

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1四半期は前期比-9.5%の377.7万円

中古平均坪単価は-0.6%の224.6万円、「築5年以内」～「築20年以内」は堅調を維持

【新築・中古マンション坪単価】

2024年の第1四半期(1月～3月)における首都圏での新築マンション坪単価は前期比-9.5%の377.7万円と引き続き下落したことで3期ぶりに400万円を下回った。価格水準が低下した主な要因は都心立地の高額物件から供給戸数が減少したためであり、その影響は東京都の供給シェアが51.9%→44.8%と過半数を割り込んだことや販売価格が比較的高い大手デベロッパーの供給シェアが41.7%→37.1%まで縮小したことなどにも現れている。

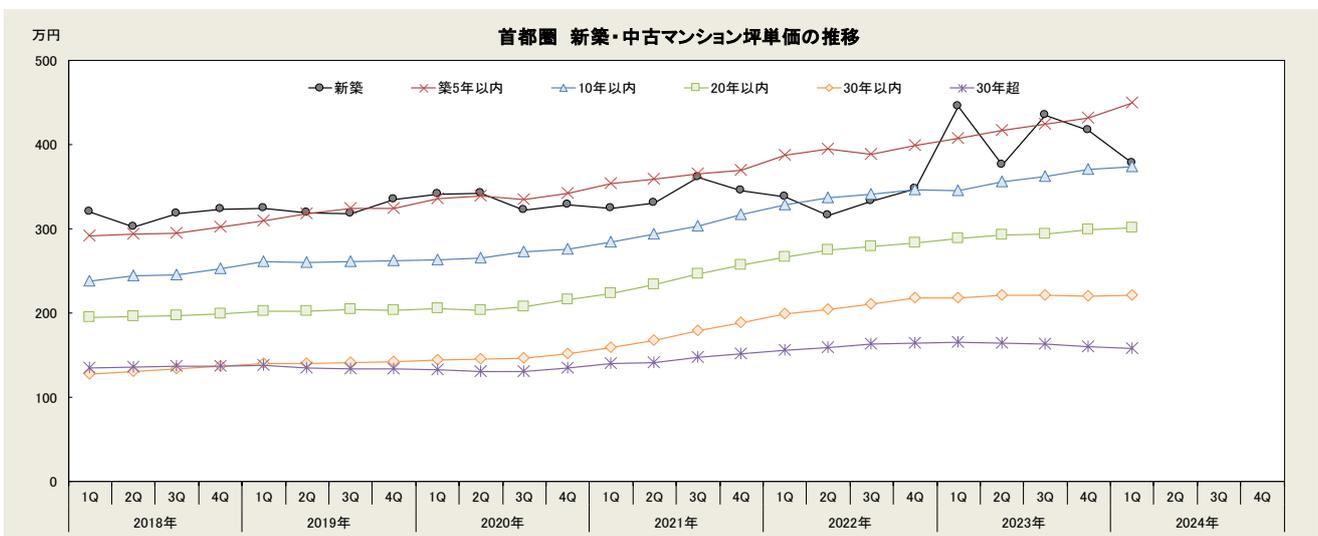
中古マンションの平均坪単価は-0.6%の224.6万円です。3期連続のマイナスとなった。各築年帯では「築5年以内」～「築20年以内」が堅調に推移しているのに対して、「築30年以内」は安定推移、「築30年超」は緩やかな下落傾向を示している。

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			
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	332.8	388.8	340.9	279.5	210.4	163.3	224.4	36.3%
	4Q	347.5	399.1	346.6	283.1	218.0	164.8	226.4	36.8%
2023年	1Q	445.4	407.2	345.2	288.8	217.6	165.8	227.7	37.8%
	2Q	376.1	416.6	355.9	292.2	221.4	164.2	227.7	32.5%
	3Q	435.0	423.7	362.1	293.6	221.0	162.8	226.2	43.9%
	4Q	417.4	431.4	370.1	298.7	219.9	160.3	225.9	41.7%
2024年	1Q	377.7	449.1	373.3	301.2	221.3	158.0	224.6	37.1%
	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
※首都圏:東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

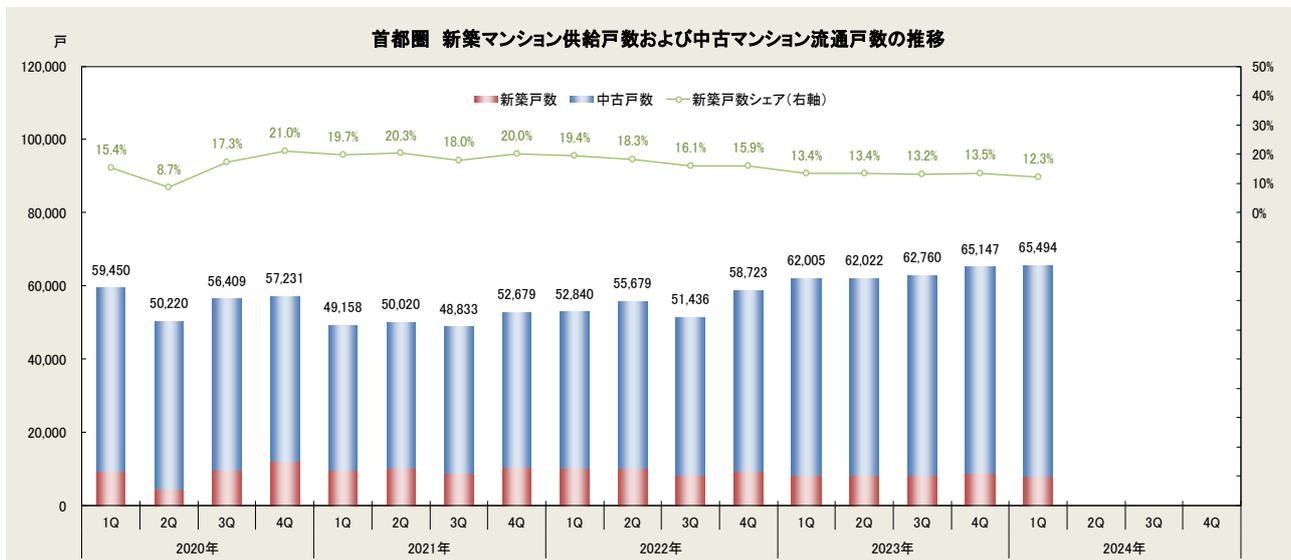


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2024年の第1四半期(1月~3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+5.6%の65,494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-3.3%の8,033戸と引き続き減少、辛うじて8千戸以上の規模を維持したがコロナ禍以降の同時期では最も低い水準となった。建築コストが高騰する中、新築マンション市場では高付加価値の高額物件に絞り込むことで供給調整の下でも一定以上の市場規模を維持してきたが、首都圏のみでその水準を確保することも厳しくなっており、今後は他の圏域を含めたトータルでの市場規模を維持していくものとみられる。なお、市場全体に占める新築供給シェアは13.5%→12.3%と縮小、15期ぶりに13%を下回る結果となった。

中古流通戸数は+7.0%の57,461戸で、9期連続のプラスとなった。四半期ベースでは5期連続で最高値を更新している。築年帯別で見ると、戸数規模が最も小さいのは「築5年以内」の2,419戸、最も大きいのは「築30年超」の27,334戸で、流通戸数の前年同期比に関しては「築5年以内」が引き続きマイナス、「築10年以内」や「築20年以内」もマイナスに転じたのに対して、比較的築年数を経た物件では大幅な増加傾向に変わりはない。



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		
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	8,264	2,531	3,554	8,437	9,679	18,971	43,172	51,436	16.1	4.9	6.9	16.4	18.8	36.9
	4Q	9,334	2,770	3,960	9,156	11,108	22,395	49,389	58,723	15.9	4.7	6.7	15.6	18.9	38.2
2023年	1Q	8,303	2,678	4,471	9,925	12,586	24,042	53,702	62,005	13.4	4.3	7.2	16.0	20.3	38.8
	2Q	8,297	2,629	4,113	9,701	12,542	24,740	53,725	62,022	13.4	4.2	6.6	15.6	20.2	40.0
	3Q	8,279	2,580	3,855	9,562	13,075	25,409	54,481	62,760	13.2	4.1	6.1	15.2	20.8	40.6
	4Q	8,769	2,580	3,991	9,664	13,803	26,340	56,378	65,147	13.5	4.0	6.1	14.8	21.2	40.4
2024年	1Q	8,033	2,419	4,032	9,473	14,203	27,334	57,461	65,494	12.3	3.7	6.2	14.5	21.7	41.6
	2Q														
	3Q														
	4Q														

※首都圏: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県