

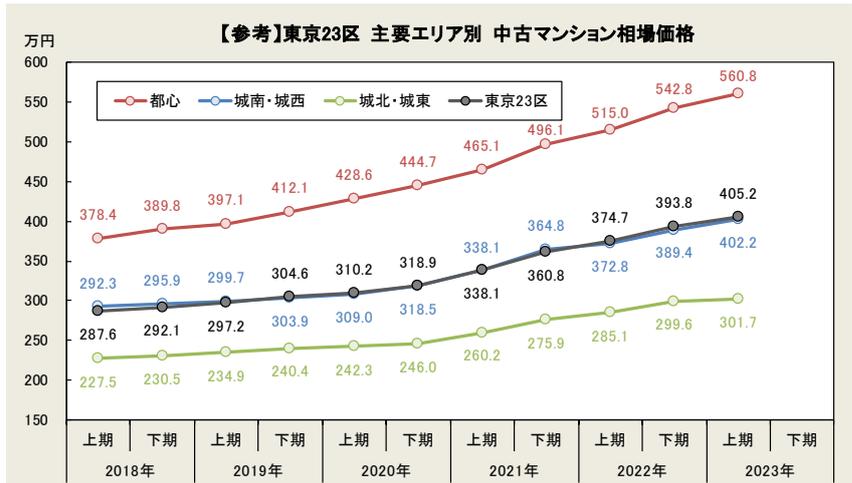
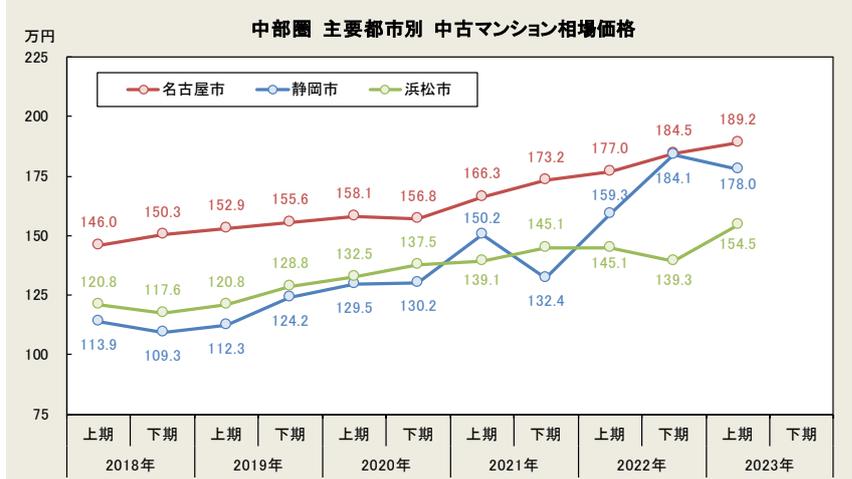
東京カンテイ、中古マンション相場価格の推移から正味のトレンドを調査・分析

中部圏 2023年上半期は前期比+4.7%の166.7万円、上昇率の拡大が続く

愛知県は+4.0%の170.6万円、名古屋市中心部は+1.4%の214.2万円で上昇鈍化が顕著に

●名古屋市では5期連続プラスも上昇率は縮小、急伸していた中村区や熱田区では上昇一服で調整の動き

2023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+4.7%の166.7万円で21期連続の上昇となった。昨年の上半期に上昇率が一旦縮小していたものの、その後は再び拡大するなど強い動きが戻ってきている。各県を見ると、愛知県(+4.0%、170.6万円)や三重県(+4.3%、128.1万円)で上昇度合いが強まり、岐阜県(+10.2%、126.9万円)は3期ぶりのプラスとなった。一方、静岡県(+5.8%、164.2万円)は3期連続でプラスを示すも上昇率自体は縮小しつつある。名古屋市の中古マンション相場価格は、前期比+2.5%の189.2万円と5期連続で上昇した。また、同市中心3区でも+1.4%の214.2万円と強含んだが、いずれも上値が重くなってきている。静岡県下にある2つの政令指定都市に関しては対象物件が比較的少ないことから、変動が大きくなりやすい。今期も前期とは対照的な動きを示しているが、前年同期の水準をともに上回っている。



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)												
			2018年		2019年		2020年		2021年		2022年		2023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	173.5	176.7	180.3	185.1	187.4	187.1	195.6	201.0	202.2	211.2	214.2		
			146.0	150.3	152.9	155.6	158.1	156.8	166.3	173.2	177.0	184.5	189.2		
			127.8	132.2	135.7	138.7	140.9	140.6	148.1	156.1	158.8	164.1	170.6		
静岡県	静岡市		113.9	109.3	112.3	124.2	129.5	130.2	150.2	132.4	159.3	184.1	178.0		
		浜松市		120.8	117.6	120.8	128.8	132.5	137.5	139.1	145.1	145.1	139.3	154.5	
				113.5	115.4	117.1	119.1	128.2	129.1	137.8	136.0	146.2	155.2	164.2	
岐阜県		91.6	95.6	99.5	97.1	95.8	97.6	106.3	117.4	117.0	115.2	126.9			
三重県		90.5	93.4	98.9	100.0	103.5	97.0	108.6	113.8	119.3	122.8	128.1			
中部圏		121.9	126.5	129.8	131.9	135.6	135.9	143.4	150.7	154.3	159.2	166.7			

※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)											
		2018年		2019年		2020年		2021年		2022年		2023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	169.9	178.1	184.9	187.7	188.4	190.8	199.9	207.4	199.5	206.9	206.9	
	東区	184.8	180.0	180.1	180.8	186.6	188.7	195.4	189.6	202.9	207.1	210.6	
	北区	120.8	129.0	132.3	129.5	124.7	129.3	137.7	138.8	147.5	151.5	157.1	
	西区	147.4	143.8	136.4	163.2	157.6	156.6	174.4	177.7	176.6	177.6	179.7	
	中村区	146.9	145.5	153.2	149.4	157.3	152.7	169.7	201.1	199.2	232.5	226.6	
	中区	170.2	170.9	173.2	184.6	186.4	178.3	186.5	200.1	205.5	220.3	224.0	
	昭和区	161.6	159.8	162.8	162.9	165.9	166.3	179.3	183.8	188.0	202.6	205.5	
	瑞穂区	151.6	155.8	156.9	155.0	152.4	156.0	163.7	173.2	185.4	187.0	188.6	
	熱田区	158.1	138.8	149.5	144.7	152.7	149.5	155.3	158.1	155.9	169.4	165.7	
	中川区	104.3	97.0	108.6	112.5	112.3	112.6	111.9	114.2	112.6	116.3	128.2	
	港区	90.7	92.5	91.5	97.7	102.0	99.8	99.6	97.3	98.2	103.2	111.1	
	南区	104.3	113.1	107.9	115.1	125.8	115.6	114.9	132.9	149.6	157.9	146.4	
	守山区	99.1	97.3	104.6	100.0	96.3	108.9	107.0	119.4	119.9	121.1	128.4	
	緑区	112.0	120.3	123.5	121.8	130.4	127.9	134.2	136.2	143.4	155.2	158.8	
	名東区	139.2	155.3	161.2	171.3	173.1	167.6	172.1	170.7	176.8	177.8	187.7	
天白区	158.2	155.4	148.7	143.2	146.8	142.0	142.5	155.4	157.4	161.4	169.6		
		146.0	150.3	152.9	155.6	158.1	156.8	166.3	173.2	177.0	184.5	189.2	
静岡市	葵区	116.9	119.0	124.3	153.5	163.8	170.2	175.0	179.7	179.3	228.6	208.5	
	駿河区	127.5	124.0	129.1	130.7	138.1	144.2	145.0	141.9	157.0	159.8	160.4	
	清水区	98.8	93.1	84.8	86.6	91.1	89.6	78.0	86.9	145.4		165.7	
			113.9	109.3	112.3	124.2	129.5	130.2	150.2	132.4	159.3	184.1	178.0
浜松市	中区	124.1	122.1	125.5	134.1	137.7	142.8	139.1	145.1	145.1	139.3	154.9	
	東区	82.7	79.8	75.0	81.3	80.3	89.1						
	西区		101.0	101.0									
	浜北区	101.0	99.8				85.0					147.0	
		120.8	117.6	120.8	128.8	132.5	137.5	139.1	145.1	145.1	139.3	154.5	

名古屋市の前期比は+4.2%→+2.5%と5期連続で上昇、市内16行政区の半数で上昇度合いにブレーキが掛かったことで前期比がマイナスを示した行政区は0→3に増加した。なお、コロナ以前から唯一上昇傾向を示している昭和区でも+7.8%→+1.4%に縮小、上昇率が2%台を割り込んだのは5期ぶりである。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226.6万円が最も高く、辛うじて中区(224.0万円)を上回っている。前期比の上昇率では中川区(+10.2%)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+15.6%→-3.3%と前期からの反動で3期ぶりにマイナスを示した。今回マイナスに転じた要因としては、葵区においてターミナル駅である静岡駅以外を最寄りとする比較的割安な物件が対象に加わったこと、市平均を下回る水準の清水区で再び対象物件が発生したことなどが挙げられる。一方、浜松市の上昇率は-4.0%→+10.9%と前述した静岡市とは対照的な動きを示しているが、これは前期までの価格水準を上回る物件が中区や浜北区で新たに対象となった影響が大きく、継続流通している物件に限ればむしろ水準をやや下げているケースが多い。

※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。