

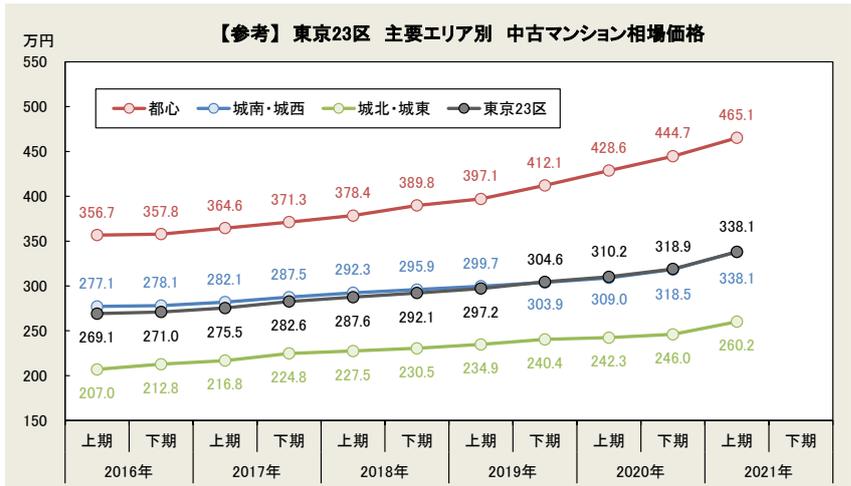
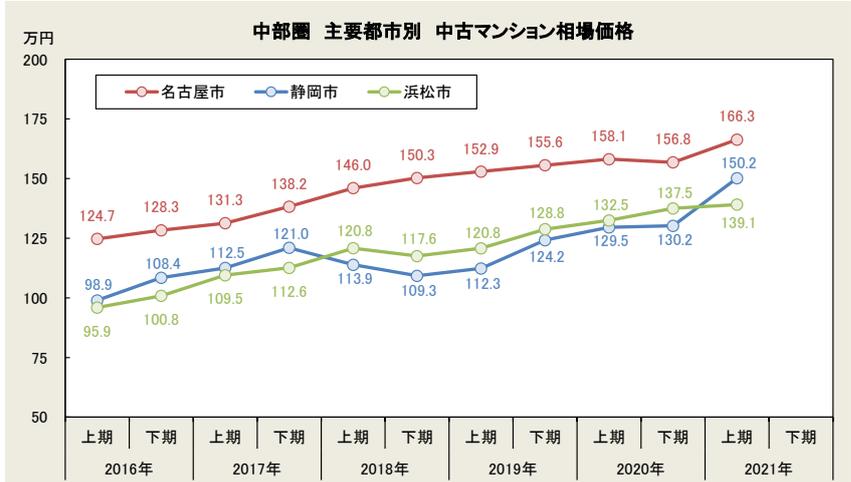
東京カンテイ、中古マンション相場価格の推移から正味のトレンドを調査・分析

中部圏 2021年上半期は前期比+5.5%の143.4万円、上昇鈍化から一転
愛知県は+5.3%の148.1万円、静岡県は+6.7%の137.8万円 4期ぶりに4県の全てでプラス

●前期に弱含んだ名古屋市では大幅上昇 静岡市ではエリアバイアスで相場価格が20万円も上昇

2021年の上半期(1月~6月)における中部圏の中古マンション相場価格※は、前期比+5.5%の143.4万円で17期連続上昇となった。新型コロナ下にあった2020年の下半期には、愛知県などの弱含みに伴って上昇が鈍化する場面も見られたが、今期は大幅に上昇したことで上値を抜ける結果となった。静岡県や岐阜県では引き続き上昇、また前期にマイナスとなった愛知県や三重県でも再び上昇したことで、価格水準は2020年の上半期をも上回っている。

名古屋市の中古マンション相場価格は前期比+6.1%の166.3万円と、2期ぶりに上昇した。また、同市中心3区では+4.5%の195.6万円と200万円の大台に迫っている。静岡県下にある2つの政令指定都市では、いずれも5期連続の上昇となった。静岡市では前期から20万円も上昇しているが、これは後述の通り価格水準が低い清水区における対象物件の減少に伴うもので、エリアバイアスによる影響が大きく出た結果である。



中部圏 主要エリア別 中古マンション相場価格

エリア名			中古マンション相場価格(万円/坪)											
			2016年		2017年		2018年		2019年		2020年		2021年	
			上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期
愛知県	名古屋市	中心3区	153.3	156.0	158.4	165.8	173.5	176.7	180.3	185.1	187.4	187.1	195.6	
			124.7	128.3	131.3	138.2	146.0	150.3	152.9	155.6	158.1	156.8	166.3	
			107.9	111.9	115.3	120.8	127.8	132.2	135.7	138.7	140.9	140.6	148.1	
静岡県	静岡市	98.9	108.4	112.5	121.0	113.9	109.3	112.3	124.2	129.5	130.2	150.2		
	浜松市	95.9	100.8	109.5	112.6	120.8	117.6	120.8	128.8	132.5	137.5	139.1		
		102.4	106.6	110.2	114.1	113.5	115.4	117.1	119.1	128.2	129.1	137.8		
岐阜県		73.0	79.8	86.3	91.5	91.6	95.6	99.5	97.1	95.8	97.6	106.3		
三重県		87.9	87.6	90.6	92.5	90.5	93.4	98.9	100.0	103.5	97.0	108.6		
中部圏		104.1	107.8	111.7	116.3	121.9	126.5	129.8	131.9	135.6	135.9	143.4		

※中心3区(中区、東区、千種区)

中部圏 主要都市・行政区別 中古マンション相場価格

行政区名		中古マンション相場価格(万円/坪)											
		2016年		2017年		2018年		2019年		2020年		2021年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期
名古屋市	千種区	155.9	158.8	161.5	164.9	169.9	178.1	184.9	187.7	188.4	190.8	199.9	
	東区	156.5	155.5	157.5	172.9	184.8	180.0	180.1	180.8	186.6	188.7	195.4	
	北区	107.9	108.6	110.6	113.5	120.8	129.0	132.3	129.5	124.7	129.3	137.7	
	西区	126.9	124.2	130.7	140.6	147.4	143.8	136.4	163.2	157.6	156.6	174.4	
	中村区	112.9	118.2	110.8	132.3	146.9	145.5	153.2	149.4	157.3	152.7	169.7	
	中区	145.1	150.2	153.0	160.1	170.2	170.9	173.2	184.6	186.4	178.3	186.5	
	昭和区	140.6	138.1	139.4	151.1	161.6	159.8	162.8	162.9	165.9	166.3	179.3	
	瑞穂区	129.7	129.9	139.2	142.7	151.6	155.8	156.9	155.0	152.4	156.0	163.7	
	熱田区	105.9	114.9	116.4	128.0	158.1	138.8	149.5	144.7	152.7	149.5	155.3	
	中川区	94.7	89.9	95.9	95.7	104.3	97.0	108.6	112.5	112.3	112.6	111.9	
	港区	81.7	83.3	80.1	85.5	90.7	92.5	91.5	97.7	102.0	99.8	99.6	
	南区	93.8	90.4	85.9	105.9	104.3	113.1	107.9	115.1	125.8	115.6	114.9	
	守山区	87.6	89.0	93.5	94.3	99.1	97.3	104.6	100.0	96.3	108.9	107.0	
	緑区	103.0	104.3	107.2	113.0	112.0	120.3	123.5	121.8	130.4	127.9	134.2	
	名東区	129.4	134.0	135.5	133.8	139.2	155.3	161.2	171.3	173.1	167.6	172.1	
太白区	123.9	128.5	126.4	141.8	158.2	155.4	148.7	143.2	146.8	142.0	142.5		
		124.7	128.3	131.3	138.2	146.0	150.3	152.9	155.6	158.1	156.8	166.3	
静岡市	葵区	102.0	89.0	110.9	125.5	116.9	119.0	124.3	153.5	163.8	170.2	175.0	
	駿河区	116.6	120.7	124.1	128.8	127.5	124.0	129.1	130.7	138.1	144.2	145.0	
	清水区	82.2	95.4	97.9	101.8	98.8	93.1	84.8	86.6	91.1	89.6	78.0	
			98.9	108.4	112.5	121.0	113.9	109.3	112.3	124.2	129.5	130.2	150.2
浜松市	中区	102.0	107.5	111.6	112.6	124.1	122.1	125.5	134.1	137.7	142.8	139.1	
	東区	93.9	87.0			82.7	79.8	75.0	81.3	80.3	89.1		
	西区	72.1	71.0	80.2			101.0	101.0					
	浜北区	73.0				101.0	99.8				85.0		
			95.9	100.8	109.5	112.6	120.8	117.6	120.8	128.8	132.5	137.5	139.1

名古屋市の前期比は-0.8%→+6.1%と2期ぶりに上昇、前期比がプラスとなった行政区は8→12に増加した。同市中心部に位置する千種区・東区・昭和区では新型コロナ禍においても上昇傾向を維持している。価格水準では地元住民から住宅地として高い人気を集める千種区の199.9万円がトップで、続く東区(195.4万円)も遜色がない。前期比の上昇率では新型コロナ下の2020年に弱含んだ西区(+11.4%)や中村区(+11.1%)で2桁上昇し、いずれもコロナ前の価格水準を上回る結果となった。

静岡市の上昇率は+0.5%→+15.4%と大幅に拡大したが、これは価格水準が低い清水区において対象となる物件数が大きく減少した影響によるものであり、最も価格水準が高い葵区に限って前期比を見れば+3.9%→+2.8%と静岡市平均ほどの大幅上昇にはなっていない。また、駿河区でも+4.4%→+0.6%と上昇傾向は維持したが、その度合いは大きく鈍化している。一方、浜松市において対象物件が継続的に確認されている中区では、+3.7%→-2.6%と5期ぶりに反転下落したが、直近5年間の中で依然として高水準を保っている状況には変わらない。

※中古マンション相場価格とは

中古マンション価格にはその時々々の市況感に加えて、流通している物件の属性(築年数、立地、階数、戸数規模など)が一種の“変数”として作用している。ここでは、価格変動に大きく影響する「築年数」と「立地」について一定の条件を設定することで、対象物件の均質化を図った数値を「中古マンション相場価格」として算出している。

対象となる物件(=基準物件)は、①築10年±5年、②最寄駅から徒歩15分以内、③中古流通事例数が3件以上もしくは総戸数の2%以上(小規模物件に対する措置)の条件を満たしているものに限定しており、中古流通事例の価格には東京カンテイにて独自のロジックで“4階・中住戸・南向き”に補正したものをを用いている。