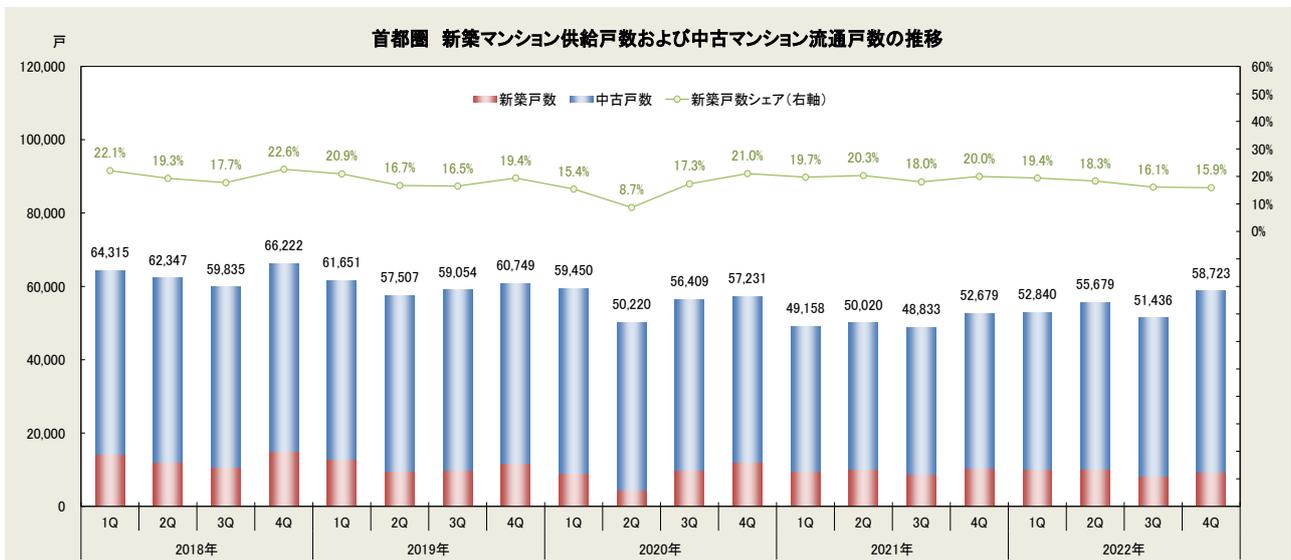


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2022年の第4四半期(10月～12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+11.5%の58,723戸と4期連続でプラスを示しており、増加率は再び二桁となった。

内訳を見ると、新築供給戸数は-11.4%の9,334戸と2期連続で減少、直近5年間における同時期の最低値を更新している。コロナ禍による販売自粛などの影響はほとんど見られなくなったものの、昨今では建築費の高騰や物件の好立地・高スペック化を背景に強気な値付けをする傾向にあり、価格が高騰するに連れて新築供給を調整する動きも目立ってきている。なお、市場全体に占める新築供給戸数シェアは、直近にかけて20%前後の水準を維持していたものの、今期はコロナ禍の当初に匹敵する15.9%まで縮小している。

中古流通戸数は+17.2%の49,389戸で、4期連続のプラスとなった。四半期ベースではコロナ禍の当初の水準まで増加してきており、売り手市場で需給が逼迫する状況は概ね一巡したと言えよう。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2,770戸、最も大きいのは「築30年超」の22,395戸で、流通戸数の前年同期比に関しては「築5年以内」が17期ぶりのプラス、「築30年以内」と「築30年超」が2割以上も増加している。



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		
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	10,148	2,581	3,512	7,868	8,698	17,213	39,872	50,020	20.3	5.2	7.0	15.7	17.4	34.4
	3Q	8,799	2,602	3,554	7,636	8,635	17,607	40,034	48,833	18.0	5.3	7.3	15.6	17.7	36.1
	4Q	10,530	2,665	3,924	8,008	9,184	18,368	42,149	52,679	20.0	5.1	7.4	15.2	17.4	34.9
2022年	1Q	10,229	2,457	3,938	8,176	9,282	18,758	42,611	52,840	19.4	4.6	7.5	15.5	17.6	35.4
	2Q	10,193	2,476	3,886	8,751	10,018	20,355	45,486	55,679	18.3	4.4	7.0	15.7	18.0	36.6
	3Q	8,264	2,531	3,554	8,437	9,679	18,971	43,172	51,436	16.1	4.9	6.9	16.4	18.8	36.9
	4Q	9,334	2,770	3,960	9,156	11,108	22,395	49,389	58,723	15.9	4.7	6.7	15.6	18.9	38.2

※首都圏: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県