

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3四半期は前期比+1.1%の272.7万円

中古平均坪単価は+0.9%の103.8万円、「築30年超」以外はプラスも力強さを欠く動き

【新築・中古マンション坪単価】

2024年の第3四半期(7月~9月)における中部圏での新築マンション坪単価は前期比+1.1%の272.7万円と引き続き上昇したことで前期に更新した直近の最高値を上回った。愛知県では坪500万円超の住戸の供給が一服したために弱含みとなったものの、供給戸数が大幅に増加した影響からシェアが78.4%→84.8%まで拡大、これにより圏域平均の価格水準がさらに押し上がったとみられる。なお、大手デベロッパーの供給シェアは13.4%→11.3%と4期ぶりに縮小している。

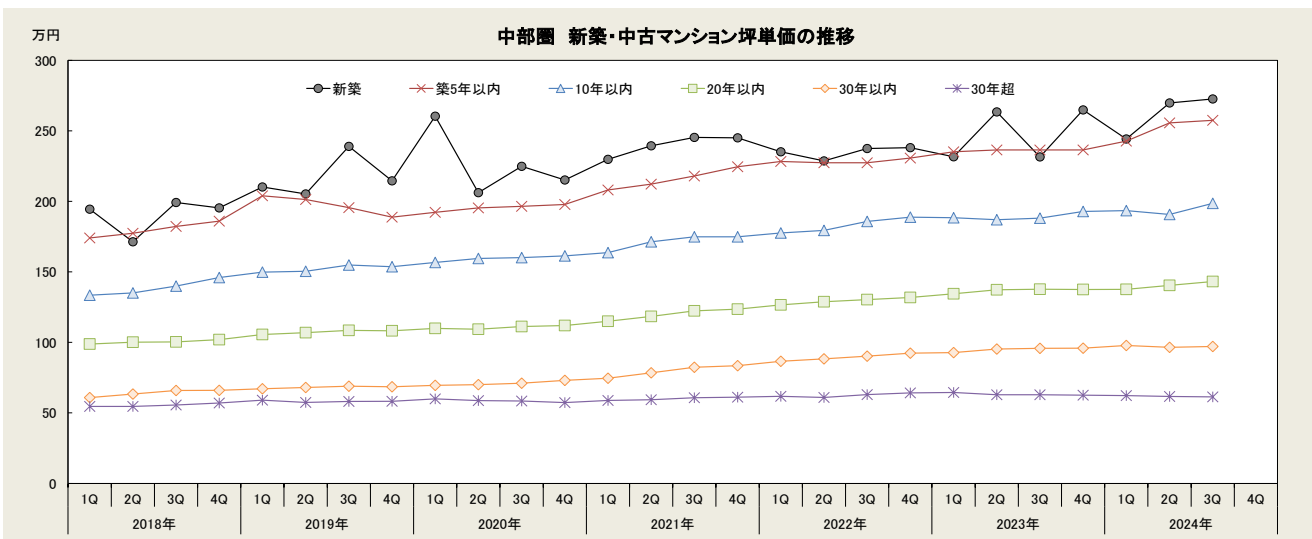
中古マンションの平均坪単価は+0.9%の103.8万円と5期ぶりに上昇した。築年帯別で見ると「築30年超」以外はプラスを示し、「築5年以内」は上昇基調で推移しているが、全体的に力強さを欠く動きとなっている。

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	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	269.8	255.7	190.7	140.5	96.5	61.7	102.9	13.4%
	3Q	272.7	257.5	198.6	143.1	97.1	61.4	103.8	11.3%
	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

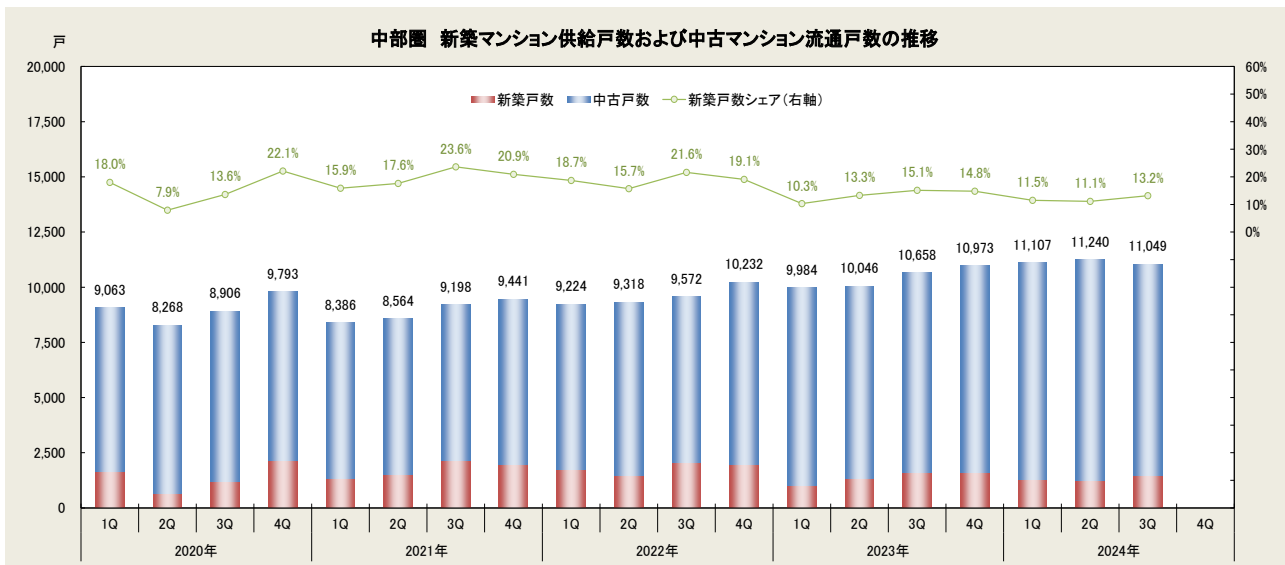


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2024年の第3四半期(7月~9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+3.7%の11,049戸と11期連続でプラスを示した。

内訳を見ると、新築供給戸数は-9.1%の1,463戸で引き続きマイナスとなった。四半期ベースでは今年で最も多い戸数となっているが、2021年以降の同時期で比べると徐々に水準を下げている。基本的には他の都市圏と同様に中部圏においても価格高騰に伴う供給調整が進行しているとみられ、価格の先高観が強まる現状にあっては第4四半期も1,500戸を上回らない可能性すら始めている。なお、市場全体に占める新築供給戸数シェアは13.2%まで持ち直したが、これはあくまで中古流通戸数の増加が鈍化したことに起因している。

中古流通戸数は+5.9%の9,586戸で11期連続のプラスとなったが、四半期ベースでは1万戸目前で足踏み状態。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593戸、最も大きいのは「築30年超」の4,620戸で、流通戸数の前年同期比に関しては「築20年以内」だけが4期連続のマイナス、築古物件に加えて「築5年以内」もプラスが続くなど、中部圏では他の都市圏で見られるような築浅物件での需給逼迫は生じていない。



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	1,243	721	643	1,274	2,556	4,803	9,997	11,240	11.1	6.4	5.7	11.3	22.7	42.8
	3Q	1,463	712	593	1,194	2,467	4,620	9,586	11,049	13.2	6.4	5.4	10.8	22.3	41.9
	4Q														

※中部圏: 愛知県、静岡県、岐阜県、三重県