

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2四半期は前期比-10.4%の258.4万円

中古平均坪単価は+1.1%の106.9万円、「築5年以内」を除けば軒並みプラスを示す

【新築・中古マンション坪単価】

2025年の第2四半期(4月~6月)における中部圏での新築マンション坪単価は、前期比-10.4%の258.4万円と2期ぶりに大幅下落した。全体的に供給戸数が増加する中、価格水準が比較的低い岐阜県や静岡県での事例シェアが相対的に拡大、さらに高額住戸の販売が一服した愛知県でも平均坪単価が低下したために圏域平均は大きく押し下げられた。なお、大手デベロッパーの供給シェアは13.8%→15.3%と2期連続で拡大し、2023年の第1四半期以来の高水準を示している。中古マンションの平均坪単価は+1.1%の106.9万円と4期連続で上昇した。築年帯別で見ると「築5年以内」で-0.2%と僅かに弱含んだものの、それ以外の築年帯は軒並み1%~2%のプラスとなった。

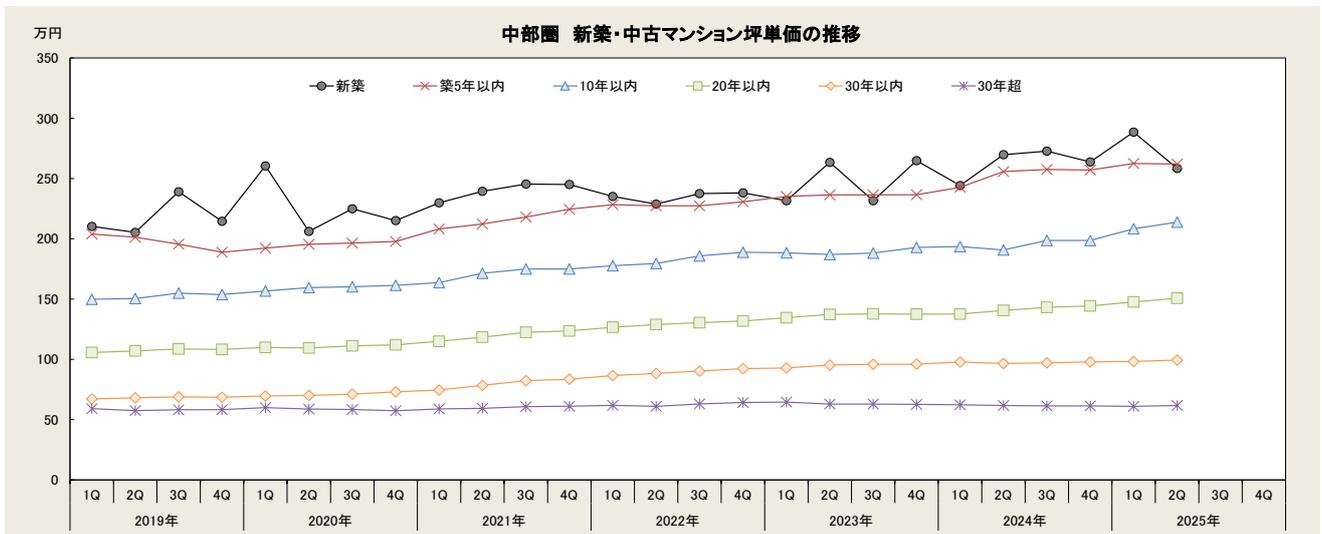
中部圏 新築・中古マンション坪単価&大手デベロッパーの新築供給戸数シェア

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			
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	258.4	262.0	213.8	150.6	99.4	61.7	106.9	15.3%
	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

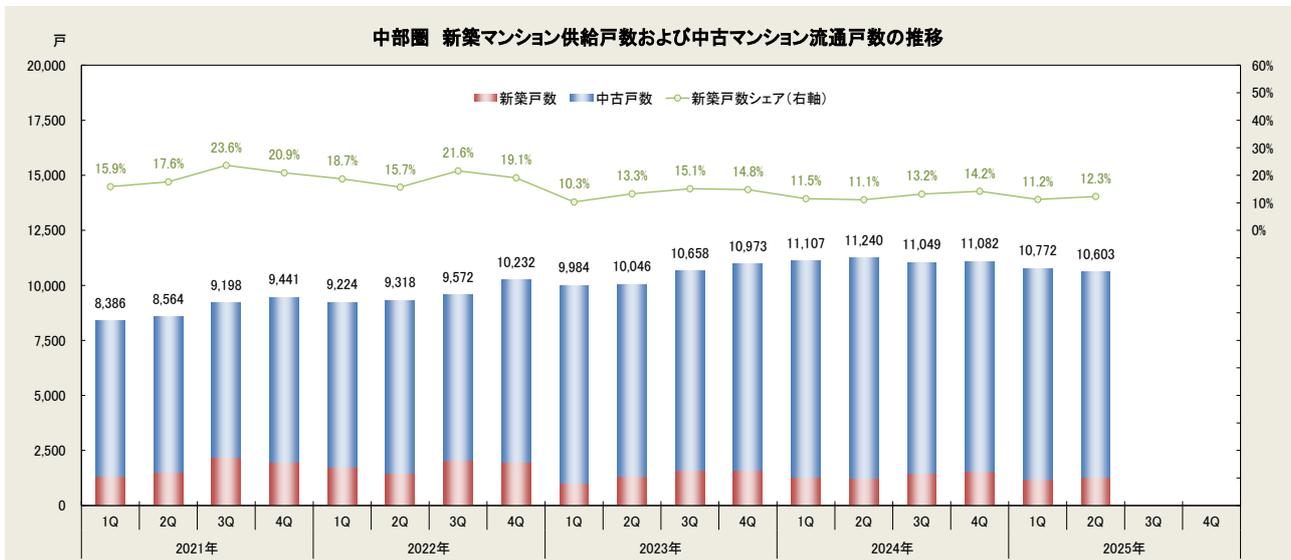


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2025年の第2四半期(4月~6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-5.7%の10,603戸と2期連続でマイナスを示した。

内訳を見ると、新築供給戸数は+4.6%の1,300戸で5期ぶりのプラスとなった。コロナ禍以前から供給エリアや供給規模の絞り込みがある程度進んでいたこともあり、供給戸数を見る限りでは大きな落ち込みはなく、四半期ベースでは2023年を境に1千戸台の前半~半ばでの底這い推移となっている。主な供給先に関しても名古屋市中心部の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り込まれる状況に変わりはない。なお、市場全体に占める新築戸数シェアは11.2%→12.3%と2期ぶりに拡大した。

中古流通戸数は-6.9%の9,303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2四半期からピークアウトしつつある。築年帯別で見ると、戸数規模が最も小さいのは「築10年以内」の608戸、最も大きいのは「築30年超」の4,608戸で、流通戸数の前年同期比に関しては「築5年以内」で2期ぶりにプラスを示したのに対してそれ以外の築年帯では揃ってマイナスを示している。



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

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		
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	1,300	726	608	1,099	2,262	4,608	9,303	10,603	12.3	6.8	5.7	10.4	21.3	43.5
	3Q														
	4Q														

※中部圏: 愛知県、静岡県、岐阜県、三重県