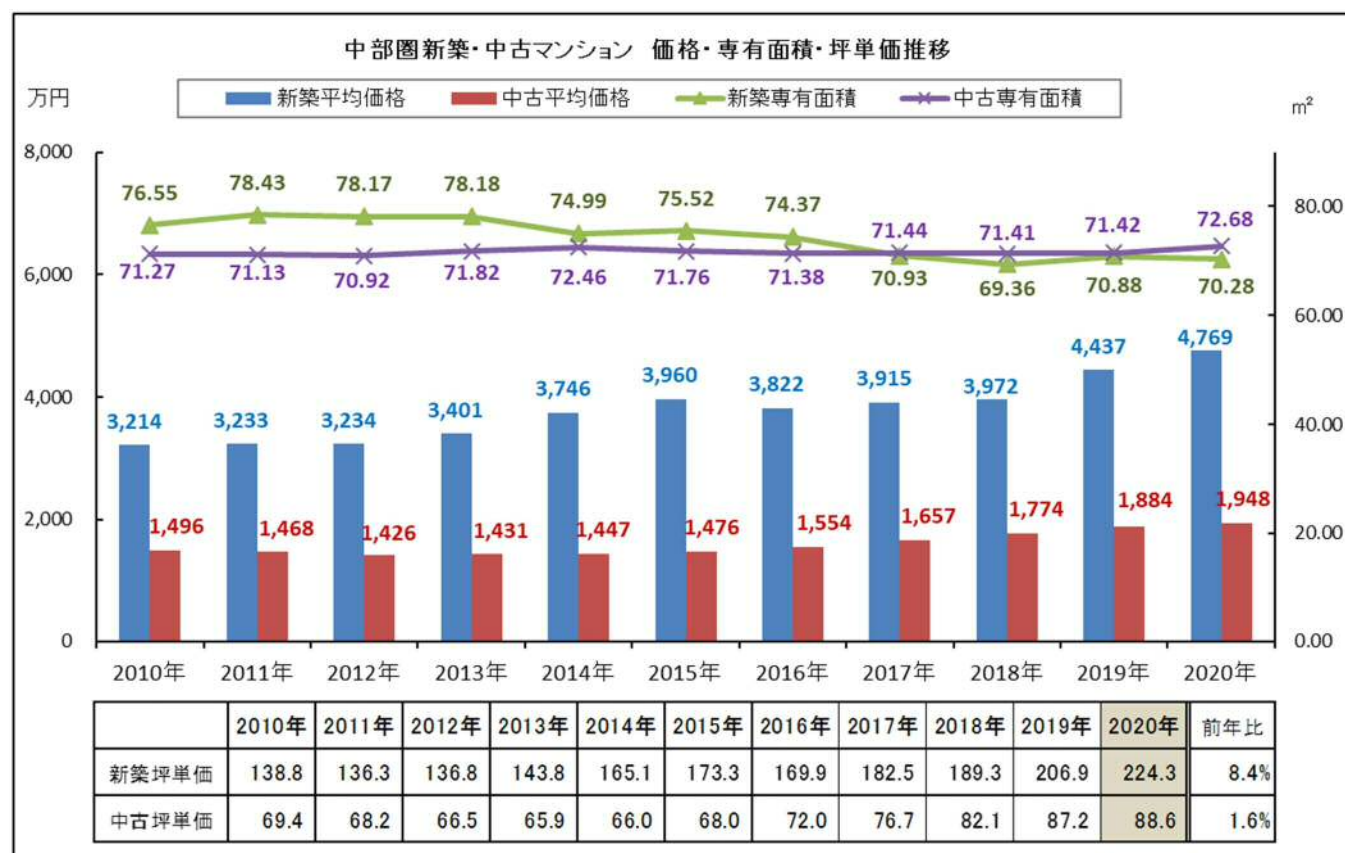


## 東京カンテイ「マンションデータ白書 2020」発表

**中部圏 新築マンション一戸平均価格は前年比+7.5%の4,769万円 2年連続4,000万円超**  
**中古マンションは+3.4%の1,948万円**で8年連続上昇 新築・中古共に価格上昇率は首都圏を上回る

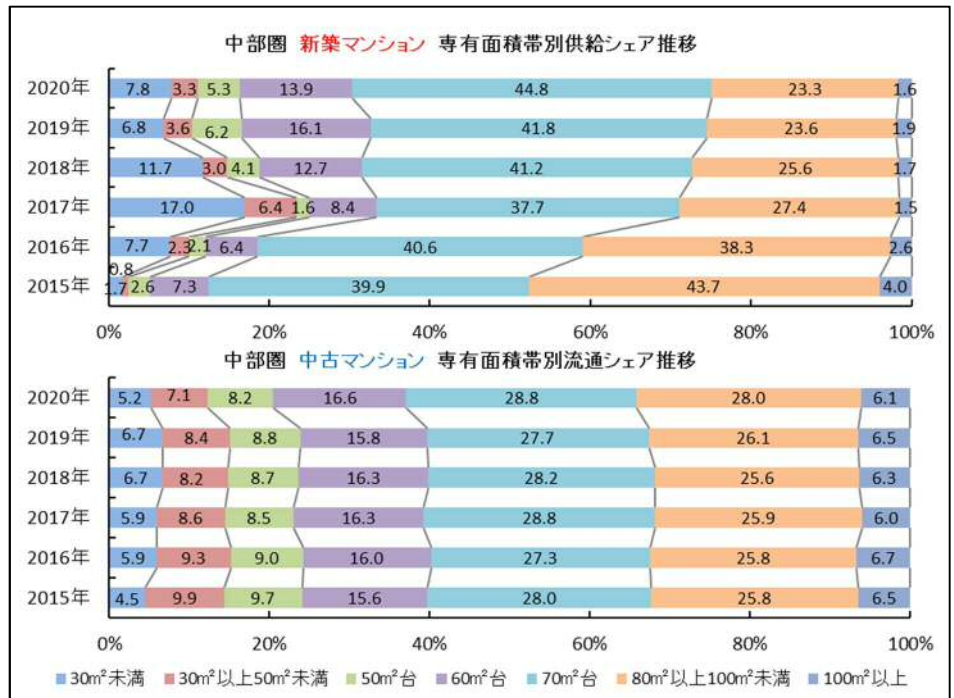
●コロナ禍でも価格上昇傾向が続く 一戸価格と坪単価は新築・中古共に2010年以降の最高値を更新  
 2020年の一戸平均価格は4,769万円で、前年の4,437万円から+7.5%と大きく上昇し2年連続で4,000万円を超える水準となった。2020年は新型コロナウイルスの影響で不動産価格が下がると思われたが、中部圏の新築マンション価格は依然として上昇傾向が続いている。この動きは前年と同様、名古屋市において大手デベロッパーから高額物件の供給が相次いだことが影響した。平均専有面積は70.28㎡で前年の70.88㎡から0.8%縮小したものの、70㎡台の水準は維持している。平均坪単価は224.3万円で前年の206.9万円から+8.4%と上昇し、2年連続で200万円超えとなった。

一方、中古マンションの一戸平均価格は2020年に1,948万円となり、前年の1,884万円から+3.4%と上昇した。8年連続で上昇し、2010年以降の最高値を更新している。中古マンション市場においても新型コロナウイルスによる価格下落は一切生じていない。平均専有面積は72.68㎡で前年の71.42㎡から+1.8%と拡大した。平均坪単価は88.6万円で前年の87.2万円から+1.6%と上昇した。2014年以降7年連続の上昇となった。中部圏ではコロナ禍においても大手デベロッパーによる新築マンションの供給が断続的に行われ新築価格が高騰しているが、そのことが中古マンション市場にも影響し価格を押し上げている。



● 専有面積帯別供給シェアの変化 新築は価格高騰の影響で広い面積帯のシェアが縮小傾向

中部圏の新築マンションでは80㎡以上100㎡未満のシェアは2015年には43.7%と最大シェアであったが、2016年以降は38.3%→27.4%→25.6%→23.6%→23.3%と年々縮小している。一方、60㎡台や70㎡台のシェアは拡大する傾向にあり、価格高騰の影響で専有面積を圧縮する動きが年々顕著になっていることがわかる。近年のファミリーマンションのトレンドは80㎡以上から60㎡台・70㎡台にシフトしていることが確認できる。



中古マンション市場では2015年以降にシェアの大きな変化は起きておらず、各面積帯の水準は概ね安定推移している。ただ、2020年は例年に比べてやや強めの変化が見られ、60㎡未満の面積帯でそれぞれシェアが縮小する傾向が確認できる。前年からの動きを見ると、30㎡未満は6.7%→5.2%、30㎡以上50㎡未満は8.4%→7.1%、50㎡台は8.8%→8.2%にそれぞれ縮小しており、ワンルームやコンパクトマンションの流通は例年に比べて少ないものとなっている。この動きは、価格上昇による利回りの低下や、不動産投資への融資が厳格化されたことなどが影響し投資ニーズが減少したことが背景にある。

● 新築マンションの徒歩時間別供給シェア 8分以上15分以内のシェアが急拡大し立地は遠隔化傾向

中部圏は大型物件の供給動向の影響を受けやすく、年ごとにシェアが大きく変動する傾向がある。2020年は3分以内のシェアが17.9%→16.6%に縮小し、4分～7分は66.0%→50.5%と大きく縮小した。一方で、8分～11分と12分～15分の合計シェアは16.1%→32.9%と倍以上に拡大しており、立地が遠隔化する傾向が見られる。その結果、2020年の平均徒歩時間は6.3分と前年より1.2分増加している。

