

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+6.5%の298.1万円**

**中古平均坪単価は+0.5%の108.6万円、全ての築年帯でプラスとなるのは2期連続**

【新築・中古マンション坪単価】

2026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+6.5%の298.1万円と3期連続で上昇し調査開始以来の最高値を示した。300万円の大台が目前となっている。愛知県の平均坪単価が上昇したことに加え、中部圏における愛知県の供給戸数シェアが85.0%→94.4%と大幅に拡大したことなどによって圏域平均が押し上げられた。なお、大手デベロッパーの供給シェアは11.7%→9.0%と2期ぶりに縮小している。

中古マンションの平均坪単価は+0.5%の108.6万円と小幅ながら反転上昇した。築年帯別の変動率に関しては、全ての築年帯において2期以上の連続上昇を示した。各築年帯の上昇率は概ね1%~2%前後の水準となっている。

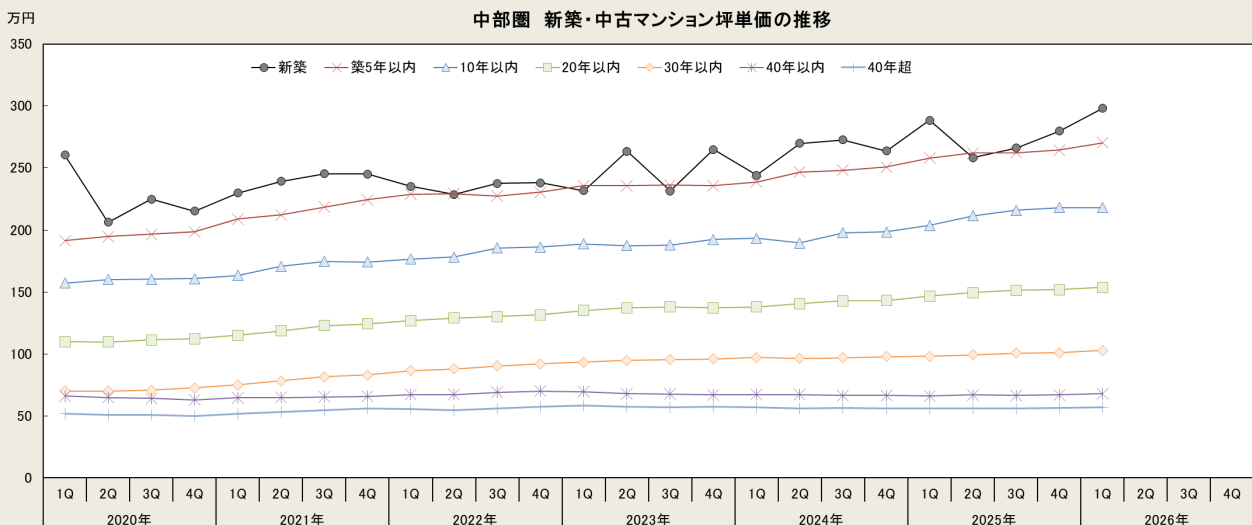
中部圏 新築・中古マンション坪単価

単位:万円

四半期	新築マンション	中古マンション							
		築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	40年以内	40年超		
2020年	1Q	260.5	191.4	157.3	109.8	70.0	66.1	51.7	88.9
	2Q	206.1	194.7	160.0	109.7	70.1	65.0	50.7	88.9
	3Q	224.9	196.6	160.3	111.4	70.9	64.2	50.7	89.7
	4Q	215.1	198.5	160.9	112.2	72.7	63.0	50.1	89.5
2021年	1Q	229.8	208.8	163.4	115.0	75.1	64.6	51.7	91.6
	2Q	239.4	212.1	170.8	118.6	78.3	65.0	53.3	94.7
	3Q	245.4	218.6	174.6	122.8	81.7	65.2	54.7	97.7
	4Q	245.0	224.3	174.3	124.3	83.1	65.7	55.8	98.5
2022年	1Q	235.1	228.9	176.6	126.8	86.4	67.2	55.7	100.2
	2Q	228.7	229.4	178.2	129.0	87.9	67.1	54.5	99.6
	3Q	237.5	227.4	185.5	130.2	90.4	69.2	56.2	102.1
	4Q	238.1	230.5	186.3	131.6	92.0	70.1	57.4	104.3
2023年	1Q	231.7	235.6	188.8	135.0	93.5	69.6	58.4	106.0
	2Q	263.5	235.6	187.4	137.1	94.8	68.0	57.4	105.3
	3Q	231.6	236.2	187.8	137.9	95.5	67.6	57.0	104.3
	4Q	264.9	235.8	192.3	137.1	95.9	67.0	57.5	104.4
2024年	1Q	244.3	238.8	193.3	137.9	97.2	67.1	56.9	104.4
	2Q	269.8	246.8	189.6	140.5	96.3	67.3	56.0	103.0
	3Q	272.7	248.3	197.7	142.9	96.8	66.4	56.5	104.0
	4Q	263.7	250.9	198.5	143.2	97.8	66.6	56.0	105.4
2025年	1Q	288.5	258.1	203.7	146.6	98.2	66.0	55.9	106.3
	2Q	258.4	262.0	211.4	149.6	99.3	67.1	56.1	107.7
	3Q	266.0	262.3	215.9	151.3	100.7	66.6	56.2	108.4
	4Q	279.9	264.4	218.0	151.8	100.8	67.0	56.5	108.1
2026年	1Q	298.1	270.3	218.1	153.6	102.8	67.8	57.0	108.6
	2Q								
	3Q								
	4Q								

※中部圏:愛知県、岐阜県、三重県、静岡県

※2026年第1四半期のレポートから築年帯区分の「30年超」を「40年以内」と「40年超」

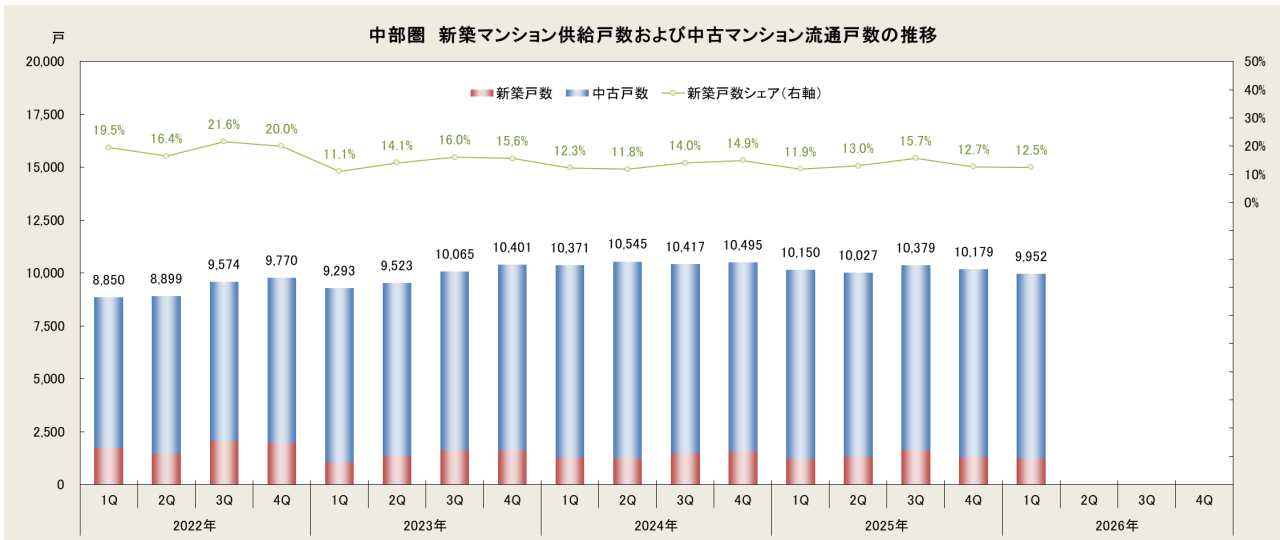


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2026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-2.0%の9,952戸と5期連続でマイナスを示し、1万戸を下回った。

内訳を見ると、新築供給戸数は+2.5%の1,241戸とプラスに転じたものの依然として低い供給水準である。2023年を境に1千戸台の前半~半ばでの底這い推移が続いている。また、中部圏における新築供給の大部分を愛知県が占める状況は変わらず、今期は94.4%ものシェアを占めるに至った。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、比較的資金に余裕のある購入層が求めるエリアに絞り込まれる傾向は変わらない。なお、市場全体に占める新築戸数シェアは12.7%→12.5%と僅かに縮小している。

中古流通戸数は-2.6%の8,711戸で5期連続のマイナスとなった。四半期ベースでは2024年の第2四半期を境にピークアウトし、以降は9千戸を下回る水準で推移している。築年帯別で見ると、戸数規模が最も小さいのは「築5年以内」の625戸、最も大きいのは「築40年以内」の2,366戸で、流通戸数の前年同期比に関しては「築10年以内」「築40年以内」「築40年超」がプラスとなったが、それ以外の築年帯は2期以上の連続マイナスとなった。



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							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	40年以内	40年超	新築	築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	40年以内	40年超		
2022年	1Q	1,724	488	593	1,208	1,845	1,596	1,396	7,126	19.5	5.5	6.7	13.6	20.8	18.0	15.9
	2Q	1,462	519	574	1,200	1,884	1,716	1,544	7,437	16.4	5.8	6.5	13.5	21.2	19.3	17.3
	3Q	2,071	529	579	1,250	1,873	1,741	1,531	7,503	21.6	5.5	6.0	13.1	19.6	18.2	16.0
	4Q	1,954	564	624	1,302	1,999	1,777	1,550	7,816	20.0	5.8	6.4	13.3	20.5	18.2	15.8
2023年	1Q	1,032	626	646	1,358	2,074	1,899	1,658	8,261	11.1	6.7	7.0	14.6	22.3	20.4	17.9
	2Q	1,341	634	609	1,287	2,045	1,918	1,689	8,182	14.1	6.7	6.4	13.5	21.5	20.1	17.7
	3Q	1,609	633	620	1,254	2,141	2,040	1,768	8,456	16.0	6.3	6.2	12.5	21.3	20.3	17.4
	4Q	1,623	689	634	1,233	2,205	2,145	1,872	8,778	15.6	6.6	6.1	11.9	21.2	20.6	18.0
2024年	1Q	1,278	716	616	1,248	2,348	2,195	1,970	9,093	12.3	6.9	5.9	12.0	22.6	21.2	19.1
	2Q	1,243	671	625	1,222	2,402	2,278	2,104	9,302	11.8	6.4	5.9	11.6	22.8	21.6	19.9
	3Q	1,463	672	577	1,161	2,304	2,182	2,058	8,954	14.0	6.5	5.5	11.1	22.1	20.9	19.9
	4Q	1,569	723	562	1,164	2,284	2,173	2,020	8,926	14.9	6.9	5.4	11.1	21.8	20.7	19.2
2025年	1Q	1,211	680	615	1,154	2,257	2,146	2,087	8,939	11.9	6.7	6.1	11.4	22.2	21.1	20.6
	2Q	1,300	696	586	1,072	2,125	2,197	2,051	8,727	13.0	6.9	5.8	10.7	21.2	21.9	20.5
	3Q	1,633	683	626	1,060	2,069	2,216	2,092	8,746	15.7	6.6	6.0	10.2	19.9	21.4	20.2
	4Q	1,289	682	614	1,070	2,062	2,311	2,151	8,890	12.7	6.7	6.0	10.5	20.3	22.7	21.1
2026年	1Q	1,241	625	658	1,015	1,893	2,366	2,154	8,711	12.5	6.3	6.6	10.2	19.0	23.8	21.6
	2Q															
	3Q															
	4Q															

※中部圏: 愛知県、岐阜県、三重県、静岡県

※2026年第1四半期のレポートから、築年帯区分の「30年超」を「40年以内」と「40年超」に細分化。

中古マンション流通戸数については集計方法を改定。同期・同一住戸での重複事例を除外して算出。