

東京カンテイ「マンションデータ白書 2018」発表

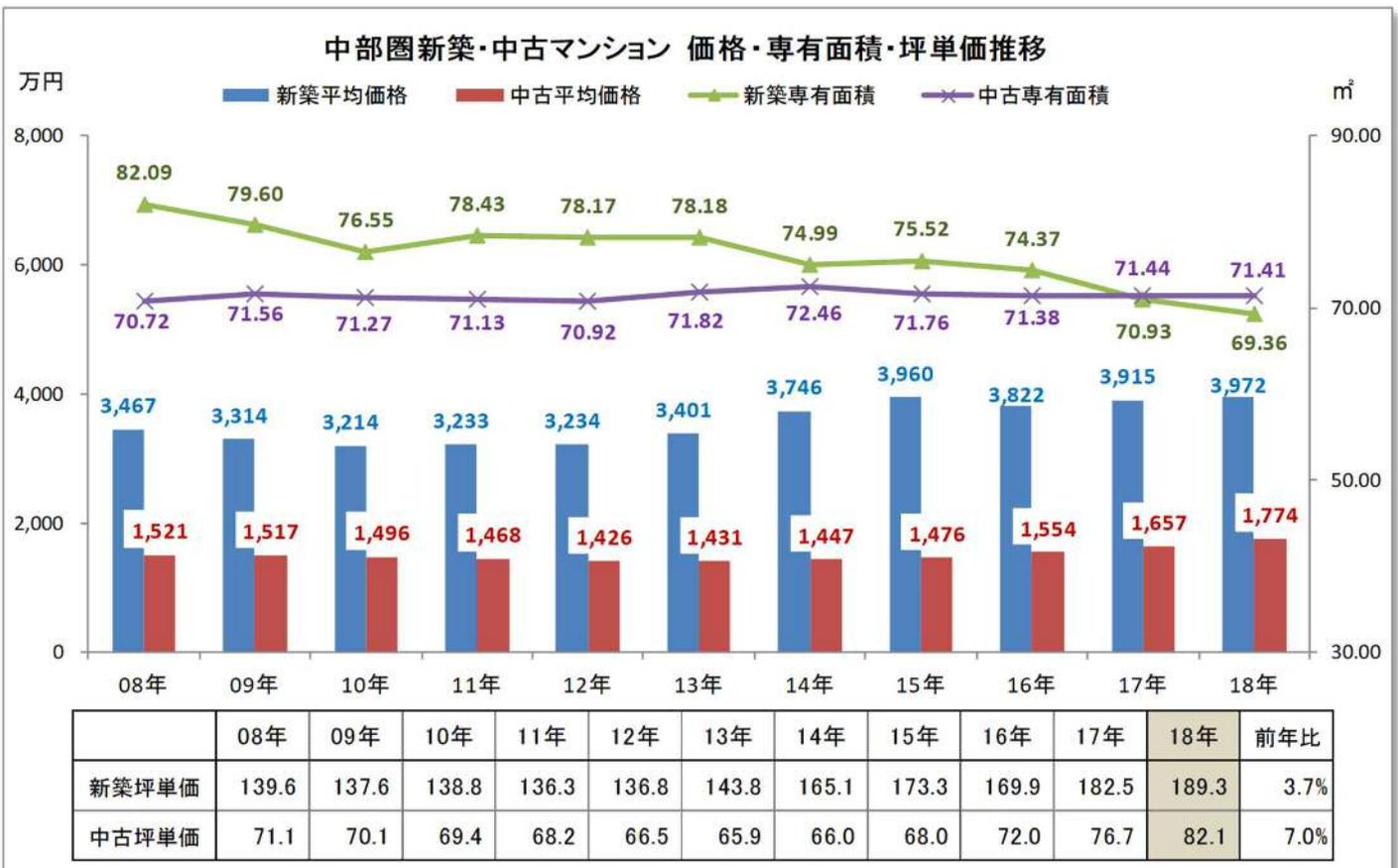
**中部圏 新築マンション一戸平均価格は前年比+1.5%の3,972万円 平均専有面積は40年ぶりの60㎡台**  
**中古マンションは+7.1%の1,774万円と6年連続上昇 平均坪単価も+7.0%と伸びが拡大し5年連続上昇**

●平均坪単価は新築が前年比+3.7%、中古は+7.0%上昇 三大都市圏で最大の伸び

2018年の中部圏の一戸平均価格は3,972万円で、2017年の3,915万円と比べ+1.5%上昇した。中部圏の価格水準は過去10年概ね3,000万円台前半の水準であったが、2015年は高額物件の供給が相次ぎ、その影響で価格が高止まっている状況である。平均専有面積は69.36㎡で2017年の70.93㎡から-2.2%縮小した。中部圏の平均専有面積が60㎡台になるのは1978年以来40年ぶりのことである。平均坪単価は189.3万円で2017年の182.5万円から+3.7%上昇した。高額物件供給の影響もあるが、ワンルームマンションの供給増加が平均専有面積の縮小と平均坪単価の上昇の要因である。

※中部圏のデータはワンルームやタワー物件が増加した2014年以降1月中の集計ではカバーできない部分を補うため再集計した。

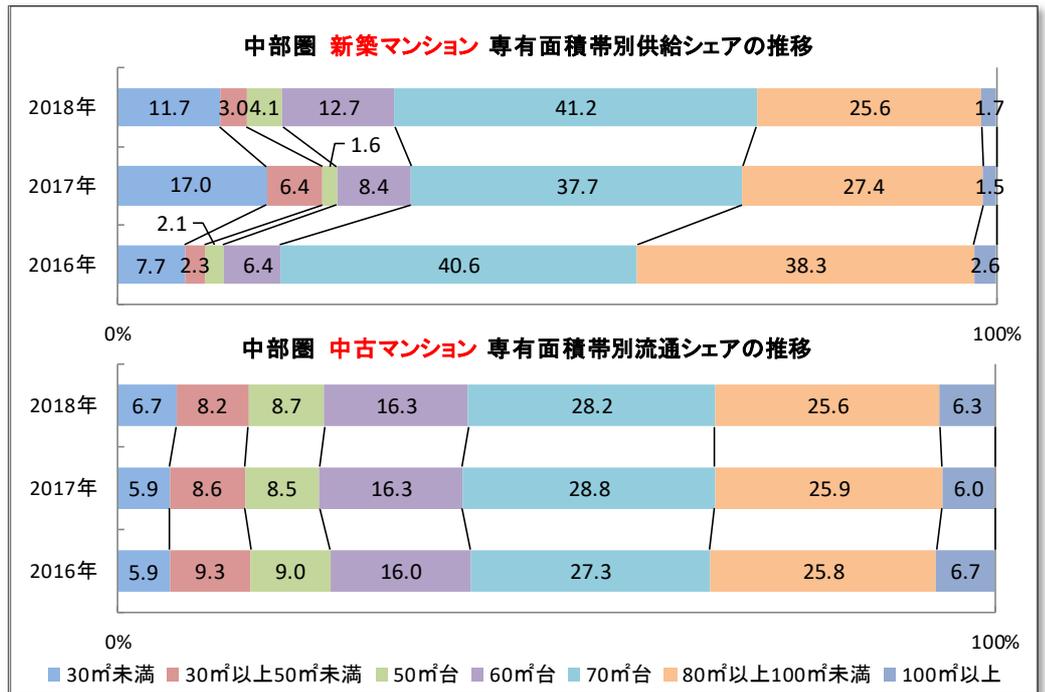
一方、中部圏の中古マンションの一戸平均価格は1,774万円で前年の1,657万円と比べ+7.1%と大きく上昇した。中部圏の一戸平均価格は2013年以降6年連続で上昇している。リニア中央新幹線開通計画に伴う名古屋駅周辺の再開発は一段落ついたが、タワーマンションの供給が断続的に行われている影響で価格が上昇し続けている。平均専有面積は71.41㎡で前年の71.44㎡からごく僅かな縮小に留まった。中部圏の平均専有面積は2016年以降は3年連続で71.5㎡前後の水準を維持し、大きな変動はない。平均坪単価は82.1万円で前年の76.7万円から+7.0%大きく上昇した。中部圏の平均坪単価は2009年以降5年連続で下落したが、2014年以降反転上昇し2018年で5年連続の上昇となる。



● 専有面積帯別供給シェアの変化 新築はワンルームのシェアが反転縮小 中古は変動僅か

中部圏の新築マンションでは中心面積帯を成す 80㎡以上 100㎡未満のシェアが拡大と縮小を繰り返しながら徐々に小さくなる動きが継続した。価格は上昇しているが専有面積は引き続き縮小傾向で、特に 80㎡以上 100㎡未満のシェアは 2016 年以降 38.3%→27.4%→25.6%と漸次縮小している。30㎡未満のワンルームマンションのシェアは 2017 年には 17.0%まで拡大したが、2018 年は 11.7%に縮小した。70㎡台は 40.6%→37.7%→41.2%と緩やかに拡大しており長らく中心面積帯であった 80㎡以上 100㎡未満に代わって 2016 年以降は最大のシェアとなっている。

一方、中古マンションは中部圏は平均専有面積の変動が 2018 年にほとんど起きていないが、面積帯別の中古流通シェアの変化も 2018 年は前年比で大きな変動はなかった。ただ 30㎡未満で 2017 年の 5.9%から 6.7%に拡大している。広い面積帯のシェアがほぼ変動しておらず、100㎡以上も 6.5%程度を維持している。80㎡以上 100㎡未満も 25.8%→25.9%→25.6%と変動したに留まる。名古屋市では価格の安い中古ワンルームマンションが投資家から注目されているが、中部圏は 70㎡台と 80㎡以上 100㎡未満の面積帯が流通物件の依然中心を成していることが、これらのシェア分布の動きからわかる。



● 新築マンションの徒歩時間別供給シェア 3分以内のシェアが拡大 平均徒歩時間は6.2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 3 分以内、4 分～7 分のシェアがともに拡大したため合計シェアは 71.3%と高水準となっている。これらの傾向自体は過去のシェア分布から見ると大きな変化はないと考えられる。平均の駅徒歩時間は 2016 年 6.5 分→2017 年 6.8 分→2018 年 6.2 分と縮小した。

