

東京カンテイ、中古マンションの価格推移から住戸の広さに対するニーズの変化を分析

名古屋市 コロナ下で価格上昇率が際立ったのは「30㎡台～40㎡台」

2021年の第3四半期時点での変動指数は146.9、広めの「70㎡以上」は114.2に留まる

【名古屋市】

中古マンション坪単価の変動指数は、名古屋市 専有面積帯別 中古マンション坪単価および変動指数(対象:築5年～15年)

新型コロナ禍より前の2019年の第1四半期を100としている。「30㎡台～40㎡台」に限っては、流通事例数自体が少ない中で大手デベロッパーが手掛けたタワー物件内の住戸からの事例発生に左右される形で動きが大きくなっている。

主に単身世帯向けの住戸に該当する「30㎡未満」と「30㎡台～40㎡台」だが、2021年の第2四半期時点ではその差が39.3ポイントまで拡大している。このような差異はコロナ以前から生じており、新型コロナによる影響というよりも地域的な特性として元々広い居住スペースを選好する傾向が強いことや当該住戸がタワーマンションをはじめとする高スペック物件内にあるのか否かという点に起因しているものとみられる。一方、主に2人以上の世帯向け住戸に該当する「50㎡台～60㎡台」や「70㎡以上」は2021年に明確な上昇傾向を示し、その度合いは「50㎡台～60㎡台」の方が大きい。

各専有面積帯での価格水準の序列自体は、コロナ前後を通してさほど変化していない。「70㎡以上」の坪単価は調査対象期間を通して最も低い水準で推移し続けているが、これらの背景としては東京23区や大阪市などに比べて新型コロナウイルスの感染度合いが軽微であったことやテレワークの導入が比較的進んでいないことなども挙げられるが、広く快適

な居住空間や充実した駐車スペースを備えた一戸建て住宅を選択する傾向がそもそも強いことから、新型コロナ下における中古マンションの専有面積帯別の価格推移にもそれらの特徴が色濃く反映されたものとみられる。

流通時期		中古マンション坪単価(単位:万円)				坪単価の変動指数(2019年1Q=100)			
		30㎡未満	30㎡台～40㎡台	50㎡台～60㎡台	70㎡以上	30㎡未満	30㎡台～40㎡台	50㎡台～60㎡台	70㎡以上
2015年	1Q			124.7	113.1			77.5	74.5
	2Q			125.3	114.6			77.8	75.5
	3Q		125.7	129.8	115.5		66.0	80.6	76.1
	4Q		134.3	130.5	118.0		70.5	81.1	77.7
2016年	1Q	151.1	179.2	131.1	122.9	81.5	94.1	81.4	81.0
	2Q	148.7	206.3	135.3	126.0	80.2	108.4	84.0	83.0
	3Q		212.1	141.9	126.1		111.4	88.1	83.1
	4Q	149.6	195.8	152.5	128.4	80.7	102.8	94.7	84.6
2017年	1Q	165.2	254.8	158.6	131.6	89.2	133.8	98.5	86.7
	2Q	179.7	252.3	158.8	131.1	97.0	132.5	98.6	86.4
	3Q	182.1	237.7	154.7	131.6	98.3	124.8	96.1	86.7
	4Q	178.8	232.3	152.8	135.0	96.5	122.0	94.9	88.9
2018年	1Q	167.5	232.5	168.9	139.4	90.4	122.1	104.9	91.8
	2Q	169.8	225.8	165.5	143.7	91.6	118.6	102.8	94.7
	3Q	170.2	203.9	160.4	145.6	91.9	107.1	99.6	95.9
	4Q	185.6	179.0	153.9	148.9	100.2	94.0	95.6	98.1
2019年	1Q	185.3	190.4	161.0	151.8	100.0	100.0	100.0	100.0
	2Q	179.8	172.3	169.5	153.4	97.0	90.5	105.3	101.1
	3Q	195.8	186.6	164.1	157.9	105.7	98.0	101.9	104.0
	4Q		220.8	171.0	155.9		116.0	106.2	102.7
2020年	1Q		223.7	174.1	155.4		117.5	108.1	102.4
	2Q		226.5	174.7	156.5		119.0	108.5	103.1
	3Q	188.7	229.3	175.5	155.6	101.8	120.4	109.0	102.5
	4Q	185.8	239.7	177.9	157.0	100.3	125.9	110.5	103.4
2021年	1Q	188.3	251.6	185.8	159.7	101.6	132.1	115.4	105.2
	2Q	207.2	287.6	208.8	166.1	111.8	151.1	129.7	109.4
	3Q		279.7	221.0	173.4		146.9	137.3	114.2

名古屋市 専有面積帯別 中古マンション坪単価の変動指数(2019年1Q=100)

