

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2四半期は前期比-6.6%の315.9万円

中古平均坪単価は+1.4%の219.1万円 「築5年以内」は400万円の大台に迫る

【新築・中古マンション坪単価】

2022年の第2四半期(4月~6月)における首都圏での新築マンション坪単価は前期比-6.6%の315.9万円で、3期連続の下落となった。今期も東京都で供給戸数シェアが引き続き縮小したことに加えて、割安感が強い「HARUMI FLAG」からも新規分譲されていたために、首都圏平均の価格水準が大きく低下する結果となった。また、大手デベロッパーの供給シェアは31.7%→35.6%と2期ぶりに拡大している。

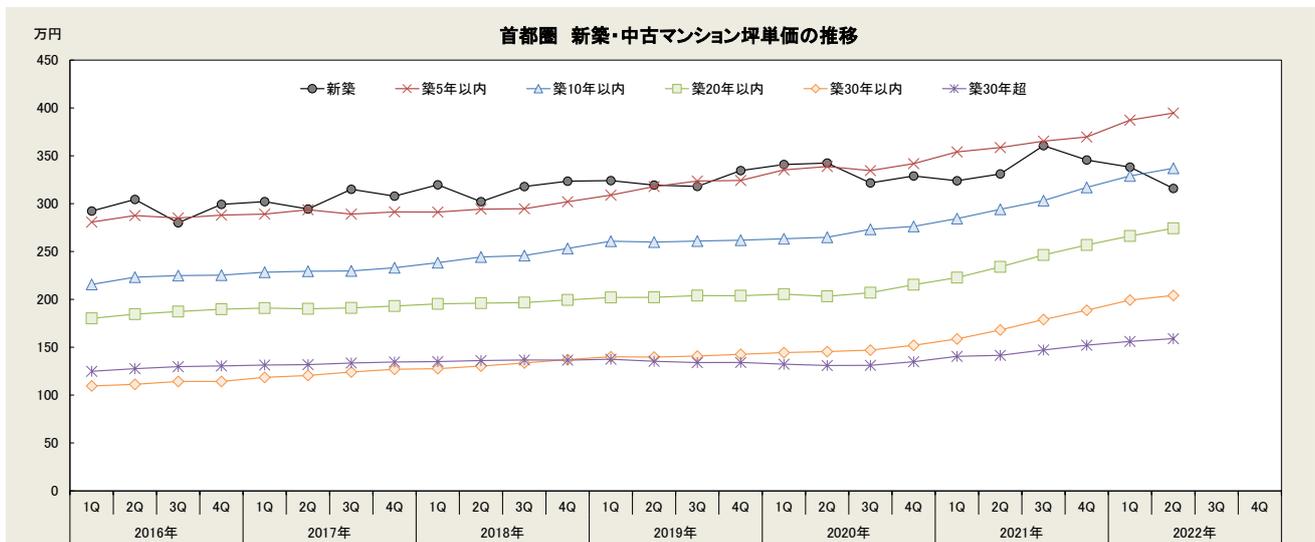
中古マンションの平均坪単価は+1.4%の219.1万円と、8期連続のプラスとなった。全ての築年帯において上昇傾向での推移が続いているものの、上昇度合いは軒並み鈍化している。なお、「築5年以内」は+1.9%の394.7万円と400万円の大台に迫っている。

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			
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	345.6	369.8	317.1	256.9	188.7	152.2	209.2	40.4%
2022年	1Q	338.3	387.3	329.0	266.2	199.4	156.1	216.0	31.7%
	2Q	315.9	394.7	337.0	274.3	204.1	158.9	219.1	35.6%
	3Q								
	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

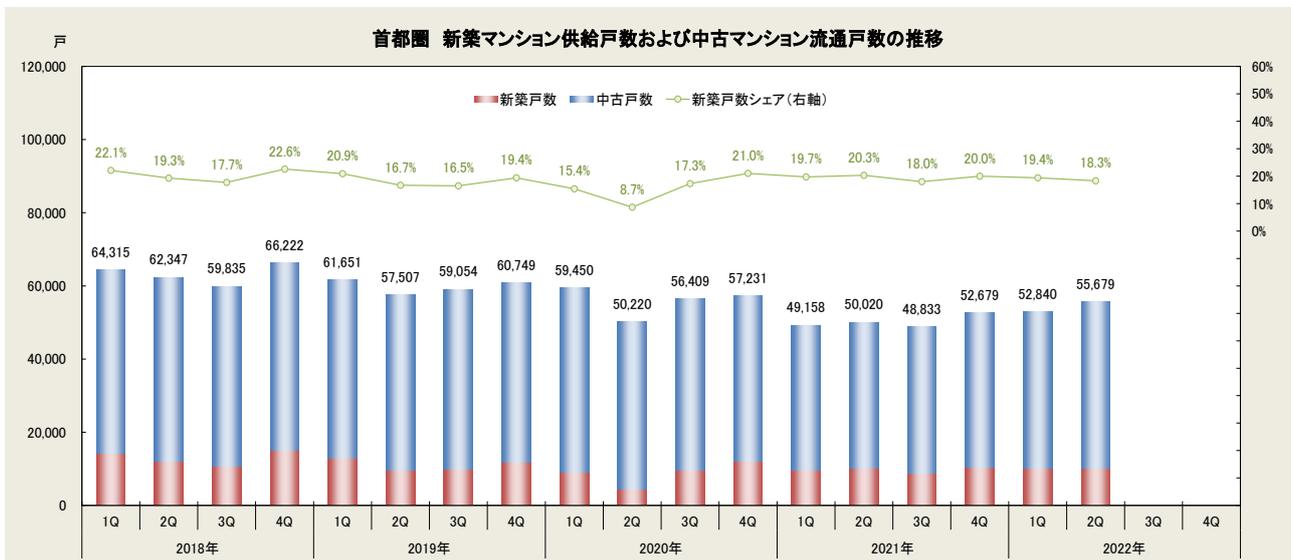


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2022年の第2四半期(4月～6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+11.3%の55,679戸と引き続きプラスを示しており、増加率自体も拡大した。

内訳を見ると、新築供給戸数は+0.4%の10,193戸と僅かながら2期連続のプラスで、新型コロナ下(2020年～)の同時期では最も多く、コロナ以前の2019年の同期をも上回っている。実需・投資の両ニーズを背景に、供給状況は順調な回復を見せているが、急激な価格高騰や日用品を含む物価高などによる購入マインドの変化が足枷となっており、直近では供給戸数がさほど伸びていない。なお、市場全体に占める新築供給戸数シェアは20%前後のレンジから大きく逸脱してはいないが、中古マンション流通戸数の増加に伴って存在感がやや薄れている。

中古流通戸数は+14.1%の45,486戸で2期連続のプラスとなったが、新型コロナ禍当初の2020年の第2四半期を下回っており、コロナ以前の水準に比べて2千戸以上も少ない。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2,476戸、最も大きいのは「築30年超」の20,355戸で、流通戸数の前年同期比に関しては「築5年以内」のみが依然としてマイナス、それ以外は2桁プラスと対照的な動きを見せている。



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		
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	10,530	2,665	3,924	8,008	9,184	18,368	42,149	52,679	20.0	5.1	7.4	15.2	17.4	34.9
2022年	1Q	10,229	2,457	3,938	8,176	9,282	18,758	42,611	52,840	19.4	4.6	7.5	15.5	17.6	35.4
	2Q	10,193	2,476	3,886	8,751	10,018	20,355	45,486	55,679	18.3	4.4	7.0	15.7	18.0	36.6
	3Q														
	4Q														

※首都圏: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県