

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3四半期は前期比+0.6%の416.7万円

中古平均坪単価は+1.9%の228.8万円、「築5年以内」や「築10年以内」は+5%台に

【新築・中古マンション坪単価】

2024年の第3四半期(7月~9月)における首都圏での新築マンション坪単価は前期比+0.6%の416.7万円と引き続き上昇した。都心部を中心に高額住戸の供給が続いている東京都では坪500万円を超えたが、新築マンションの供給戸数シェアが相対的に縮小したことで、圏域平均の価格上昇は小幅に留まる結果となった。また、大手デベロッパーの供給シェアは33.5%→33.1%と僅かながら4期連続で縮小するも、3割以上の水準は維持している。

中古マンションの平均坪単価は+1.9%の228.8万円と、6期ぶりに上昇した。各築年帯では「築30年超」を除けば引き続き堅調で、浅い築年帯ほど強い上昇度合いを見せており、「築5年以内」や「築10年以内」の上昇率は5%台に達している。

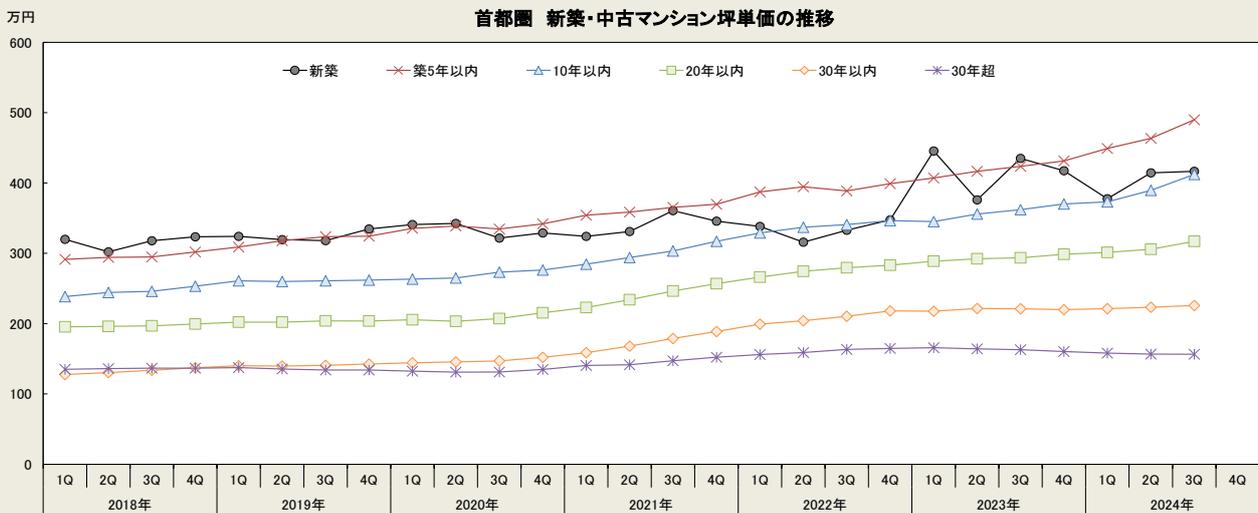
首都圏 新築・中古マンション坪単価&大手デベロッパーの新築供給戸数シェア

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	414.4	463.5	389.5	305.7	223.3	156.7	224.6	33.5%
	3Q	416.7	489.9	412.2	317.1	225.7	156.4	228.8	33.1%
	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



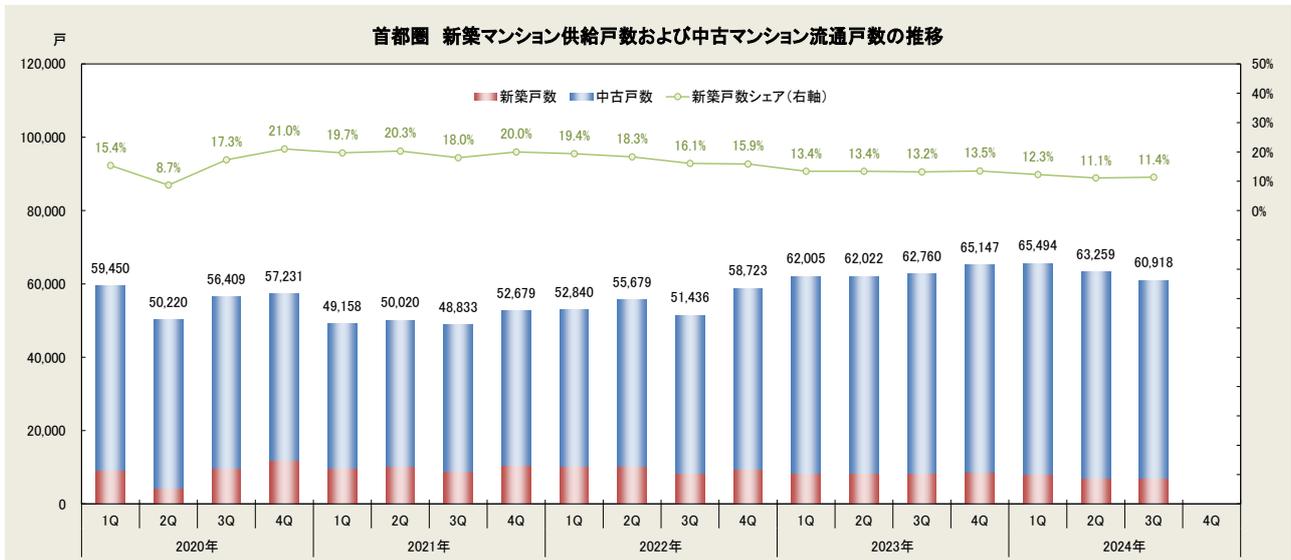
本プレスリリースに関するお問い合わせ先: (株)東京カンテイ 市場調査部
※本記事の無断転用を禁じます

【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-2.9%の60,918戸で11期ぶりのマイナスとなった。

内訳を見ると、新築供給戸数は-16.1%の6,943戸と4期連続のマイナスで二桁となった減少率もやや拡大した。四半期ベースでは今年の第1四半期までは8千戸以上の規模を維持し続けてきたが、コストアップ分を販売価格に転嫁せざるを得ない状況の下では価格高騰についてこられるアッパー層向けの物件開発に注力する動きが一段と強まっており、第2四半期を境に供給戸数がさらに絞り込まれてきている。なお、市場全体に占める新築供給シェアは11.4%と僅かに拡大したが、これはあくまで中古流通戸数の減少に起因したものである。

中古流通戸数は-0.9%の53,975戸で、11期ぶりのマイナスとなった。四半期ベースでは今年の第1四半期をピークに減少しつつある。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2,224戸、最も大きいのは「築30年超」の26,385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」が二桁のマイナス、対する「築30年以内」と「築30年超」はやや鈍化しつつも11期連続のプラスとなった。



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	6,943	2,224	3,409	8,450	13,507	26,385	53,975	60,918	11.4	3.7	5.6	13.9	22.2	43.2
	4Q														

※首都圏: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県