

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+9.7%の414.4万円**中古平均坪単価は横ばいの224.6万円、比較的浅い築年帯ほど強い上昇度合いを示す**

【新築・中古マンション坪単価】

2024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+9.7%の414.4万円と3期ぶりに上昇し、再び400万円の大台を回復した。引き続き坪1千万円以上の住戸の供給も見られるが、今回価格水準が押し上がったのは周辺3県における新築マンションの供給戸数が減少したことで東京都のシェアが相対的に拡大した影響の方が大きい。また、大手デベロッパーの供給シェアは37.1%→33.5%と3期連続で縮小した。

中古マンションの平均坪単価は横ばいの224.6万円で下落傾向に歯止めが掛かった。各築年帯では「築30年超」を除けば概ね堅調で、特に「築5年以内」や「築10年以内」といった比較的浅い築年帯では強い上昇度合いを示している。

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

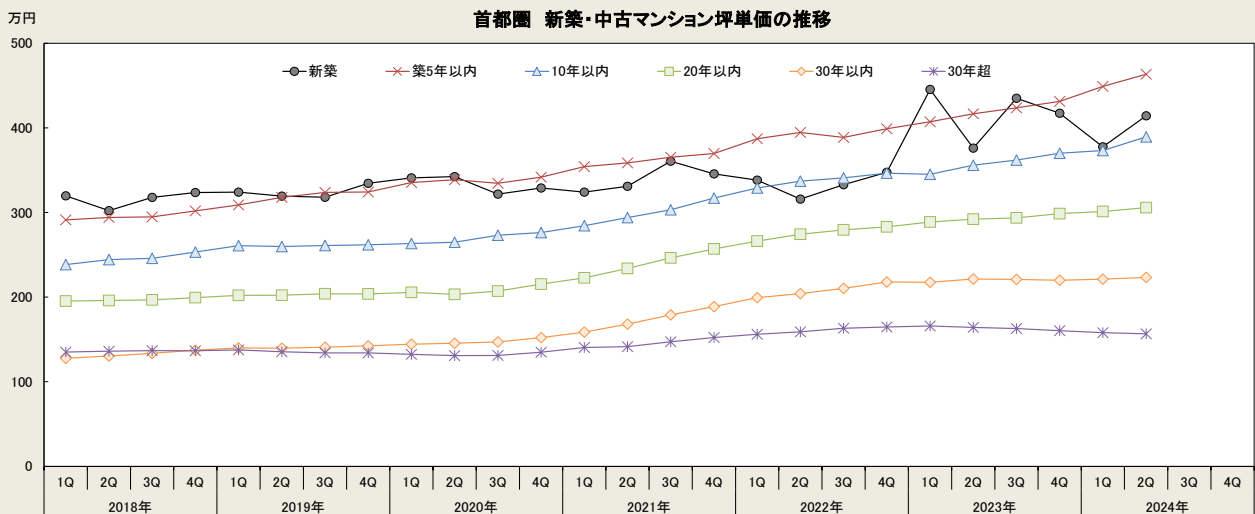
単位: 万円

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	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	414.4	463.5	389.5	305.7	223.3	156.7	224.6	33.5%
	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

首都圏 新築・中古マンション坪単価の推移

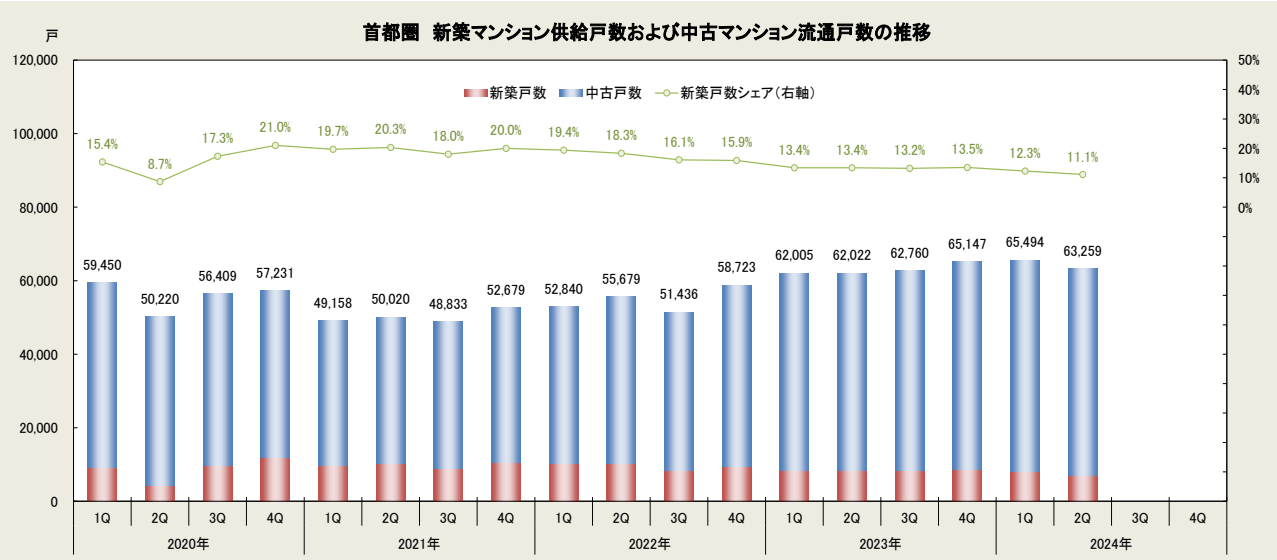


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2024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+2.0%の63,259戸と10期連続でプラスを示した。

内訳を見ると、新築供給戸数は－15.4%の7,021戸と3期連続のマイナスで減少率も二桁まで拡大した。四半期ベースで2022年の第3四半期に1万戸を割り込んで以降、8千戸以上の規模を維持し続けてきたが、今回はその水準を大きく下げる結果となった。ミニバブル後の2009年やコロナ前の2019年の同時期と比べて市場規模自体は大差ないが、供給戸数はそれぞれ12,721戸・9,610戸と現在よりも4割～8割程度多く、当時よりも如何に価格水準が押し上がっているのかが窺える。なお、市場全体に占める新築供給シェアは11.1%まで縮小している。

中古流通戸数は+4.7%の56,238戸で、10期連続のプラスとなった。ただし、四半期ベースでは前期をやや下回っている。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2,310戸、最も大きいのは「築30年超」の27,353戸で、流通戸数の前年同期比に関しては「築5年以内」～「築20年以内」がマイナスを示しており、いずれも減少率が拡大している。一方、比較的築年数を経た物件では流通戸数の増加傾向が続いている。



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
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	7,021	2,310	3,621	8,972	13,982	27,353	56,238	63,259	11.1	3.7	5.7	14.2	22.1	43.2
	3Q														
	4Q														

※首都圏: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県