

東京カンテイ「名古屋圏の住宅市場を俯瞰する」発表

愛知県下主要エリア 戸建てが県下市で増加、広さ求める本来の実需ニーズが見られる

新築マンションの専有面積はエリアで縮小・拡大傾向が分かれる 中古や戸建ては面積が変わらない

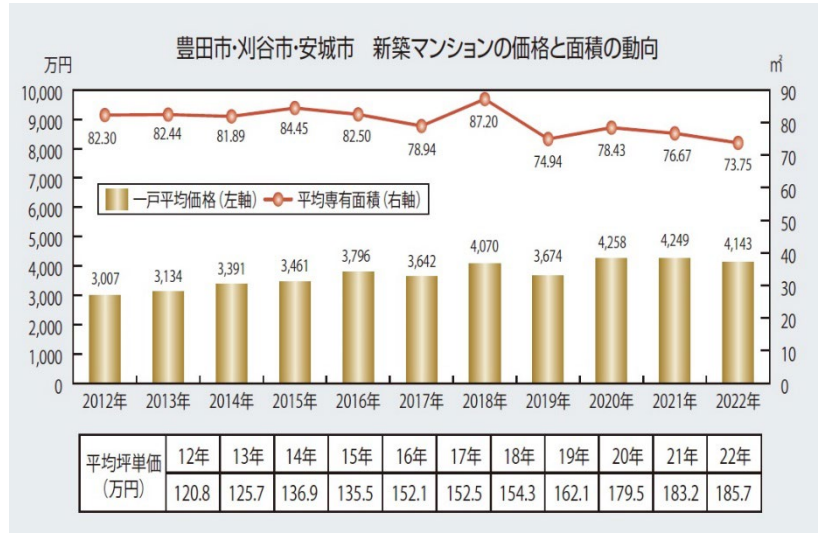
●愛知県下主要エリアの供給動向

豊田市・刈谷市・安城市

豊田市・刈谷市・安城市の新築マンションは、平均専有面積が2018年までは概ね80㎡台であったが、2019年以降は70㎡台で縮小傾向にあり、一戸平均価格も2021年から2年連続で下落している。一方で平均坪単価は上昇を続けていることから、価格を抑えるために専有面積を狭めて分譲されていることが分かる。分譲戸数を見ると、自動車産業に支えられている豊田市が、2013年～2022年の10年で1,365戸と愛知県下最多であるものの、2018年と2021年は新規分譲がなかった。

中古マンションは、平均専有面積が70㎡台後半でほぼ横ばいで、同エリアの新築マンションの面積縮小とは異なる動きを見せている。また、一戸平均価格が緩やかながら上昇基調にある点も異なる。もともと割安な中古マンションの選択に際して、専有面積を維持できるのであれば、実需層にも多少の価格上昇は受け入れられていると考えられる。ここでも、愛知県の住宅市場における広さへのニーズが表れている。10年前との比較において、平均流通価格は57.7%上昇、平均坪単価は52.8%上昇した。2022年の平均流通価格は、反対に平均建物面積は3.3%拡大している。

新築戸建ては価格・面積ともに概ね安定推移している。名古屋市では土地面積が縮小し、建物面積の折れ線グラフと接近する動きであったが、このエリアでは土地面積もゆったりととられている。愛知県の本来の実需ニーズを反映していると言える。分譲戸数において特に豊田市では安定供給傾向が強く、同市では2020年に323戸、2021年に324戸、2022年に349戸の分譲がされている。



※平均価格(左軸)、平均土地面積・平均建物面積(右軸)

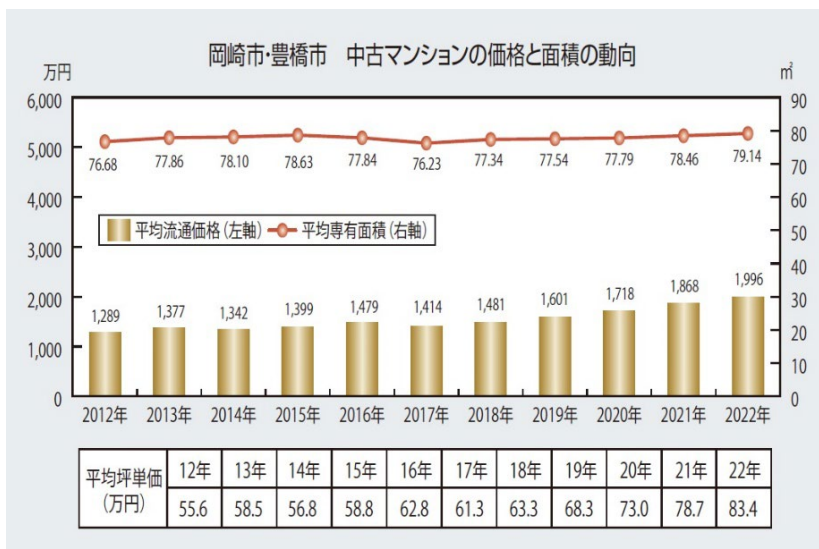
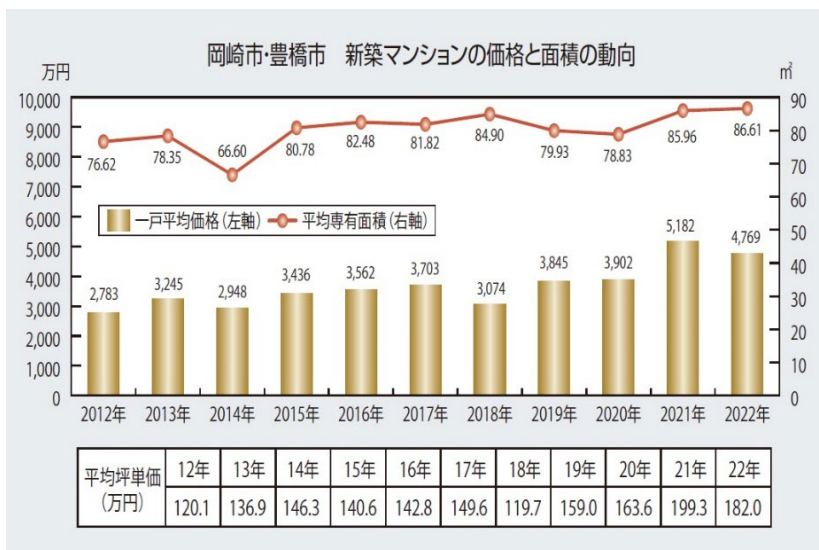
お問い合わせ先: (株)東京カンテイ 市場調査部
※本記事の無断転用を禁じます

岡崎市・豊橋市

岡崎市・豊橋市の新築マンションは、建設コスト上昇局面にあっても、平均専有面積の拡大が見られる。2021年、2022年は連続して平均専有面積が拡大したが、一戸平均価格・平均坪単価ともに高い水準にある。水準を上げたのは、このエリアの分譲戸数の大部分を占める豊橋市である。2021年には豊橋駅近くで高級志向の物件が大量に供給されたことで、一戸平均価格が5,000万円を超えた。2012年段階では一戸平均価格が2,783万円、平均坪単価が120.1万円と低い水準を維持していたが、2021年以降は専有面積の拡大とともに価格も大きく上昇している。建設コスト上昇の中にあっても、広さを優先した上でバランスをとった供給がなされていると考える。

中古マンションは、平均専有面積が70㎡台後半で横ばい、一戸平均価格が上昇と、豊田市・刈谷市・安城市エリアと同様の動きを示している。実需ニーズが強いエリアゆえ、広さに対するニーズの高さが窺える。10年前との比較において、平均流通価格は54.8%上昇、平均坪単価は50.0%上昇している。2022年の平均流通価格は、豊橋市が1,861万円、岡崎市が2,100万円で、新築マンションや新築戸建てほどの両市間での価格差は見られなかった。

新築戸建ては、面積については豊田市・刈谷市・安城市と同様に安定して推移しているが、平均価格の上昇が見られる。2022年の段階で豊橋市が3,249万円、岡崎市が3,924万円と、岡崎市が価格を牽引する形となっている。岡崎駅アクセスの戸建てが増加しており、2015年時点では愛知県内の分譲戸数ランキングでトップ20圏外であったのが、2022年は158戸で2位につけた。岡崎駅周辺で2022年の新築マンション供給はなく、戸建てのみが新規供給される市場へと変化している状況である。



※平均価格(左軸)、平均土地面積・平均建物面積(右軸)