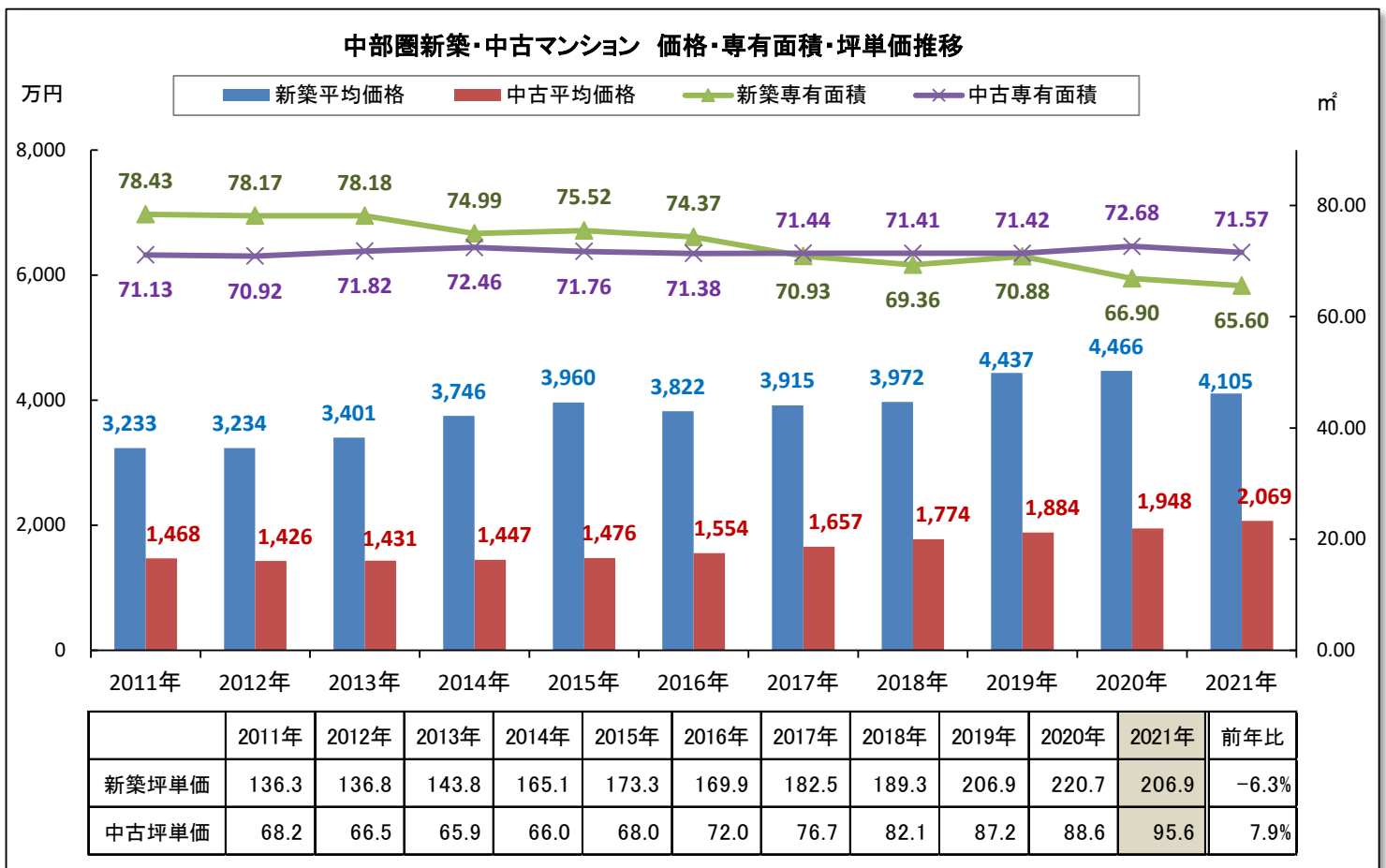


東京カンテイ「マンションデータ白書 2021」発表

中部圏 新築マンション一戸平均価格は前年比-8.1%の4,105万円 5年ぶりに下落に転じた
 中古マンションは+6.2%の2,069万円で9年連続上昇 新築マンション大規模・タワー物件の減少による下落

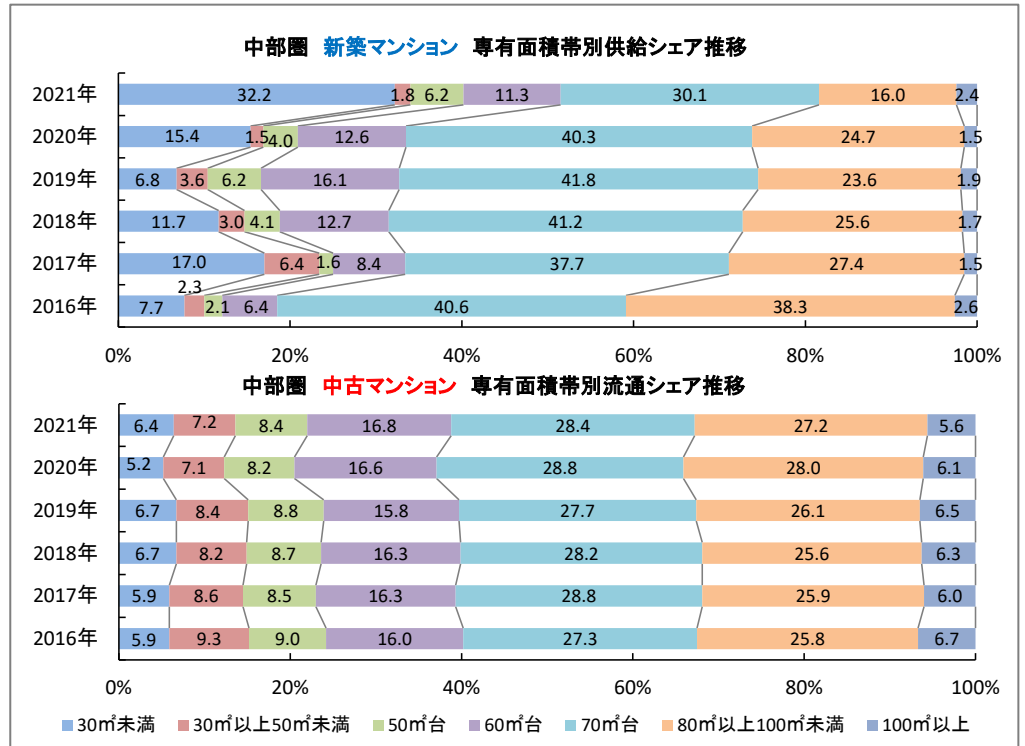
●コロナ禍でも価格上昇傾向が続く 一戸価格と坪単価は新築は下落に転じるも、中古は上昇傾向維持
 一戸平均価格は4,105万円で前年の4,466万円から-8.1%下落した。前年比の価格下落は2016年以來5年ぶりである。この下落はコロナ禍によるものではなく、名古屋市中心部で起こっていた用地取得難による大型プロジェクトの減少である。このため愛知県の方譲戸数シェアが低下しており平均価格も低下したとみられる。平均専有面積は65.60㎡で前年の66.90㎡から1.9%縮小した。平均坪単価は206.9万円で前年の220.7万円から-6.3%と下落しており、2016年以來5年ぶりの前年比下落となった。

一方、中古マンションの一戸平均価格は2021年に2,069万円となり前年の1,948万円から+6.2%と上昇した。2013年以降9年連続で上昇が続いている。平均専有面積は71.57㎡で前年の72.68㎡から-1.5%と縮小したが、2011年以降の動きを見る限り、専有面積の水準に大きな変化は起こっていない。平均坪単価は95.6万円で前年の88.6万円から+7.9%と大きく上昇した。2014年以降8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継続されているため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

新築マンションでは平均専有面積が広く、中心面積帯は80㎡以上100㎡未満がその地位を守ってきた。2015年の43.7%を最後にその座を70㎡台に譲り、その後は2017年を除き70㎡台がシェアを徐々に拡大させたが、2020年には縮小に転じ30㎡未満が一気に拡大した。30㎡未満のシェアは2019年以降6.8%→15.4%→32.2%と倍々ゲームの如く拡大を示し、2021年は速報値ながら70㎡台を上回り最大シェアとなっている。



価格高騰の影響で大規模物件が減少し、専有面積が広い物件の供給が困難な状況が続けば、このような傾向は残ると考えられる。

一方中古マンションでは、2016年以降にシェアの大きな変化は起こらず、各面積帯の水準は概ね安定推移している。2020年は例年に比べてやや強めに変化し、60㎡未満の面積帯でそれぞれシェアが縮小する傾向が出たが、2021年は概ね本来のシェア構成に戻っている。前年からの動きを見ると、30㎡未満は5.2%→6.4%、30㎡以上50㎡未満は7.1%→7.2%、50㎡台は8.2%→8.4%にそれぞれ拡大しており、2020年の反動からかワンルームやコンパクトマンションの流通が若干増加している。これは実需の広い物件の売買は売り控えられたためであると考えられる。

● 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2019年以降16分以上の物件供給がない。これは一戸建ての強い市場の中でマンション＝交通便利性が高いというコンセプトを明確にした結果と考えられる。2021年は3分以内のシェアでは24.2%→24.1%とほとんど変化がなく、4分～7分は48.6%→34.2%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27.2%→41.7%と急激に拡大しており、用地取得難の影響が出ている。2021年の平均徒歩時間は7.1分と前年より1.3分長くなっている。

