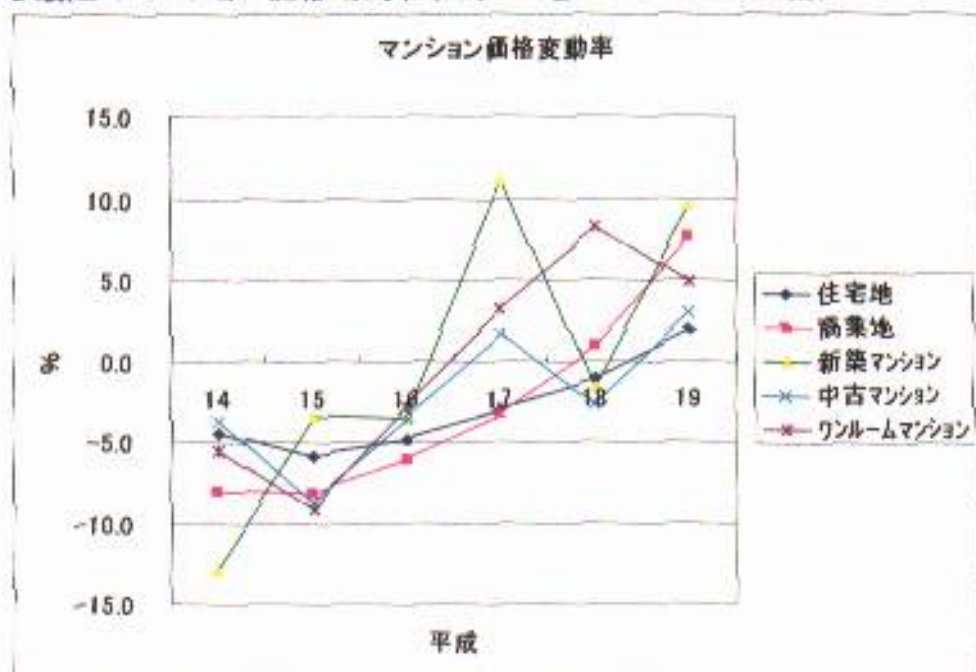


◎最近のマンション価格動向(愛知県の地価・マンション価格)



発行:アプス地価研究所

大野 興四郎

名古屋市中村区則武

1-13-9

Te052 (452) 12

63

fax052 (452) 24

60

URL:

[http://www.a6z.](http://www.a6z.biz)

biz

Mail :

info@a6z.biz

[短観]

やっと本来の冬となり、インフルエンザ流行の兆しがあります。サブプライム問題が思いの外ボディブローがきいて、米の嘔(くしゃみ)が日本に飛び火しています。

先号(復刊1号)では名古屋圏の地価の動向をみました。上記はH14~19年の愛知県の住宅・商業地地価の各対前年変動率の推移(1月地価公示)と同県下のマンション(新築、中古ファミリー、中古ワンルーム)の各単価の対前年比の推移を示しています。(マンションデータは東京ガゼイによる)ちなみに本年1月時点で、マンションについて、新築(ワンルーム除)坪単価117.8万円、中古ファミリー同61万円、中古ワンルーム同80.8万円(戸当たり486万円・築21.8年平均)。名古屋市の中古ファミリータイプ(売り希望価格ベース)は坪81万円(1戸1,715万円・築16.8年平均、70㎡換算、'06/12時点)で、前年同月比約10%上昇。最近('07/4時点)では坪82.2万円(1戸1,740万円・築16.5年平均、70㎡換算)で、前年同月比約6%と上昇率は鈍化しています。

上のトレンド・ラインを見ると、やや相関が薄い局面もありますが、大筋では右肩上がりで、マンション価格は必ずしも地価とは連動しません。新築マンションは用地を仕込み(仕入れ)その地上に建築し、販売する。モデルルームと図面で売る、いわゆる青田売りに近いものですが、それでもタイムラグがあること。建物が載りますから、建築時の建築コスト等もおおいに影響します。最近では用地手当が困難で、容積率(行政的条件)さえ確保できれば、環境は不問、とくに幹線沿いにマンションが建ち並ぶ風景現象が出来ています。マンションに求められるのは、利便性でしょうが、居住性も重要な要因です。中古マンションはマンション市場において、同新築と競争関係にあり、とくに名古屋市内では区内に新規供給が少ない地域では中古マンションも強含みです。中古ワンルームは収益目的が主で、一部には新築ワンルームの供給(ファントム関連含む)との競争で最近弱含み。

ここへ来てまだある耐震偽装問題、これに端を発する建築基準法改正による建築確認件数の激減、建築コストの漸増とトリプルで、マンション・デベロッパー業界には厳しい冬となりそうです。その意味では相対的希少性ゆえ人気地区の中古(ファミリータイプ)マンションの潜在価値が上がってきます。