

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1四半期は前期比+9.4%の288.5万円**中古平均坪単価は+0.6%の105.7万円、「築30年超」を除く全てでプラスは2期ぶり**

【新築・中古マンション坪単価】

2025 年の第 1 四半期(1 月～3 月)における中部圏での新築マンション坪単価は前期比 +9.4%の 288.5 万円と 2 期ぶりに大幅上昇して直近の最高値を更新した。全体的に供給戸数が減少する中、中部圏における愛知県の供給戸数シェアが 82.9%→90.7%と拡大したこと、さらに愛知県の平均坪単価が上昇したことなどによって圏域平均は大きく押し上げられた。また、大手デベロッパーの供給シェアが 8.7%→13.8%と大幅に水準を回復したことも一因とみられる。

中古マンションの平均坪単価は +0.6%の 105.7 万円と 3 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 2 期ぶりに上昇して直近の最高値を更新、それ以外は上昇傾向を示している。

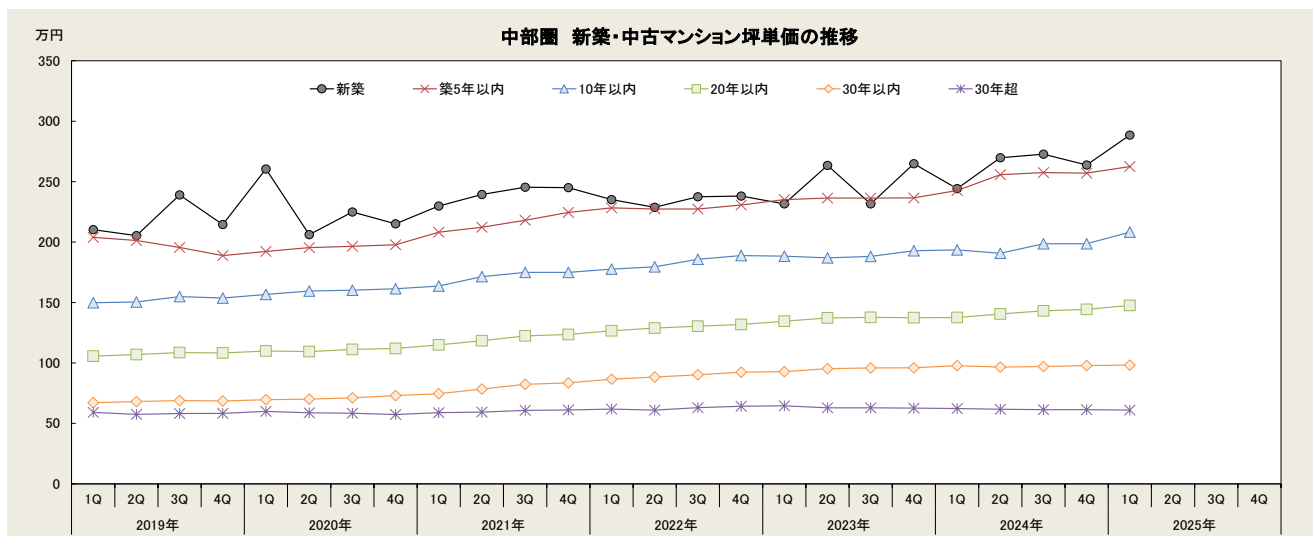
中部圏 新築・中古マンション坪単価 & 大手デベロッパーの新築供給戸数シェア

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		
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%
2025年	1Q	288.5	262.5	208.2	147.6	98.2	61.0	105.7	13.8%
	2Q								
	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

※中部圏: 愛知県、静岡県、岐阜県、三重県

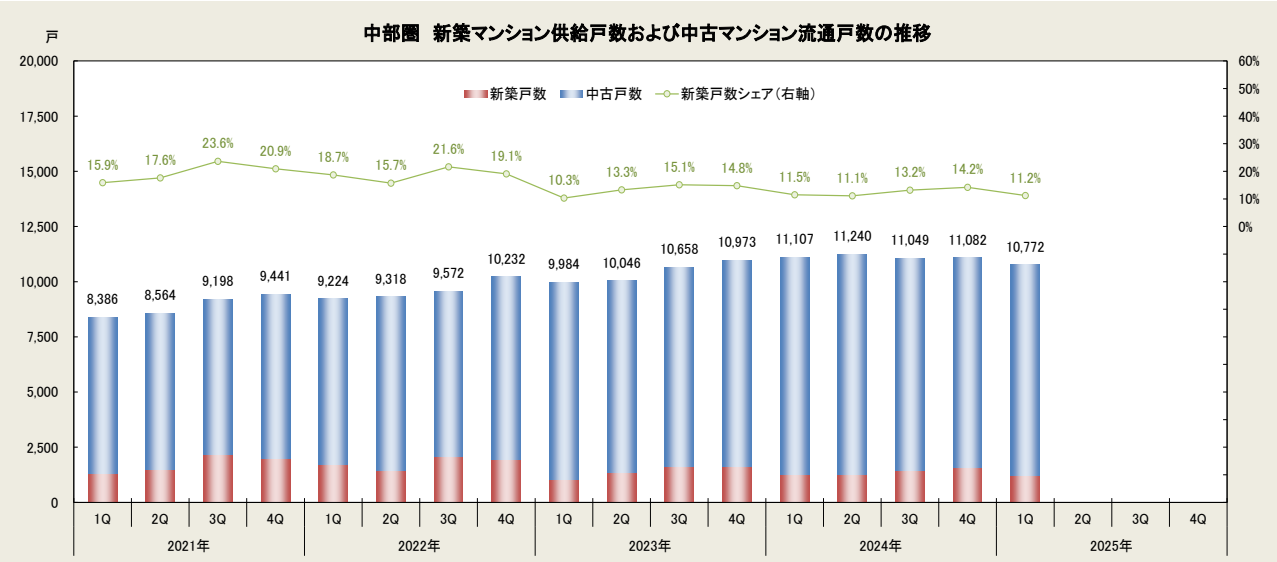


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2025 年の第 1 四半期(1 月～3 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－3.0%の 10,772 戸と 13 期ぶりにマイナスを示した。

内訳を見ると、新築供給戸数は－5.2%の 1,211 戸で 4 期連続のマイナスとなった。四半期ベースでは 2023 年の第 1 四半期に次ぐ低い水準を示している。中部圏における新築マンションの 8 割～9 割は愛知県内で開発されているわけだが、主な供給先は名古屋市中心部の JR 名古屋駅周辺や東山エリアなど、比較的資金に余裕がある購入層が求めるエリアに絞られる傾向が強まっている。なお、市場全体に占める新築戸数シェアは 14.2%→11.2%と 3 期ぶりに縮小したものの、10%の大体は依然として堅持している。

中古流通戸数は－2.7%の 9,561 戸で 13 期ぶりのマイナスとなったが、四半期ベースでは引き続き 9 千戸台の半ばを維持している。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 625 戸、最も大きいのは「築 30 年超」の 4,656 戸で、流通戸数の前年同期比に関しては「築 5 年以内」と「築 30 年以内」がマイナスに転じている。また、増加傾向が続く「築 30 年超」に関しては直近にかけて鈍化する動きが見られる。



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										マンション市場における戸数シェア (%)					
四半期	新築マンション	中古マンション						市場総戸数		新築	築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	30年超
		築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	30年超									
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
2025年	1Q	1,211	710	625	1,204	2,366	4,656	9,561	10,772	11.2	6.6	5.8	11.2	22.0	43.2
	2Q														
	3Q														
	4Q														

※中部圏：愛知県、静岡県、岐阜県、三重県