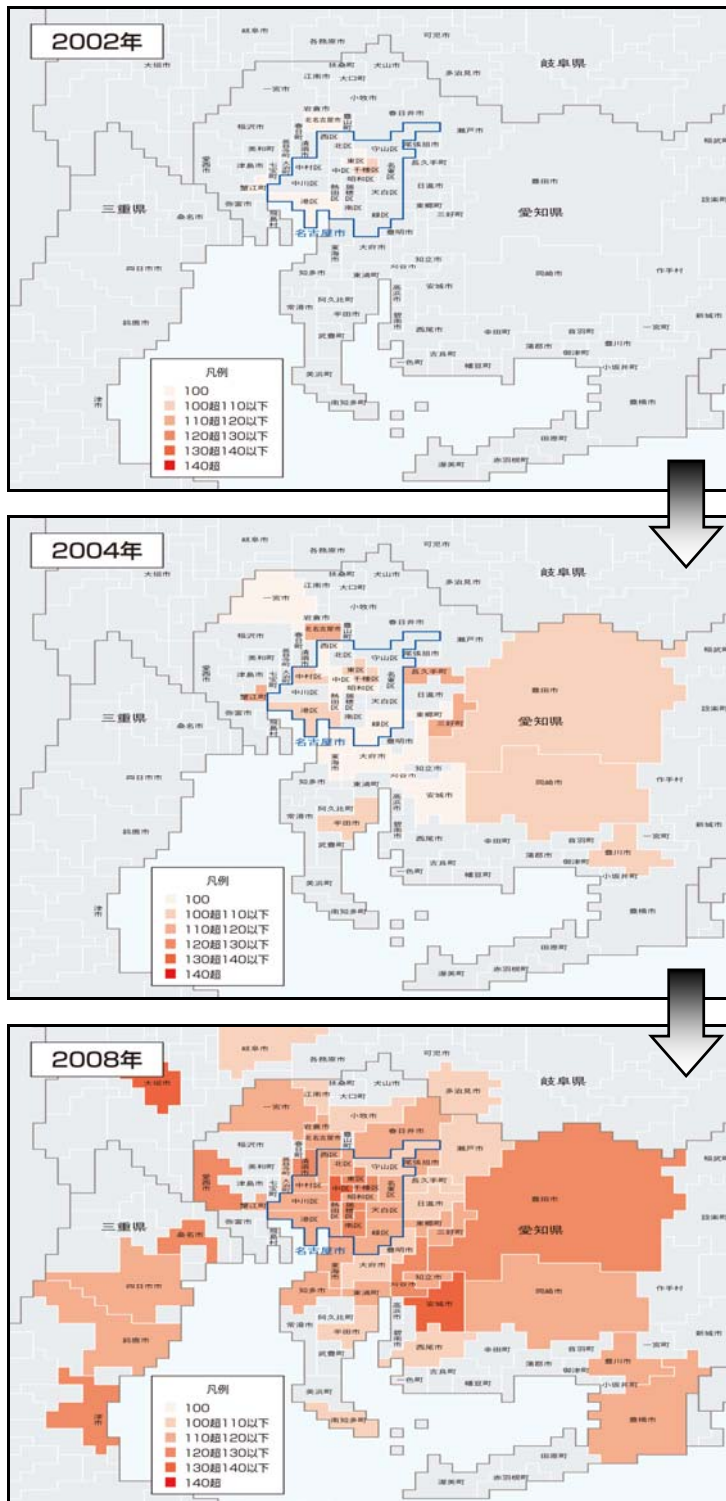


東京カンテイ、98年～08年の中古マンション価格推移から価格回復過程を検証

回復の起点は名古屋市中心部から、首都圏より2年のタイムラグ

2001年に名古屋市千種区で最初に反転上昇、豊田市などの中核市も早期に回復

中部圏 行政区別中古マンション価格指数*分布図



バブル期以降続いた中古マンションの価格下落期から一番早く脱したのは**名古屋市千種区**で、首都圏より2年のタイムラグがあった(別紙参照)。これに名古屋市東区、港区、北名古屋市(旧師勝町・旧西春町)、蟹江町(いずれも2002年)が続き、名古屋市内の住環境の良いエリアを起点に底打ちが広がっている。反転上昇の時期は首都圏よりは遅れているが、京都市や大阪市との時期的な差は見られない。2003年には名古屋以外の尾張地域や三河地域でも底を脱している。

2003年以降は名古屋市中心部および西三河地方の行政区を起点として価格回復エリアが面的な広がりを見せる。首都圏と比べ、価格上昇の開始は2年ほど遅れていたが、愛知県内における郊外への波及が一段落したのは2006年で、首都圏とほぼ同様であった。その反面、1998年当時の価格水準を超えたのは、名古屋市内および西三河地方などの行政区に限られ、回復後の価格上昇の度合いは首都圏と比較して全般的に緩やかであった。

岐阜県および三重県では多治見市(2005年)、大垣市(2006年)、桑名市、四日市市(ともに2005年)がそれぞれの県下で価格回復が早かったが、中部圏全域としては後発組に属している。本格的な回復を目前にして今回の世界同時不況を迎えてしまったため、今後これらエリアでの価格回復の広がりや価格上昇の度合いは限定的になると考えられる。

この検証データは、今回のミニバブル以降に価格上昇が発生するのは名古屋市中心部からである可能性が高いことを示唆している。

*1998年～2008年における各県・行政区での中古マンション価格(坪単価)の最安値=100とした場合の価格指数

●ミニバブルによる価格高騰は名古屋市内でも見られず、西三河での中古マンション市場は今後転換期へ

行政区別で中古マンション流通価格の推移を見ると、京都市や大阪市と同様に2001年から価格回復となったが、首都圏や近畿圏で見られたミニバブルによる中古マンション価格の高騰は中部圏では確認できなかった。西三河地方では、最近までの自動車関連産業の好調によって中古マンション市場が活性化していたが、今回の世界経済の急変を受け、今後は大きな転換期を迎えることも予想される。

行政区別中古マンション流通価格

都府県名	行政区名	中古マンション流通価格(坪単価:万円)											
		1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	
愛知県	名古屋市	千種区	83.0	80.0	75.8	73.7	77.4	80.3	79.3	78.1	84.0	91.3	90.7
		東区	91.0	92.5	86.3	82.1	80.4	81.2	86.9	83.5	92.1	98.6	97.6
		西村区	90.8	90.4	86.1	84.2	75.6	72.8	70.0	73.0	75.4	78.4	79.9
		中区	80.6	77.4	73.5	73.8	73.4	62.1	65.2	63.6	63.9	67.6	74.2
		昭和区	80.1	78.2	81.6	74.5	68.1	67.2	66.0	72.2	82.3	89.6	88.8
		熱田区	95.8	89.7	93.4	91.2	88.9	91.0	84.2	84.8	90.0	97.8	100.4
		熱港区	79.8	80.1	73.0	69.5	70.3	67.6	64.4	71.0	69.7	73.6	76.9
		緑区	69.7	63.0	63.7	60.1	53.2	53.8	54.2	54.6	55.4	58.3	60.6
			70.2	68.6	65.1	64.4	58.8	57.4	55.9	59.9	63.7	64.5	62.1
			80.7	77.9	75.8	72.4	69.8	69.0	69.4	68.5	72.4	78.6	79.7
		岡崎市	61.0	59.6	59.3	57.6	55.7	53.7	54.7	54.5	54.4	58.4	61.5
		一宮市	62.1	60.3	55.4	52.7	46.9	46.0	44.9	49.3	46.5	51.4	51.0
		半田市	71.5	67.2	61.5	56.4	51.8	50.8	51.9	55.1	51.1	52.9	54.4
		豊川市	76.3	75.7	70.5	65.6	55.3	52.3	56.2	57.6	62.9	60.9	62.7
		刈谷市	69.3	61.7	62.6	63.1	60.4	57.8	54.9	59.1	63.0	63.2	71.0
		豊田市	62.4	64.7	60.9	57.9	57.4	54.9	58.5	64.4	59.2	67.4	67.5
		安城市	64.0	64.2	65.2	61.7	58.6	57.9	57.7	60.7	63.8	67.1	75.5
		東海市	74.5	71.9	64.7	68.0	61.9	56.6	53.4	54.4	63.9	65.7	61.2
		大府市	72.9	78.8	83.1	68.2	69.3	74.2	66.9	71.0	70.2	74.0	71.0
		北名古屋市	58.4	86.9	65.5	66.8	58.2	59.5	64.7	59.9	59.1	66.8	66.4
	東郷町	53.5	48.7	66.2	61.3	49.0	49.6	47.3	51.8	53.0	55.0	54.1	
	長久手町	73.1	71.7	75.7	72.8	69.9	61.3	70.3	68.0	66.2	65.8	64.4	
	蟹江町	73.9	71.5	65.9	60.1	52.9	67.8	59.3	63.0	55.3	57.0	61.2	
	三好町	87.3	80.3	76.1	76.0	64.7	56.7	63.4	61.2	64.6	60.5	65.5	
		76.0	73.6	71.2	68.0	64.8	63.2	63.8	62.8	64.5	68.9	70.8	
岐阜県	大垣市	79.5	68.6	71.4	65.8	56.8	60.7	59.6	58.3	52.2	56.6	68.3	
	多治見市	71.9	67.7	63.9	59.0	60.3	62.0	58.2	51.1	58.0	54.0	53.2	
三重県	四日市市	81.1	76.8	69.5	66.9	64.4	60.5	59.6	61.6	60.4	59.4	59.5	
	桑名市	74.3	70.1	66.8	60.4	53.0	54.4	50.5	49.7	50.2	56.2	56.7	
		84.7	75.6	75.9	68.6	64.2	57.8	53.3	53.1	57.6	63.0	64.8	
		73.8	68.8	67.4	63.9	59.8	56.9	53.5	49.5	48.6	51.4	55.4	
東京都	東京23区	中央区	198.8	186.4	177.0	193.2	202.8	198.9	180.5	177.6	202.3	257.9	252.4
		港区	205.3	202.8	204.9	214.2	229.1	222.5	233.3	241.0	258.5	344.1	334.4
		品川区	176.8	166.1	164.3	164.7	164.5	170.8	166.3	168.8	176.5	223.8	221.8
		目黒区	198.9	195.0	209.9	214.9	207.7	210.5	198.8	199.9	211.5	260.0	254.7
		渋谷区	231.2	230.3	215.7	224.5	250.0	248.9	234.5	232.8	241.7	315.8	316.1
		171.7	166.2	160.7	158.2	161.5	163.0	161.1	161.0	166.7	208.3	215.5	
		162.1	156.4	150.4	147.0	150.2	151.5	150.3	150.2	154.1	191.1	199.6	
大阪府	大阪市	福島区	118.8	107.7	102.4	95.7	92.9	97.6	93.0	107.0	115.0	120.4	126.4
		浪速区	104.0	94.4	86.1	73.5	86.0	86.4	97.4	91.7	93.6	111.9	127.2
		北区	122.9	118.8	112.0	102.4	93.9	98.1	99.0	108.2	115.2	131.6	130.3
			117.3	108.8	102.2	94.0	88.9	87.6	86.4	86.0	91.9	103.2	107.6
		109.7	102.8	97.2	89.2	85.0	81.2	78.1	77.7	81.5	89.7	91.7	
京都市	京都市	上京区	134.1	115.5	109.3	107.0	99.0	100.3	99.4	107.1	115.9	120.5	127.6
		左京区	127.6	119.2	110.8	101.4	103.1	105.3	104.5	103.2	115.5	120.6	128.2
		中京区	129.8	125.0	117.8	109.8	105.8	106.5	105.0	124.0	140.9	159.9	149.9
			108.8	101.6	95.7	87.3	81.9	83.9	79.4	85.4	92.5	104.3	105.3
		106.8	99.9	93.1	85.9	83.6	81.1	77.4	81.9	87.7	98.1	99.4	

※1998年～2008年における各都府県・行政区での中古マンション価格(坪単価)の最安値=100とし、最安値を示した年以降の価格指数を以下のように表現している。

- 100 ～ 110以下
- 110 ～ 120以下
- 120 ～ 130以下
- 130 ～ 140以下