

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

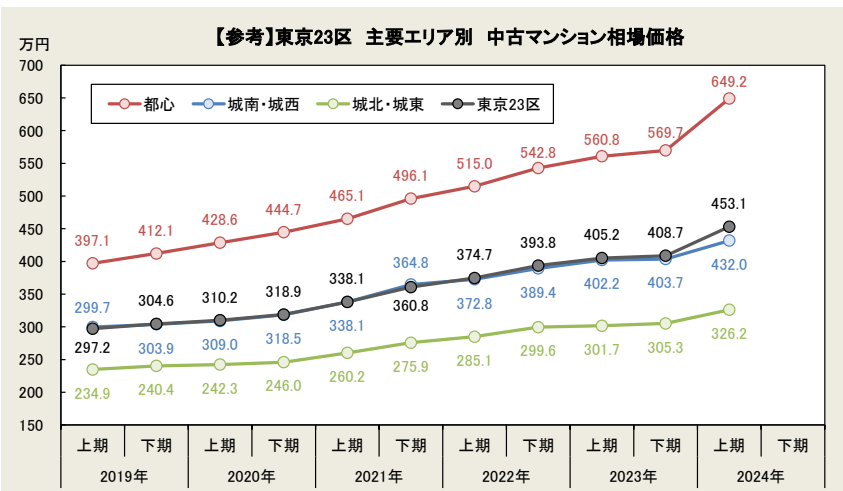
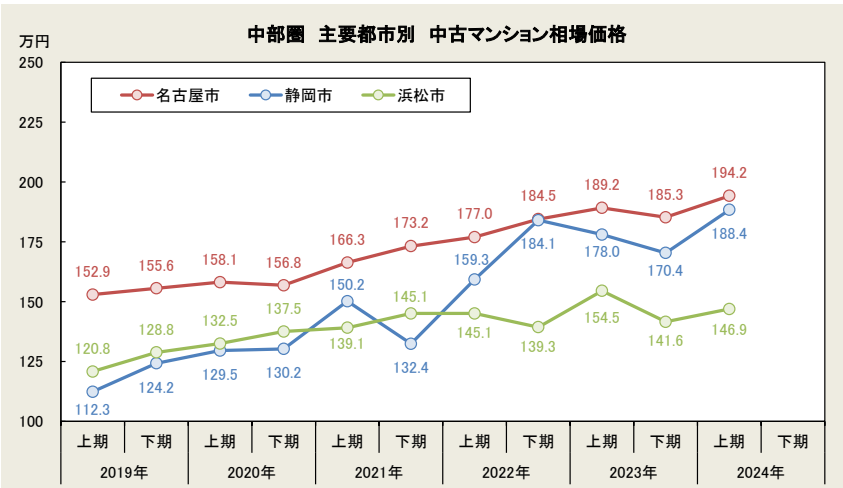
中部圏 2024 年上半期は前期比+4.8%の 171.5 万円、2 期ぶりの上昇で最高値を更新

愛知県は+4.2%の 175.4 万円、名古屋市中心部は+4.7%の 221.8 万円 静岡県や岐阜県も上昇

●名古屋市では 2 期ぶりのプラスで 200 万円の大台目前に、二桁以上の上昇率を示す行政区は見られず

2024 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+4.8%の 171.5 万円と 2 期ぶりに上昇して再び最高値を更新した。概ね全域で強含んだことで圏域平均が押し上がっており、他の都市圏のように中心都市での過度な価格高騰の動きは見られなかった。各県を見ると、愛知県(+4.2%、175.4 万円)をはじめ静岡県(+10.6%)や岐阜県(+9.5%)でも 2 期ぶりのプラスを示している。一方、三重県(-1.8%)では前期に比べてやや鈍化したが引き続きマイナスとなっている。

名古屋市中古マンション相場価格は、前期比+4.8%の 194.2 万円と 2 期ぶりに上昇、200 万円の大台が目前に迫っている。同市中心 3 区でも+4.7%の 221.8 万円と強含んだが、二桁上昇となった東京 23 区や大阪市の中心部に比べるとその度合いはさほど強くない。静岡市では 3 期ぶりに上昇したことで最高値を更新、一方の浜松市は 2 期ぶりに上昇するもピークをやや下回る状況が続いている。



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)											
			2019年		2020年		2021年		2022年		2023年		2024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	180.3	185.1	187.4	187.1	195.6	201.0	202.2	211.2	214.2	211.8	221.8	
			152.9	155.6	158.1	156.8	166.3	173.2	177.0	184.5	189.2	185.3	194.2	
			135.7	138.7	140.9	140.6	148.1	156.1	158.8	164.1	170.6	168.3	175.4	
静岡県	静岡市		112.3	124.2	129.5	130.2	150.2	132.4	159.3	184.1	178.0	170.4	188.4	
	浜松市		120.8	128.8	132.5	137.5	139.1	145.1	145.1	139.3	154.5	141.6	146.9	
			117.1	119.1	128.2	129.1	137.8	136.0	146.2	155.2	164.2	154.5	170.8	
岐阜県			99.5	97.1	95.8	97.6	106.3	117.4	117.0	115.2	126.9	124.8	136.6	
三重県			98.9	100.0	103.5	97.0	108.6	113.8	119.3	122.8	128.1	124.7	122.4	
中部圏			129.8	131.9	135.6	135.9	143.4	150.7	154.3	159.2	166.7	163.6	171.5	

※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)											
		2019年		2020年		2021年		2022年		2023年		2024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	184.9	187.7	188.4	190.8	199.9	207.4	199.5	206.9	206.9	206.9	222.0	
	東区	180.1	180.8	186.6	188.7	195.4	189.6	202.9	207.1	210.6	210.2	215.7	
	北区	132.3	129.5	124.7	129.3	137.7	138.8	147.5	151.5	157.1	154.8	155.5	
	西区	136.4	163.2	157.6	156.6	174.4	177.7	176.6	177.6	179.7	174.3	183.6	
	中村区	153.2	149.4	157.3	152.7	169.7	201.1	199.2	232.5	226.6	202.4	217.6	
	中区	173.2	184.6	186.4	178.3	186.5	200.1	205.5	220.3	224.0	219.4	227.2	
	昭和区	162.8	162.9	165.9	166.3	179.3	183.8	188.0	202.6	205.5	200.4	206.0	
	瑞穂区	156.9	155.0	152.4	156.0	163.7	173.2	185.4	187.0	188.6	185.5	193.0	
	熱田区	149.5	144.7	152.7	149.5	155.3	158.1	155.9	169.4	165.7	163.1	163.1	
	中川区	108.6	112.5	112.3	112.6	111.9	114.2	112.6	116.3	128.2	121.6	120.3	
	港区	91.5	97.7	102.0	99.8	99.6	97.3	98.2	103.2	111.1	110.3	113.4	
	南区	107.9	115.1	125.8	115.6	114.9	132.9	149.6	157.9	146.4	141.0	144.7	
	守山区	104.6	100.0	96.3	108.9	107.0	119.4	119.9	121.1	128.4	126.8	129.8	
	緑区	123.5	121.8	130.4	127.9	134.2	136.2	143.4	155.2	158.8	156.1	149.9	
	名東区	161.2	171.3	173.1	167.6	172.1	170.7	176.8	177.8	187.7	187.7	188.2	
	天白区	148.7	143.2	146.8	142.0	142.5	155.4	157.4	161.4	169.6	165.8	171.0	
静岡市		152.9	155.6	158.1	156.8	166.3	173.2	177.0	184.5	189.2	185.3	194.2	
	葵区	124.3	153.5	163.8	170.2	175.0	179.7	179.3	228.6	208.5	203.4	221.4	
	駿河区	129.1	130.7	138.1	144.2	145.0	141.9	157.0	159.8	160.4	156.6	166.4	
	清水区	84.8	86.6	91.1	89.6	78.0	86.9	145.4		165.7	153.4	155.3	
浜松市※		112.3	124.2	129.5	130.2	150.2	132.4	159.3	184.1	178.0	170.4	188.4	
	中央区												
	浜名区												
	天竜区												
		120.8	128.8	132.5	137.5	139.1	145.1	145.1	139.3	154.5	141.6	146.9	

名古屋市の前期比は－2.1%→＋4.8%と2期ぶりに上昇、前回は市内16行政区のうち14行政区でマイナスを示していたが、今回マイナスとなったのは中川区と緑区のみで大半がプラスに転じていた。ただし、東京23区や大阪市で多く見られたような二桁以上のプラスとなった例は皆無であった。各行政区の価格を見ると、同市中心部に位置する中区の227.2万円が最も高く、千種区(222.0万円)が僅差で続いている。前期比の上昇率では中村区(＋7.5%)が最も大きく、千種区(＋7.3%)も7%台で並んでいる。この他、5%以上の上昇率を示しているのは西区(＋5.3%)のみであった。静岡市の上昇率は－4.3%→＋10.6%と3期ぶりに上昇したことで最高値を更新した。比較的価格水準が低い駿河区や清水区で対象マンション件数が減少した影響から市平均が大きく押し上がった感はあるが、行政区単位で見ても揃ってプラスを示している。浜松市に関しては2024年4月に行政区が再編されたことを受けて、新たな行政区でのデータは2024年下期から逐次掲出する予定。浜松市の上昇率は－8.3%→＋3.7%と2期ぶりに上昇したが、2023年上期に記録したピークを上回るまでには至っていない。

※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ィ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。