

東京カンテイ 「マンション・一戸建て住宅データ白書 2016」を発表

中部圏 新築マンション一戸平均価格は前年比-32.2%の3,079万円 高額物件の供給減少

新築マンション坪単価は前年比-28.7%の136.1万円 中古マンションは+5.9%の72.0万円に上昇

●中部圏の新築・中古マンションの平均坪単価は新築が前年比-32.2%、中古は+5.9%

中部圏の一戸平均価格は3,079万円で、2015年の4,540万円と比べ-32.2%と大幅に下落した。中部圏の価格水準は過去10年概ね3,000万円台前半の水準であったが、2015年は高額物件の供給が相次ぎ、その影響から価格が急上昇していた。2016年はその反動が出たと見られる。平均専有面積は74.77㎡で2015年の78.56㎡から-4.8%縮小した。中部圏の平均専有面積を過去10年の推移で見ると、2006年には84.11㎡であった専有面積はこの10年間で約10㎡縮小している。平均坪単価は136.1万円で2015年の191.0万円から-28.7%下落した。前述の通り高額物件の供給が相次いだ2015年の高騰の反動である。

一方、中古マンションの一戸平均価格は1,554万円で前年の1,476万円と比べ+5.3%上昇した。中部圏の一戸平均価格は2013年に5年ぶりに上昇に転じたが、2016年もこの傾向を維持し4年連続で上昇した。リニア新幹線開通計画に伴う名古屋駅周辺の再開発がエリアの価格を押し上げた。平均専有面積は71.38㎡で前年の71.76㎡から-0.5%縮小した。中部圏の平均専有面積は2015年以降2年連続で僅かに縮小している。平均坪単価は72.0万円で前年の68.0万円から+5.9%上昇した。中部圏の平均坪単価は2009年以降5年連続で下落したが、2014年以降反転上昇し2016年で3年連続の上昇となる。坪単価の年率+5.9%の上昇は2007年の+5.4%を超え、2000年以降最大の上昇率となった。

中部圏新築・中古マンション 価格・専有面積・坪単価推移

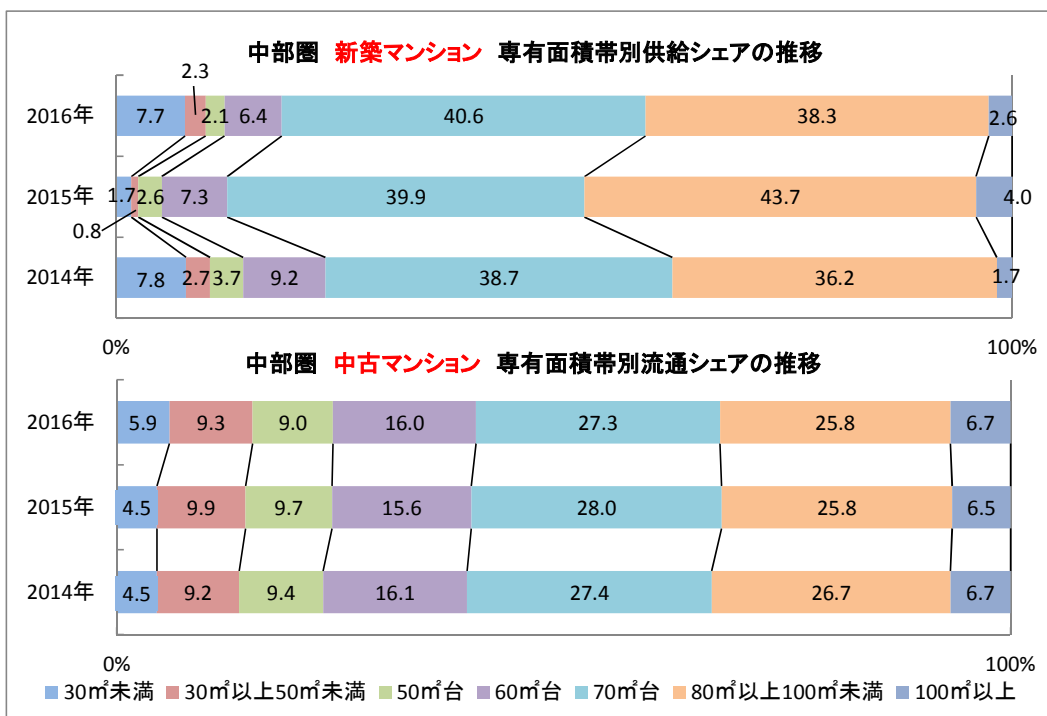


	06年	07年	08年	09年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	前年比
新築坪単価	117.9	127.9	139.6	137.6	138.8	136.3	136.8	143.8	144.9	191.0	136.1	-28.7%
中古坪単価	65.9	69.5	71.1	70.1	69.4	68.2	66.5	65.9	66.0	68.0	72.0	5.9%

●専有面積帯別供給シェアの変化 新築の狭小面積帯のシェア再拡大 2014年の分布に戻る

中部圏では2016年に新築マンションで中部圏では低価格帯へのシフトが起こった。面積帯の動きもこれに影響されたものと見られるが、広さを求める購入者は一戸建てという選択肢がある圏域だけに、価格が安くなれば専有面積も拡大する可能性が高い。

一方、中古マンションは平均専有面積の変動が2016年に-0.5%と小さな変化に留まっているが、面積帯別の中古流通シェアの変化も2016年は前年比で大きな変動はなかった。ただ他の圏域とは異なり広い面積帯のシェアが縮小しておらず、100㎡以上は2015年の6.5%→6.7%と拡大し、80㎡以上100㎡未満も25.8%のシェアを維持した。ただ、30㎡未満のシェアは他の圏域同様に拡大しており、名古屋市を中心に価格の安い中古ワンルームマンションが投資家から注目されているものと見られる。中部圏は70㎡台と80㎡以上100㎡未満の面積帯が流通物件の中心を成していることがこれらのシェア分布の動きからわかる。



●新築マンションの徒歩時間別供給シェア 平均徒歩時間が6.5分に短縮 駅近重視型の供給進む

中部圏は大型物件の供給の有無によって徒歩時間の動向が年ごとに大きく変化する。極端に駅3分以内の物件が多くなった2014年を除いてみた場合でも、2016年は3分以内のシェアが29.1%と約3割を占めている。反対に12分以上のシェアの合計値を見ると2015年の17.1%から2016年は11.4%に縮小しており、駅近優先の供給スタンスがより加速していると見られる。平均の駅徒歩時間は2015年6.8分→2016年6.5分と短縮している。

