

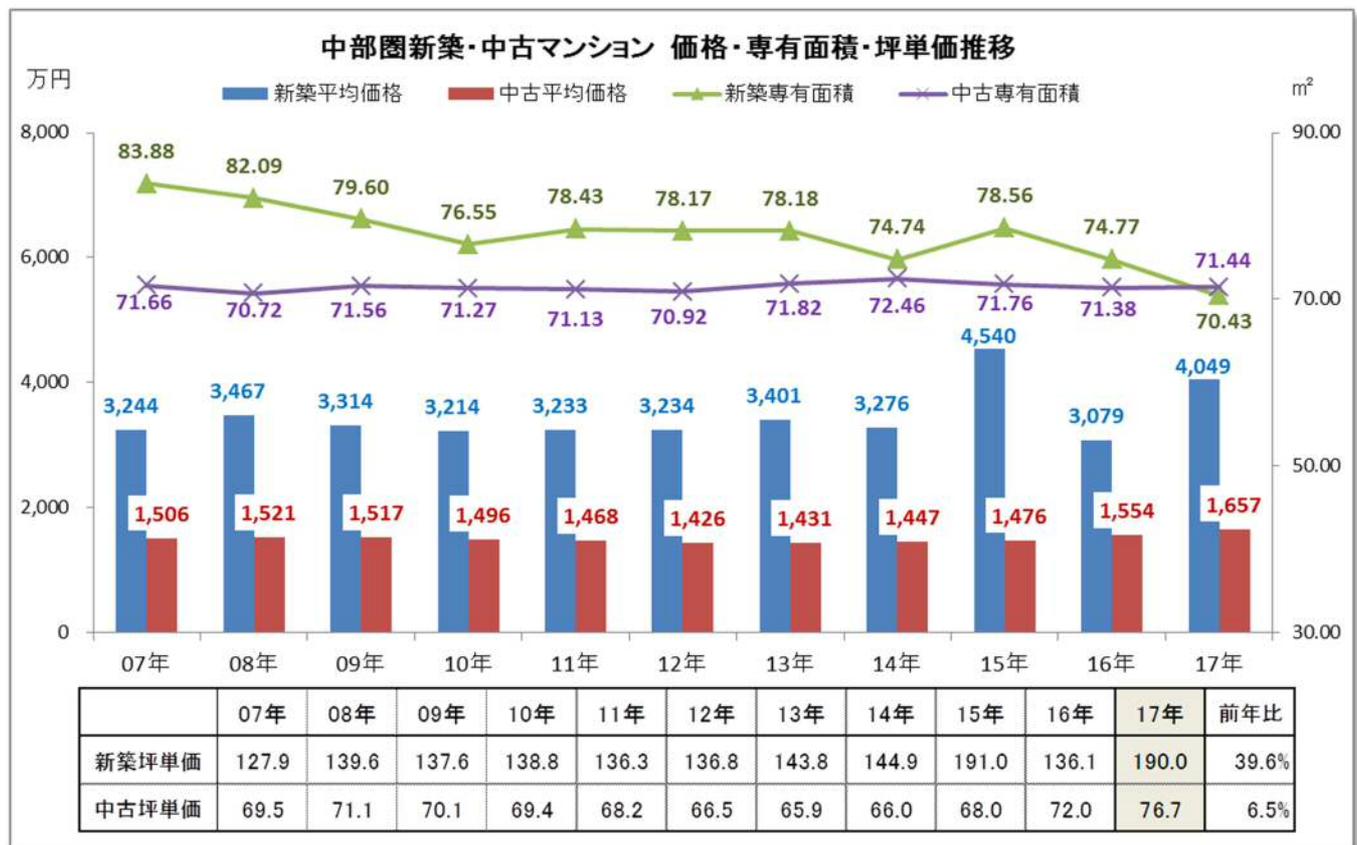
東京カンテイ「マンションデータ白書 2017」発表

中部圏 新築マンション一戸平均価格は前年比+31.5%の4,049万円 近畿圏平均を超える
 新築マンション価格は高額物件増加と専有面積縮小の影響で大きく上昇 中古マンションは+6.6%の1,657万円と5年連続上昇

●平均坪単価は新築が前年比+39.6%、中古は+6.5%で2000年以降最大の上昇率を更新

中部圏の一戸平均価格は、4,049万円で、2016年の3,079万円と比べて+31.5%と大幅に上昇した。2015年にも高額物件の供給が相次ぎ、その影響から価格が4,540万円となっていたが、2年ぶりに4,000万円台を超えた。平均専有面積は70.43㎡で2016年の74.77㎡から-5.8%縮小した。70㎡台を割り込むのも時間の問題と見られる。平均坪単価は190.0万円で2016年の136.1万円から+39.6%と大きく上昇した。高額物件の増加と専有面積の縮小が要因である。

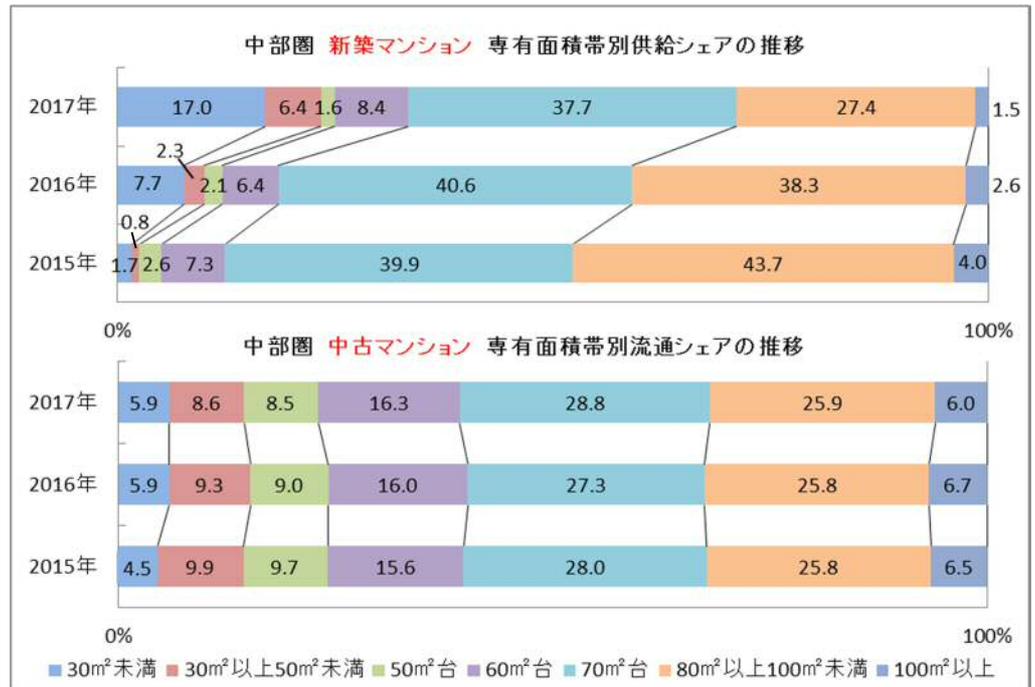
一方、中古マンションの一戸平均価格は1,657万円で前年の1,554万円と比べ+6.6%上昇した。中部圏の一戸平均価格は2013年に5年ぶりに上昇に転じたが、2017年もこの傾向を維持し5年連続で上昇した。一戸平均価格の上昇率は2016年の5.3%を上回っており三大都市圏の中で最も価格の上昇傾向が顕著な状況である。新築マンションでも高額な物件の新規分譲が引き続き見られ、中古マンション市場も依然上昇トレンドにあると見られる。平均専有面積は71.44㎡で前年の71.38㎡から+0.1%とほぼ横ばいで推移した。中部圏の平均専有面積は2007年以降の10年間の推移を見てもほとんど変動しておらず、10年で0.22㎡の変動しか起きていない。平均坪単価は76.7万円で前年の72.0万円から+6.5%上昇した。中部圏の平均坪単価は2009年以降5年連続で下落したが、2014年以降反転上昇し2017年で4年連続の上昇となった。坪単価の年率+6.5%の上昇は2016年の+5.9%を超え、2000年以降最大の上昇率を更新した。



● 専有面積帯別供給シェアの変化 新築はワンルームのシェアが急拡大 中古は微変動

中部圏の新築マンションでは専有面積の縮小傾向が著しい。同圏域で中心面積帯を成す 80 m²以上 100 m²未満のシェアは 2015 年以降 43.7%→38.3%→27.4%と急速に縮小、同時に 70 m²台や 100 m²以上のシェアも縮小している。価格の上昇とともに既に 2016 年から中心面積帯が 70 m²台に移行し最大シェア (37.7%)となっているが、2017 年は 70 m²台も縮小に転じている。これは 30 m²未満のシェアの拡大が 2015 年以降 1.7%→7.7%→17.0%と急拡大したため相対的にシェア縮小が起こったと見るべきで、供給戸数の変化はさほど大きくない。

一方、中古マンションは平均専有面積の変動が 2017 年には+0.1%とほぼない状態であったが、面積帯別の中古流通シェアの変化も 2017 年はごく限られた変動に留まる結果となった。すなわち 30 m²以上 50 m²未満が 9.3%→8.6%と 0.7 ポイント、50 m²台が 9.0%→8.5%と 0.5 ポイント、100 m²以上が 6.7%→6.0%と各々縮小し、70 m²台が 27.3%→28.8%と 1.5 ポイント拡大した。結果として狭めの物件も広めの物件もシェアが同時に縮小し、中古平均専有面積の 71.44 m²を含む 70 m²台のシェアが拡大したに過ぎず、専有面積の大きな変動がないことから、純粋な価格の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 3分以内のシェアが縮小 平均徒歩時間は6.8分に延長

中部圏は徒歩 3 分以内のシェアが前年の 29.1%から 19.6%と 9.5 ポイントと大きく縮小した。反対に 4～7 分のシェアが 39.7%→43.9%、8～11 分が 19.8%→20.8%、12～15 分が 8.6%→13.0%と各々拡大している。3 分以内のシェア縮小は名古屋市内の地価上昇の影響とみられるが、名古屋市を中心に駅近優先の供給スタンスには変化がないため、駅近物件の供給がそのまま減少するとは考えにくい。平均駅徒歩時間は 6.8 分とやや拡大した。

