

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

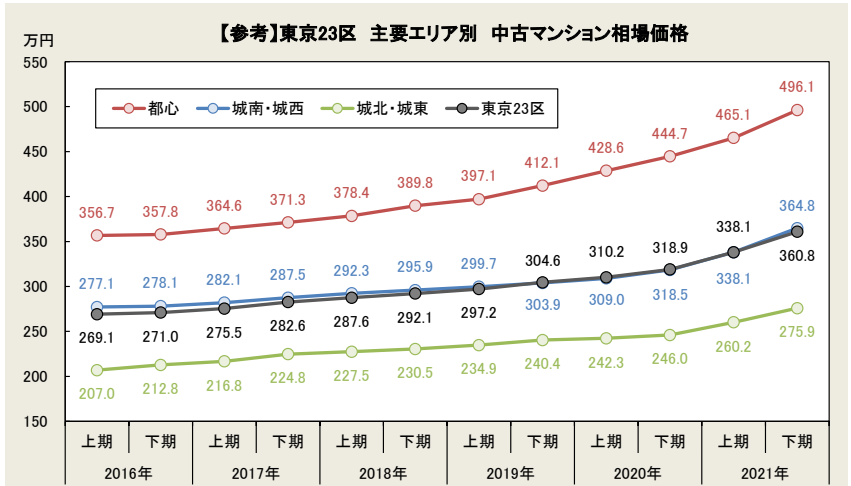
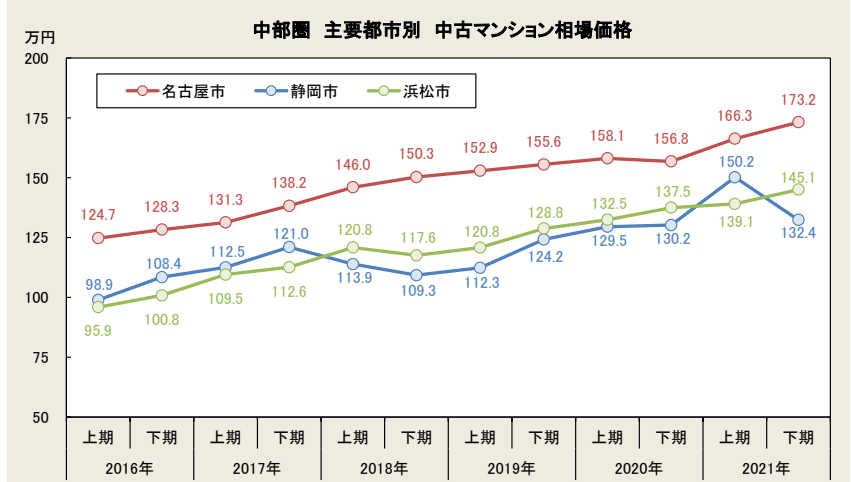
中部圏 2021年下半期は前期比+5.1%の150.7万円、2期連続で+5%台

愛知県は+5.4%の156.1万円 名古屋市中心部は上昇鈍化も続伸で200万円の大台に達する

●名古屋市では続伸 名駅周辺を含む中村区では2期連続の二桁プラス、一気に200万円の大台に

2021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+5.1%の150.7万円で18期連続上昇となった。2020年の下半期には愛知県などの弱含みから上昇が鈍化する場面も見られたが、2021年は上半期・下半期とも+5%台と高い水準でのコンスタントな上昇を示している。岐阜県や三重県でも引き続き上昇した一方で、静岡県では前期に二桁プラスとなった静岡市が反動で大きく下落した影響から、県平均は7期ぶりのマイナスとなった。

名古屋市の中古マンション相場価格は、前期比+4.1%の173.2万円と引き続き上昇した。また、同市中心3区では+2.8%の201.0万円と200万円の大台に達している。静岡県下にある2つの政令指定都市のうち、浜松市では6期連続の上昇となった。一方、静岡市では前期に生じていたエリアバイアスの反動による影響から6期ぶりに下落したが、130万円台は維持しており、コロナ前に比べて水準が高い状況に変わりはない。



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)												
			2016年		2017年		2018年		2019年		2020年		2021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	153.3	156.0	158.4	165.8	173.5	176.7	180.3	185.1	187.4	187.1	195.6	201.0	
			124.7	128.3	131.3	138.2	146.0	150.3	152.9	155.6	158.1	156.8	166.3	173.2	
			107.9	111.9	115.3	120.8	127.8	132.2	135.7	138.7	140.9	140.6	148.1	156.1	
静岡県	静岡市		98.9	108.4	112.5	121.0	113.9	109.3	112.3	124.2	129.5	130.2	150.2	132.4	
		浜松市		95.9	100.8	109.5	112.6	120.8	117.6	120.8	128.8	132.5	137.5	139.1	145.1
				102.4	106.6	110.2	114.1	113.5	115.4	117.1	119.1	128.2	129.1	137.8	136.0
岐阜県			73.0	79.8	86.3	91.5	91.6	95.6	99.5	97.1	95.8	97.6	106.3	117.4	
三重県			87.9	87.6	90.6	92.5	90.5	93.4	98.9	100.0	103.5	97.0	108.6	113.8	
中部圏			104.1	107.8	111.7	116.3	121.9	126.5	129.8	131.9	135.6	135.9	143.4	150.7	

※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)											
		2016年		2017年		2018年		2019年		2020年		2021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	155.9	158.8	161.5	164.9	169.9	178.1	184.9	187.7	188.4	190.8	199.9	207.4
	東区	156.5	155.5	157.5	172.9	184.8	180.0	180.1	180.8	186.6	188.7	195.4	189.6
	北区	107.9	108.6	110.6	113.5	120.8	129.0	132.3	129.5	124.7	129.3	137.7	138.8
	西区	126.9	124.2	130.7	140.6	147.4	143.8	136.4	163.2	157.6	156.6	174.4	177.7
	中村区	112.9	118.2	110.8	132.3	146.9	145.5	153.2	149.4	157.3	152.7	169.7	201.1
	中区	145.1	150.2	153.0	160.1	170.2	170.9	173.2	184.6	186.4	178.3	186.5	200.1
	昭和区	140.6	138.1	139.4	151.1	161.6	159.8	162.8	162.9	165.9	166.3	179.3	183.8
	瑞穂区	129.7	129.9	139.2	142.7	151.6	155.8	156.9	155.0	152.4	156.0	163.7	173.2
	熱田区	105.9	114.9	116.4	128.0	158.1	138.8	149.5	144.7	152.7	149.5	155.3	158.1
	中川区	94.7	89.9	95.9	95.7	104.3	97.0	108.6	112.5	112.3	112.6	111.9	114.2
	港区	81.7	83.3	80.1	85.5	90.7	92.5	91.5	97.7	102.0	99.8	99.6	97.3
	南区	93.8	90.4	85.9	105.9	104.3	113.1	107.9	115.1	125.8	115.6	114.9	132.9
	守山区	87.6	89.0	93.5	94.3	99.1	97.3	104.6	100.0	96.3	108.9	107.0	119.4
	緑区	103.0	104.3	107.2	113.0	112.0	120.3	123.5	121.8	130.4	127.9	134.2	136.2
	名東区	129.4	134.0	135.5	133.8	139.2	155.3	161.2	171.3	173.1	167.6	172.1	170.7
	太白区	123.9	128.5	126.4	141.8	158.2	155.4	148.7	143.2	146.8	142.0	142.5	155.4
		124.7	128.3	131.3	138.2	146.0	150.3	152.9	155.6	158.1	156.8	166.3	173.2
静岡市	葵区	102.0	89.0	110.9	125.5	116.9	119.0	124.3	153.5	163.8	170.2	175.0	179.7
	駿河区	116.6	120.7	124.1	128.8	127.5	124.0	129.1	130.7	138.1	144.2	145.0	141.9
	清水区	82.2	95.4	97.9	101.8	98.8	93.1	84.8	86.6	91.1	89.6	78.0	86.9
		98.9	108.4	112.5	121.0	113.9	109.3	112.3	124.2	129.5	130.2	150.2	132.4
浜松市	中区	102.0	107.5	111.6	112.6	124.1	122.1	125.5	134.1	137.7	142.8	139.1	145.1
	東区	93.9	87.0			82.7	79.8	75.0	81.3	80.3	89.1		
	西区	72.1	71.0	80.2			101.0	101.0					
	浜北区	73.0				101.0	99.8				85.0		
		95.9	100.8	109.5	112.6	120.8	117.6	120.8	128.8	132.5	137.5	139.1	145.1

名古屋市の前期比は+6.1%→+4.1%と続伸、前期比がプラスとなった行政区は12→13と微増した。なお、千種区と昭和区においては新型コロナ下の2020年～2021年に渡って一貫した上昇傾向を示している。各行政区の価格を見ると、同市中心部に位置する千種区の207.4万円がトップで、中村区と中区も含めて軒並み200万円の大台に達している。前期比の上昇率では中村区(+18.5%)や南区(+15.7%)、守山区(+11.6%)で二桁上昇となっており、中村区に至っては2期連続&上昇率自体も拡大している。

静岡市の上昇率は+15.4%→-11.9%と前期の大幅上昇から一転する結果となったが、これは価格水準が低い清水区で対象となる物件数が増加したことに加えて、葵区や駿河区で物件数が減少したことも要因に挙げられる。なお、最も価格水準が高い葵区では7期連続の上昇となっている。一方、浜松市において対象物件が継続的に確認されている中区では-2.6%→+4.3%と2期ぶりに上昇しており、価格自体も直近5年間の中で最も高かった2020年下半期の水準を僅かながら上回った。

※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。