

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+5.2%の279.9万円

中古平均坪単価は+0.3%の107.5万円、全ての築年帯でプラスとなるのは12期ぶり

【新築・中古マンション坪単価】

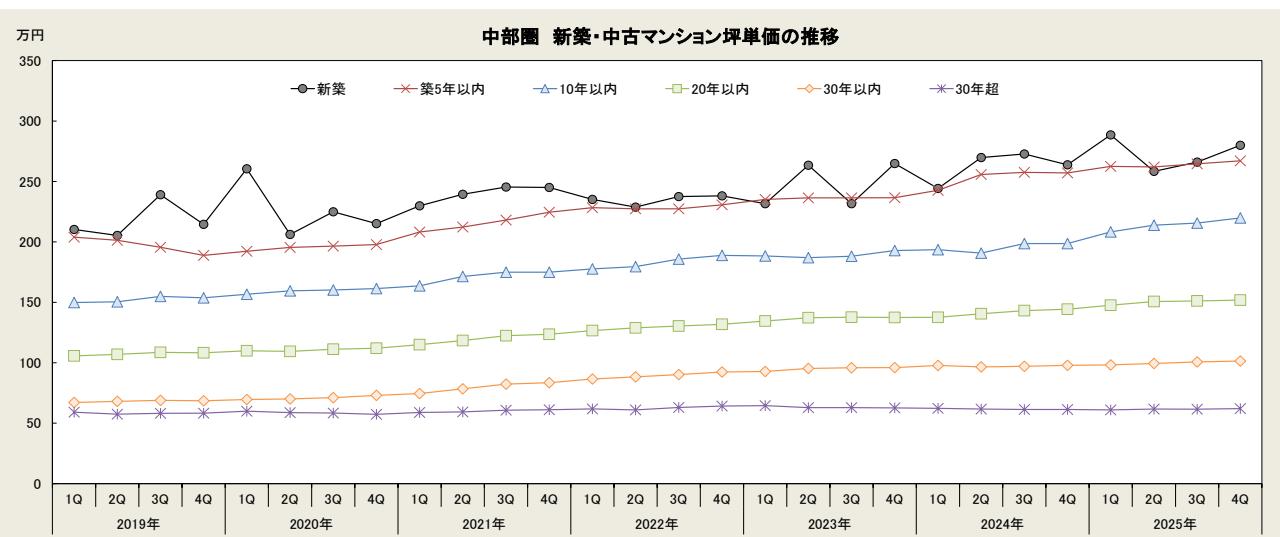
2025年の第4四半期(10月～12月)における中部圏での新築マンション坪単価は、前期比+5.2%の279.9万円と2期連続で上昇した。コロナ禍以降も価格水準は順調に押し上がっており、富裕層や投資家からのニーズの多寡によって他の都市圏に比べて緩やかなペースに留まっている。高額な住戸を見ても名古屋市中心部で坪500万円台と、依然として坪1千万円を超えるものは供給されていない。なお、大手デベロッパーの供給シェアは5.8%→11.7%と2期ぶりに拡大した。中古マンションの平均坪単価は+0.3%の107.5万円と小幅ながら6期連続で上昇した。築年帯別で見ると、「築10年以内」が+1.9%と比較的大きく、それ以外の築年帯は総じて1%を下回る水準に留まっている。

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 ロッパー 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	258.4	262.0	213.8	150.6	99.4	61.7	106.9	15.3%
	3Q	266.0	264.6	215.6	151.2	100.7	61.6	107.2	5.8%
	4Q	279.9	267.0	219.8	151.9	101.4	62.0	107.5	11.7%

※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

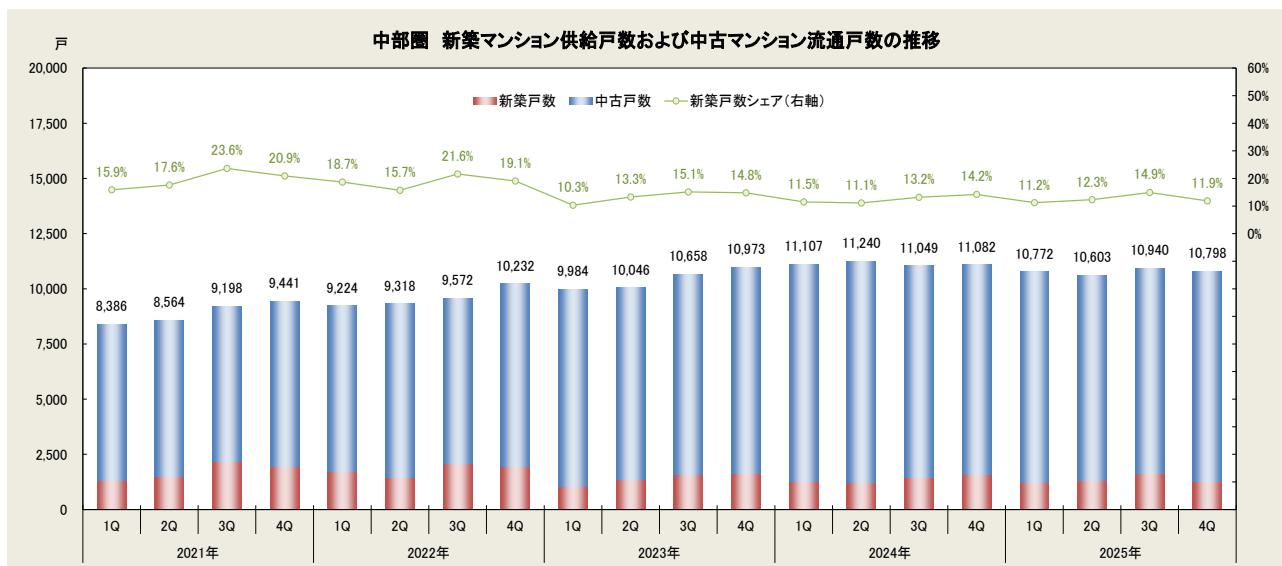


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2025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−2.6%の10,798戸と4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−17.8%の1,289戸で3期ぶりのマイナスとなった。一時期は名古屋市中心部で大規模タワーマンションが盛んに開発されていたこともあり、四半期ベースで2千戸を上回るケースも見られたが、最近ではそれらのような戸数規模が大きい物件の開発や供給も一服しつつある。また、建築コストの上昇によって採算に見合う新規のマンション開発自体も困難になっていることから、今後も現水準を大幅に上回る供給が為されることは考えにくい。なお、市場全体に占める新築戸数シェアは14.9%→11.9%と3期ぶりに縮小した。

中古流通戸数は概ね横ばいの9,509戸となった。四半期ベースでは2025年の半ばにかけて水準を下げていたが、今回は幾分か持ち直してきている。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640戸、最も大きいのは「築30年超」の4,848戸で、流通戸数の前年同期比に関しては引き続き「築10年以内」と「築30年超」のみがプラス、一方で「築20年以内」に至っては9期連続のマイナスとなっている。



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	1,633	708	638	1,094	2,171	4,696	9,307	10,940	14.9	6.5	5.8	10.0	19.8	43.0
	4Q	1,289	710	640	1,107	2,204	4,848	9,509	10,798	11.9	6.6	5.9	10.3	20.4	44.9

※中部圏: 愛知県、静岡県、岐阜県、三重県