

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+13.7%の263.5万円

中古平均坪単価は+0.2%の104.5万円、「築10年以内」に加えて「築30年超」も下落

【新築・中古マンション坪単価】

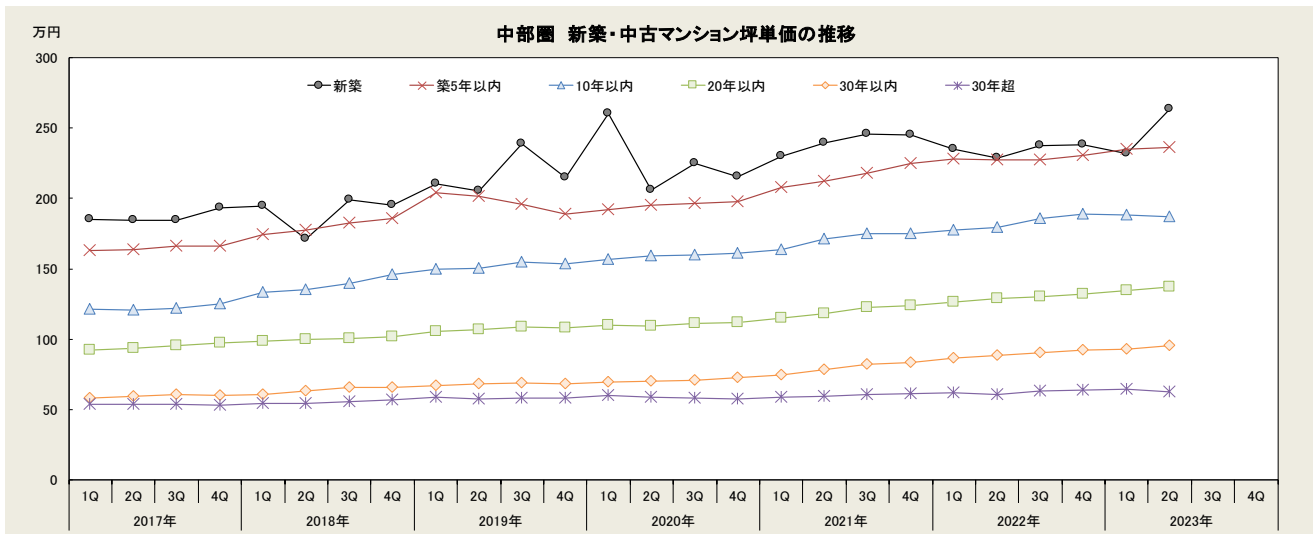
2023年の第2四半期(4月~6月)における中部圏での新築マンション坪単価は前期比+13.7%の263.5万円と、2期ぶりに上昇した。圏域内で8割以上の供給シェアを占める愛知県では名駅周辺のタワーマンションや東山エリアのレジデンスなどの高額物件が目立ってきており、圏域平均の坪単価は13期ぶりに最高値を更新している。なお、大手デベロッパーの供給シェアは4期ぶりに縮小、辛うじて10%台を維持した。中古マンションの平均坪単価は+0.2%の104.5万円と、僅かながら4期連続で上昇した。築年帯別に見ると、「築10年以内」や「築30年超」はマイナス、「築5年以内」も小幅な上昇に留まるなど、正味トレンド自体に上値の重さが出始めている。

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	263.5	236.5	187.0	137.3	95.3	62.9	104.5	10.1%
	3Q								
	4Q								

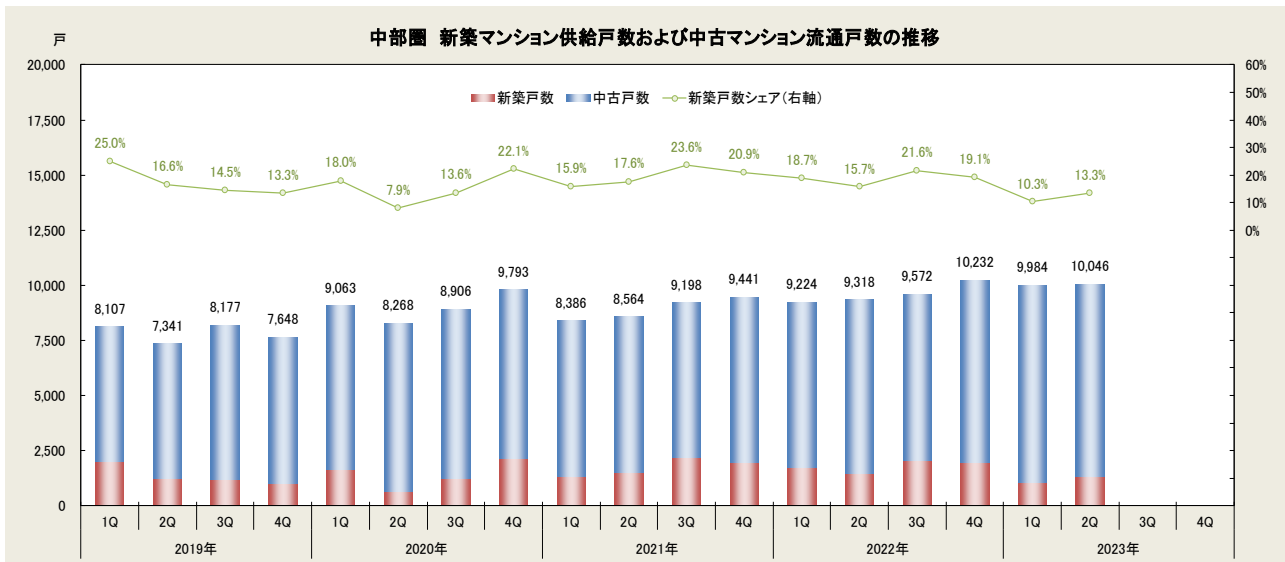
※大手デベロッパーとは、メジャーセブン(住友不動産、大京、東急不動産、東京建物、野村不動産、三井不動産レジデンシャル、三菱地所レジデンス)の7社で、単独・JV物件を対象としてシェアを算出
 ※中部圏:愛知県、静岡県、岐阜県、三重県



【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+7.8%の10,046戸で6期連続のプラス、四半期ベースでは2期ぶりの1万戸台となった。内訳を見ると、新築供給戸数は-8.3%の1,341戸で5期続けてマイナスとなった。同期においてはコロナ禍当初は緊急事態宣言によって急減していたが、2021年には1,509戸まで持ち直していた。中部圏は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く、また投資ニーズも他の都市圏に比べて高くないため、価格高騰に伴う供給調整が進んで直近にかけては水準を徐々に下げてきている。また、市場全体に占める新築供給戸数シェアは10.3%→13.3%とやや拡大したが、依然として低い水準での推移が続いている。

中古流通戸数は+10.8%の8,705戸で、6期連続のプラスとなった。また、四半期ベースでは2022年の第4四半期から8千戸を上回り続けている。築年帯別で見ると、戸数規模が最も小さいのは「築10年以内」の626戸、最も大きいのは「築30年超」の3,913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ている。特に、「築5年以内」に関しては2期連続で20%以上も増加しているが、思いのほか価格上昇は伴っていない。



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	1,341	668	626	1,327	2,171	3,913	8,705	10,046	13.3	6.6	6.2	13.2	21.6	39.1
	3Q														
	4Q														

※中部圏: 愛知県、静岡県、岐阜県、三重県