

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1四半期は前期比-7.8%の244.3万円**中古平均坪単価は-0.2%の103.2万円、「築30年超」を除いて軒並み横ばい～強含み**

【新築・中古マンション坪単価】

2024 年の第 1 四半期(1 月～3 月)における中部圏での新築マンション坪単価は前期比-7.8%の244.3万円と2期ぶりに下落、直近では250万円前後での推移が続いている。名古屋市中心部では“億ション”を含む物件も珍しくはなくなったが、依然として坪500万円以上の住戸は限られていることから、300万円の大台に達するにはまだ時間を要するとみられる。なお、大手デベロッパーの供給シェアは7.6%と引き続き拡大するも、10%を下回っている状況には変わらない。

中古マンションの平均坪単価は-0.2%の103.2万円で、2023年以降は上値が重い展開となっている。築年帯別で見ると「築30年超」のみ引き続きマイナス、それ以外は軒並み横ばい～強含みを示している。

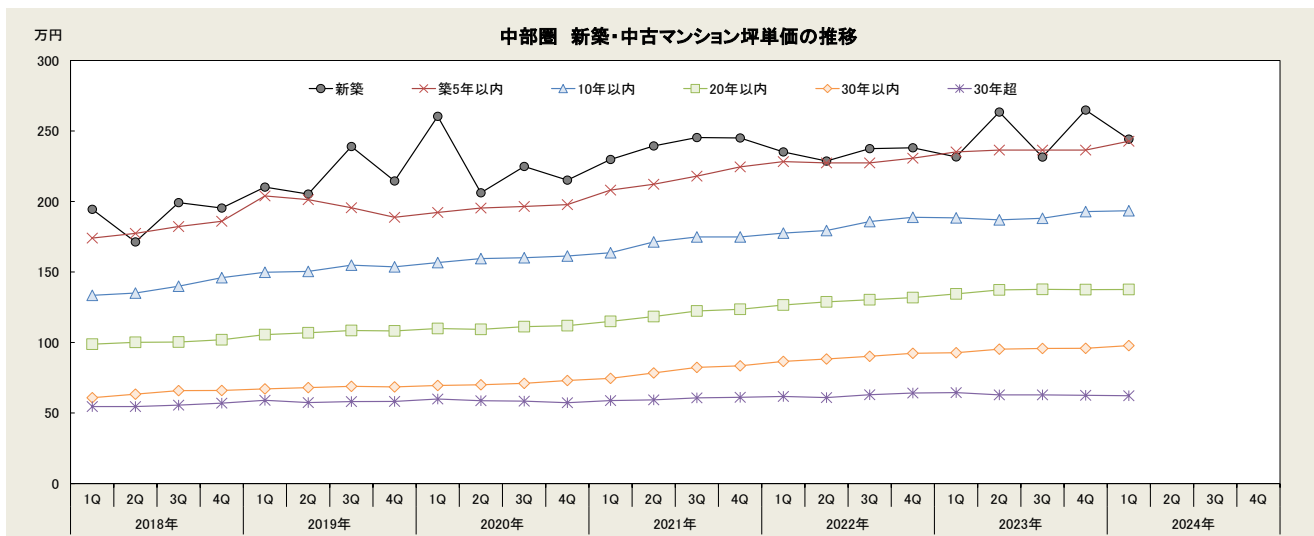
中部圏 新築・中古マンション坪単価 & 大手デベロッパーの新築供給戸数シェア

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 シェア
			築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	30年超		
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	245.0	224.6	174.9	123.6	83.5	61.2	98.0	15.1%
2022年	1Q	235.1	228.3	177.6	126.6	86.6	61.8	99.5	13.3%
	2Q	228.7	227.4	179.5	128.8	88.3	60.9	98.8	7.3%
	3Q	237.5	227.4	185.8	130.4	90.2	63.0	102.1	10.5%
	4Q	238.1	230.7	188.8	131.8	92.4	64.2	103.9	14.3%
2023年	1Q	231.7	235.2	188.4	134.5	92.8	64.5	104.3	17.5%
	2Q	263.5	236.5	187.0	137.3	95.3	62.9	104.5	10.1%
	3Q	231.6	236.5	188.1	137.7	95.8	62.9	103.4	5.0%
	4Q	264.9	236.5	192.9	137.5	95.9	62.6	103.4	5.4%
2024年	1Q	244.3	242.7	193.5	137.6	97.8	62.3	103.2	7.6%
	2Q								
	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

※中部圏: 愛知県、静岡県、岐阜県、三重県

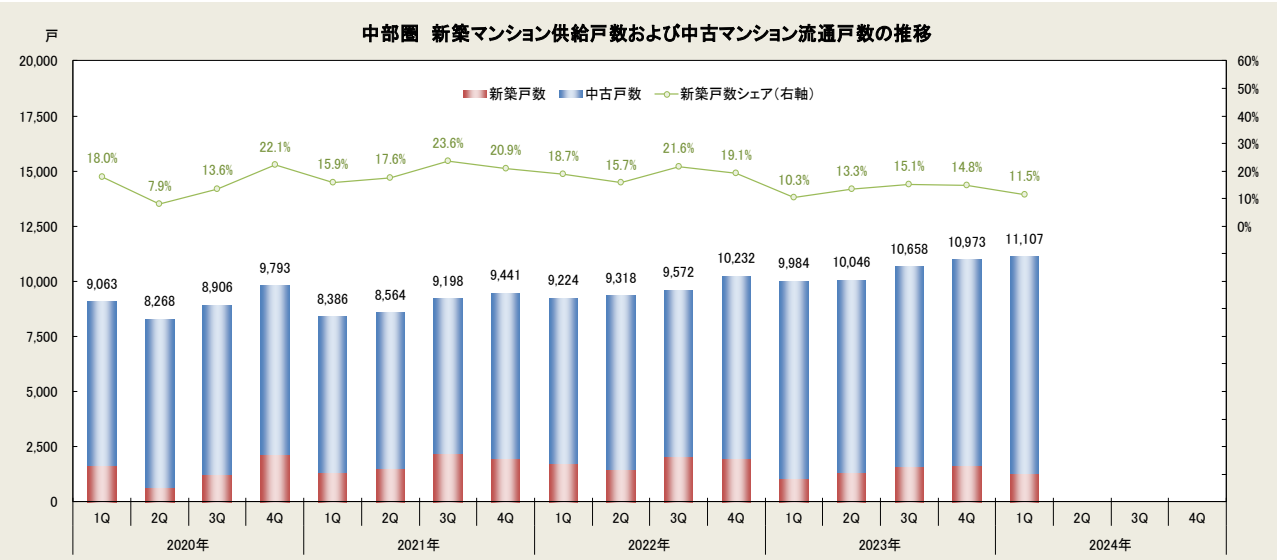


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2024 年の第 1 四半期(1 月～3 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+11.2%の 11,107 戸と 9 期連続でプラスを示した。

内訳を見ると、新築供給戸数は+23.8%の 1,278 戸で 8 期ぶりのプラスとなった。増加率自体も二桁となったが、これは前年同期に大きく落ち込んだ反動による部分が多くを占めており、四半期ベースで見れば供給戸数の規模は決して大きいとは言えない。そのため、供給状況が調整から拡大局面にシフトしたと判断するのは早計と考えられる。なお、市場全体に占める新築供給戸数シェアは 14.8%→11.5%と引き続き縮小、一時は 10%台の半ばまで持ち直していたが再び直近での最低水準付近まで下げつつある。

中古流通戸数は+9.8%の 9,829 戸と、9 期連続のプラスを示して四半期ベースでは最高値の更新も継続している。築年帯別で見ると、戸数規模が最も小さいのは「築 10 年以内」の 649 戸、最も大きいのは「築 30 年超」の 4,642 戸で、流通戸数の前年同期比に関しては「築 20 年以内」に加えて「築 10 年以内」もマイナスとなった。築年数を経た物件のみならず、「築 5 年以内」も流通戸数の増加傾向を示すなど、他の都市圏とは異なった特徴が見られる。



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
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	1,969	533	554	1,275	2,025	3,085	7,472	9,441	20.9	5.6	5.9	13.5	21.4	32.7
2022年	1Q	1,724	502	613	1,243	1,931	3,211	7,500	9,224	18.7	5.4	6.6	13.5	20.9	34.9
	2Q	1,462	524	603	1,246	1,984	3,499	7,856	9,318	15.7	5.6	6.5	13.4	21.3	37.5
	3Q	2,071	529	577	1,254	1,873	3,268	7,501	9,572	21.6	5.5	6.0	13.1	19.6	34.2
	4Q	1,954	585	641	1,352	2,128	3,572	8,278	10,232	19.1	5.7	6.3	13.2	20.8	34.9
2023年	1Q	1,032	645	674	1,419	2,242	3,972	8,952	9,984	10.3	6.5	6.8	14.2	22.5	39.7
	2Q	1,341	668	626	1,327	2,171	3,913	8,705	10,046	13.3	6.6	6.2	13.2	21.6	39.1
	3Q	1,609	662	640	1,289	2,286	4,172	9,049	10,658	15.1	6.2	6.0	12.1	21.4	39.2
	4Q	1,623	704	657	1,272	2,335	4,382	9,350	10,973	14.8	6.4	6.0	11.6	21.3	39.9
2024年	1Q	1,278	721	649	1,298	2,519	4,642	9,829	11,107	11.5	6.5	5.8	11.7	22.7	41.8
	2Q														
	3Q														
	4Q														

※中部圏:愛知県、静岡県、岐阜県、三重県