

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

地方中枢都市 過去 5 年に渡って上昇基調で推移、仙台市の価格水準が福岡市に肉迫

福岡県では 2015 年以降も上昇率が拡大傾向、人口増加による居住ニーズの高まりが背景に

●仙台市ではここ 5 年で+49.0 万円も価格上昇、震災後のマンション需給逼迫で強含みに拍車

地方中枢都市を有する北海道、宮城県、広島県および福岡県での中古マンション相場価格は、いずれも過去 5 年間に渡って一貫して上昇基調で推移しており、中でも福岡県に限っては直近 3 期(2015 年上期～2016 年下期)で上昇率が拡大傾向を示している。三大都市圏に次ぐ経済圏の中心地であるとともに、最近では九州地方の他県からの人口流入によって居住ニーズが高まっているため、上昇トレンドにも力強さが増している。

2011 年上期→2016 年上期での上昇度合い

を見ると、宮城県が+46.5 万円(+59.0%)と突出している。各中枢都市で比べても仙台市が+49.0 万円(+61.9%)と抜き出ており、東京 23 区の城南・城西エリアや城北・城東エリアにも匹敵する水準である。2011 年 3 月の東日本大震災後、被災地からの移住者や復興事業への従事者が宮城県内、特に仙台市内へと流入したことで人口増加に伴って住宅需給が逼迫し、2012 年に入ってからでは中古マンション価格も高騰し始め、同下期には広島市の価格水準を上回り、2014 年以降は福岡市と同程度の水準で推移している。

地方圏のほとんどでは依然として住宅地価が下げ止まらない状況にある中で、地方中枢都市ではマンション価格の上昇が牽引する形で住宅地価が押し上がっている。特に、人口増加によって潜在的な住宅購入ニーズが一段と高まっている仙台市や福岡市ではマンション価格の高騰ぶりが示されることとなった。

地方圏 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
北海道	札幌市	67.0	68.0	72.5	74.4	78.0	82.1	84.6	91.0	92.8	98.4	99.6	2.0	6.0	1.2
		66.4	67.6	72.0	74.0	77.2	81.0	83.6	89.7	92.2	97.0	98.3	2.8	5.2	1.3
宮城県	仙台市	79.1	80.4	86.6	95.3	98.5	104.5	109.9	112.3	116.3	123.7	128.1	3.6	6.4	3.6
		78.8	79.9	85.7	94.1	97.3	103.0	108.2	109.1	114.4	122.0	125.3	4.9	6.6	2.7
広島県	広島市	91.0	93.4	97.1	94.9	98.4	103.4	104.8	106.4	112.1	114.9	117.9	5.4	2.5	2.6
		86.5	88.3	90.9	90.3	94.4	97.9	99.2	102.0	105.3	107.0	109.4	3.2	1.6	2.2
福岡県	福岡市	96.6	98.3	100.2	101.3	104.9	107.7	111.1	111.1	117.4	126.0	132.1	5.7	7.3	4.8
		83.8	85.4	86.7	86.3	89.9	92.0	93.6	93.2	96.7	101.3	108.9	3.8	4.8	7.5

※赤字は 2011 年上期～2016 年上期での底値を表す

※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。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。

地方中枢都市 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
札幌市	中央区	73.6	75.7	81.7	82.0	85.7	90.3	93.6	100.7	99.4	109.7	110.5	-1.3	10.4	0.7
	北区	65.4	63.5	74.3	82.1	83.3	92.0	91.4	95.3	110.2	112.1	119.6	15.6	1.7	6.7
	東区	63.5	63.5	64.9	67.2	69.9	71.5	73.1	78.7	79.8	86.0	87.4	1.4	7.8	1.6
	白石区	63.2	63.0	64.3	64.7	70.5	72.8	77.9	84.9	85.1	87.4	89.2	0.2	2.7	2.1
	豊平区	64.0	63.6	65.9	68.1	71.2	76.4	78.5	83.9	86.5	87.8	88.2	3.1	1.5	0.5
	南区	62.0	65.3	70.6	69.6	73.0	79.1	78.4	81.5	79.0	85.2	85.5	-3.1	7.8	0.4
	西区	64.6	70.7	72.6	74.5	79.5	79.0	77.3	90.6	88.0	91.4	94.2	-2.9	3.9	3.1
	厚別区	60.0	57.6	64.5	63.5	72.8	80.5	83.7	84.3	87.3	88.9	87.0	3.6	1.8	-2.1
	手稲区	44.3	47.7	55.9	48.0	61.7	67.5	64.5	68.3	67.3	72.7	70.3	-1.5	8.0	-3.3
		67.0	68.0	72.5	74.4	78.0	82.1	84.6	91.0	92.8	98.4	99.6	2.0	6.0	1.2
仙台市	青葉区	86.6	87.0	93.2	102.1	107.1	113.4	119.1	118.7	129.5	138.4	142.5	9.1	6.9	3.0
	宮城野区	72.6	77.8	84.8	89.9	88.4	100.1	104.3	107.5	106.5	111.6	116.6	-0.9	4.8	4.5
	若林区	74.4	75.1	81.3	95.7	92.6	102.2	107.6	114.0	115.5	116.5	123.1	1.3	0.9	5.7
	太白区	72.8	73.3	80.6	88.9	99.3	101.7	104.4	106.7	107.4	114.2	116.4	0.7	6.3	1.9
	泉区	74.6	78.5	77.8	87.9	96.1	93.6	100.4	102.1	103.7	112.8	118.3	1.6	8.8	4.9
		79.1	80.4	86.6	95.3	98.5	104.5	109.9	112.3	116.3	123.7	128.1	3.6	6.4	3.6
広島市	中区	108.5	106.3	111.6	111.7	114.3	124.2	125.1	122.8	131.6	132.3	135.8	7.2	0.5	2.6
	東区	83.7	92.7	97.4	93.9	91.4	97.3	101.5	107.0	111.3	111.3	109.9	4.0	0.0	-1.3
	南区	103.4	102.1	103.5	100.3	111.4	110.7	111.5	108.5	109.2	115.2	117.6	0.6	5.5	2.1
	西区	85.8	91.4	93.7	91.1	94.7	93.0	97.3	97.2	104.8	109.8	107.9	7.8	4.8	-1.7
	安佐南区	76.8	79.3	78.0	78.7	82.5	84.4	89.4	93.2	100.1	98.7	109.3	7.4	-1.4	10.7
	安佐北区	62.0	61.2	68.5	69.3	76.0	56.0	70.9	71.8	64.9		71.9	-9.6		
	安芸区	74.3			75.0	81.7	91.1	89.6	95.6	91.4	87.3	90.0	-4.4	-4.5	3.1
	佐伯区	80.8	85.8	83.4	81.9	83.0	88.4	84.6	91.0	92.3	94.8	103.2	1.4	2.7	8.9
		91.0	93.4	97.1	94.9	98.4	103.4	104.8	106.4	112.1	114.9	117.9	5.4	2.5	2.6
福岡市	東区	66.5	70.1	71.1	70.6	80.1	81.2	83.0	82.7	81.4	88.0	89.4	-1.6	8.1	1.6
	博多区	76.4	79.2	82.7	83.8	88.1	88.1	91.6	97.2	102.7	113.4	118.2	5.7	10.4	4.2
	中央区	118.3	118.9	122.6	123.6	129.8	132.0	138.0	137.1	148.9	164.1	169.9	8.6	10.2	3.5
	南区	96.5	93.3	95.3	96.5	99.5	107.9	112.0	113.2	110.9	116.0	114.0	-2.0	4.6	-1.7
	西区	79.4	82.7	83.8	78.8	85.0	91.0	96.5	96.7	97.7	102.7	111.2	1.0	5.1	8.3
	城南区	86.2	94.4	91.0	99.2	99.2	100.6	108.3	115.7	117.8	121.3	133.7	1.8	3.0	10.2
	早良区	117.2	116.8	119.9	124.6	124.3	126.3	126.5	127.2	139.0	148.1	150.4	9.3	6.5	1.6
		96.6	98.3	100.2	101.3	104.9	107.7	111.1	111.1	117.4	126.0	132.1	5.7	7.3	4.8

※赤字は 2011 年上期～2016 年上期での底値を表す

札幌市では北区の上昇度合い(+56.1 万円、+88.3%)が目立っており、2015 年以降はそれまで最も価格水準が高かった中央区を上回って推移し続けている。札幌市北部に位置する北区には JR 学園都市線や地下鉄南北線が通っており、市内中心部へのアクセス性が良好であること、さらにマンション価格が強含んでいる JR 札幌駅至近エリアを一部含んでいることなどを背景に突出した上昇度合いに繋がったものと推察される。

仙台市では最も価格水準が高い青葉区の上昇度合い(+55.9 万円、+64.5%)がトップであり、札幌市北区や福岡市中央区と同レベルとなっている。青葉区では近年、ターミナル駅である JR 仙台駅周辺の大規模再開発に伴って新築マンションの分譲も盛んに行われており、それら新築物件の価格高騰やマンションニーズの高まりを背景に中古マンション価格は連れ高の様相を呈している。地方中枢都市の中でも全域的に力強い上昇トレンドを示し、かつ高い水準まで価格が押し上がっているのは仙台市のみであり、マンション需給がかなり逼迫している証左と言えよう。

広島市は他の中枢都市に比べて上昇度合いがやや弱く、市内中心部に位置し最も価格水準が高い中区でも+29.5 万円、最も上昇幅が大きい安佐南区でも+32.5 万円に留まっている。2016 年上期においては、市内中心部からやや距離がある安佐北区や安芸区では依然として 100 万円を下回っており、直近にかけてのトレンド自体も伸び悩んでいる。

福岡市では中央区の上昇幅(+51.6 万円)が最も大きく、2016 年上期には 170 万円台の目前まで迫っている。また、中央区の東西に隣接する城南区(+47.5 万円)や博多区(+41.8 万円)も比較的大きい。市内の行政区では直近 3 期で連続上昇しているケースも多く、中には前期比で+10%以上の上昇率も見られており、力強いトレンドが維持されている。