

東京カンテイ、中古マンション相場価格の推移から正味のトレンドを調査・分析

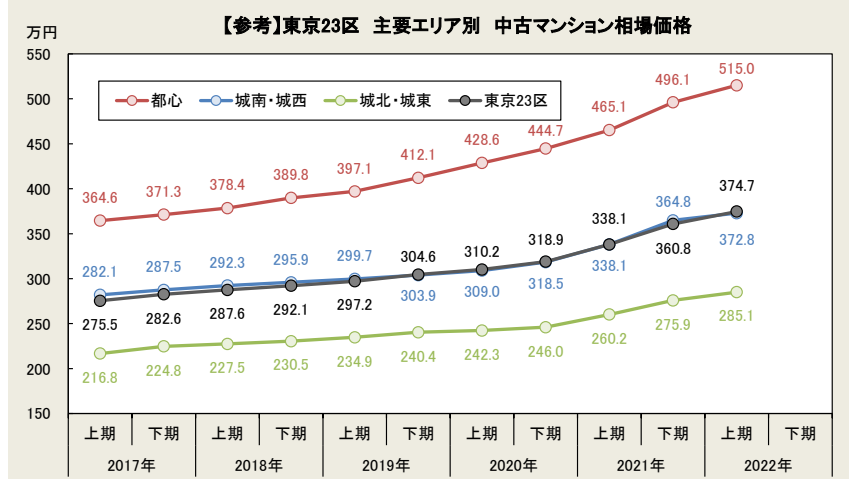
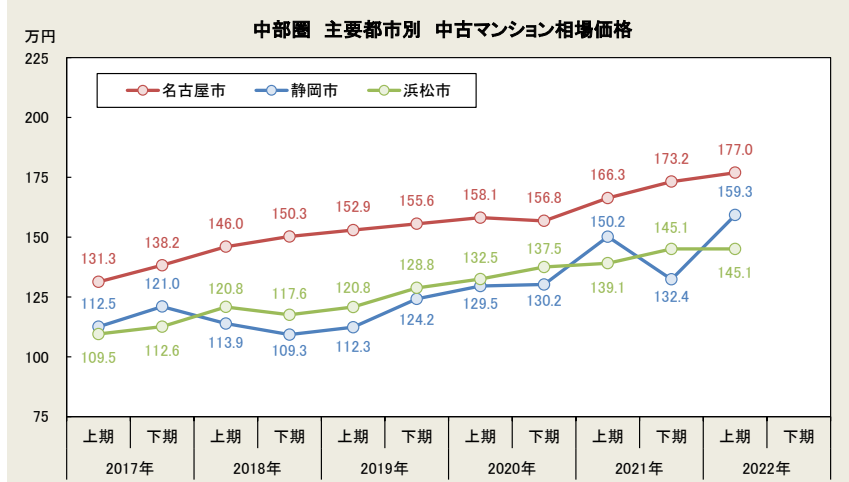
**中部圏 2022年上半期は前期比+2.4%の154.3万円、上昇度合いがやや鈍化**

**愛知県は+1.7%の158.8万円 名古屋市中心部は+0.6%の202.2万円、辛うじてプラスを維持**

●名古屋市中では3期連続プラスも上昇率自体は縮小傾向 市内中心部でも上値が重い展開

2022年の上半期(1月~6月)における中部圏の中古マンション相場価格※は、前期比+2.4%の154.3万円で19期連続上昇となった。2021年には上半期・下半期ともに+5%台と高い水準の上昇率を示していたが、今期は価格水準を牽引する愛知県やその中心部の名古屋市中で上値が重くなったことに伴って、上昇度合いがやや鈍化する結果となった。三重県でも3期連続プラスを示した一方で、静岡県では2期ぶりにプラス、岐阜県では4期ぶりにマイナスとなるなど、硬軟入り交じった動きを見せている。

名古屋市中の中古マンション相場価格は、前期比+2.2%の177.0万円と3期連続で上昇した。また、同市中心3区では+0.6%の202.2万円と辛うじてプラスを維持した。静岡県下にある2つの政令指定都市のうち、浜松市では上昇傾向が一服、静岡市では前期に生じていたバイアスによる反動から今期は一転して159.3万円まで大幅に上昇し、2021年の上半期に記録した最高値を上回った。



中部圏 主要エリア別 中古マンション相場価格

エリア名			中古マンション相場価格(万円/坪)												
			2017年		2018年		2019年		2020年		2021年		2022年		
			上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	
愛知県	名古屋市	中心3区	158.4	165.8	173.5	176.7	180.3	185.1	187.4	187.1	195.6	201.0	202.2		
			131.3	138.2	146.0	150.3	152.9	155.6	158.1	156.8	166.3	173.2	177.0		
			115.3	120.8	127.8	132.2	135.7	138.7	140.9	140.6	148.1	156.1	158.8		
静岡県	静岡市		112.5	121.0	113.9	109.3	112.3	124.2	129.5	130.2	150.2	132.4	159.3		
		浜松市		109.5	112.6	120.8	117.6	120.8	128.8	132.5	137.5	139.1	145.1	145.1	
				110.2	114.1	113.5	115.4	117.1	119.1	128.2	129.1	137.8	136.0	146.2	
岐阜県		86.3	91.5	91.6	95.6	99.5	97.1	95.8	97.6	106.3	117.4	117.0			
三重県		90.6	92.5	90.5	93.4	98.9	100.0	103.5	97.0	108.6	113.8	119.3			
中部圏		111.7	116.3	121.9	126.5	129.8	131.9	135.6	135.9	143.4	150.7	154.3			

※中心3区(中区、東区、千種区)

## 中部圏 主要都市・行政区別 中古マンション相場価格

行政区名		中古マンション相場価格(万円/坪)											
		2017年		2018年		2019年		2020年		2021年		2022年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期
名古屋市	千種区	161.5	164.9	169.9	178.1	184.9	187.7	188.4	190.8	199.9	207.4	199.5	
	東区	157.5	172.9	184.8	180.0	180.1	180.8	186.6	188.7	195.4	189.6	202.9	
	北区	110.6	113.5	120.8	129.0	132.3	129.5	124.7	129.3	137.7	138.8	147.5	
	西区	130.7	140.6	147.4	143.8	136.4	163.2	157.6	156.6	174.4	177.7	176.6	
	中村区	110.8	132.3	146.9	145.5	153.2	149.4	157.3	152.7	169.7	201.1	199.2	
	中区	153.0	160.1	170.2	170.9	173.2	184.6	186.4	178.3	186.5	200.1	205.5	
	昭和区	139.4	151.1	161.6	159.8	162.8	162.9	165.9	166.3	179.3	183.8	188.0	
	瑞穂区	139.2	142.7	151.6	155.8	156.9	155.0	152.4	156.0	163.7	173.2	185.4	
	熱田区	116.4	128.0	158.1	138.8	149.5	144.7	152.7	149.5	155.3	158.1	155.9	
	中川区	95.9	95.7	104.3	97.0	108.6	112.5	112.3	112.6	111.9	114.2	112.6	
	港区	80.1	85.5	90.7	92.5	91.5	97.7	102.0	99.8	99.6	97.3	98.2	
	南区	85.9	105.9	104.3	113.1	107.9	115.1	125.8	115.6	114.9	132.9	149.6	
	守山区	93.5	94.3	99.1	97.3	104.6	100.0	96.3	108.9	107.0	119.4	119.9	
	緑区	107.2	113.0	112.0	120.3	123.5	121.8	130.4	127.9	134.2	136.2	143.4	
	名東区	135.5	133.8	139.2	155.3	161.2	171.3	173.1	167.6	172.1	170.7	176.8	
	天白区	126.4	141.8	158.2	155.4	148.7	143.2	146.8	142.0	142.5	155.4	157.4	
		131.3	138.2	146.0	150.3	152.9	155.6	158.1	156.8	166.3	173.2	177.0	
静岡市	葵区	110.9	125.5	116.9	119.0	124.3	153.5	163.8	170.2	175.0	179.7	179.3	
	駿河区	124.1	128.8	127.5	124.0	129.1	130.7	138.1	144.2	145.0	141.9	157.0	
	清水区	97.9	101.8	98.8	93.1	84.8	86.6	91.1	89.6	78.0	86.9	145.4	
			112.5	121.0	113.9	109.3	112.3	124.2	129.5	130.2	150.2	132.4	159.3
浜松市	中区	111.6	112.6	124.1	122.1	125.5	134.1	137.7	142.8	139.1	145.1	145.1	
	東区			82.7	79.8	75.0	81.3	80.3	89.1				
	西区	80.2			101.0	101.0							
	浜北区			101.0	99.8				85.0				
		109.5	112.6	120.8	117.6	120.8	128.8	132.5	137.5	139.1	145.1	145.1	

名古屋市の前期比は+4.1%→+2.2%と3期連続で上昇、前期比がプラスとなった行政区は13→11と微減した。今回は千種区もマイナスに転じたことで、新型コロナ下で一貫して上昇傾向を示し続けているのは昭和区のみとなった。各行政区の価格を見ると、同市中心部に位置する中区の205.5万円がトップで、東区(202.9万円)も同じく200万円台の僅差で続いている。千種区や中村区も概ね同水準を示しており、東京23区や大阪市のように市内中心部で価格水準が突出している行政区は見られない。前期比の上昇率では南区(+12.6%)が引き続き二桁プラスでトップとなった。

静岡市の上昇率は-11.9%→+20.3%と前期の大幅下落から一転する結果となったが、これは価格水準が高い葵区や駿河区で物件数が増加したことに加えて、清水区において駅近タワーマンションが新たに対象物件となったことで同区の価格水準も大幅に押し上がった影響が大きい。一方、浜松市においては対象物件が継続的に確認されているのは中区のみの状態が続いている。中区の相場価格を見ると、+4.3%→±0.0%と横ばいに留まっている。コロナ前の水準を上回ってはいるものの、他の政令指定都市のような一貫した上昇傾向を示すまでには至っていない。

### ※中古マンション相場価格とは

中古マンション価格にはその時々々の市況感に加えて、流通している物件の属性(築年数、立地、階数、戸数規模など)が一種の“変数”として作用している。ここでは、価格変動に大きく影響する「築年数」と「立地」について一定の条件を設定することで、対象物件の均質化を図った数値を「中古マンション相場価格」として算出している。

対象となる物件(=基準物件)は、①築10年±5年、②最寄駅から徒歩15分以内、③中古流通事例数が3件以上もしくは総戸数の2%以上(小規模物件に対する措置)の条件を満たしているものに限定しており、中古流通事例の価格には東京カンテイにて独自のロジックで“4階・中住戸・南向き”に補正したものをを用いている。