

東京カンテイ「名古屋圏の住宅市場を俯瞰する」発表

名古屋市中心エリア 戸建て価格がマンション価格の著しい上昇を抑える傾向

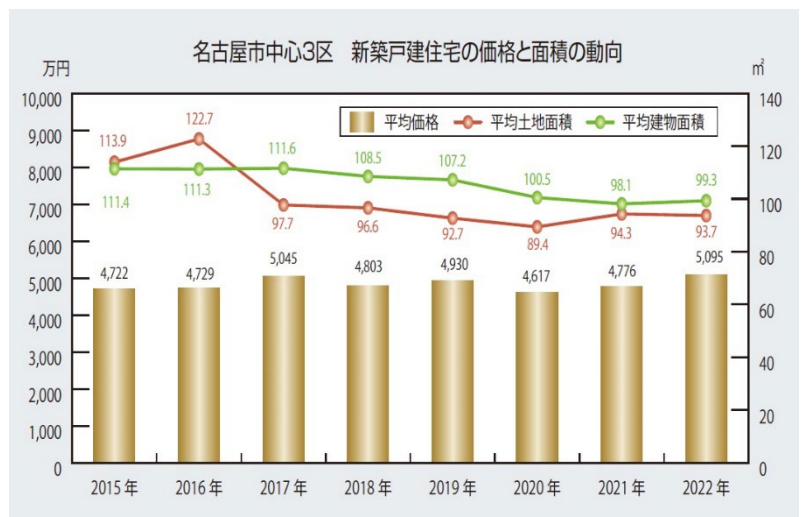
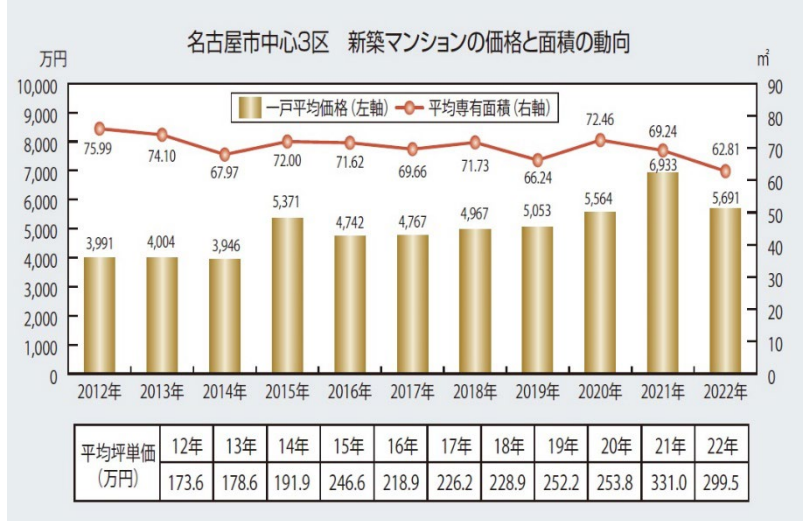
実需では建物面積確保の動き マンションは70㎡、戸建ては100㎡が基準に

●名古屋市中心エリアの供給動向

中心3区(中区・東区・千種区)

中心3区の新築マンションは高額事例の分譲により一戸平均価格が大きく上昇する年があるが、次の年には反転下落し、上昇が継続しない。自動車保有率が高く戸建て志向の強い愛知県においては、戸建てと大きく乖離するような価格は受け入れられにくい傾向があり、新築マンションの価格は特定のマンション供給の影響が出やすく、高額となった翌年に反落することが多い。2012年と2022年の10年前との比較において、平均専有面積は17.3%縮小、一戸平均価格は42.6%拡大、平均坪単価は72.5%上昇と、全国的な昨今のマンション価格上昇の傾向は表れている。

中古マンションを見ると、新築マンションのような平均専有面積の大きな変動はないが、直近では70㎡以上をкаろうじて保っている。中古マンションでは、新築マンションと専有面積において明確な差異が認められるが、これは、中古市場では実需ベースでより広いマンションが求められていることを反映していると言える。新築マンション価格上昇の影響を受け、10年前との比較で平均流通価格は69.9%上昇、平均坪単価は80.3%上昇している。新築戸建てでは、平均土地面積よりも平均建物面積の方が大きく、これが中心3区の特有の傾向となっている。価格を抑えるため土地面積が狭くしても、庭を狭めたり3階建てにしたりと、その土地を目一杯使って建物面積は100㎡前後を確保しようとする動きが見られる。ここでも、実需層の広さへのニーズが示されている。2015~2022年で、平均価格は7.9%上昇し、平均土地面積は17.7%縮小、平均建物面積は10.9%と縮小している。



※平均価格(左軸)、平均土地面積・平均建物面積(右軸)

**西部3区(西区・中村区・中川区)**

名古屋駅がある中村区を含む西部3区の新築マンションは、10年前との比較において一戸平均価格が79.4%、平均坪単価が72.3%それぞれ上昇した。ただ、2022年はいずれも大きく下落に転じるなど、中心3区と同様に上昇傾向としては定着していない状況である。供給動向を見ると、中村区は2013年～2022年で1,305戸、2003年～2022年の20年で2,349戸と、ここ10年の割合が高い。リニア中央新幹線開業を当て込んだマンション開発が本格化した2020年以降は、供給ペースに弾みがついている。平均専有面積は西部3区で概ね縮小傾向にあり、2019年以降は70㎡を割り込んでいる。2017年に大きく縮小しているのは、供給の多くをコンパクトマンションが占めたためである。

中古マンションは、平均専有面積70㎡台を維持する動きが中心3区と同様に見られる。平均流通価格は、西区と中村区が2022年に3,000万円前後となっているが、中川区は2,013万円と名古屋駅へのアクセス性で価格に差がついている。西部3区の価格推移は、10年前との比較では平均流通価格が45.6%上昇、平均坪単価が55.4%上昇。特に中村区の平均流通価格は82.4%上昇、平均坪単価は91.6%上昇と、100%以上を記録した中区に次ぐ上昇率である。新築戸建ては、平均土地面積が縮小傾向にある一方で、平均建物面積は100㎡前後で横ばいとなっている。この傾向は名古屋市全体に共通する動きとなっている。戸建てであれば建物面積100㎡というのが名古屋市・愛知県下の基準となっており、土地や建設資材の価格が高騰する状況下でも建物面積を狭める選択肢はとられにくい状況である。しかし2015～2022年で、平均価格は17.3%上昇、平均土地面積は17.2%縮小、平均建物面積は3.9%縮小している。

