

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

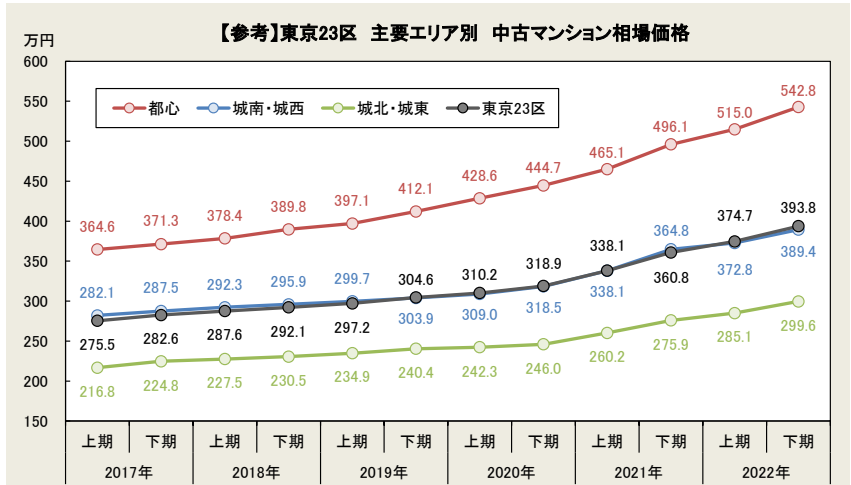
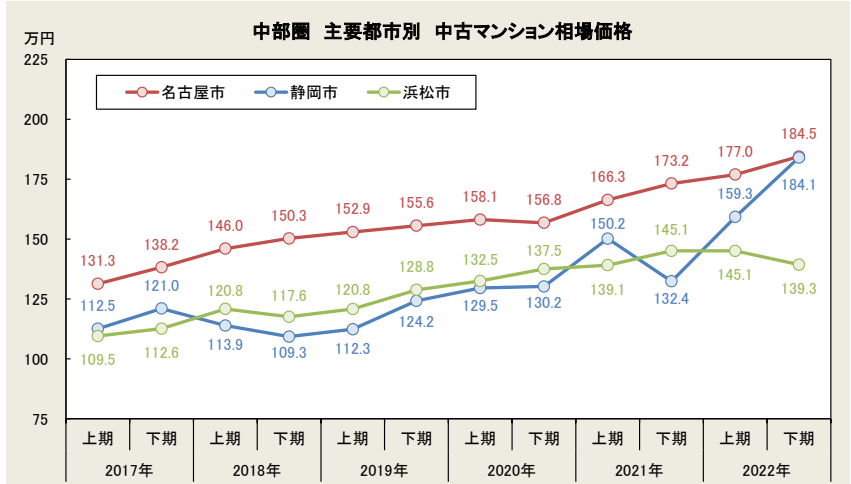
中部圏 2022年下半期は前期比+3.2%の159.2万円、再び上昇度合い強まる

愛知県は+3.3%の164.1万円、名古屋市中心部は+4.5%の211.2万円 価格水準は上振れ

●名古屋市では4期連続プラス、上昇率も再び拡大 市内中心部が押し上げる展開

2022年の下半期(7月~12月)における中部圏の中古マンション相場価格※は、前期比+3.2%の159.2万円で20期連続の上昇となった。通年で5%台の高い上昇率を示していた2021年に比べてやや鈍化しているが、2022年においては後半にかけて再び上昇度合いを強める結果となった。各県を見ると、愛知県(+3.3%、164.1万円)と三重県(+2.9%、122.8万円)は4期連続、静岡県(+6.2%、155.2万円)は2期連続のプラスとなった一方、岐阜県(-1.5%、115.2万円)は前期に引き続き下落している。

名古屋市の中古マンション相場価格は、前期比+4.2%の184.5万円と4期連続で上昇した。また、同市中心3区では+4.5%の211.2万円と大幅に拡大している。静岡県下にある2つの政令指定都市のうち、静岡市では同市で最高階数トップのタワー物件が新たに対象となった影響もあり2期連続の二桁プラス、前期に上昇一服していた浜松市では8期ぶりのマイナスとなった。



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	211.2	
			131.3	138.2	146.0	150.3	152.9	155.6	158.1	156.8	166.3	173.2	177.0	184.5	
			115.3	120.8	127.8	132.2	135.7	138.7	140.9	140.6	148.1	156.1	158.8	164.1	
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	184.1	
		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	139.3
				110.2	114.1	113.5	115.4	117.1	119.1	128.2	129.1	137.8	136.0	146.2	155.2
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	115.2		
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	122.8		
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	159.2		

※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	206.9
	東区	157.5	172.9	184.8	180.0	180.1	180.8	186.6	188.7	195.4	189.6	202.9	207.1
	北区	110.6	113.5	120.8	129.0	132.3	129.5	124.7	129.3	137.7	138.8	147.5	151.5
	西区	130.7	140.6	147.4	143.8	136.4	163.2	157.6	156.6	174.4	177.7	176.6	177.6
	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	232.5
	中区	153.0	160.1	170.2	170.9	173.2	184.6	186.4	178.3	186.5	200.1	205.5	220.3
	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	202.6
	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	187.0
	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	169.4
	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	116.3
	港区	80.1	85.5	90.7	92.5	91.5	97.7	102.0	99.8	99.6	97.3	98.2	103.2
	南区	85.9	105.9	104.3	113.1	107.9	115.1	125.8	115.6	114.9	132.9	149.6	157.9
	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	121.1
	緑区	107.2	113.0	112.0	120.3	123.5	121.8	130.4	127.9	134.2	136.2	143.4	155.2
	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	177.8
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	161.4	
		131.3	138.2	146.0	150.3	152.9	155.6	158.1	156.8	166.3	173.2	177.0	184.5
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	228.6
	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	159.8
	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	139.3
	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+2.2%→+4.2%と4期連続で上昇、また市内全ての16行政区で前期比がプラスとなった。なお、コロナ以前から一貫して上昇傾向を示しているのは昭和区のみで、連続上昇期間は8期にも及んでいる。各行政区の価格を見ると、同市中心部に位置する中村区の232.5万円が最も高く、昨年トップだった中区(220.3万円)を上回った。この他、千種区・東区・昭和区も200万円台で続いており、大台超えの行政区が2→5に増加している。前期比の上昇率では中村区(+16.7%)が最も大きく、唯一の二桁プラスとなっている。

静岡市の上昇率は+20.3%→+15.6%とやや鈍化したものの、引き続き大幅上昇を示している。今回は前期に大幅上昇のバイアスとなっていた清水区の駅近タワー物件が対象から外れた一方で、価格水準が比較的高い葵区において市内で最高階数トップのタワー物件が新たに対象となったために同区の価格水準が大幅に押し上げられた。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、±0.0%→-4.0%と3期ぶりに下落したことで140万円を割り込んだが、依然としてコロナ前の水準は上回っている。

※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。