

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4四半期は前期比+7.8%の449.3万円**中古平均坪単価は+4.3%の238.6万円、「築5年以内」は初めて500万円の大台に達する**

【新築・中古マンション坪単価】

2024 年の第 4 四半期(10 月～12 月)における首都圏での新築マンション坪単価は前期比+7.8%の449.3万円と3期連続で上昇、2023 年の第 1 四半期に記録した直近の最高値を上回った。都心部で坪1千万円を超える住戸が数多く供給されたことに加えて、東京都の新築マンション供給戸数シェアが相対的に拡大したことも圏域平均の価格上昇につながったとみられる。また、大手デベロッパーの供給シェアが33.1%→36.5%と5期ぶりに拡大したのも一因。中古マンションの平均坪単価は+4.3%の238.6万円と、2期連続で上昇した。各築年帯では「築30年超」を除けば引き続き堅調で、「築5年以内」は初めて500万円台に到達、それ以外の築年帯はいずれも上昇率が拡大している。

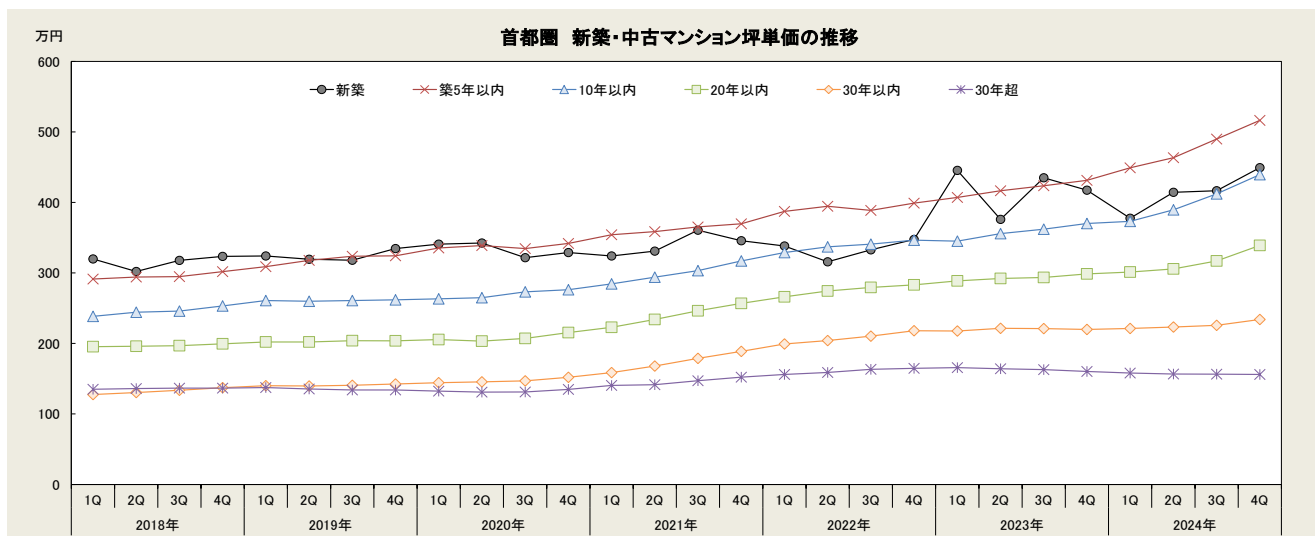
首都圏 新築・中古マンション坪単価&大手デベロッパーの新築供給戸数シェア

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	416.7	489.9	412.2	317.1	225.7	156.4	228.8	33.1%
	4Q	449.3	516.3	439.3	339.0	234.0	156.0	238.6	36.5%

※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

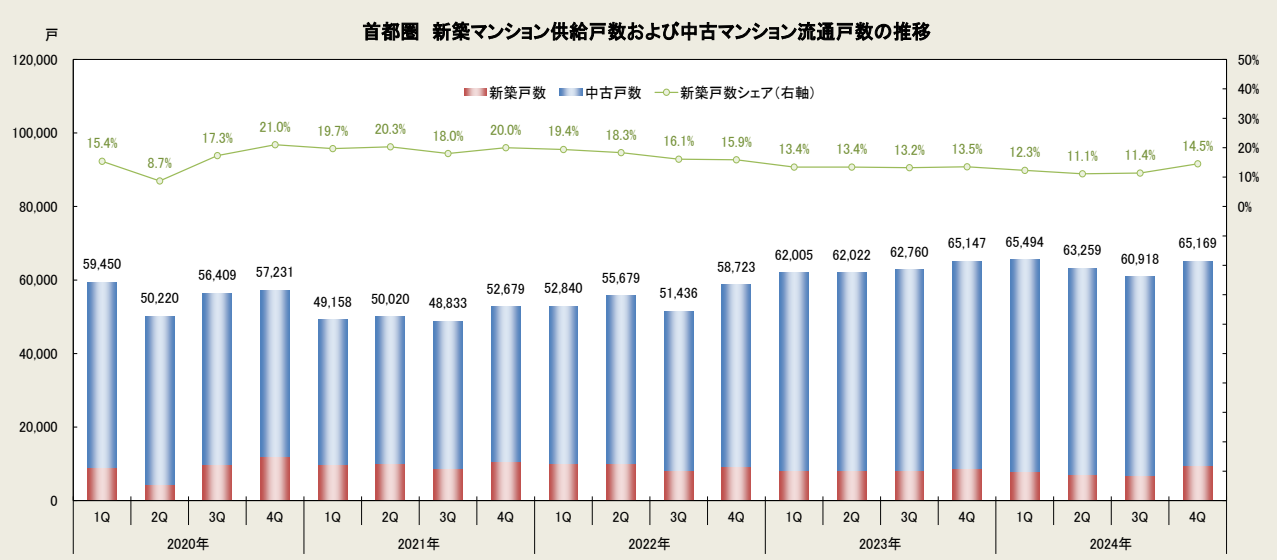


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2024 年の第 4 四半期(10 月～12 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、前年同期から概ね横ばいの 65,169 戸となった。

内訳を見ると、新築供給戸数は＋7.4%の 9,418 戸と 5 期ぶりにプラスを示し、四半期ベースではこの 2 年間で最も大きい戸数規模となった。ただし、通年の合計で見れば 2024 年は 31,415 戸と、コロナ禍以降で最も低い水準であった 2023 年の 33,648 戸をさらに下回っている。金利の先高観が強まる中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今後も続いていくとみられる。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減少も相俟って、14.5%と 2 期連続で拡大している。

中古流通戸数は－1.1%の 55,751 戸で、2 期連続のマイナスとなった。四半期ベースでは 2024 年の第 1 四半期をピークに高水準を維持。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 2,441 戸、最も大きいのは「築 30 年超」の 27,146 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」に加えて「築 30 年以内」もマイナスに転じている。なお、「築 30 年超」はペースが鈍化しながらも 12 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	9,418	2,441	3,752	8,697	13,715	27,146	55,751	65,169	14.5	3.7	5.8	13.3	21.0	41.7

※首都圏: 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県