

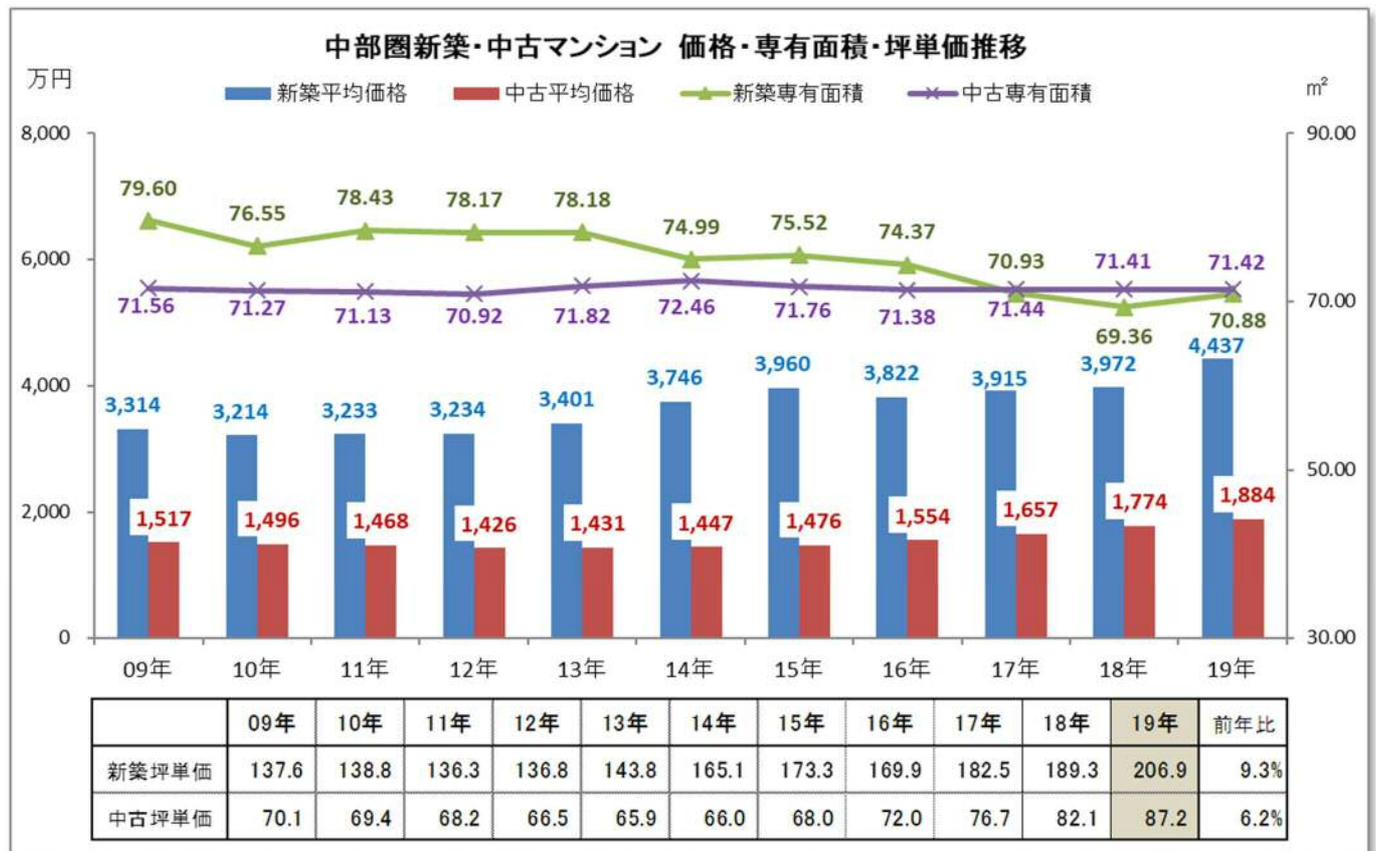
東京カンテイ「マンションデータ白書 2019」発表

中部圏 新築マンション一戸平均価格は前年比+11.7%の4,437万円 90年代バブル以来の4,000万円台
中古マンションは+6.2%の1,884万円と7年連続上昇 平均坪単価も+6.2%拡大し6年連続の上昇

●新築・中古ともに価格は大きく上昇 大手デベロッパーの名古屋進出が影響

2019年の中部圏の一戸平均価格は4,437万円で、2018年の3,972万円と比べ+11.7%と大きく上昇した。中部圏の価格が4,000万円を超えたのは1991年以来28年ぶりである。価格の急上昇の要因は大手デベロッパーの名古屋市場への進出により高額物件の供給が相次いだためである。平均専有面積は70.88㎡で2018年の69.36㎡から+2.2%拡大した。2年ぶりに70㎡台を回復した。平均坪単価は206.9万円で2018年の189.3万円から+9.3%上昇した。平均坪単価が200万円を超えたのは1990年以来29年ぶりである。

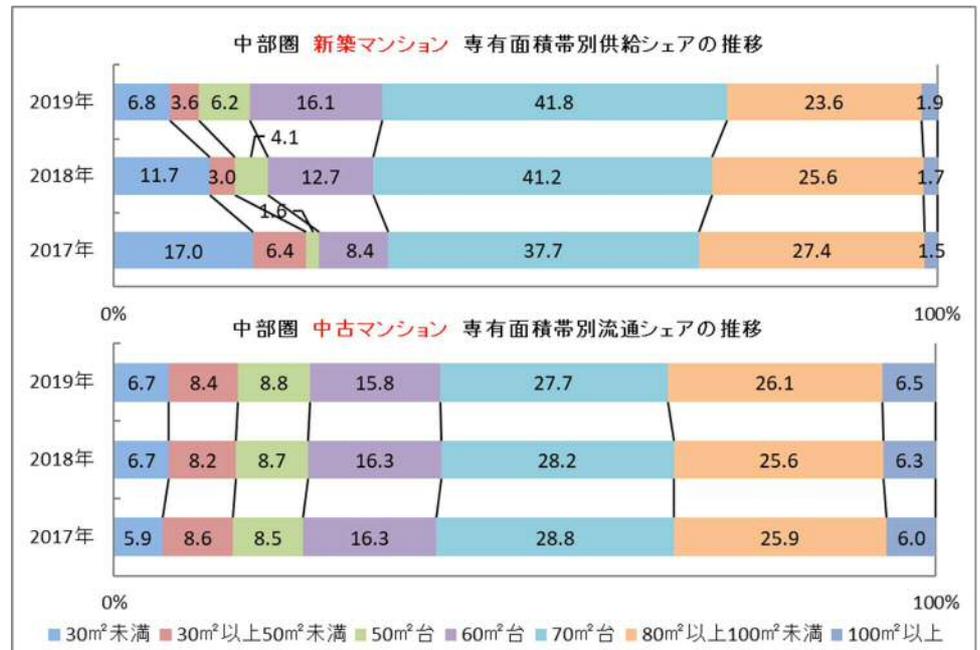
一方、中部圏の中古マンションの一戸平均価格は1,884万円で前年の1,774万円と比べ+6.2%と大きく上昇した。中部圏の一戸平均価格は2013年以降7年連続で上昇している。リニア中央新幹線開通計画に伴う名古屋駅周辺の再開発は一段落ついたが、大手デベロッパーによる大型物件やタワーマンション等による開発が断続的に行われている影響で価格が上昇し続けている。平均専有面積は71.42㎡で前年の71.41㎡からごく僅か+0.01㎡と概ね横ばい推移である。中部圏の平均専有面積は2015年以降は5年連続で71.50㎡前後の水準を維持し、ほとんど変動はない。平均坪単価は87.2万円で前年の82.1万円から+6.2%大きく上昇した。中部圏の平均坪単価は2009年以降4年連続で下落したが、2014年以降反転上昇し2019年で6年連続の上昇となる。



● 専有面積帯別供給シェアの変化 新築は価格高騰の影響で広い面積帯のシェアが縮小傾向

中部圏の新築マンションでは 2016 年以降中心面積帯をなす 80㎡以上 100㎡未満のシェアが 2017 年以降 27.4%→25.6%→23.6%と縮小を続けており、広い間取りのマンションは価格の高騰とともに敬遠されるようになってきている。一方近畿圏と同様に 30㎡未満のワンルームタイプのマンションの供給シェアも 2018 年以降縮小に転じ、2 年連続で 60㎡台と 70㎡台の合計シェアが 50%以上となっている。

中古マンション市場では平均専有面積が 2019 年は±0.0%と横ばいであったが、これを専有面積帯別に見ると、30㎡以上 50㎡未満と 50㎡台、80㎡以上 100㎡未満と 100㎡以上の各シェアが僅かながら拡大したことがわかる。30㎡以上 50㎡未満のシェアは 2017 年以降 8.6%→8.2%→8.4%と反転拡大、80㎡以上 100㎡未満も 25.9%→25.6%→26.1%と反転拡大した。全体的には 60㎡未満の狭めの専有面積帯と 80㎡以上の広い面積帯のシェアが同時に拡大している傾向が見られる。そのため中間面積帯とも言える 60㎡台と 70㎡台のシェアが縮小する動きとなっている。



● 新築マンションの徒歩時間別供給シェア 4分～7分のシェアが拡大 平均徒歩時間は 5.1分に短縮

中部圏は大型物件の供給の有無によって徒歩時間の動向が年ごとに大きく変化する。3分以内と4分～7分の合計シェアは70%前後で推移している。2018年は71.2%とさらに高水準となっていたが2019年は4分～7分が66.0%まで拡大したため、合計シェアは83.9%に達している。平均の駅徒歩時間は2017年以降は6.8分→6.2分→5.1分と大きく短縮する結果となった。

