

東京カンテイ「マンション・一戸建て住宅データ白書 2024」発表

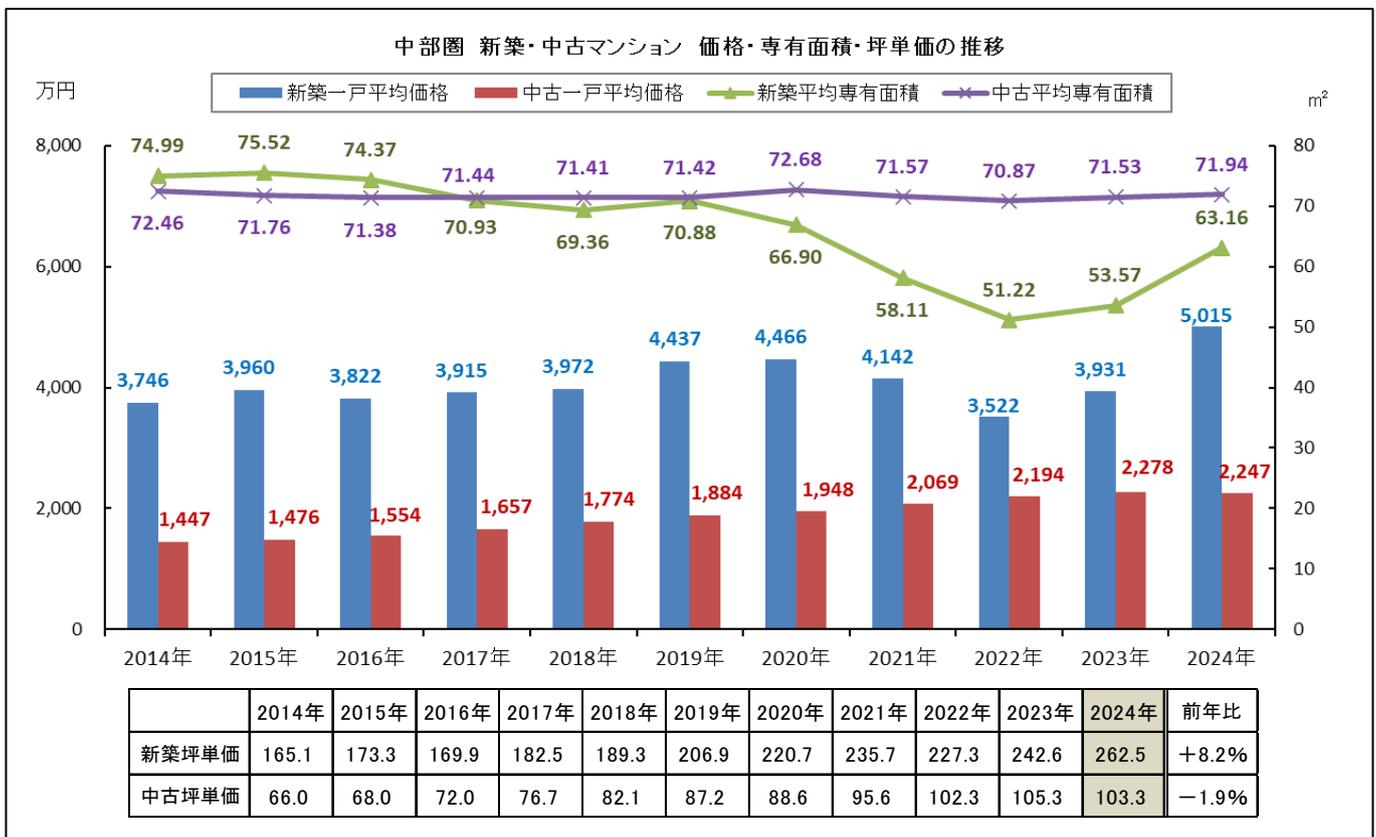
**中部圏 新築マンション一戸平均価格は前年比+27.6%の5,015万円 新築平均坪単価は+8.2%**  
**中古マンション一戸平均価格は-1.4%の2,247万円 中古平均坪単価は-1.9%**

●新築マンションの一戸平均価格が大きく上昇し5,000万円台の水準に

2024年に中部圏で供給された新築マンション一戸平均価格は5,015万円(速報値)で前年の3,931万円から+27.6%と大きく上昇し、5,000万円台の水準に達した。名古屋市において大手デベロッパーから高額物件の供給が相次いだことが価格上昇の要因である。平均専有面積は63.16㎡で前年の53.57㎡から+17.9%と大幅に拡大している。平均坪単価は前年比+8.2%の262.5万円となり、直近の最高値を更新した。中部圏においても他の都市圏同様に供給戸数の減少と高額物件バイアスによって、価格水準が大きく上昇している。

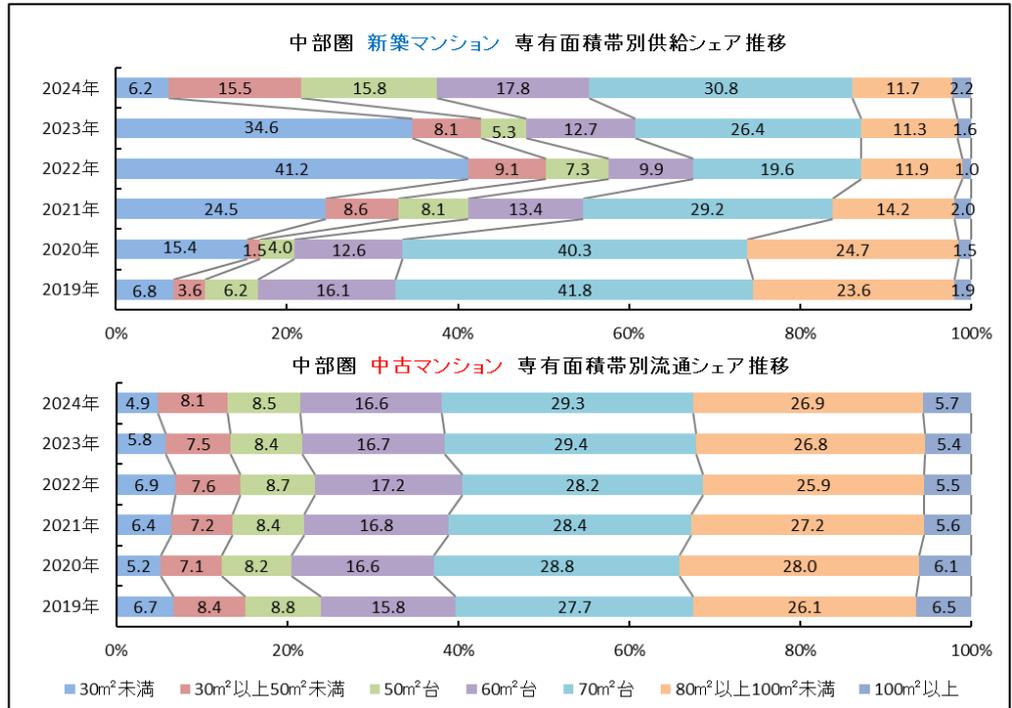
2024年に中部圏で流通した中古マンションの一戸平均価格は2,247万円となり、前年の2,278万円から-1.4%下落した。これまでの上昇傾向から一転し下落に転じている。平均専有面積は71.94㎡で前年の71.53㎡から+0.6%と2年連続でそれぞれ僅かに拡大した。2014年以降は概ね71㎡前後で推移しており、中古流通する物件の面積帯に大きな水準の変化は起きていないといえる。中部圏では2021年以降新築マンションの平均専有面積が縮小傾向にあり50㎡台~60㎡台前半で推移しているため、中古マンション市場はファミリー層の受け皿になっていると考えられる。平均坪単価は前年比-1.9%の103.3万円に下落し、一戸平均価格と同様に上昇傾向に歯止めがかかり下落に転じた。

※2024年の数値は速報値。2023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㎡未満のシェアが著しく縮小

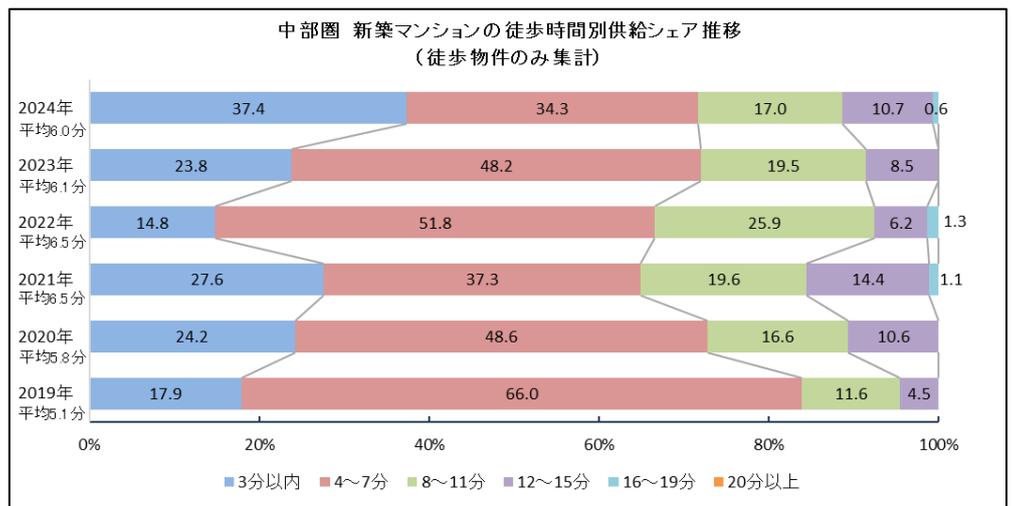
中部圏は首都圏や近畿圏と比べ、各年の供給物件における専有面積のバラつきが多く、2019年以降は各専有面積帯のシェアの変動も大きいためトレンドが掴みにくい状況となっている。2024年に中部圏で供給された新築マンションを専有面積帯別に見ると、ワンルームマンションが中心となる30㎡未満のシェアの変動が最も大きいことが確認できる。2022年以降の推移を見ると41.2%→34.6%→6.2%と2年間で著しく縮小している。



一方で30㎡以上の各専有面積帯のシェアはすべて前年から拡大しており、2024年の中部圏の平均専有面積が前年比+17.9%と大きく拡大した要因がはっきりと現れている。中古マンションは、各シェアにおける前年からの変動はいずれも僅かにとどまり大きな変化は見られなかった。60㎡未満の面積帯では、30㎡未満が5.8%→4.9%と縮小し、30㎡以上50㎡未満が7.5%→8.1%、50㎡台が8.4%→8.5%とそれぞれ拡大した。60㎡以上のファミリータイプでは、60㎡台が16.7%→16.6%、70㎡台が29.4%→29.3%とそれぞれ僅かに縮小した。一方、80㎡以上100㎡未満は26.8%→26.9%、100㎡以上は5.4%→5.7%といずれも拡大している。

●新築マンションの徒歩時間別供給シェア 駅前大規模物件の供給で3分以内のシェアが拡大

中部圏では名古屋市の駅前大規模物件の供給が多数なされており、3分以内のシェアが23.8%→37.4%と大幅に拡大し2024年の最大シェアとなった。一方で4分～7分のシェアは48.2%→34.3%と大幅に縮小している。両シェアの合計は72.0%→71.7%と前年から僅かに縮小したものの、三大都市圏の中では中部圏が最も高い値となっている。



車社会で一戸建て住宅のニーズが高いエリアであるが、マンションにおいては他の圏域と同様に交通利便性の高い駅近にニーズがあることが窺える。また、8分～11分のシェアは19.5%→17.0%、12分～15分は8.5%→10.7%とそれぞれ僅かな変動にとどまっている。2024年の最寄駅からの平均徒歩時間は6.0分で前年の6.1分から-0.1分と僅かに短くなった。