

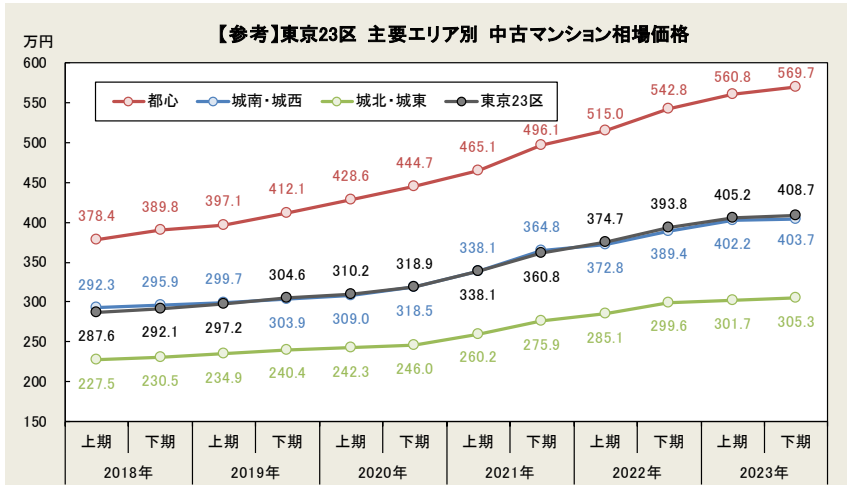
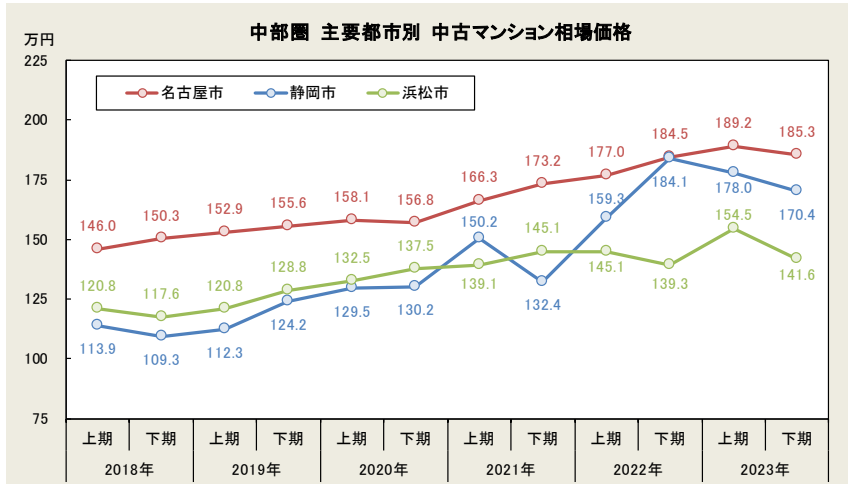
東京カンテイ、中古マンション相場価格の推移から正味のトレンドを調査・分析

中部圏 2023 年下半期は前期比-1.9%の 163.6 万円、22 期ぶりのマイナス

愛知県は-1.3%の 168.3 万円、名古屋市中心部は-1.1%の 211.8 万円と 6 期ぶりに反転下落

●名古屋市中でも連続上昇がストップ、横ばいだった千種区や名東区を除いて軒並み下落

2023 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-1.9%の 163.6 万円と 22 期ぶりのマイナスとなった。各県や主要な都市では軒並み下落しており、今回圏域平均が反落したことは特定のエリアが下げたためではない。各県を見ると、愛知県(-1.3%、168.3 万円)をはじめ、静岡県(-5.9%、154.5 万円)、岐阜県(-1.7%、124.8 万円)、三重県(-2.7%、124.7 万円)のいずれもマイナスを示しており、比較的下落率が大きかった静岡県に至っては 1 年前と同水準まで下げている。名古屋市中の相場価格は、前期比-2.1%の 185.3 万円と 6 期ぶりに下落した。また、同市中心 3 区でも -1.1%の 211.8 万円と上昇傾向は一服した。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わけだが、静岡市は 2 期連続のマイナス、浜松市は大幅上昇した前期からの反動で 1 年前をやや上回る水準まで下げている。



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	211.8
			146.0	150.3	152.9	155.6	158.1	156.8	166.3	173.2	177.0	184.5	189.2	185.3
			127.8	132.2	135.7	138.7	140.9	140.6	148.1	156.1	158.8	164.1	170.6	168.3
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	170.4	
	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	141.6	
		113.5	115.4	117.1	119.1	128.2	129.1	137.8	136.0	146.2	155.2	164.2	154.5	
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	124.8	
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	124.7	
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	163.6	

※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	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	210.2
	北区	120.8	129.0	132.3	129.5	124.7	129.3	137.7	138.8	147.5	151.5	157.1	154.8
	西区	147.4	143.8	136.4	163.2	157.6	156.6	174.4	177.7	176.6	177.6	179.7	174.3
	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	202.4
	中区	170.2	170.9	173.2	184.6	186.4	178.3	186.5	200.1	205.5	220.3	224.0	219.4
	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	200.4
	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	185.5
	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	163.1
	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	121.6
	港区	90.7	92.5	91.5	97.7	102.0	99.8	99.6	97.3	98.2	103.2	111.1	110.3
	南区	104.3	113.1	107.9	115.1	125.8	115.6	114.9	132.9	149.6	157.9	146.4	141.0
	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	126.8
	緑区	112.0	120.3	123.5	121.8	130.4	127.9	134.2	136.2	143.4	155.2	158.8	156.1
	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	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	165.8
		146.0	150.3	152.9	155.6	158.1	156.8	166.3	173.2	177.0	184.5	189.2	185.3
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	203.4
	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	156.6
	清水区	98.8	93.1	84.8	86.6	91.1	89.6	78.0	86.9	145.4		165.7	153.4
			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	141.3
	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	148.0
			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+2.5%→-2.1%と6期ぶりに下落し、市内16行政区のうち上昇したケースは皆無で横ばいだったのは千種区と名東区のみ、前期比がマイナスを示した行政区は3→14に急増した。また、中村区・熱田区・南区に至っては前期に引き続きマイナスとなった。各行政区の価格を見ると、同市中心部に位置する中区の219.4万円が最も高く、千種区・東区・中村区・昭和区も200万円台で続いている。前期比の下落率では中村区(-10.7%)が最も大きく、唯一の二桁マイナスとなっている。

静岡市では-3.3%→-4.3%と前期に引き続き下落し、下落率自体もやや拡大した。前回は対象物件のバイアスによる影響もあってマイナスに転じていたが、今回は各対象物件の大半が横ばい~弱含みとなるなど、相場価格の純粋な低下が認められる。一方、浜松市では+10.9%→-8.3%と大きく変動しており、価格水準自体は昨年の下半期をやや上回る程度となっている。中区では前期に新たに対象となった物件で強気の価格設定が為されていたものの、最寄駅から離れている物件を中心に価格改定する動きが見られ、区平均や市平均を押し下げる結果となった。

※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¹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。