

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4四半期は前期比-3.3%の263.7万円**中古平均坪単価は+1.3%の105.1万円、「築5年以内」は反落し上昇継続の築年帯も鈍化へ**

【新築・中古マンション坪単価】

2024 年の第 4 四半期(10 月～12 月)における中部圏での新築マンション坪単価は前期比-3.3%の 263.7 万円と 3 期ぶりに下落したが、直近では比較的高い水準を維持している。愛知県では坪 500 万円超の住戸の供給が一服し、中部圏における供給戸数シェアも 84.8%→82.9%とやや縮小したことから、圏域平均の価格水準が弱含む結果となった。また、大手デベロッパーの供給シェアが 11.3%→8.7%と 10%台を割り込むまで縮小したことも圏域平均が低下した一因とみられる。

中古マンションの平均坪単価は+1.3%の 105.1 万円と 2 期連続で上昇した。築年帯別で見ると「築 30 年超」は下落傾向、「築 5 年内」は 10 期ぶりの下落、それ以外はプラスを示すも軒並み鈍化している。

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

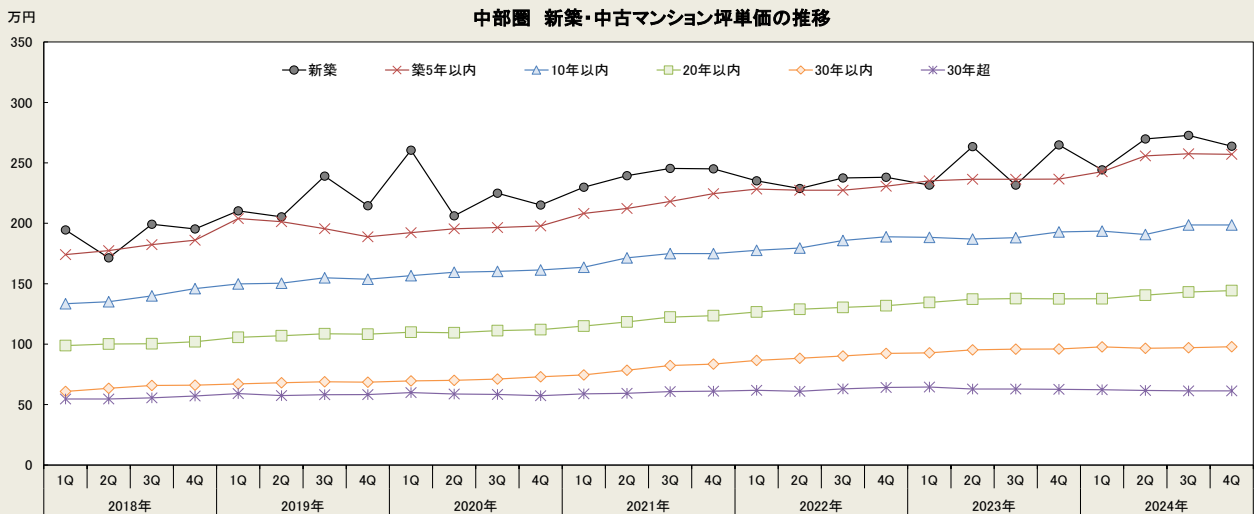
単位: 万円

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	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	263.7	257.1	198.6	144.3	97.8	61.3	105.1	8.7%

※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

中部圏 新築・中古マンション坪単価の推移

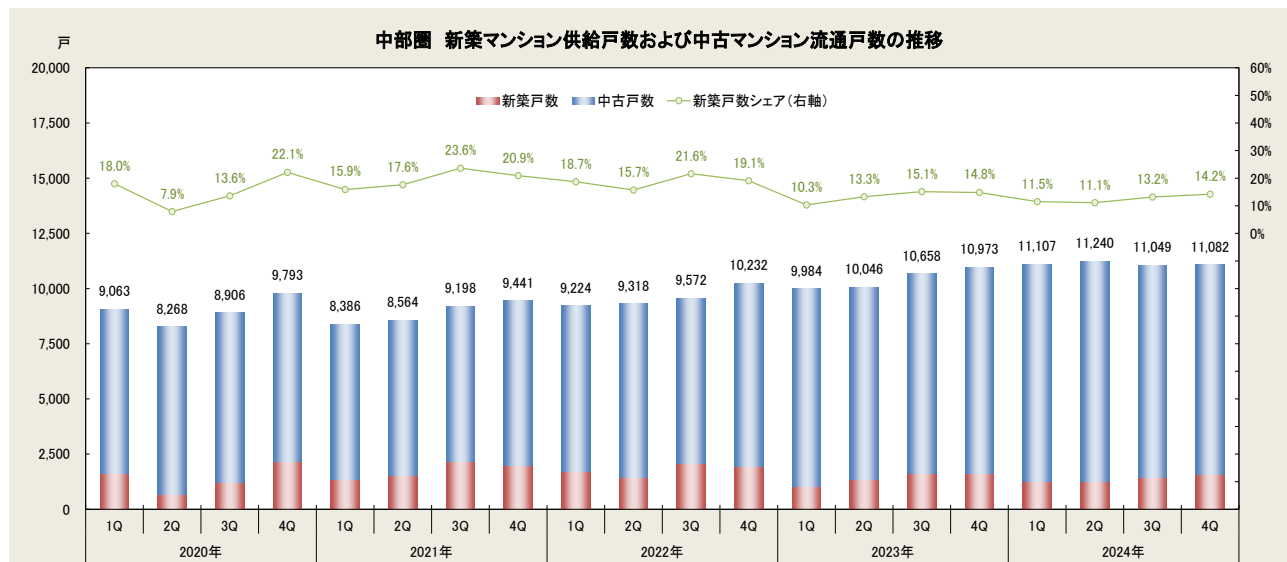


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2024年の第4四半期(10月～12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+1.0%の11,082戸と12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1,569戸で3期連続のマイナスとなった。四半期ベースでは昨年から2千戸を下回る状況が続いている。通年の合計は2024年が5,553戸で、コロナ禍以降で最も低い水準であった2023年の5,605戸を僅かに下回った。販売価格が高騰すると割安な一戸建て住宅にニーズが流れやすい地域性もあり、建築コストが上昇し続けている昨今では供給規模を現在の水準から拡大させることは非常に困難である。なお、市場全体に占める新築戸数シェアは中古流通戸数の増加が鈍化したために、2期連続で拡大した。

中古流通戸数は+1.7%の9,513戸で12期連続のプラスとなったが、四半期ベースでは2024年の第2四半期をピークに増加傾向は一服。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586戸、最も大きいのは「築30年超」の4,543戸で、流通戸数の前年同期比に関しては「築10年以内」が2期連続、「築20年以内」が5期連続のマイナス。また、「築5年以内」が増加傾向という中部圏特有の動きに変化は見られなかった。



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	1,569	756	586	1,201	2,427	4,543	9,513	11,082	14.2	6.8	5.3	10.8	21.9	41.0

※中部圏: 愛知県、静岡県、岐阜県、三重県