

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

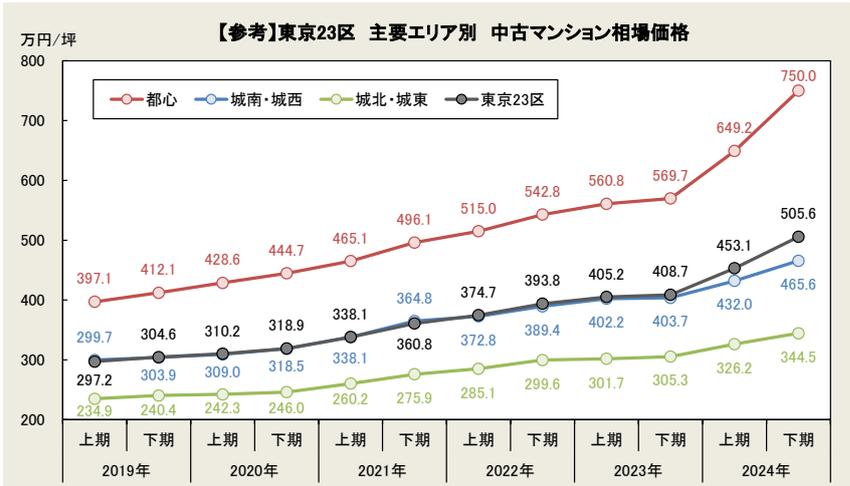
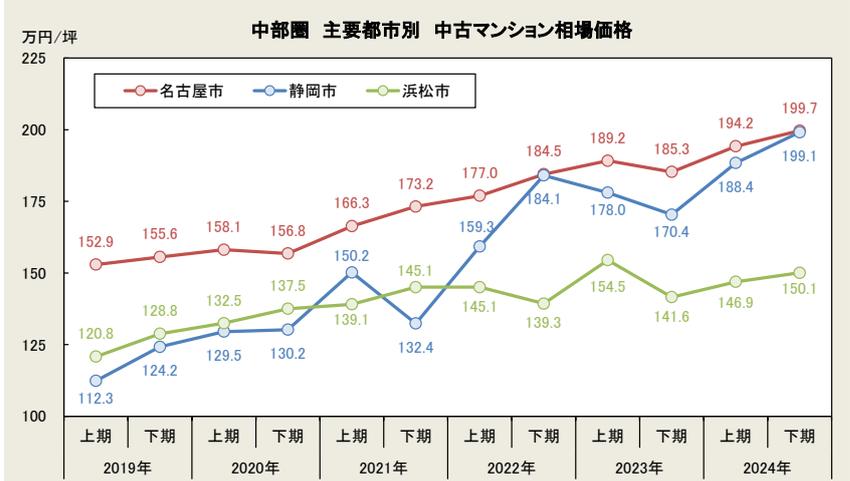
中部圏 2024年下半期は前期比+2.4%の175.7万円/坪、続伸するも上昇率は縮小

愛知県は+2.3%の179.4万円、名古屋市中心部は+3.1%の228.6万円 4県で上昇は3期ぶり

●名古屋市中では2期連続のプラスで200万円台に肉迫 名古屋市中川区や静岡市駿河区では二桁上昇

2024年の下半期(7月~12月)における中部圏の中古マンション相場価格※は、前期比+2.4%の175.7万円と2期連続で上昇した。4県の全てでプラスを示したのは3期ぶり。ただ、東京都や大阪府のように上昇率が突出しているケースは中部圏では見られなかった。各県を見ると、愛知県(+2.3%、179.4万円)をはじめ静岡県(+1.6%、173.5万円)や岐阜県(+5.1%、143.5万円)でも前期に引き続き上昇、3期ぶりのプラスとなった三重県(+6.1%、129.9万円)においては直近の最高値を更新している。

名古屋市中古マンション相場価格は、前期比+2.8%の199.7万円と続伸するも、上昇率は2ポイントほど縮小した。同市中心3区(+3.1%、228.6万円)でも同じような動きを見せたが、東京23区や大阪市に比べると上昇度合いの勢いに欠けている。静岡市や浜松市でも2期連続の上昇となったが、浜松市に関しては2023年の上期に記録した直近の最高値の水準まで持ち直し切れていない。



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	228.6
			152.9	155.6	158.1	156.8	166.3	173.2	177.0	184.5	189.2	185.3	194.2	199.7
			135.7	138.7	140.9	140.6	148.1	156.1	158.8	164.1	170.6	168.3	175.4	179.4
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	199.1	
	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	150.1	
		117.1	119.1	128.2	129.1	137.8	136.0	146.2	155.2	164.2	154.5	170.8	173.5	
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	143.5	
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	129.9	
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	175.7	

※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	221.7
	東区	180.1	180.8	186.6	188.7	195.4	189.6	202.9	207.1	210.6	210.2	215.7	230.9
	北区	132.3	129.5	124.7	129.3	137.7	138.8	147.5	151.5	157.1	154.8	155.5	158.9
	西区	136.4	163.2	157.6	156.6	174.4	177.7	176.6	177.6	179.7	174.3	183.6	177.1
	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	211.5
	中区	173.2	184.6	186.4	178.3	186.5	200.1	205.5	220.3	224.0	219.4	227.2	233.8
	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	211.4
	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	191.1
	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	153.0
	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	149.5
	港区	91.5	97.7	102.0	99.8	99.6	97.3	98.2	103.2	111.1	110.3	113.4	116.1
	南区	107.9	115.1	125.8	115.6	114.9	132.9	149.6	157.9	146.4	141.0	144.7	148.0
	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	134.9
	緑区	123.5	121.8	130.4	127.9	134.2	136.2	143.4	155.2	158.8	156.1	149.9	164.7
	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	197.5
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	169.0	
		152.9	155.6	158.1	156.8	166.3	173.2	177.0	184.5	189.2	185.3	194.2	199.7
静岡市	葵区	124.3	153.5	163.8	170.2	175.0	179.7	179.3	228.6	208.5	203.4	221.4	207.7
	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	204.6
	清水区	84.8	86.6	91.1	89.6	78.0	86.9	145.4		165.7	153.4	155.3	159.8
		112.3	124.2	129.5	130.2	150.2	132.4	159.3	184.1	178.0	170.4	188.4	199.1
浜松市※	中央区												150.4
	浜名区												144.0
	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	150.1

名古屋市の前期比は+4.8%→+2.8%と2期連続で上昇、今回は市内16行政区のうちマイナスを示していたのは2行政区のみであったが、今回は6行政区に増加しており、市平均と同じく続伸したのは半数に留まっている。各行政区の価格を見ると、同市中心部に位置する中区の233.8万円が最も高く、東区(230.9万円)も僅差で続いている。前期比の上昇率では中川区(+24.3%)が最も大きく、緑区(+9.9%)も比較的高い水準を示している。この他、5%以上の上昇率を示しているのは東区(+7.0%)のみであった。

静岡市の上昇率は+10.6%→+5.7%と続伸するも、上昇率は前回から大幅に縮小した。駿河区の上昇率が+6.3%→+23.0%と大幅に拡大したのに対して、葵区で+8.8%→-6.2%と2期ぶりにマイナスを示したことが市平均の上昇鈍化に影響したものと思われる。浜松市の上昇率は+3.7%→+2.2%と2期連続でプラスとなるも、上昇率自体はやや縮小した。2024年4月に再編された行政区での価格を見ると、中央区は150.4万円、浜名区は144.0万円で、天竜区に関しては対象物件がなかった。なお、浜松市内における対象物件の大半は中央区に位置している。

※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。