

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3四半期は前期比+2.9%の266.0万円

中古平均坪単価は+0.3%の107.2万円、「築5年以内」は2期ぶりの上昇で最高値を更新

【新築・中古マンション坪単価】

2025年の第3四半期(7月～9月)における中部圏での新築マンション坪単価は、前期比+2.9%の266.0万円と2期ぶりに上昇した。コロナ禍においても価格水準は順調に押し上がっており、2023年以降は200万円台の半ば～後半で推移し続けているが、300万円の大台を前に上値が重い展開となっている。名古屋市中心部では坪500万円の住戸も販売されているが散見される程度である。なお、大手デベロッパーの供給シェアは15.3%→5.8%と3期ぶりに縮小している。

中古マンションの平均坪単価は+0.3%の107.2万円と小幅ながら5期連続で上昇した。築年帯別で見ると、「築5年以内」と「築30年超」が前期からそれぞれ反転、それ以外の築年帯は1%前後のプラスとなった。

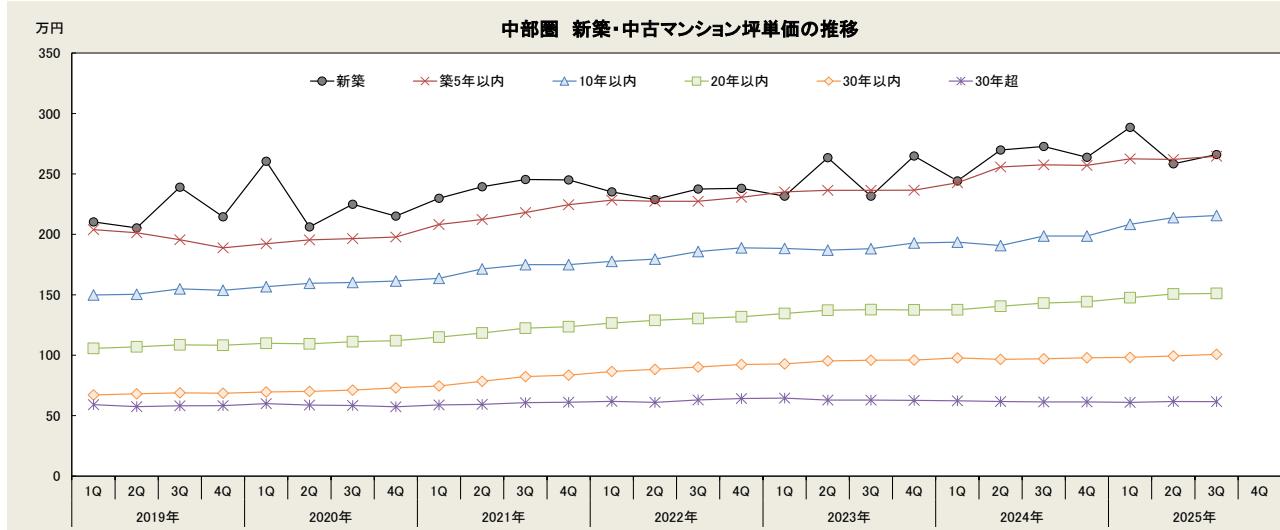
中部圏 新築・中古マンション坪単価&大手デベロッパーの新築供給戸数シェア

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 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								

※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

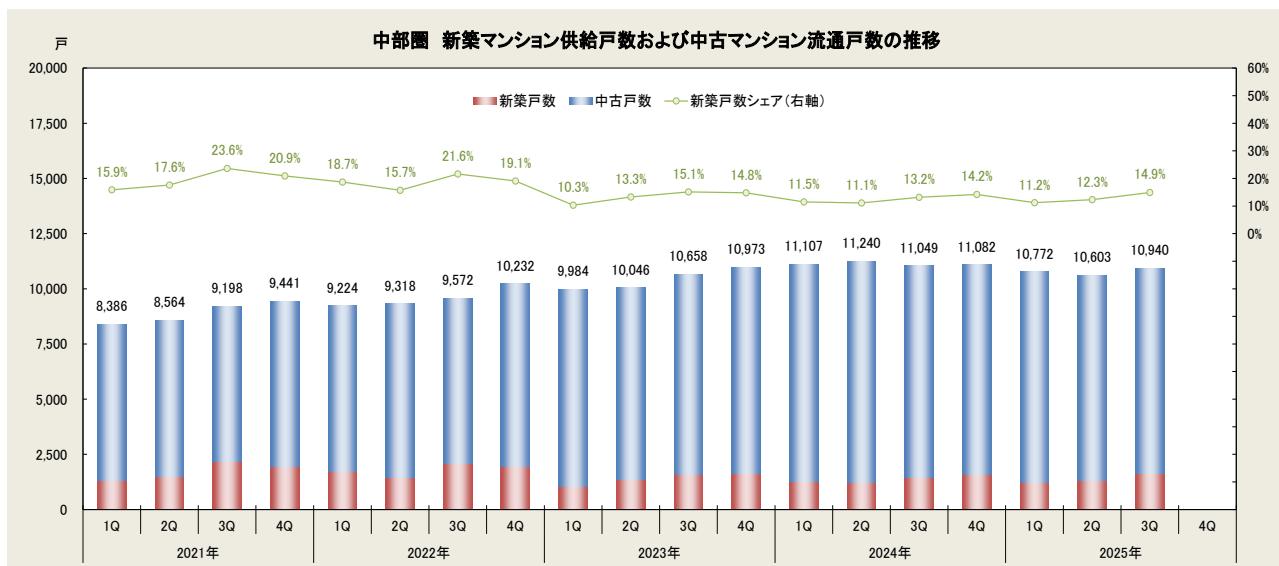


【新築供給戸数および中古流通戸数】

2025年の第3四半期(7月～9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-1.0%の10,940戸と3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+11.6%の1,633戸で2期連続のプラスとなった。供給エリアは愛知県(特に名古屋市内)が中心で、一極集中型の供給状況に変わりはない。また、供給戸数に関しては四半期ベースで1千戸台の前半～半ばで底高い推移となっているが、今回は名古屋駅に隣接する駅にて100戸以上の新築マンションが販売されたことをはじめ、市内全体でもまとまった戸数規模を販売する物件が多くなったため、これまでの水準からやや上振れる結果となった。なお、市場全体に占める新築戸数シェアは12.3%→14.9%と2期連続で拡大した。

中古流通戸数は-2.9%の9,307戸で3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638戸、最も大きいのは「築30年超」の4,696戸で、流通戸数の前年同期比に関しては「築10年以内」が5期ぶりのプラス、「築20年以内」と「築30年以内」は依然として前年同期を下回る状況が続いている。



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														

※中部圏:愛知県、静岡県、岐阜県、三重県