

東京カンテイ 「マンション・一戸建て住宅データ白書 2015」 を発表

中部圏 新築マンション一戸平均価格は前年比+38.6%の4,540万円 近畿圏平均を超える

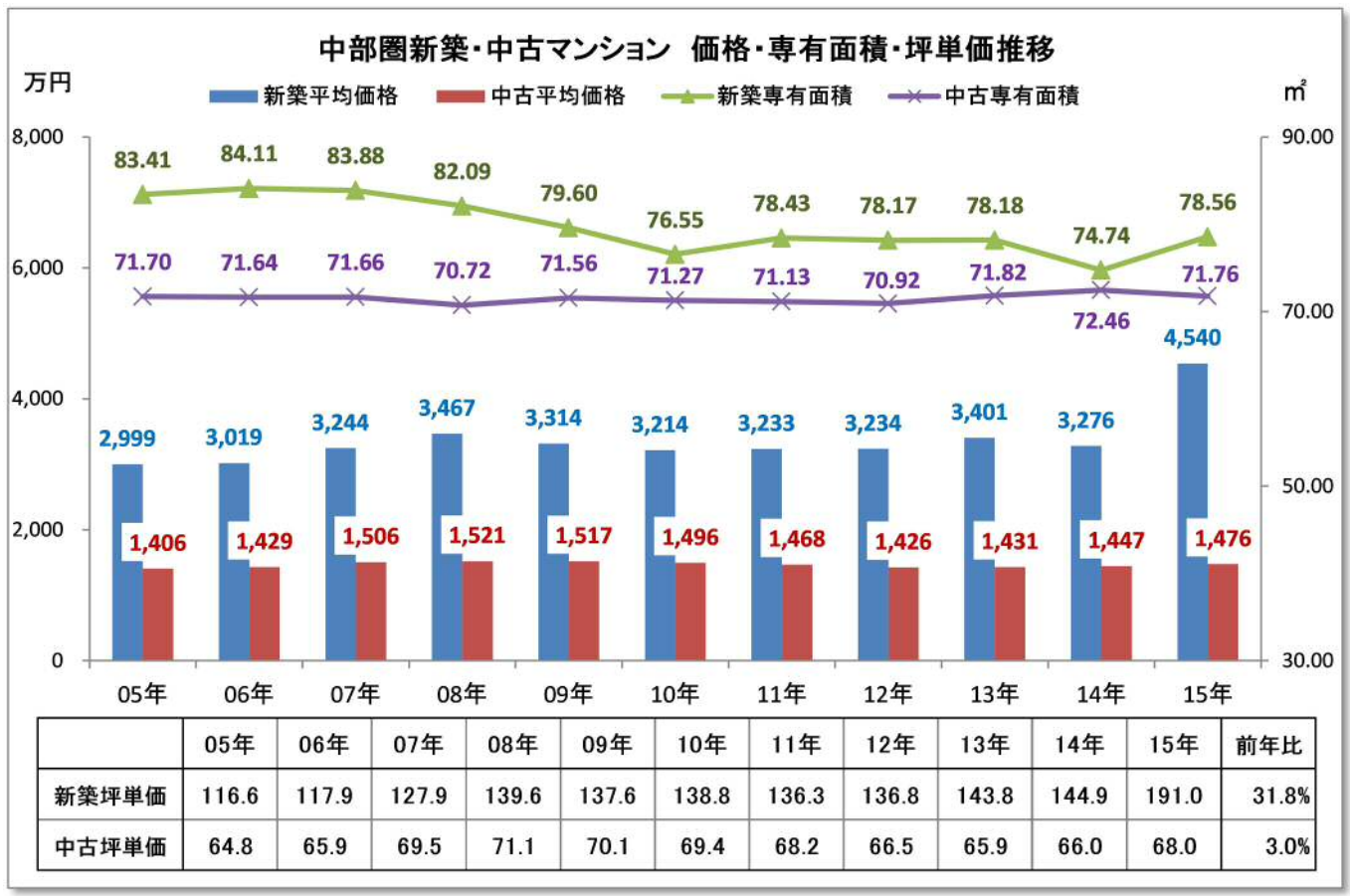
新築マンション価格は高額物件供給の影響で大きく上昇 中古マンションの一戸流通価格は+2.0%の1,476万円

●新築・中古マンションの平均坪単価は新築が前年比+31.8%、中古も+3.0%

中部圏の一戸平均価格は4,540万円で、2014年の3,276万円と比べ+38.6%と大幅に上昇した。中部圏の価格水準は2010年以降安定傾向で推移していたが、2015年は高額物件の供給が相次ぎ、その影響から価格が上昇した。近畿圏平均の4,328万円を上回っている。また、中部圏の一戸平均価格が4,000万円台となったのは1991年以來のことである。

平均専有面積は78.56㎡で、2014年の74.74㎡から5.1%拡大した。中部圏の平均専有面積は大きく縮小した昨年から2013年の水準に戻っているが、過去10年の推移で見ると2005年には83.41㎡であった平均専有面積は2010年にかけて縮小しており、現在では70㎡台が常態化している。平均坪単価は191.0万円で2014年の144.9万円から31.8%上昇した。中部圏の平均坪単価は高額物件の分譲により急激に上昇しており、近畿圏の坪単価と変わらない水準となっている。

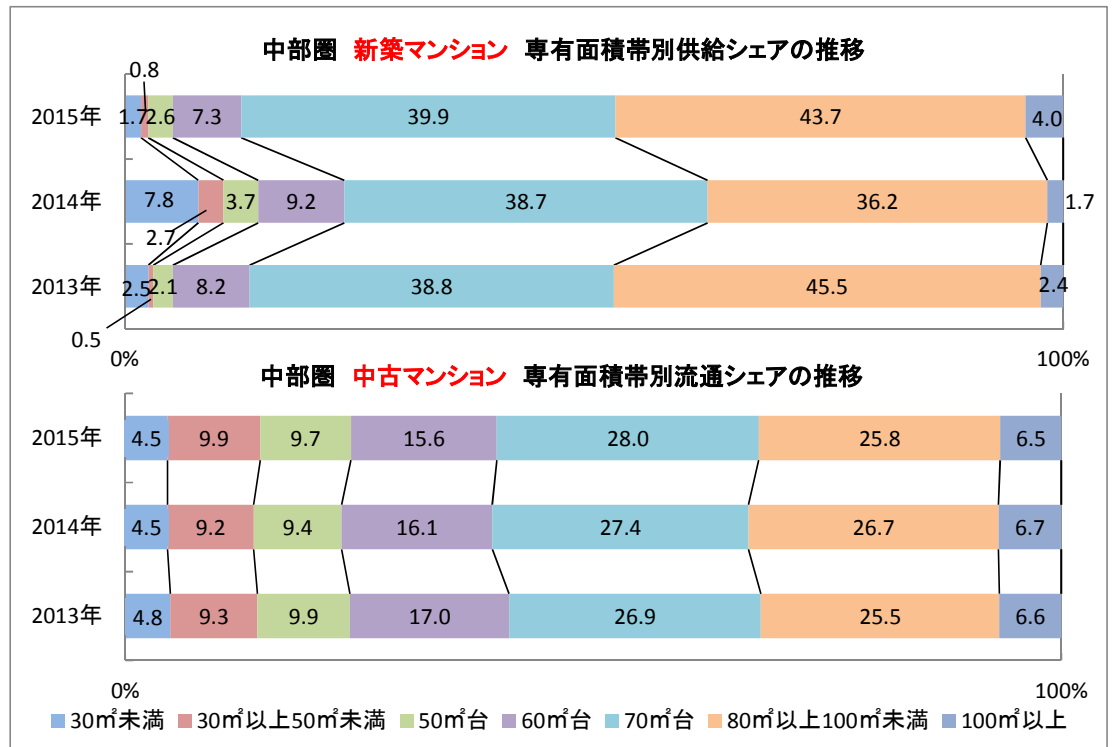
中古マンションの一戸平均価格は1,476万円で、前年の1,447万円と比べ2.0%上昇した。中部圏では2013年に5年ぶりに上昇に転じたが、2015年もこの傾向を維持し3年連続で上昇した。リニア中央新幹線開通計画に伴う名古屋駅周辺の再開発がエリアの価格を押し上げた。平均専有面積は71.76㎡で、前年の72.46㎡から1.0%縮小した。中部圏の平均専有面積は2013年以降2年連続で拡大したが、2015年は反転縮小した。平均坪単価は68.0万円で前年の66.0万円から3.0%上昇した。中部圏の平均坪単価は2009年以降5年連続で下落しており、2015年は3.0%上昇した。



● 専有面積帯別供給シェアの変化 新築の狭小面積帯のシェア縮小 2013年の分布に戻る

中部圏の新築マンションでは中心面積帯をなす 70㎡台と 80㎡以上 100㎡未満のシェア自体はほとんど変化がない。大きく変動している 30㎡未満のシェアも拡大の翌年には縮小しており全体としてシェアが拡大傾向にあるとは言い難い。ただ、70㎡台のシェアは徐々に拡大し、もともと 80㎡以上の物件が供給面積帯の中心であった中部圏でも、価格の上昇により 70㎡台のシェアが 80㎡以上 100㎡未満を超える年(2014年)も発生しており、両面積帯のシェアの差はほとんどないとみるべきである。

一方、中古マンションは近畿圏と同様に 2014年まで続いていたトレンドの変化、すなわち専有面積の狭い物件のシェア縮小と広い物件のシェア拡大が反転し、狭い物件のシェアが拡大する傾向となっている。しかし変動は極めて小さくシェア分布は概ね 2013年の分布に戻っている。中部圏の平均専有面積は 2015年に前年比 1.0%縮小したに留まったが、一戸流通価格は 2.0%上昇、平均坪単価は 3.0%上昇していることから、中部圏は専有面積の変動を伴わない価格上昇が起こったとみられる。



● 新築マンションの徒歩時間別供給シェア 平均徒歩時間が 6.8 分台に延長トレンドの変化はない

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。極端に駅 3 分以内の物件が多くなった 2014 年を除いてみた場合でも、2015 年は 3 分以内のシェアが 28.9%と高い水準になっている。反対に 12 分以上のシェアの合計値を見ると 2015 年は 17.1%で 2013 年の 18.4%、2011 年の 19.2%よりも縮小しており、駅から遠い物件のシェアが拡大している状況もみられない。

