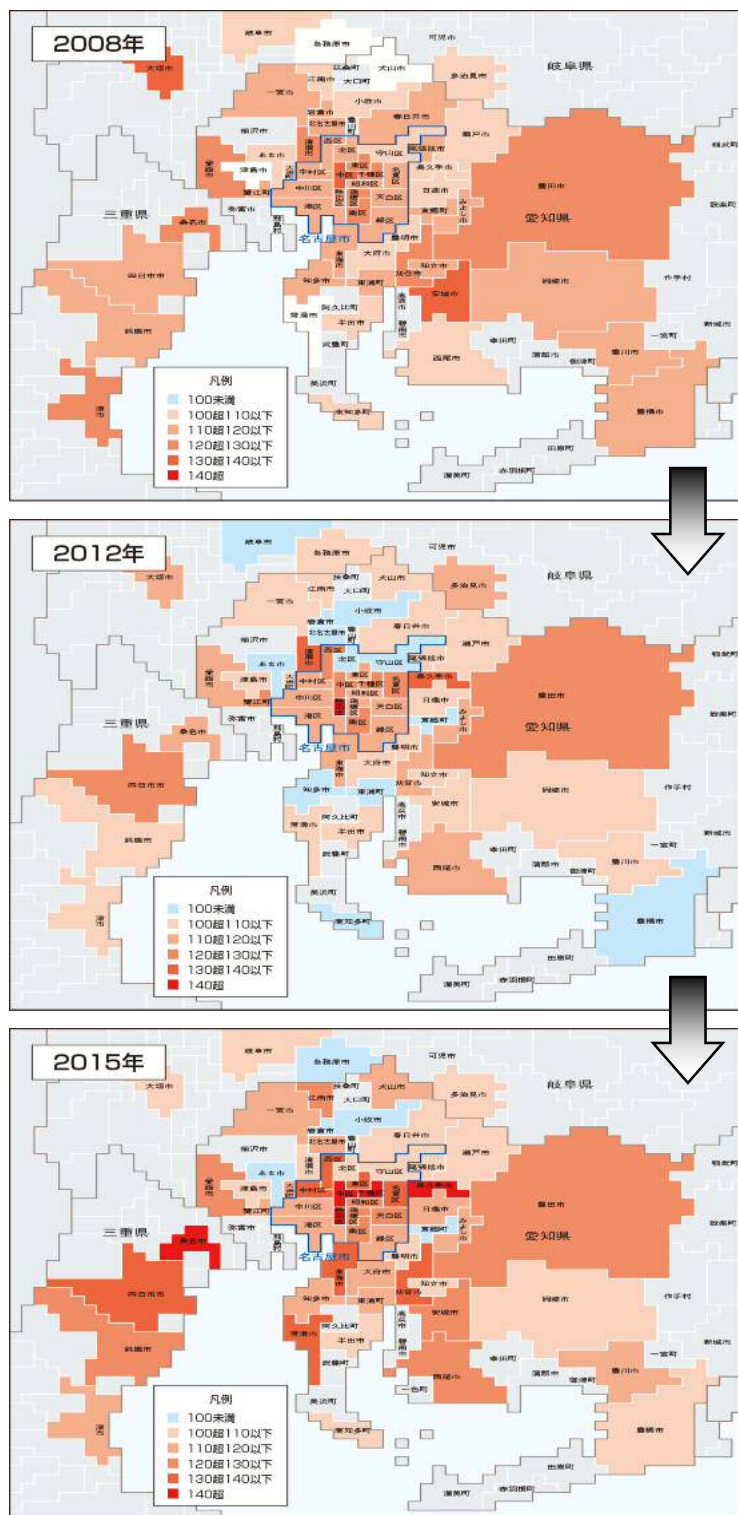


東京カンテイ、06年～15年におけるミニバブル後の価格騰落や二極化の動きを俯瞰

2015年 名古屋市千種区や中区など5行政区で大底圏から4割上昇

立地による価格動向の格差は見られるも、三大都市圏の中では騰落度合いは限定的

中部圏 行政区別中古マンション価格指数※分布図



中部圏での行政区別中古マンション価格指数※の分布図を見ると、ミニバブル期のピークであった2008年には140超を表す最も濃い赤色の行政区は確認されなかったが、2015年時点においては名古屋市内の千種区(同148.4)、中区(同144.8)および熱田区(同157.9)などを含む5行政区まで増加している。ただし、首都圏(18行政区)や近畿圏(14行政区)に比べるとかなり少なく、また価格高騰の度合い自体も小さいことから、中部圏における価格高騰の動きは限定的な現象に留まっていると言えよう。

名古屋市においては、地域の主力産業である自動車関連企業の業績が改善したことや2027年のリニア中央新幹線開業にむけてのJR名古屋駅周辺における大規模開発の影響もあって、大半の行政区では直近10年間での最高値を更新もしくはそれに匹敵する水準まで中古価格が上昇しつつあり、中古マンション価格が坪100万円の大台を突破するエリアも拡大している。

中部圏でも程度の差こそあるが圏域内における立地格差は顕在化しており、愛知県北部や岐阜県の一部エリアで価格指数が100を割り込んでいる。中には2010年～2012年の市況低迷期から一向に復調する兆しを見せていないケースもある。居住ニーズの低下に加えて、マンション開発や市街地再開発が進められている前述のエリアに比べると相対的に優位性を失っており、本格的な価格上昇局面に移行するには難しい状況となっている。

※1998年～2008年における各県・行政区での中古マンション価格(坪単価)の最安値=100とした場合の価格指数

発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2015年10月29日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。

●名古屋市内では面的に価格強含み、西三河・三重県で堅調さを維持

行政区別に中古マンション流通価格の推移を見ると、大底圏を割り込むエリアが多数確認された 2012 年においても、愛知県内の西三河エリアや三重県内の行政区では大幅な価格下落には至らなかった。直近にかけては自動車関連産業の業績が好調であることや、企業活動が活性化した名古屋市中心部へ通勤する人からの居住ニーズを背景に価格水準が高まりつつある。価格を押し上げているこれら要因の今後の見通しについても今のところは良好であり、しばらくの間は堅調さを維持していくものと見込まれる。

行政区別中古マンション流通価格(カンテアイ vol.85 より一部抜粋)

都府県名	行政区名	'98年～'08年 での最安値	中古マンション流通価格(坪単価:万円)										価格指数 (2015年)
			2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	
愛知県	名古屋市	千種区	73.7	84.0	91.3	90.7	90.6	95.5	94.6	89.7	96.3	100.4	148.4
		東区	80.4	92.1	98.6	97.6	97.6	103.1	98.0	95.3	97.9	104.2	138.8
		中村区	62.1	63.9	67.6	74.2	71.7	72.0	68.7	69.8	67.0	79.2	137.8
		中区	66.0	82.3	89.6	88.8	84.7	88.8	83.3	80.0	85.4	90.3	144.8
		昭和区	84.2	90.0	97.8	100.4	98.0	100.6	95.1	93.3	96.0	93.0	123.5
		瑞穂区	72.1	78.4	86.4	89.7	82.2	88.4	91.2	83.7	89.5	88.2	129.7
		熱田区	64.4	69.7	73.6	76.9	81.4	103.1	109.3	98.9	90.6	95.9	157.9
		名東区	60.6	60.6	67.4	71.5	72.3	80.2	80.7	75.0	73.0	74.0	132.7
			68.5	72.4	78.6	79.7	77.7	83.2	82.3	78.3	78.8	80.7	124.7
	豊田・岡崎市	刈谷市	54.9	63.0	63.2	71.0	68.3	61.3	65.2	64.3	71.0	74.4	133.7
		豊田市	54.9	59.2	67.4	67.5	65.8	66.9	69.3	66.5	67.6	69.4	122.6
		安城市	57.7	63.8	67.1	75.5	71.3	64.4	61.7	62.7	68.4	69.3	129.3
		小牧市	54.0	56.6	55.4	54.2	52.3	55.0	51.7	53.8	53.1	52.7	94.4
		大府市	66.9	70.2	74.0	71.0	82.1	72.5	66.5	73.2	80.9	81.9	116.3
		岩倉市	65.8	65.8	72.7	73.6	66.6	63.1	62.9	65.7	64.5	61.4	86.5
		日進市	66.8	69.7	69.9	68.5	74.6	72.9	72.7	70.0	67.7	70.6	115.4
		長久手市	61.3	66.2	65.8	64.4	71.3	80.5	84.4	81.8	80.9	81.8	150.7
			62.8	64.5	68.9	70.8	69.1	71.1	71.4	68.5	69.0	69.6	115.6
	岐阜県	岐阜市	63.3	66.2	63.3	63.6	66.7	66.9	61.1	62.2	63.6	62.1	101.7
		大垣市	52.2	52.2	56.6	68.3	55.0	55.7	56.5	60.8	57.4	56.6	108.4
		多治見市	51.1	58.0	54.0	53.2	52.9	57.5	54.3	58.2	53.3	48.7	110.0
		各務原市	47.0	47.3	49.7	47.0	49.0	46.3	48.0	50.3	55.3	50.1	98.3
	三重県	津市	59.4	60.4	59.4	59.5	58.1	57.6	56.7	57.5	56.4	54.3	93.9
		四日市市	67.8	67.8	69.4	81.8	74.8	69.3	64.9	69.2	66.9	78.5	118.6
		桑名市	49.7	50.2	56.2	56.7	59.8	57.7	53.0	63.7	61.5	59.6	137.2
		鈴鹿市	53.1	57.6	63.0	64.8	59.6	60.1	70.3	62.7	60.6	65.2	144.3
			45.9	45.9	58.4	53.3	55.3	51.7	46.8	49.8	55.4	56.8	122.4
			48.6	48.6	51.4	55.4	56.2	55.1	49.6	49.8	49.0	51.8	111.7
東京都	東京23区	千代田区	212.2	253.4	357.4	345.3	307.1	317.0	303.5	292.2	298.7	335.5	391.1
		中央区	177.0	202.3	257.9	252.4	238.5	236.5	235.7	227.6	229.5	256.7	291.7
		港区	202.8	258.5	344.1	334.4	310.7	307.3	295.8	290.1	300.3	334.1	374.7
		新宿区	174.0	184.8	234.2	235.2	215.9	223.9	215.9	204.6	209.7	229.1	257.1
		文京区	168.2	176.8	214.3	219.1	204.1	218.7	209.3	202.7	209.4	224.9	247.9
		渋谷区	215.7	241.7	315.8	316.1	281.7	285.9	269.2	258.1	269.0	292.3	329.7
	大阪府		158.2	166.7	208.3	215.5	195.2	205.8	199.3	189.6	191.1	202.2	225.7
			147.0	154.1	191.1	199.6	179.2	189.8	185.7	177.2	177.0	185.6	204.8
		福島区	92.9	115.0	120.4	126.4	130.9	135.5	144.6	137.9	149.2	153.5	152.6
		西成区	87.6	99.4	109.2	116.3	108.7	105.7	110.5	107.4	112.2	121.6	137.0
大阪府	大阪市	天王寺区	106.8	113.4	120.5	124.8	115.9	120.3	116.2	115.3	124.6	118.2	129.4
		浪速区	73.5	93.6	111.9	127.2	116.7	107.7	120.1	119.9	118.5	130.1	141.9
		北区	93.9	115.2	131.6	130.3	122.7	119.2	122.0	126.2	132.2	148.1	158.2
		中央区	94.9	112.6	126.9	129.6	121.2	116.5	116.5	116.5	124.4	128.7	144.4
	京都市		86.0	91.9	103.2	107.6	101.6	99.4	99.5	97.5	99.2	102.9	108.2
			77.7	81.5	89.7	91.7	86.8	86.3	86.3	84.6	85.5	86.6	89.6
		上京区	99.0	115.9	120.5	127.6	121.9	120.3	112.7	112.4	114.0	146.5	161.9
		中京区	105.0	140.9	159.9	149.9	140.5	143.0	140.1	152.8	169.3	175.9	186.8
		東山区	90.9	117.6	103.5	131.2	138.7	141.1	133.8	131.6	137.2	169.2	189.9
		下京区	94.1	122.5	140.1	129.5	125.6	130.7	143.7	142.7	150.0	152.0	165.8
			79.4	92.5	104.3	105.3	101.9	102.9	102.9	101.7	106.6	112.4	118.2
			77.4	87.7	98.1	99.4	95.0	96.0	95.0	94.4	97.8	102.9	105.2

※1998年～2008年における各都府県・行政区での中古マンション価格(坪単価)の最安値=100とし、各年での価格指数を以下のように表現している。

■ 100未満 ■ 100超110以下 ■ 110超120以下 ■ 120超130以下 ■ 130超140以下 ■ 140超

※2015年時点での価格指数が赤字の場合は直近10年間で最も大きな値を意味する。