

東京カンテイ「マンション・一戸建て住宅データ白書 2025」発表

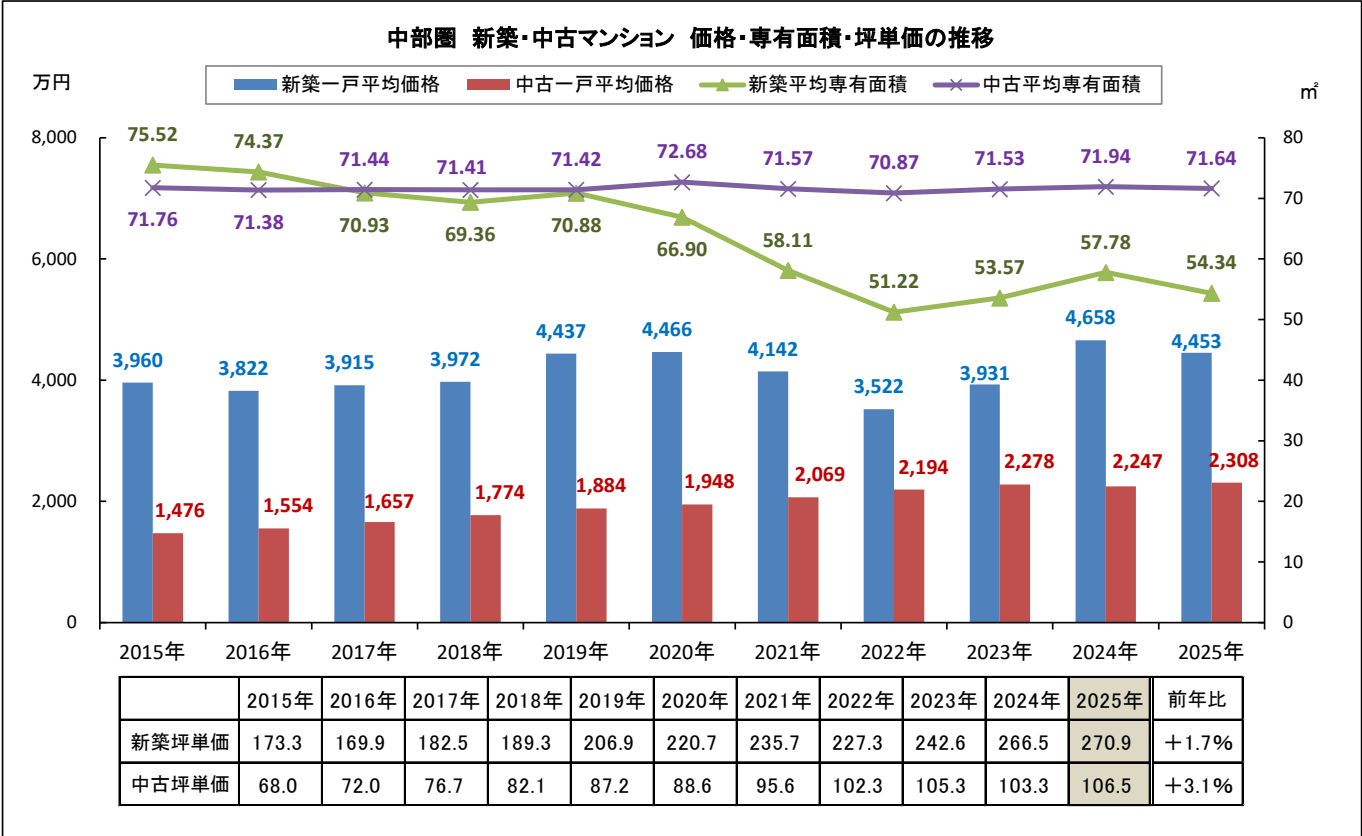
中部圏 新築マンション一戸平均価格は前年比-4.4%の4,453万円 新築平均坪単価は+1.7%  
中古マンション一戸平均価格は+2.7%の2,308万円 中古平均坪単価は+3.1%

●新築マンションの一戸平均価格が下落するも4,000万円台は維持

2025年に中部圏で供給された新築マンション一戸平均価格（速報値）は4,453万円で、前年から4.4%下落した。大幅に上昇した前年からの反動もあり、4,000万円台は維持している。坪単価は270.9万円と1.7%上昇しており、10年間で見ても高い水準にあるものの、首都圏や近畿圏と比べると上昇の度合いは小さい。平均専有面積は54.34㎡で6.0%縮小した。主に名古屋市内において50㎡未満の住戸が増加したことが要因とみられ、この5年間は50㎡台で推移している。平均専有面積が60㎡台となっている他圏域と比べて、供給の中心となっている面積帯が狭いことが一戸平均価格の推移の違いにも表れていると考えられる。

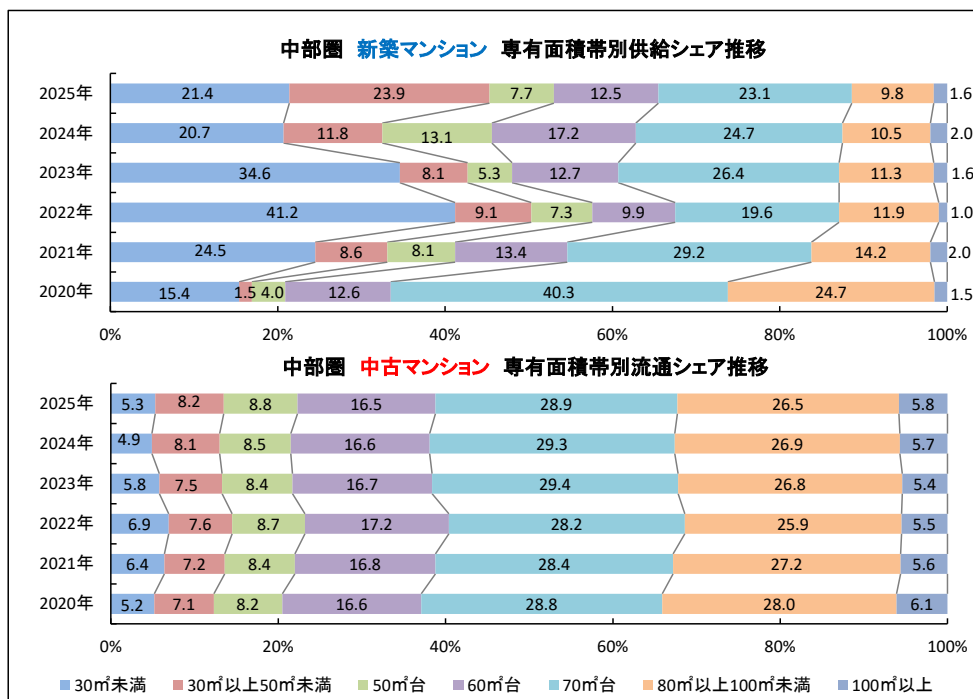
2025年に中部圏で流通した中古マンションの一戸平均価格は2,308万円と、前年比2.7%上昇した。前年に下落したところから持ち直したものの、2けたの上昇率を示した首都圏や近畿圏と比較すると、その度合いは強いとは言えない。坪単価も再び上昇し、+3.1%の106.5万円となった。平均専有面積は-0.4%の71.64㎡と小幅に縮小しているが、引き続き70㎡台となっており水準に大きな変動は見られない。他圏域と比べて広さを維持している様子である。中部圏の新築マンション平均専有面積がこの5年間はややコンパクトな50㎡台で推移していることから、より住戸の広さを必要とするファミリー層の購入検討対象となっているのは、主に中古マンションや一戸建て住宅であると考えられる。

※2025年の数値は速報値。2024年の数値は確定値として前年調査から修正。



## ●新築・中古マンションの専有面積帯別シェア推移 新築は 30 m<sup>2</sup>以上 50 m<sup>2</sup>未満が大きく拡大

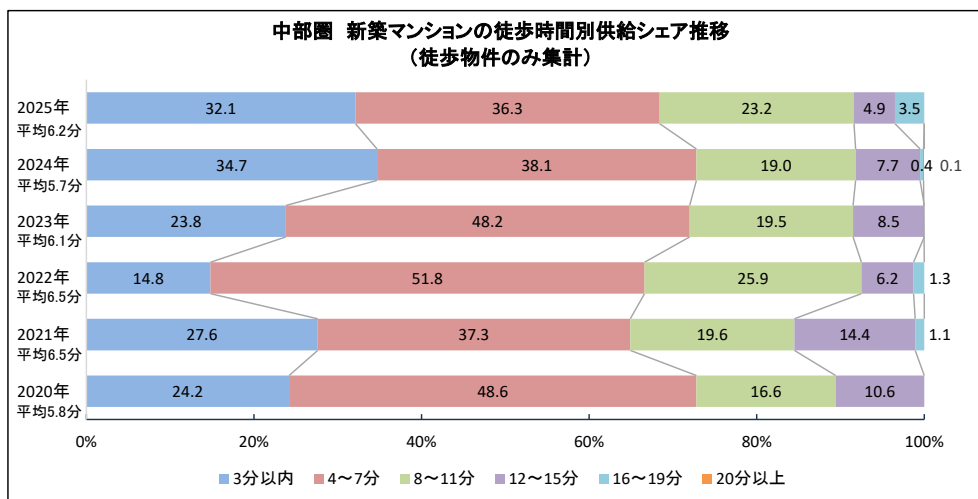
中部圏は 30 m<sup>2</sup>以上 50 m<sup>2</sup>未満の戸数が増加したことで、シェアも 11.8 % → 23.9 % の +12.1 ポイントと 2 ケタの拡大幅を示した。2021 年から一段とシェアが高まり、2025 年は 20 % を上回った。30 m<sup>2</sup>未満も 20.7 % → 21.4 % と 0.7 ポイント拡大した。一方、最も大きく縮小したのは 50 m<sup>2</sup>台で、13.1 % → 7.7 % と 5.4 ポイントの縮小。中部圏は他圏域と比べシェア変動が大きく、前年に大きく拡大した反動とも読み取れる。その他の区分を見ると、60



m<sup>2</sup>台は 17.2 % → 12.5 % と -4.7 ポイント、70 m<sup>2</sup>台は 24.7 % → 23.1 % と -1.6 ポイントそれぞれ縮小した。中古マンションは、変動は小さいものの主に広い面積帯でシェアが縮小した。平均専有面積は三大都市圏で唯一縮小しており、シェア分布を比較しても同様の違いが見て取れる。70 m<sup>2</sup>台は 29.3 % → 28.9 %、80 m<sup>2</sup>以上 100 m<sup>2</sup>未満は 26.9 % → 26.5 % となった。60 m<sup>2</sup>台も 0.1 ポイントと僅かに縮小している。最も大きく拡大したのは 30 m<sup>2</sup>未満で、4.9 % → 5.3 % と 0.4 ポイント拡大した。100 m<sup>2</sup>以上も 5.7 % → 5.8 % と僅かながら拡大。70 m<sup>2</sup>台が供給の中心となっている構造に変化はなく、80 m<sup>2</sup>以上 100 m<sup>2</sup>未満が 20 % 以上と他圏域に比べて高いシェアを占めている特徴も継続している。

## ●新築マンションの徒歩時間別供給シェア 16～19 分が拡大し平均 5 分台から 6 分台へ

2025 年は 16～19 分で供給戸数が増加し、シェアは 0.4 % → 3.5 % と 3.1 ポイント拡大した。名古屋市内で総戸数 100 戸前後の物件が複数分譲されたことが要因と考えられる。ただし、より大きく拡大したのは 8～11 分で、19.0 % → 23.2 % の +4.2 ポイントだった。4～7 分が最大シェアを占める構造は継続しているものの、



3 分以内との合計シェアは 72.8 % → 68.4 % と縮小し、3 年ぶりの 60 % 台となっている。前年に大きくシェアを伸ばした 3 分以内は 34.7 % → 32.1 % と 2.6 ポイント縮小した。その他の区分では、12～15 分が 7.7 % → 4.9 % と 2.8 ポイント縮小し、20 分以上は供給が確認できなかった。最寄駅からの平均徒歩時間は 6.2 分で、前年は 5 分台に短縮していたところ、再び 6 分台に戻った。