

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+2.5%の245.4万円**

**中古平均坪単価は+3.8%の97.3万円で3期連続プラス 全ての築年帯で上昇傾向**

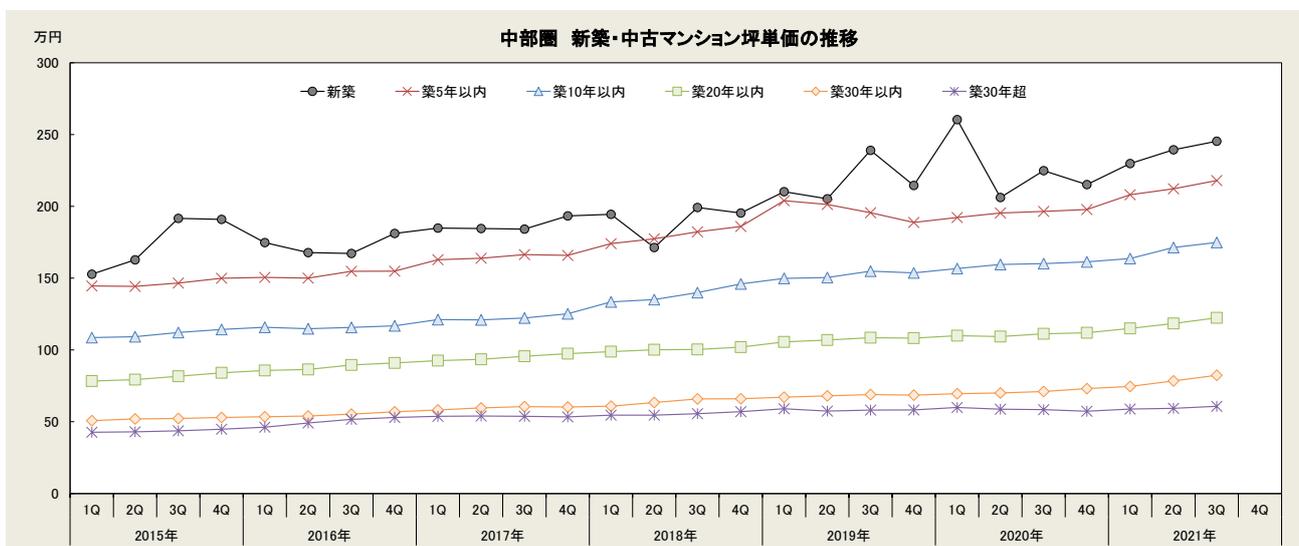
【新築・中古マンション坪単価】

2021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+2.5%の245.4万円と3期連続で上昇し、2020年の第1四半期に記録した直近の最高値(260.5万円)に次ぐ水準となった。また、大手デベロッパーの供給シェアは17.1%と3期ぶりに拡大したが、今年に入ってから依然として20%を下回る状況が続いている。高額な大手デベロッパーの物件もさほど確認されておらず、寡占化の進行は一時的に弱まった。中古マンションの平均坪単価は+3.8%の97.3万円と、3期連続で上昇した。全ての築年帯で上昇傾向を示しており、「築5年以内」や「築10年以内」などは7期連続プラス、「築30年以内」は+5.0%と引き続き大きい上昇率を示した。

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			
2015年	1Q	152.8	144.5	108.6	78.3	50.8	42.7	68.3	18.6%
	2Q	162.8	144.3	109.2	79.3	52.0	43.0	68.8	19.3%
	3Q	191.6	146.6	112.1	81.7	52.3	43.7	69.1	18.4%
	4Q	190.9	149.9	114.3	84.0	53.0	44.7	70.6	26.3%
2016年	1Q	174.7	150.5	115.8	85.7	53.5	46.2	71.5	13.6%
	2Q	167.8	150.0	114.8	86.4	54.0	49.1	72.4	37.0%
	3Q	167.2	154.8	115.7	89.6	55.3	51.7	74.4	13.7%
	4Q	181.1	154.8	116.8	91.0	57.0	52.9	75.6	19.8%
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								

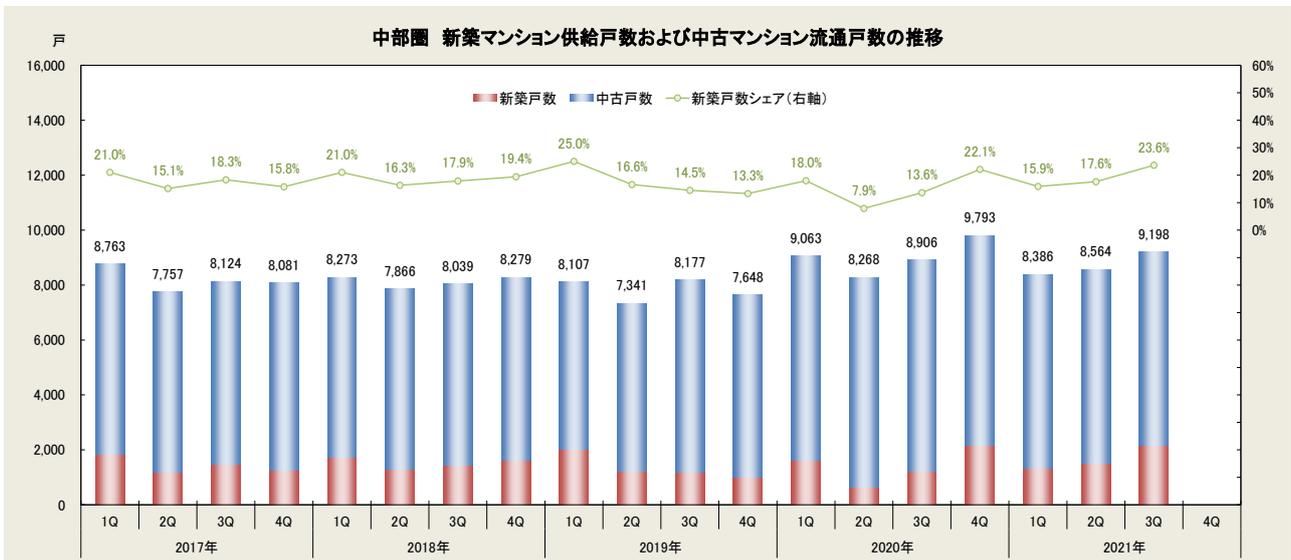
※大手デベロッパーとは、メジャーセブン(住友不動産、大京、東急不動産、東京建物、野村不動産、三井不動産レジデンシャル、三菱地所レジデンス)の7社で、単独・JV物件を対象としてシェアを算出  
 ※中部圏: 愛知県、静岡県、岐阜県、三重県



**【新築供給戸数および中古流通戸数】**

2021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+3.3%の9,198戸で、2期連続のプラスとなった。規模的には直近5年間でも高水準にある。内訳を見ると、新築供給戸数は+79.9%の2,171戸で、同期において2千戸を超えたのはミニバブル期であった2008年(3,028戸)以来となる。市場全体を占める新築供給戸数シェアは23.6%で、同期において20%を超えたのは2016年(20.8%)以来の5年ぶり。中部圏においては、今年に入ってから新築供給戸数が持ち直す一方で中古流通戸数は減少して前年を下回る傾向が続いており、新型コロナ禍を契機にマンション市場における新築物件の存在感が着実に大きくなってきている。

中古流通戸数は-8.7%の7,027戸で、3期連続のマイナスとなった。今年に入ってから7千戸台を辛うじて維持しているが、2020年と比べても四半期ベースで400戸~600戸ほど減少している。築年帯別で見ると、流通戸数の動向が二極化している状況は続いており、「築5年以内」と「築30年超」を除く築年帯では3期連続のマイナスで、特に「築20年以内」や「築30年以内」では3期続けて二桁マイナスと減少傾向が顕著に出ている。



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		
2017年	1Q	1,842	282	742	1,622	2,362	1,913	6,921	8,763	21.0	3.2	8.5	18.5	27.0	21.8
	2Q	1,171	319	669	1,519	2,319	1,760	6,586	7,757	15.1	4.1	8.6	19.6	29.9	22.7
	3Q	1,488	335	619	1,564	2,297	1,821	6,636	8,124	18.3	4.1	7.6	19.3	28.3	22.4
	4Q	1,280	368	626	1,525	2,367	1,915	6,801	8,081	15.8	4.6	7.7	18.9	29.3	23.7
2018年	1Q	1,735	352	579	1,515	2,268	1,824	6,538	8,273	21.0	4.3	7.0	18.3	27.4	22.0
	2Q	1,283	360	567	1,519	2,191	1,946	6,583	7,866	16.3	4.6	7.2	19.3	27.9	24.7
	3Q	1,438	356	539	1,471	2,258	1,977	6,601	8,039	17.9	4.4	6.7	18.3	28.1	24.6
	4Q	1,605	393	518	1,458	2,255	2,050	6,674	8,279	19.4	4.7	6.3	17.6	27.2	24.8
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※中部圏: 愛知県、静岡県、岐阜県、三重県