

東京カンティ「マンション・一戸建て住宅データ白書2025」発表

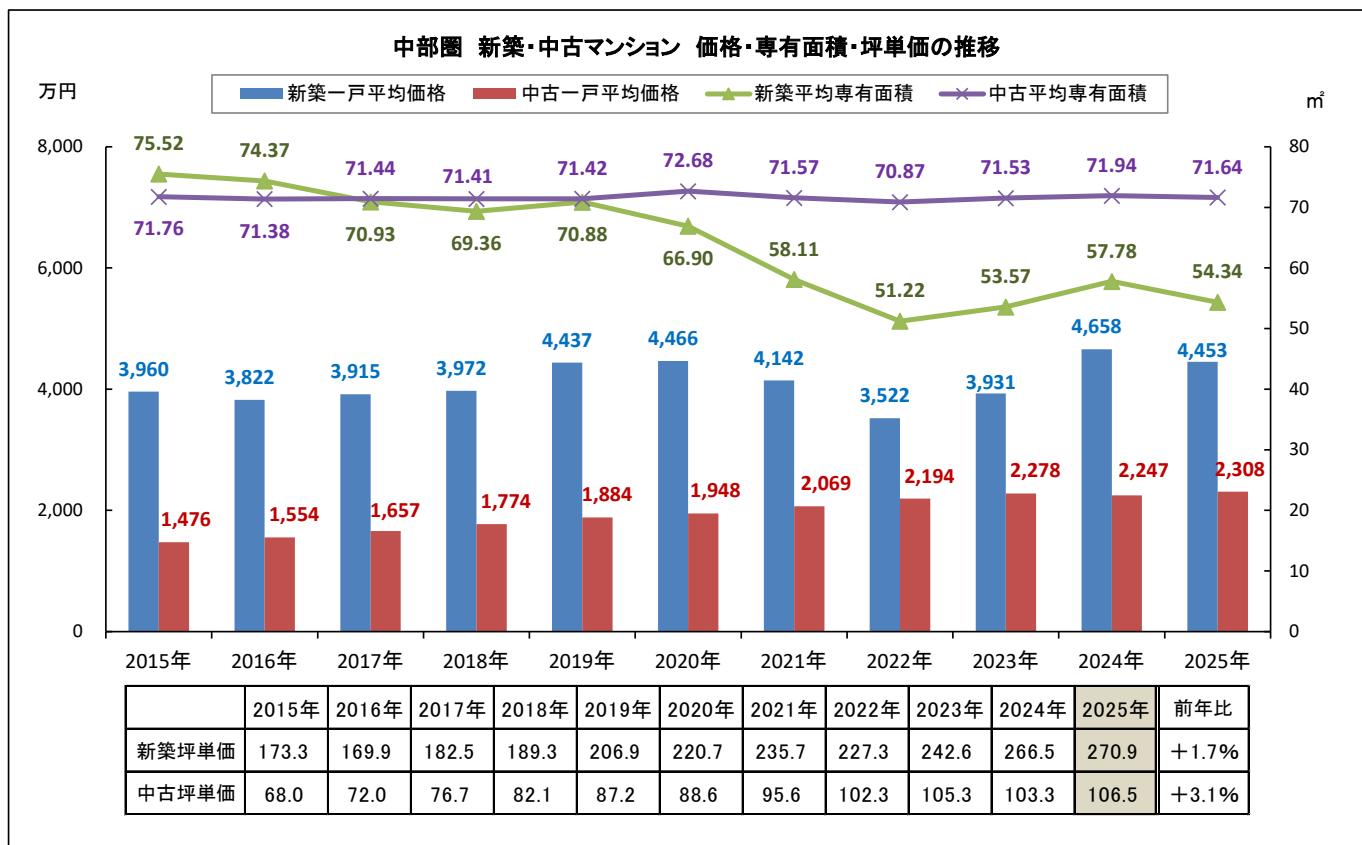
中部圏 新築マンション一戸平均価格は前年比-4.4%の4,453万円 新築平均坪単価は+1.7%
中古マンション一戸平均価格は+2.7%の2,308万円 中古平均坪単価は+3.1%

●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54.34m²で6.0%縮小した。主に名古屋市内において50m²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50m²台で推移している。平均専有面積が60m²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、2ケタ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71.64m²と小幅に縮小しているが、引き続き70m²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50m²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30m²以上50m²未満が大きく拡大

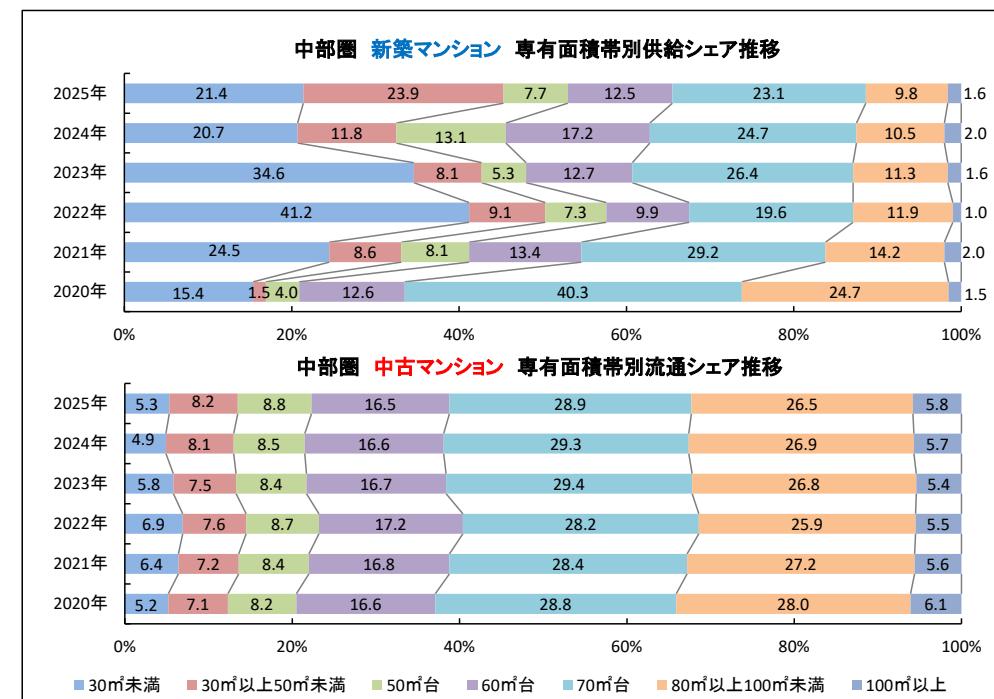
中部圏は30m²以上50m²未満の戸数が増加したこと、シェアも11.8%→23.9%の+12.1ポイントと2ケタの拡大幅を示した。2021年から一段とシェアが高まり、2025年は20%を上回った。30m²未満も20.7%→21.4%と0.7ポイント拡大した。一方、最も大きく縮小したのは50m²台で、13.1%→7.7%と5.4ポイントの縮小。中部圏は他圏域と比べシェア変動が大きく、前年に大きく拡大した反動とも読み取れる。

その他の区分を見ると、60

m²台は17.2%→12.5%と-4.7ポイント、70m²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。70m²台は29.3%→28.9%、80m²以上100m²未満は26.9%→26.5%となった。60m²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30m²未満で、4.9%→5.3%と0.4ポイント拡大した。100m²以上も5.7%→5.8%と僅かに拡大。70m²台が供給の中心となっている構造に変化はなく、80m²以上100m²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。