

東京カンテイ「マンション・一戸建て住宅データ白書 2022」発表

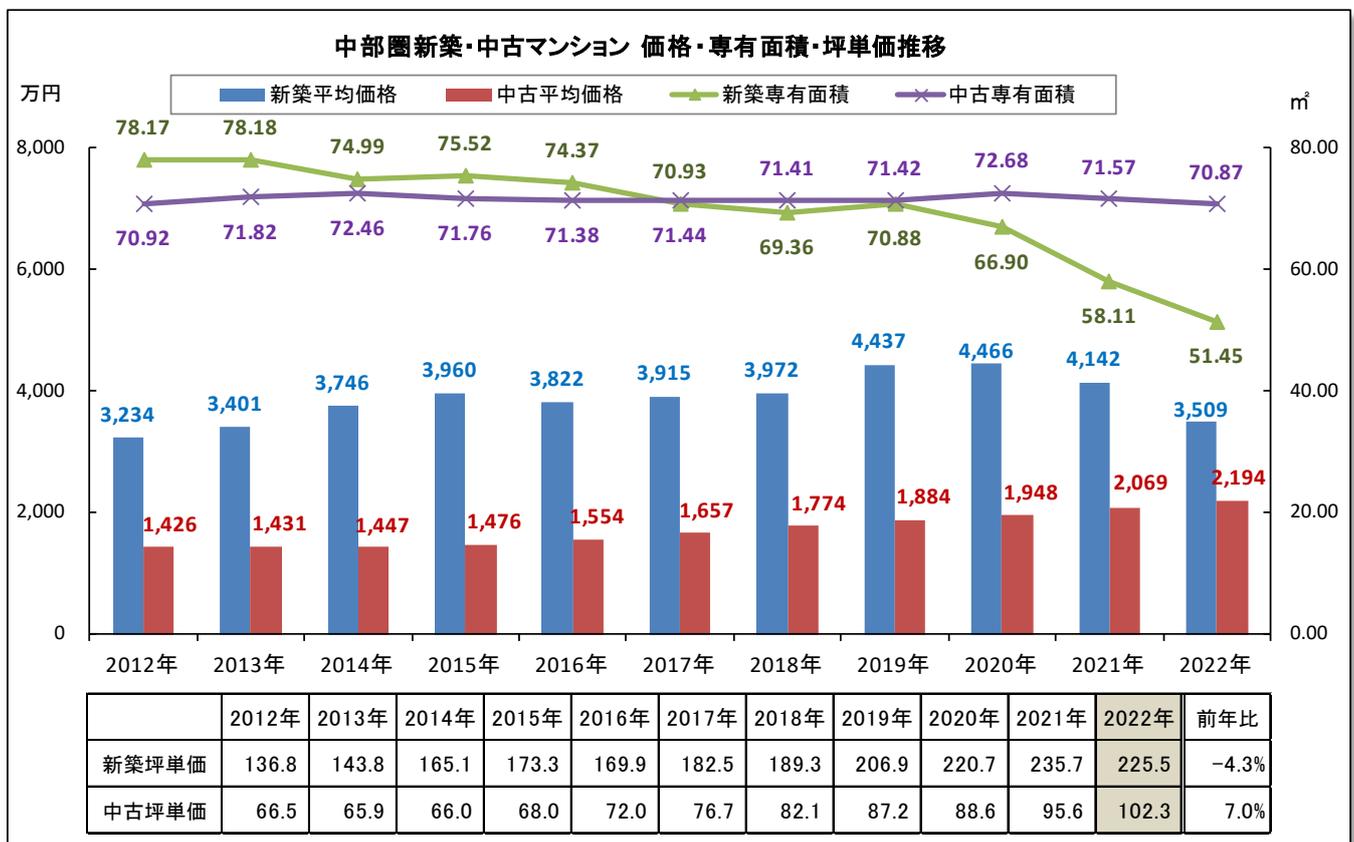
中部圏 新築マンション一戸平均価格は前年比-15.3%の3,509万円 2年連続で下落
 中古マンションは+6.0%の2,194万円と10年連続上昇 平均坪単価も+7.0%上昇の102.3万円と9年連続上昇

●一戸平均価格は新築では2年連続下落、中古は上昇傾向維持 新築マンションと中古マンションで傾向に違いが表れる

一戸平均価格は速報値において3,509万円前で前年の4,142万円(確定値)から-15.3%と大きく下落した。前年比の価格下落は2021年以來2年連続となった。この下落はコンパクトマンションの増加や名古屋市内での供給減少などが要因でこれが市況に影を落とす結果となった。用地取得難が深刻となっている上に建築コストのさらなる上昇が追い打ちをかける形となっている。平均専有面積は51.45㎡で前年の58.11㎡から-11.5%と大きく縮小した。平均坪単価は225.5万円前で前年の235.7万円から-4.3%と下落しており、2016年以來6年ぶりの前年比下落となった。

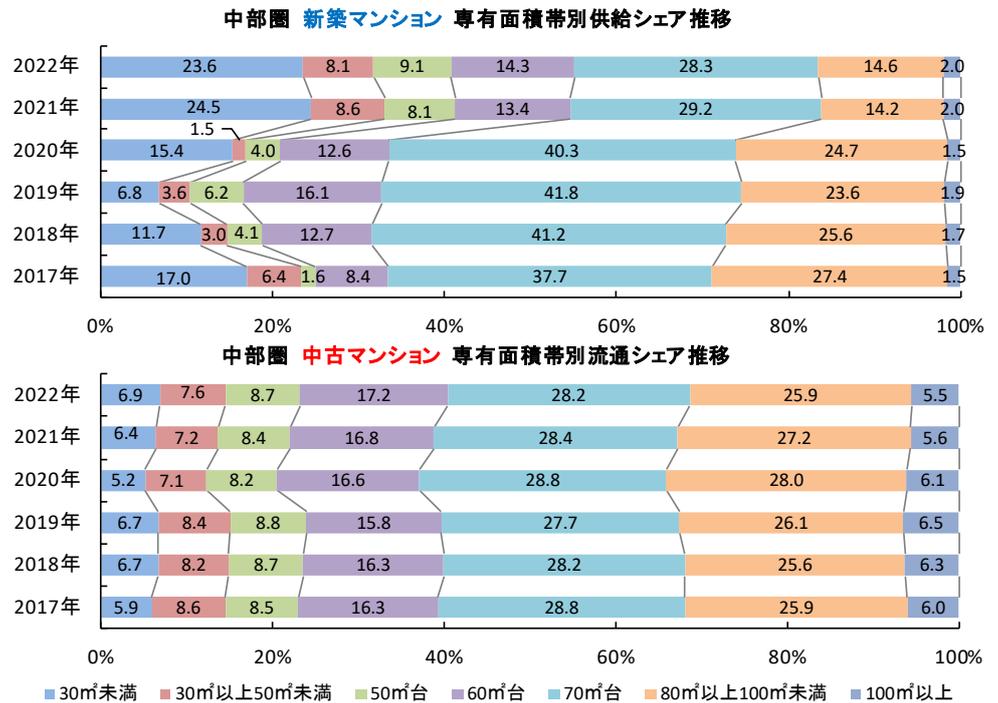
一方、中古マンションの一戸平均価格は2022年に2,194万円となり前年の2,069万円から+6.0%と上昇した。2013年以降10年連続で上昇が続いている。平均専有面積は70.87㎡で前年の71.57㎡から1.0%縮小したが、2012年以降の動きを見る限り、専有面積の水準に大きな変化は起こっていない。平均坪単価は102.3万円前で前年の95.6万円から+7.0%と大きく上昇した。2014年以降9年連続の上昇となった。新築マンション価格が高額であることと供給量が減少していることで、中古マンションが購入ニーズの受け皿となっており、他の圏域と同様に中部圏でも明らかに中古マンション買いが起こっており、中古市場では強気の売りも見られるが、売れていくのは安い物件であることが多く、ややバランスを欠いた市場となっている。また、物価高が起こったため安価な中古マンションを求める人が増加している背景もある。

※2022年の数値は速報値。2021年の数値は確定値として前年調査から修正した。2022年の確定値は7月に公表する。



**●専有面積帯別供給シェアの変化 新築はコンパクト・ワンルームマンションの供給増加の影響が大きい
中古は価格高騰の状況を受け広い面積帯のシェアが縮小傾向**

新築マンションでは中部圏では平均専有面積が縮小する傾向が継続している。2021年(確定値)での変化は大きく30㎡未満のシェアは2020年の15.4%から2021年は24.5%に拡大した。2022年も速報値ながら23.6%に達しており、ワンルームマンション供給が市場に大きく影響している。一方で70㎡台のシェアは2020年40.3%、2021年29.2%、2022年は28.3%(速報値)と縮小が続いている。2022年はワンルーム・コンパクトマンションがより多く供給された影響が強く出ている。



一方中古マンションでは、中部圏では2022年に平均専有面積が1.0%縮小したが、各面積帯のシェア分布では70㎡のラインが“分水嶺”となりそれよりも狭い面積帯が拡大、広い面積帯は縮小した。特に30㎡未満のシェアは2021年6.4%から2022年は6.9%に、50㎡台は8.4%から8.7%に、60㎡台も16.8%から17.2%へと拡大が続き、一方80㎡以上100㎡未満は27.2%から25.9%へと縮小が顕著となっている。中部圏においても近年の価格高騰の影響が大きく、広めの売買がしにくい環境にあると見られる。

●新築マンションの徒歩時間別供給シェア 3分以内が縮小し4分～7分、8分～11分のシェアが拡大

中部圏は2019年～2020年には16分以上の物件供給がない状態であったが、2021年には1.1%、2022年には1.2%供給されている。やはりマンション価格の上昇と依然影響が大きい用地取得難に物価上昇で購入者の懐事情が悪化していることが表れた結果である。2021年まで拡大傾向であった3分以内は2022年には17.3%に縮小した一方で4分～7分が前年の37.3%から2022年は46.7%に大きく拡大した。8分～11分も拡大が3年連続となり、駅近物件の供給がままならない状況が浮き彫りとなっている。平均徒歩時間は6.7分となり、前年からの変化は僅かに留まっている。

