

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1四半期は前期比-2.7%の231.7万円

中古平均坪単価は+0.4%の104.3万円、大半で続伸も「築10年以内」は13期ぶりに反落

【新築・中古マンション坪単価】

2023年の第1四半期(1月~3月)における中部圏での新築マンション坪単価は前期比-2.7%の231.7万円と、3期ぶりに下落した。圏域全体で供給戸数が減少する中、愛知県のシェアが相対的に拡大したものの、名駅周辺のタワーマンションや東山エリアの高額レジデンスなどから目立った供給がなかったために、圏域平均の坪単価は下落に転じた。なお、大手デベロッパーの供給シェアは14.3%→17.5%と3期連続で拡大した。

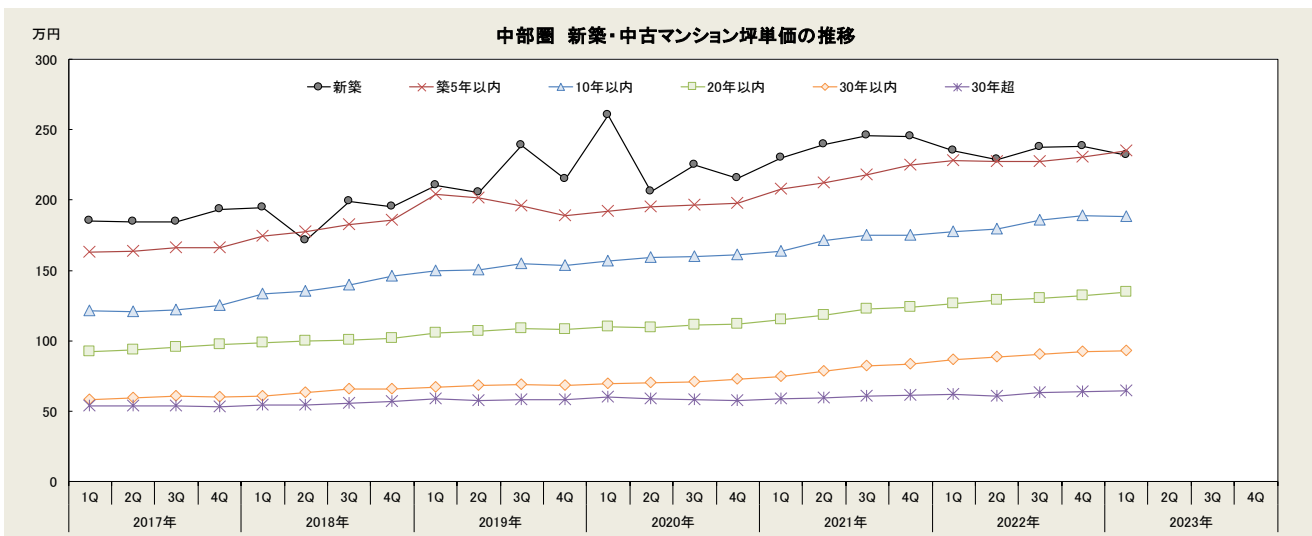
中古マンションの平均坪単価は+0.4%の104.3万円と、小幅ながら3期連続で上昇した。築年帯別に見ると、大半が続伸する中、「築10年以内」に限っては-0.2%と僅かながら13期ぶりのマイナスを示している。

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			
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	238.1	230.7	188.8	131.8	92.4	64.2	103.9	14.3%
2023年	1Q	231.7	235.2	188.4	134.5	92.8	64.5	104.3	17.5%
	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
 ※中部圏: 愛知県、静岡県、岐阜県、三重県

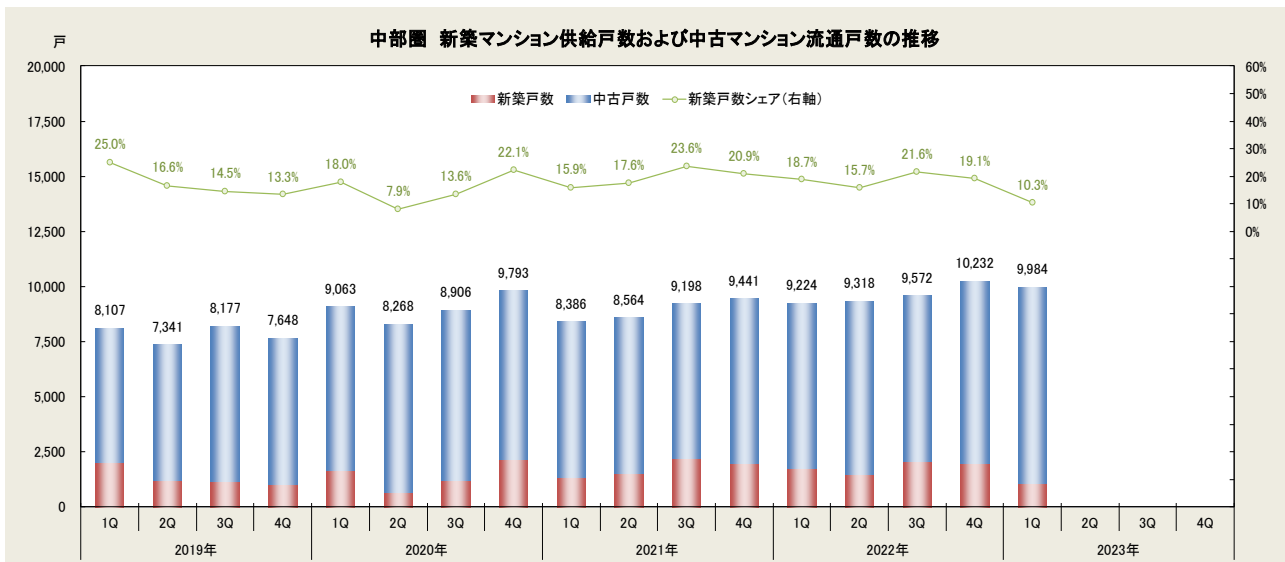


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2023年の第1四半期(1月~3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+8.2%の9,984戸で5期連続のプラス、また同期の最高値を引き続き更新した。

内訳を見ると、新築供給戸数は-40.1%の1,032戸で4期続けてマイナスとなった。前年同期からの反動もあって大幅に数を減らしたと捉えることもできるが、金利の先高感への警戒感から購入側の慎重姿勢が増していることや他の都市圏に比べて価格訴求力に優る一戸建て住宅へ購入ニーズがシフトしやすい地域特性なども戸数減少の一因になっているとみられる。また、市場全体に占める新築供給戸数シェアは19.1%→10.3%と、コロナ下での最悪期に次ぐ低い水準まで大きく縮小している。

中古流通戸数は+19.4%の8,952戸で、5期連続のプラスとなった。前期は四半期ベースで初の8千戸超えとなったが、今回はそれを大幅に上回った。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645戸、最も大きいのは「築30年超」の3,972戸で、流通戸数の前年同期比に関しては全ての築年帯でプラスを示したのは2期連続となった。また、増加率は総じて二桁に及んでおり、「築5年以内」は+28.5%と最も大きかった。



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		
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	1,954	585	641	1,352	2,128	3,572	8,278	10,232	19.1	5.7	6.3	13.2	20.8	34.9
2023年	1Q	1,032	645	674	1,419	2,242	3,972	8,952	9,984	10.3	6.5	6.8	14.2	22.5	39.7
	2Q														
	3Q														
	4Q														

※中部圏: 愛知県、静岡県、岐阜県、三重県