

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 各県とも 2013 上期までに上昇基調へ移行、愛知県の力強さが際立つ

愛知県や三重県は圏域平均を上回る上昇度合い、静岡県や岐阜県に対する二極化が鮮明に

●名古屋市中心部は 4 年半で+33.9%の価格上昇、直近でも強含みに拍車

中部圏の中古マンション相場価格は 2012 年下期に直近での底値を記録し、それ以降は上昇トレンドで推移している。2016 年上期における底値からの上昇度合いは+15.7 万円(+17.8%)となっているが、首都圏(+42.7 万円、+25.4%)や近畿圏(+24.2 万円、+22.0%)と比べて上昇幅・上昇率ともに下回っている。

各県でも 2013 年上期までには上昇トレンドへ移行しているが、2016 年上期において底値からの上昇度合いを見ると、愛知県や三重県が圏域平均を上回った一方で、静岡県や岐阜県は上昇幅・上昇率ともに圏域平均に達しておらず、上昇度合いは二極化している。また、2015 年に入ってから価格推移は、上昇し続ける愛知県に対して他の 3 県では 2016 年上期に一転して弱含んでおり、愛知県における上昇トレンドの力強さが浮き彫りとなっている。

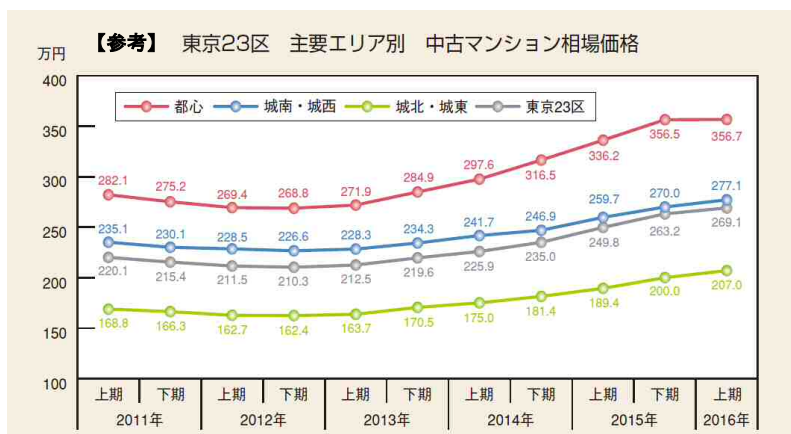
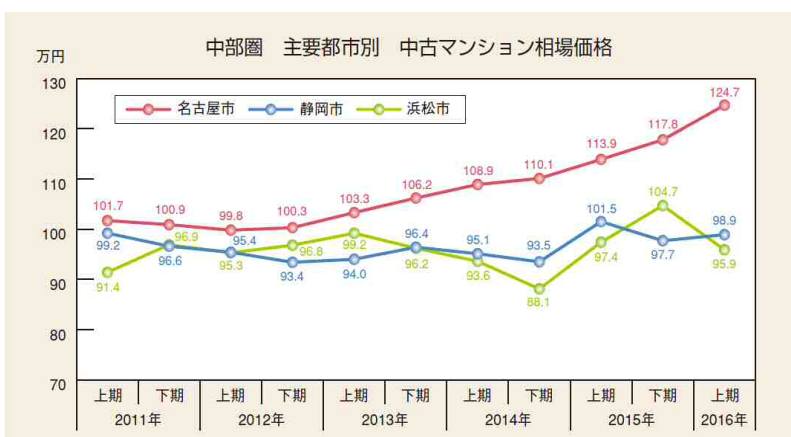
愛知県内では、名古屋市の中心部ほどトレンドが早く発生し、また上昇度合いも強まる傾向にある。名古屋市中心 3 区(中区、東区、千種区)では 2011 年下期に底値を記録し、2016 年上期における上昇度合いは+38.8 万円(+33.9%)で大阪市中心部にも引けを取らない水準となっている。2015 年上期～2016 年上期での

変動率を見る限りでは上昇トレンドにブレーキが掛かるところか、むしろ拍車が掛かる状況である。

中部圏 主要エリア別 中古マンション相場価格および変動率

エリア名			中古マンション相場価格(万円/坪)											変動率(%)		
			2011 年		2012 年		2013 年		2014 年		2015 年		2016 年	2015 年		2016 年
			上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期	下期	上期
愛知県	名古屋市	中心 3 区	115.9	114.5	115.3	117.4	122.6	124.6	130.2	134.0	137.3	141.1	153.3	2.5	2.8	8.6
			101.7	100.9	99.8	100.3	103.3	106.2	108.9	110.1	113.9	117.8	124.7	3.5	3.4	5.9
			90.0	90.4	89.3	88.8	91.9	93.7	96.3	97.6	100.3	103.0	107.9	2.8	2.7	4.8
静岡県	静岡市		99.2	96.6	95.4	93.4	94.0	96.4	95.1	93.5	101.5	97.7	98.9	8.6	－3.7	1.2
	浜松市		91.4	96.9	95.3	96.8	99.2	96.2	93.6	88.1	97.4	104.7	95.9	10.6	7.5	－8.4
			98.7	97.3	96.9	95.5	95.0	95.7	98.2	99.0	102.3	104.7	102.4	3.3	2.3	－2.2
岐阜県			62.6	65.4	68.4	70.7	71.6	68.8	70.7	71.4	72.4	75.6	73.0	1.4	4.4	－3.4
三重県			69.6	72.4	74.9	76.7	78.6	77.6	79.2	82.0	83.9	88.1	87.9	2.3	5.0	－0.2
中部圏			88.9	89.5	88.7	88.4	90.6	91.9	94.6	95.5	98.6	101.1	104.1	3.2	2.5	3.0

※赤字は 2011 年上期～2016 年上期での底値を表す



中部圏主要都市 行政区別 中古マンション相場価格および変動率

行政区名		中古マンション相場価格 (万円 / 坪)											変動率 (%)		
		2011 年		2012 年		2013 年		2014 年		2015 年		2016 年	2015 年		2016 年
		上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期	下期	上期
名古屋市	千種区	124.7	122.5	125.9	124.7	132.2	134.2	136.9	141.1	141.5	148.1	155.9	0.3	4.7	5.3
	東区	113.0	110.4	109.7	112.1	116.2	122.6	129.2	134.3	138.5	139.0	156.5	3.1	0.4	12.6
	北区	90.4	91.1	89.5	89.0	92.8	93.8	95.5	101.0	103.0	102.3	107.9	2.0	-0.7	5.5
	西区	92.8	89.7	91.2	92.4	92.8	96.8	101.5	100.6	101.5	115.3	126.9	0.9	13.6	10.1
	中村区	87.0	89.7	87.1	82.6	93.3	93.6	89.7	98.2	100.7	105.4	112.9	2.5	4.7	7.1
	中区	106.9	106.0	105.7	111.0	114.0	112.0	117.9	119.1	124.3	131.0	145.1	4.4	5.4	10.8
	昭和区	113.5	113.7	114.3	112.4	115.2	119.8	119.6	128.5	131.8	143.7	140.6	2.6	9.0	-2.2
	瑞穂区	115.9	107.8	113.7	114.0	110.7	110.7	111.7	110.3	117.4	129.4	129.7	6.4	10.2	0.2
	熱田区	93.2	96.2	89.6	88.6	91.3	94.7	99.8	98.7	102.4	104.2	105.9	3.7	1.8	1.6
	中川区	79.0	78.7	78.7	76.8	78.3	83.4	85.7	85.8	86.2	86.9	94.7	0.5	0.8	9.0
	港区	74.7	72.5	71.4	70.6	71.5	70.9	74.9	74.2	74.8	78.6	81.7	0.8	5.1	3.9
	南区	83.2	82.2	77.3	79.2	77.1	84.3	81.7	78.4	86.6	93.3	93.8	10.5	7.7	0.5
	守山区	77.9	75.8	73.6	75.8	75.8	78.6	78.3	81.5	89.4	89.2	87.6	9.7	-0.2	-1.8
	緑区	84.2	85.4	88.2	84.7	84.5	86.6	91.3	92.3	93.5	91.1	103.0	1.3	-2.6	13.1
	名東区	113.7	115.6	107.6	111.1	109.3	119.3	121.4	113.5	122.6	126.4	129.4	8.0	3.1	2.4
静岡市	天白区	107.9	108.1	104.0	102.7	111.7	112.5	119.5	113.7	121.0	125.6	123.9	6.4	3.8	-1.4
		101.7	100.9	99.8	100.3	103.3	106.2	108.9	110.1	113.9	117.8	124.7	3.5	3.4	5.9
	葵区	106.9	106.0	109.4	109.2	107.8	105.6	105.8	101.0	112.2	97.7	102.0	11.1	-12.9	4.4
	駿河区	104.8	99.8	96.7	90.8	99.4	107.1	106.5	106.5	115.6	109.8	116.6	8.5	-5.0	6.2
	清水区	86.9	85.2	83.7	80.0	80.3	78.5	78.6	79.1	78.7	76.7	82.2	-0.5	-2.5	7.2
浜松市		99.2	96.6	95.4	93.4	94.0	96.4	95.1	93.5	101.5	97.7	98.9	8.6	-3.7	1.2
	中区	92.0	99.6	98.5	98.8	99.9	95.6	95.1	92.4	100.6	111.2	102.0	8.9	10.5	-8.3
	東区	97.4	83.0	78.9	85.3			82.1	73.0		94.3	93.9			-0.4
	西区	99.5	114.0	108.5	106.0	92.0	91.0	81.1	77.4	74.6	76.5	72.1	-3.6	2.5	-5.8
	浜北区	63.8	77.2	73.7	76.2	94.1	114.8	98.7	74.8	87.0	87.0	73.0	16.3	0.0	-16.1
		91.4	96.9	95.3	96.8	99.2	96.2	93.6	88.1	97.4	104.7	95.9	10.6	7.5	-8.4

※赤字は 2011 年上期～2016 年上期での底値を表す

直近 3 期(2015 年上期～2016 年上期)での値動きを詳しく見ると、名古屋市での上昇率は+3.5%→+3.4%→+5.9%で、上昇傾向がやや強まっている。名古屋市内の 18 行政区のうち、13 行政区では 3 期連続で上昇しており、中でも価格水準が高い中心 3 区などでは上昇度合いの力強さが増している。その結果、2016 年上期においては千種区と東区で 150 万円台に達し、中区や昭和区も 140 万円台で続いている。南区以外の行政区は 2012 年までに上昇局面へ移行しており、トレンド移行時期にタイムラグがほとんどない点については東京 23 区と似た特徴となっているが、直近においても上昇トレンドに陰りが無い点においては大阪市と同様である。

一方、静岡市や浜松市における直近 3 期での上昇率には鈍化や弱含む動きが見られ、名古屋市とは全く異なった状況を示している。静岡市内においては、これまでは商業・行政の中心部であった葵区の価格水準が最も高かったが、2013 年下期を境に駿河区が逆転し、直近にかけては駿河区の方が 10 万円ほど上回る結果となっている。当該エリアでは新幹線通勤やセカンドライフを見越したマンション購入者も増えてきており、駅至近のタワーマンションに対するニーズや東名高速道のインターチェンジまでの近さが相場価格にも反映され始めたものと考えられる。

※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。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り、相場価格の算出を試みた。

対象となる物件(＝基準物件)は①10 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とし、また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。