

東京カンテイ 主要都市圏の「マンション価格インデックス 2015」を6年ぶりに公表  
 中部圏のマンション価格インデックスでは2010年～2011年の分譲物件の価格維持率が高い  
 名古屋市では「クルマ社会」に変化の兆し 最寄駅からの所要時間と資産維持率の相関が高まる

●中部圏・愛知県の指数は分譲年が古くなるほど相応に下がっていく傾向

中部圏では近畿圏よりも更に価格下落は大きくなる傾向が出ており、指数は2003年以前には80ポイントを下回っている。近畿圏が80ポイントを下回るのは2001年以前の物件であり、首都圏では1998年以前であることを考えると、三大都市圏の中で最も価格が下がりやすい性質があると言えるだろう。

県別に見ると愛知県は中部圏とは異なる動きを見せており、価格維持の観点からすると近畿圏に近い価格維持力を持っていることがわかる。2010年以降は100を超えており、2003年以降は80ポイント以上の水準を維持し続けている。

三大都市圏のマンション価格インデックス

圏域		2012年	2011年	2010年	2009年	2008年	2007年	2006年	2005年	2004年	2003年	2002年	2001年	2000年	1999年	1998年
首都圏	新築分譲時坪単価(万円)	237.3	232.9	234.0	233.9	239.2	229.8	203.1	189.3	196.9	196.6	184.6	183.0	185.0	193.2	197.8
	中古流通坪単価2014年時(万円)	250.3	250.2	230.1	220.6	205.1	192.5	187.4	189.7	200.6	201.7	177.8	164.8	165.3	157.7	146.8
	価格インデックス	105.5	107.4	98.4	94.3	85.8	83.8	92.3	100.2	101.9	102.6	96.3	90.1	89.3	81.7	74.2
近畿圏	新築分譲時坪単価(万円)	160.2	168.6	172.9	167.4	161.8	161.3	152.0	143.4	143.6	138.4	137.5	136.9	143.6	159.2	164.6
	中古流通坪単価2014年時(万円)	173.3	160.6	152.1	145.8	131.0	130.6	128.4	132.6	135.7	127.5	119.9	107.7	108.4	102.1	97.3
	価格インデックス	108.2	95.2	88.0	87.1	80.9	81.0	84.5	92.4	94.5	92.1	87.2	78.7	75.5	64.1	59.1
中部圏	新築分譲時坪単価(万円)	145.6	145.4	139.1	144.8	137.5	128.5	122.8	119.0	115.1	121.2	110.8	112.6	113.9	116.2	119.5
	中古流通坪単価2014年時(万円)	135.7	150.2	143.3	130.3	110.3	108.9	101.5	106.0	96.7	96.9	85.5	84.1	83.6	78.2	72.0
	価格インデックス	93.2	103.3	103.0	90.0	80.2	84.7	82.6	89.1	84.0	79.9	77.2	74.7	73.4	67.3	60.3



中部圏の県別主要都市別マンション価格インデックス

		2012年	2011年	2010年	2009年	2008年	2007年	2006年	2005年	2004年	2003年	2002年	2001年	2000年	1999年	1998年
愛知県	名古屋市	100.1	101.3	93.9	88.2	83.6	86.0	87.7	89.3	92.5	88.6	85.6	77.6	76.6	69.8	64.6
		101.0	103.1	100.1	88.0	79.2	84.2	84.4	87.2	85.7	82.9	78.9	73.7	74.1	67.8	61.4
岐阜県		100.9	116.9	76.4	68.3	78.8	72.8	97.9	91.0	72.0	71.2	61.9	65.9	62.1	54.7	54.1
三重県		84.1	105.3	142.5	114.4	100.8	84.7	74.0	93.2	77.6	76.6	75.0	80.6	71.1	65.7	67.8
静岡県		77.6	100.8	78.3	80.0	68.6	88.0	92.3	92.7	96.3	61.5	69.3	71.0	69.0	64.5	52.2
中部圏		93.2	103.3	103.0	90.0	80.2	84.7	82.6	89.1	84.0	79.9	77.2	74.7	73.4	67.3	60.3



●狭めの面積帯の指数が高くなる傾向、最寄駅からの所要時間が価格を維持する傾向

愛知県の新築マンションの平均専有面積は80㎡超が常識となっていたが、2000年代中頃から60㎡～70㎡を中心にしたマンション供給が盛んになったため、かえって100㎡以上のマンションの希少性が高まり価格がより維持される傾向となっている。

一方、名古屋市に限ってみると前述の通り100㎡以上の物件の数値が高くなる傾向が出ている一方で、50㎡台や60㎡台の指数も高くなる傾向があり、東京資本のデベロッパーによる狭めのマンションのグレード感などが支持され、価格を維持する結果となっている。

最寄駅からの所要時間についても「クルマ社会」である愛知県は、所要時間と中古流通価格との相関性は高くなかった。しかし名古屋市に限ってみると若干ではあるが駅徒歩10分以内の物件に価格維持率の高さが見られる。名古屋市中心部は鉄道交通網が発達し、名古屋市営地下鉄が次々と延伸して近年更に利便性が向上している。更に大手デベロッパーによる駅近マンションが利便性を強調して供給されている影響が指数にも作用してきているようだ。

愛知県&名古屋市 属性別マンション価格インデックス

愛知県		2012年	2011年	2010年	2009年	2008年	2007年	2006年	2005年	2004年	2003年	2002年	2001年	2000年	1999年	1998年	
平均専有面積帯	30㎡未満	60.5	83.0	83.0		68.2	55.1	78.8	74.3		67.2						
	30㎡以上50㎡未満	98.6	92.9	108.0	99.8				85.2			58.0					
	50㎡台	97.9	113.8	103.5	106.5	74.1	103.8	93.0	79.0	90.1	80.7	76.8		81.9	93.1		
	60㎡台	106.5	107.4	96.3	90.5	85.7	77.7	74.1	83.7	113.3	86.1	96.3	82.0	74.6	67.6	61.1	
	70㎡台	107.7	95.5	97.3	86.9	78.4	79.4	88.2	88.5	84.3	83.2	79.2	75.8	75.9	72.2	61.8	
	80㎡以上100㎡未満	97.9	109.7	98.8	87.1	80.4	81.2	79.7	88.5	80.1	81.9	78.9	70.8	74.2	62.1	60.1	
	100㎡以上	193.4	92.6	118.6	113.7	85.5	107.5	105.6	91.5	106.6	93.3	83.8	78.9	68.4	68.8	67.7	
最寄り駅からの所要時間	5分以内	101.6	101.8	107.2	92.7	81.5	87.9	88.6	84.6	83.3	83.1	86.0	75.9	72.8	70.7	64.0	
	10分以内	109.7	103.3	96.3	87.4	80.0	88.2	90.9	93.1	86.5	84.4	75.7	74.8	81.0	68.3	63.5	
	15分以内	87.0	102.0	96.1	88.4	83.1	80.2	79.1	85.9	95.7	91.1	83.9	74.5	74.8	66.3	61.4	
	16分以内	109.7	96.5	79.5	85.5	73.4	82.6	76.3	84.5	88.1	82.5	80.2	72.0	66.4	63.2	60.1	
	バス便	97.4	91.9		78.0	72.2	80.3	82.7	78.2	79.1	60.9	70.3	74.2	65.9	68.9	57.1	
名古屋市	平均専有面積帯	30㎡未満	60.5	83.0	83.0		68.2	55.1	78.8	74.3		67.2					
		30㎡以上50㎡未満	98.6	92.9	87.5	99.8				85.2							
		50㎡台	90.8	113.8	100.6	94.9	73.8	103.1	93.0	86.3	90.1	103.1	82.8			87.2	
		60㎡台	102.3	103.0	85.5	87.3	84.8	81.2	102.9	91.2	109.2	83.7	98.4	80.7	74.0	69.0	62.8
		70㎡台	105.1	96.5	92.8	85.0	83.0	79.9	85.6	87.8	88.8	88.4	81.5	79.6	75.5	71.5	64.9
		80㎡以上100㎡未満	99.7	106.2	95.8	89.5	87.0	83.0	82.9	95.5	84.6	88.6	91.9	74.6	77.0	69.7	63.5
		100㎡以上	147.0	85.0	106.9	110.2	97.5	88.9	115.7	90.1	119.1	96.2	77.4	78.5	75.9	76.6	63.0
	最寄り駅からの所要時間	5分以内	95.6	98.5	103.0	88.4	85.9	101.3	92.7	84.0	85.9	91.8	93.7	89.0	79.1	75.5	67.5
		10分以内	113.3	105.1	90.9	89.5	81.2	86.4	93.6	95.5	91.2	85.7	81.7	77.5	82.3	71.2	68.6
		15分以内	96.0	103.8	93.1	88.1	83.0	81.3	83.8	89.9		90.2	87.2	74.0	74.6	68.9	65.4
		16分以内		103.1		80.8	77.3	85.2	79.8	88.0	82.8	77.7	78.5	78.7	64.9	53.9	66.7
		バス便	95.9	91.9		77.1	65.9	80.1	79.5	66.8	86.5	97.4	70.3	73.6	64.6	70.2	60.0



●集計の方法

データは全て東京カンテイ独自のデータベースに登録されているものを使用。

対象地域：【中部圏】愛知県 岐阜県 三重県 静岡県

集計期間：1988年～2012年まで

対象物件：1988年以降分譲したマンションを年単位で集計（事務所・店舗用は除外）

価格：新築時価格は各年の分譲時点の価格（坪単価）を、中古価格は2014年1月から12月までに発生した売り希望価格（坪単価）を各々集計し、算術平均して使用