

東京カンテイ「都市別の事業者数と事例数で見る中古マンションの“競争倍率”」を調査
ストック戸数が多い区ほど事業者数は多くなる 中村区はストック戸数に比べ事業者数が多い
中村区 0.42 倍で 1 位、2 位は北区 0.20 倍、ストック戸数が少ない区の競争倍率が高く

●名古屋市の事業者数とストック戸数、平均中古坪単価との相関

名古屋市の事業者数は 3,723 店となり、市内で最も多い中区が 802 店と全体の 21.5%を占めている。栄、錦、丸の内という名古屋市有数の繁華街に多く宅建事業者が集まっている状況である。事業者数 2 位は中村区の 358 店、3 位は東区の 316 店、4 位は千種区の 289 店、5 位は名東区の 236 店と続く。名古屋市では市中心部と隣接する東西の区に事業者が集中する傾向があり、西は中村区から東は名東区の東西を横断するように事業者の多い区が連なっている。一方で、港区(75 店)、熱田区(93 店)、南区(112 店)、瑞穂区(129 店)と市内の南に位置する地域では事業者数が比較的少ない傾向となる。

マンションストック戸数との相関では、事業者数上位 5 区のストック戸数は、中区 24,161 戸、中村区 7,843 戸、東区 15,151 戸、千種区 23,047 戸、名東区 15,285 戸となっており、事業者数上位 5 区のうち、中区と千種区、名東区の 3 区がストック戸数でも上位 5 区を占める状況である。比較的ストック戸数が多い地域に事業者が集まる傾向が確認できる。

中古マンション平均坪単価との相関では、平均坪単価の上位 5 区の顔ぶれは、事業者数 3 位の東区は 143.0 万円で平均坪単価では 1 位、事業者数 1 位の中区は 142.0 万円で 2 位、事業者数 9 位の昭和区が 127.9 万円で 3 位、事業者数 4 位の千種区は 127.1 万円で 4 位、事業者数 13 位に留まった瑞穂区が 124.5 万円で 5 位と、平均坪単価が高水準の東区、中区、千種区の実業数が多くなっていることから、名古屋市でも価格の高い中心部に事業者が集まる傾向があると見られる。

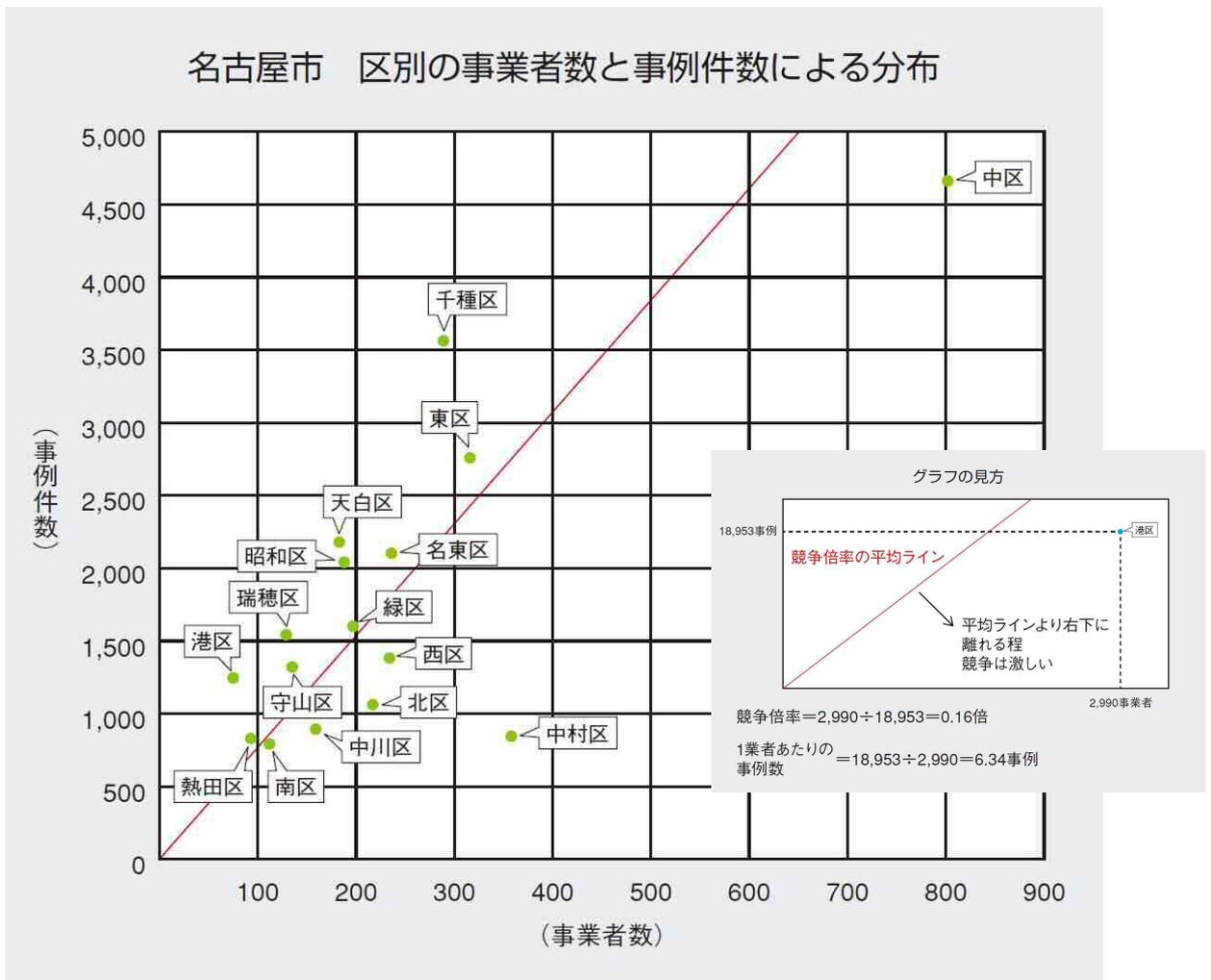
名古屋市の事業者数、ストック戸数、人口、中古マンションの平均坪単価と競争倍率

	事業者数 (A)	人口	ストック戸数 (B)	事例件数 (C)	事例発生率 (C)÷(B)	1事業者あたりの 事例数 (C)÷(A)	1事例あたりの 競争倍率 (A)÷(C)	中古マンション 平均坪単価 (万円)
千種区	289	165,822	23,047	3,563	15.46%	12.33	0.08	127.1
東区	316	81,050	15,151	2,759	18.21%	8.73	0.11	143.0
北区	217	163,352	10,907	1,063	9.75%	4.90	0.20	95.0
西区	234	150,081	12,169	1,382	11.36%	5.91	0.17	110.5
中村区	358	134,801	7,843	846	10.79%	2.36	0.42	124.3
中区	802	89,231	24,161	4,662	19.30%	5.81	0.17	142.0
昭和区	188	109,660	12,645	2,041	16.14%	10.86	0.09	127.9
瑞穂区	129	107,157	10,116	1,544	15.26%	11.97	0.08	124.5
熱田区	93	66,004	7,833	830	10.60%	8.92	0.11	102.6
中川区	159	220,594	9,559	894	9.35%	5.62	0.18	76.4
港区	75	144,031	10,611	1,247	11.75%	16.63	0.06	69.1
南区	112	136,167	8,947	793	8.86%	7.08	0.14	73.2
守山区	135	175,773	10,965	1,321	12.05%	9.79	0.10	71.5
緑区	197	246,777	15,497	1,601	10.33%	8.13	0.12	77.3
名東区	236	165,368	15,285	2,103	13.76%	8.91	0.11	96.7
天白区	183	164,620	16,428	2,180	13.27%	11.91	0.08	91.2
名古屋市	3,723	2,320,488	211,164	28,829	13.65%	7.74	0.13	103.3

●名古屋市競争倍率1位は中村区の0.42倍

名古屋市平均の競争倍率は0.13倍で、首都圏・近畿圏を含めた主要都市の中で、京都市(0.14倍)、大阪市(0.14倍)に次いで高くなっており、比較的競争の激しい都市になる。

区別の競争倍率では、最も競争倍率が高かったのは中村区で0.42倍、2位は北区の0.20倍、3位は中川区の0.18倍、4位は中区の0.17倍、5位は西区の0.17倍と続いている。名古屋市中心部にある東区では、競争倍率0.11倍と名古屋市の中にあっては比較的低い。さらに千種区では0.08倍で、名古屋市中で競争倍率が最も低かった港区の0.06倍に次ぐ低さとなっている。ただし、東区の0.11倍や千種区の0.08倍という倍率は、首都圏の東京23区平均の0.10倍、横浜市平均の0.07倍と比べると決して低い倍率ではない。



●用語の定義

「事業者数」: 各行政区に登録されている宅地建物取引業者の数で2017年度末時点の数値。単位は「店」。大手仲介業者やフランチャイズ企業が一つの行政区に複数の店舗を出店している場合は店舗数のカウントになる。

「事例発生率」: 行政区ごとに実在する分譲マンションのストック戸数に対する売事例数(2018年1年間の発生事例数)の割合。

「競争倍率」: 「事業者数÷事例件数」で算出。一つの事例に対して取り扱う機会可能性を事業者数で示した指数。数値が大きいほど競争が激しい。

「構成比」: 各都市の事例件数および事業者数の行政区別のシェア(%)。