

首都圏の新築・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+8.9%の360.6万円

中古平均坪単価は+4.1%の201.0万円 割安感が強い築10年超では4%以上も上昇

【新築・中古マンション坪単価】

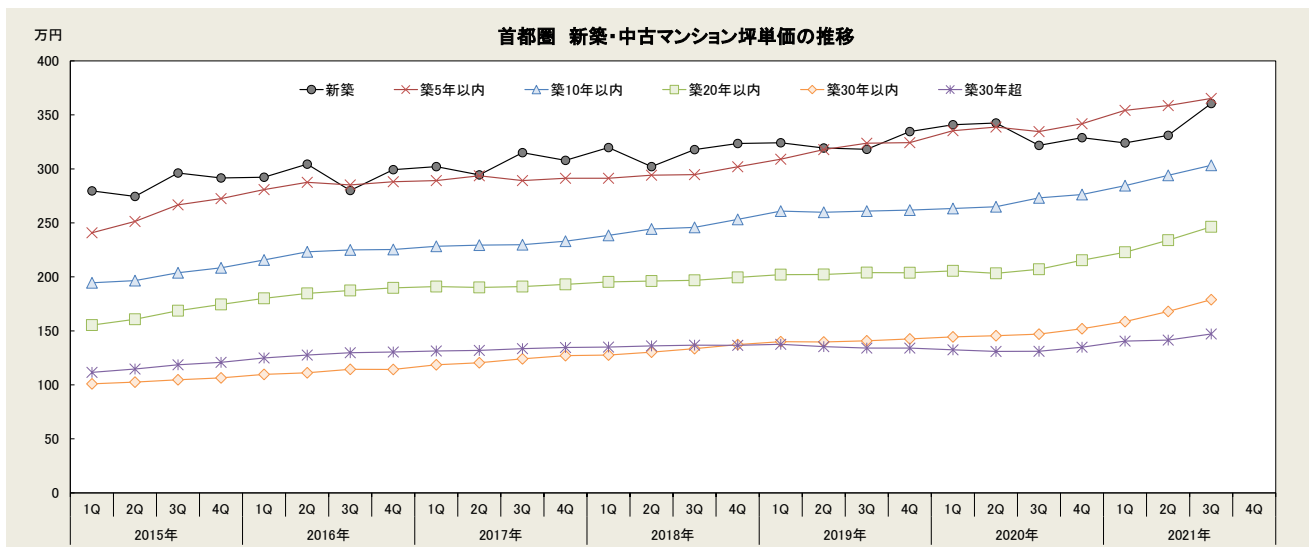
2021年の第3四半期(7月~9月)における首都圏での新築マンション坪単価は前期比+8.9%の360.6万円と上昇したことで、2020年の第2四半期に記録した直近の最高値(342.5万円)を上回った。今期は埼玉県や千葉県での供給戸数シェアが相対的に縮小した結果、首都圏平均の価格水準は一段と押し上がった。また、大手デベロッパーの供給シェアは32.4%と4期連続で30%を超える水準で推移している。中古マンションの平均坪単価は+4.1%の201.0万円と、5期連続プラスとなったことで200万円の大台に達した。全ての築年帯において4期連続で上昇し、中でも割安感が強い築10年超で4%以上と高い上昇率を示していたが、「築5年以内」は+1.8%に留まった。

首都圏 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	279.6	240.8	194.6	155.3	100.9	111.6	141.6	33.3%
	2Q	274.6	251.3	196.6	160.8	102.5	114.7	144.6	28.0%
	3Q	296.2	266.6	203.8	168.7	104.7	118.6	149.9	40.4%
	4Q	291.6	272.5	208.5	174.5	106.5	120.9	154.3	40.7%
2016年	1Q	292.3	280.8	215.6	180.1	109.6	124.9	159.7	30.6%
	2Q	304.4	287.6	223.2	184.7	111.2	127.6	163.2	30.1%
	3Q	280.1	285.1	225.0	187.3	114.4	129.8	165.6	40.3%
	4Q	299.3	288.1	225.3	189.8	114.3	130.4	167.0	35.2%
2017年	1Q	302.2	289.2	228.4	191.0	118.6	131.4	168.2	36.7%
	2Q	294.5	293.7	229.4	190.2	120.5	131.9	168.1	28.7%
	3Q	315.0	289.1	229.8	191.1	124.1	133.6	168.6	40.6%
	4Q	308.0	291.4	233.0	193.1	127.1	134.6	170.7	38.8%
2018年	1Q	319.8	291.3	238.4	195.4	127.6	135.1	171.4	35.6%
	2Q	302.2	294.2	244.3	196.1	130.3	136.1	172.0	32.8%
	3Q	317.9	294.8	245.8	196.8	133.6	136.7	172.4	31.8%
	4Q	323.5	302.0	253.2	199.5	137.2	136.6	175.0	47.3%
2019年	1Q	324.2	309.0	260.9	202.0	140.0	137.6	177.3	35.2%
	2Q	319.4	317.9	259.9	202.2	139.7	135.4	175.8	33.0%
	3Q	318.1	323.7	261.0	204.0	140.8	134.0	175.3	39.0%
	4Q	334.6	324.3	261.8	203.8	142.6	134.1	175.7	44.0%
2020年	1Q	340.9	335.3	263.3	205.6	144.4	132.4	176.6	27.7%
	2Q	342.5	338.8	264.9	203.3	145.6	130.9	173.8	15.7%
	3Q	321.7	334.6	273.2	207.1	147.0	131.1	176.5	28.0%
	4Q	329.0	341.8	276.3	215.4	152.0	134.8	181.7	49.7%
2021年	1Q	324.1	354.2	284.5	222.8	158.6	140.5	189.9	33.0%
	2Q	331.1	358.7	294.1	233.9	168.0	141.5	193.0	30.9%
	3Q	360.6	365.3	303.3	246.4	178.9	147.1	201.0	32.4%
	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
※首都圏:東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

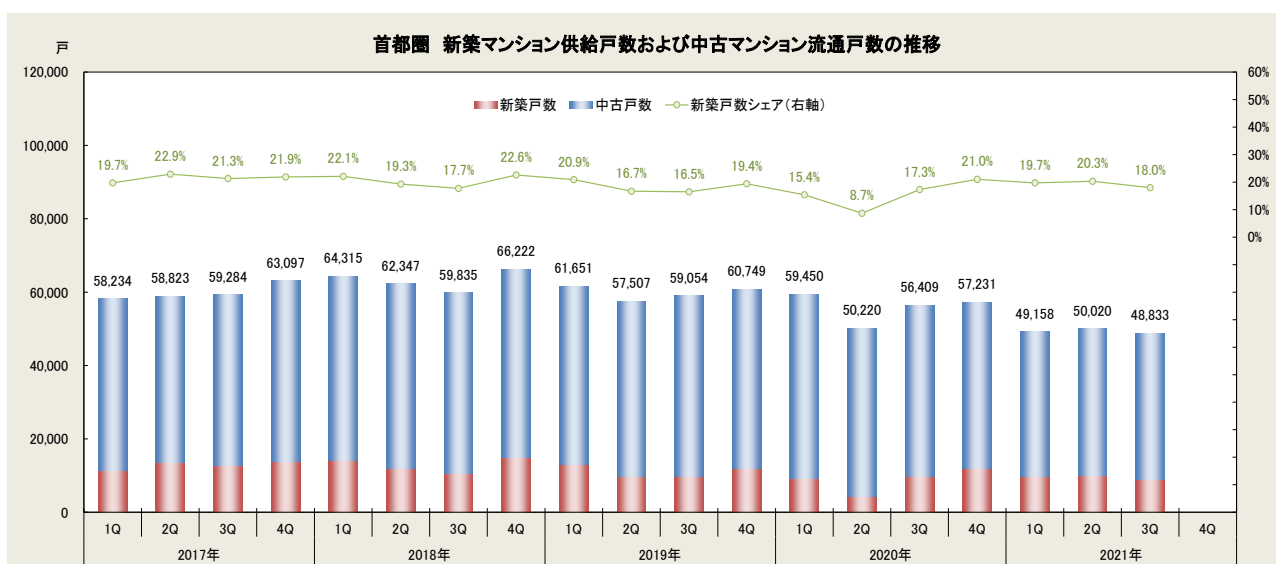


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2021年の第3四半期(7月～9月)における首都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-13.4%の48,833戸と大きく減少し、前年同期の水準を下回るのも11期連続となった。

内訳を見ると、新築供給戸数は-9.9%の8,799戸と4期ぶりのマイナスに転じており、昨年および一昨年の同期をも下回った。当該期間においては、東京でオリンピック・パラリンピックが開催され、新型コロナの感染爆発も起こっていたことが供給状況にも影響したものと考えられる。新型コロナ下を通して見ても、緊急事態宣言中の販売自粛によって供給戸数を大幅に減らしていた2020年の第2四半期(4,375戸)に次ぐ少なさとなっている。なお、市場全体に占める新築供給戸数シェアは18.0%と縮小したが、20%前後での安定した推移に目立った変化はない。

中古流通戸数は-14.2%の40,034戸で、3期続けて二桁マイナスとなった。流通戸数自体は2021年の第1四半期に底打ちして以降徐々に増えつつあるが、依然として低水準にて推移している状況に変わりはない。築年帯別で見ると、戸数規模が最も小さいのは「築5年以内」の2,602戸、最も大きいのは「築30年超」の17,607戸で、流通戸数の前年同期比に限って見れば全ての築年帯で4期連続のマイナスとなっている。



首都圏 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	11,500	3,129	6,110	12,693	9,746	15,056	46,734	58,234	19.7	5.4	10.5	21.8	16.7	25.9
	2Q	13,442	3,071	5,567	12,264	9,563	14,916	45,381	58,823	22.9	5.2	9.5	20.8	16.3	25.3
	3Q	12,656	3,084	5,493	12,499	10,060	15,492	46,628	59,284	21.3	5.2	9.3	21.1	17.0	26.1
	4Q	13,810	3,333	5,689	13,273	10,613	16,379	49,287	63,097	21.9	5.3	9.0	21.0	16.8	26.0
2018年	1Q	14,217	3,301	5,359	13,794	10,972	16,672	50,098	64,315	22.1	5.1	8.3	21.4	17.1	26.0
	2Q	12,029	3,243	4,968	13,677	11,053	17,377	50,318	62,347	19.3	5.2	8.0	21.9	17.7	27.9
	3Q	10,601	3,103	4,606	13,272	10,943	17,310	49,234	59,835	17.7	5.2	7.7	22.2	18.3	28.9
	4Q	14,990	3,303	4,771	13,656	11,243	18,259	51,232	66,222	22.6	5.0	7.2	20.6	17.0	27.6
2019年	1Q	12,899	3,111	4,525	12,714	10,679	17,723	48,752	61,651	20.9	5.0	7.3	20.6	17.3	28.9
	2Q	9,610	2,980	4,229	12,246	10,696	17,746	47,897	57,507	16.7	5.2	7.4	21.3	18.6	30.8
	3Q	9,769	3,009	4,079	12,465	11,054	18,678	49,285	59,054	16.5	5.1	6.9	21.1	18.7	31.7
	4Q	11,813	3,041	4,119	12,031	10,974	18,771	48,936	60,749	19.4	5.0	6.8	19.8	18.1	30.9
2020年	1Q	9,156	3,099	4,373	12,098	11,253	19,471	50,294	59,450	15.4	5.2	7.4	20.3	18.9	32.8
	2Q	4,375	2,683	3,709	10,495	10,397	18,561	45,845	50,220	8.7	5.3	7.4	20.9	20.7	37.0
	3Q	9,763	2,855	4,022	10,527	10,461	18,781	46,646	56,409	17.3	5.1	7.1	18.7	18.5	33.3
	4Q	11,990	2,955	3,866	9,759	10,137	18,524	45,241	57,231	21.0	5.2	6.8	17.1	17.7	32.2
2021年	1Q	9,707	2,625	3,659	8,516	8,728	15,923	39,451	49,158	19.7	5.3	7.4	17.3	17.8	32.5
	2Q	10,148	2,581	3,512	7,868	8,698	17,213	39,872	50,020	20.3	5.2	7.0	15.7	17.4	34.4
	3Q	8,799	2,602	3,554	7,636	8,635	17,607	40,034	48,833	18.0	5.3	7.3	15.6	17.7	36.1
	4Q	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※首都圏: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県