

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-12.1%の231.6万円

中古平均坪単価は-1.1%の103.4万円、各築年帯では軒並み横ばい~やや堅調、下落なし

【新築・中古マンション坪単価】

2023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-12.1%の231.6万円で、第1四半期と同水準まで下落した。前期にはJR名古屋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で高額物件が多く供給された影響もあり最高値を更新していたが、今期はこれらの高額物件が減少していた。なお、大手デベロッパーの供給シェアは5.0%まで縮小、首都圏や近畿圏に比べてもかなり低い水準を示している。中古マンションの平均坪単価は-1.1%の103.4万円と、5期ぶりに下落した。ただ、築年帯別で見ると、「築5年以内」や「築30年超」は横ばい、それ以外も小幅ながら上昇しており、下落に転じた築年帯はなかった。

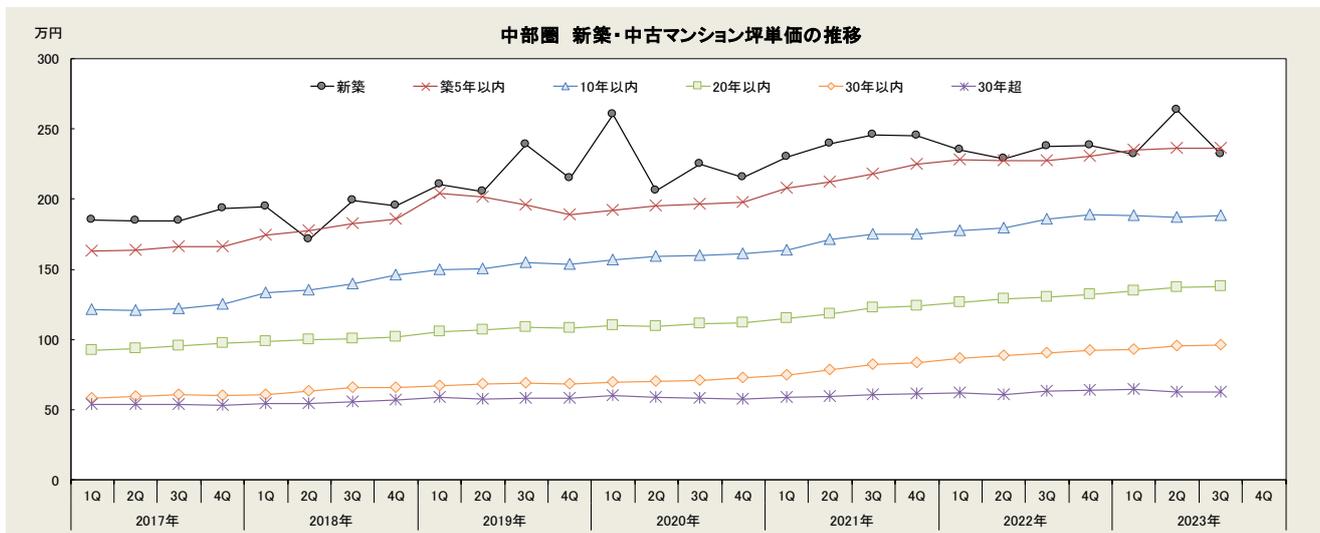
中部圏 新築・中古マンション坪単価&大手デベロッパーの新築供給戸数シェア

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	231.6	236.5	188.1	137.7	95.8	62.9	103.4	5.0%
	4Q								

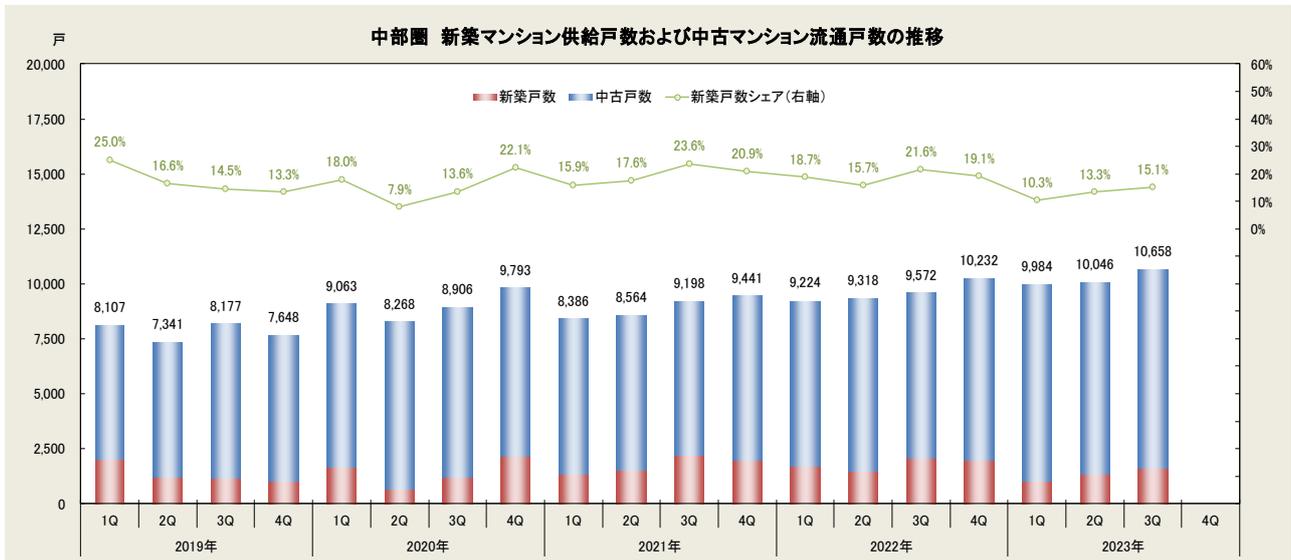
※大手デベロッパーとは、メジャーセブン(住友不動産、大京、東急不動産、東京建物、野村不動産、三井不動産レジデンシャル、三菱地所レジデンス)の7社で、単独・JV物件を対象としてシェアを算出

※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+11.3%の10,658戸と7期連続のプラスを示したことで、四半期ベースの最高値を更新した。内訳を見ると、新築供給戸数は-22.3%の1,609戸で6期続けてマイナスとなった。2019年以降の推移を見ると、第1~第4四半期のいずれかで2千戸を上回る戸数が供給されてきたが、今年は同様のケースが未だに見られない。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土地柄から、価格高騰局面では他の都市圏に比べて供給調整を一段と強めざるを得ず、通年での供給戸数は2021年~2022年に記録した7千戸前後から大幅に減少することが見込まれる。なお、市場全体に占める新築供給戸数シェアは13.3%→15.1%とやや拡大した。中古流通戸数は+20.6%の9,049戸と、7期連続のプラスを示して四半期ベースでは2期ぶりに最高値を更新した。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640戸、最も大きいのは「築30年超」の4,172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。なお、「築5年以内」「築30年以内」「築30年超」では20%以上も増加しており、上値が重い価格トレンドに鑑みても反響の鈍さが窺える。



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		
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	1,609	662	640	1,289	2,286	4,172	9,049	10,658	15.1	6.2	6.0	12.1	21.4	39.2
	4Q														

※中部圏: 愛知県、静岡県、岐阜県、三重県