

東京カンテイ、三大都市圏マンション価格インデックス公表

京都府は2003年・滋賀県は2005年竣工以降キャピタルゲイン発生

属性別：専有面積50㎡台の比較的狭めの物件で中古流通価格水準が高くなる傾向に

【府県別の動向】 京都府は希少性から中古価格水準が高くなる傾向に、特に京都市は2006年113.9と高水準

表1：近畿圏 府県別 マンション価格インデックス

※対象となる物件および事例が発生していないか少ないものは集計から除外している。

	2006年	2005年	2004年	2003年	2002年	2001年	2000年	1999年	1998年	1997年	1996年	1995年	1994年	1993年	1992年	1991年	1990年	1989年	1988年	1987年
大阪市	107.0	97.5	97.2	93.7	85.8	81.6	77.3	68.1	61.8	59.1	54.7	52.3	46.8	34.8	29.7	25.1	24.1	42.9	59.8	66.6
大阪府	102.1	97.8	95.7	88.6	83.0	77.9	73.1	63.8	57.9	54.2	52.2	48.1	40.5	37.2	29.3	27.5	28.4	45.0	53.4	61.8
神戸市	104.4	93.6	103.4	89.7	80.6	76.2	71.2	62.2	53.7	52.2	48.2	47.7	45.8	40.0	27.9	30.9	33.1	45.6	56.9	59.6
兵庫県	96.2	98.0	99.4	89.5	81.2	75.6	71.3	61.8	55.2	52.5	49.8	47.3	43.4	38.1	29.3	29.1	33.9	46.4	52.1	60.8
京都市	113.9	96.8	96.2	111.2	100.8	84.5	81.7	78.3	71.1	70.2	66.4	54.7	54.8	36.1	27.1	25.9	28.5	40.6	50.6	61.6
京都府	110.2	98.0	97.8	106.8	93.1	82.2	79.2	77.8	63.3	65.5	63.0	51.4	49.6	36.0	29.1	28.3	30.0	39.7	51.6	62.5
奈良県	87.4	86.8	93.9	80.7	76.9	65.1	61.6	58.1	49.6	49.7	43.9	37.7	35.9	29.8	29.4	28.3	32.2	35.7	46.0	43.3
滋賀県	100.9	100.6	99.8	92.0	91.5	79.2	73.1	69.2	56.6	62.1	51.5	50.5	42.8	40.5	30.2	27.2	49.9	59.0	54.4	54.8
和歌山県		82.2	92.1	82.8	85.7	83.8	60.4		50.5	54.8	41.6	37.9	35.7	30.6	29.4	28.1	30.8	43.4	48.0	52.8
近畿圏	101.7	97.1	96.8	90.9	84.4	77.6	73.0	65.6	57.8	55.5	52.7	47.7	42.4	36.8	29.4	28.5	30.8	44.5	52.3	60.5

100ポイント以上 80ポイント以上 50ポイント以上 30ポイント以上 30ポイント未満

近畿圏平均や大阪府・大阪市は地価上昇の影響により2006年から指数が100を上回っている。特に京都府では、厳しい建築規制によって中古マンションに希少性があるため、既存物件の価格が他の地域と比べて上昇しやすく、2003年以降指数が100を超えており、京都市でも2002年以降指数が100を超えている。また、人口増加傾向にある滋賀県は近畿圏平均より1年早い2005年から指数が100を超えている。

なお、他府県と比べてマンションへの居住ニーズが低い奈良県や和歌山県では、中古価格が新築価格を上回る状況は起きていない。

【属性別の動向】 価格インデックスが高水準なのは専有面積50㎡台と100㎡超

表2：近畿圏 属性別 マンション価格インデックス

平均専有面積帯

	2006年	2005年	2004年	2003年	2002年	2001年	2000年	1999年	1998年	1997年	1996年	1995年	1994年	1993年	1992年	1991年	1990年	1989年	1988年	1987年
30㎡未満	100.7	71.7	73.7	76.5	74.0	69.2	58.6	58.5	54.9	48.2	41.2	39.4	49.8	28.1	18.5	20.6	24.8	29.6	45.3	44.8
30㎡以上50㎡未満	95.9	89.5	94.6	90.8	78.0	80.1	63.5	56.6	53.5	57.9	55.1	38.8	38.6	35.0	22.7	20.7	26.3	38.1	43.3	53.1
50㎡台	123.3	104.0	89.2	98.2	96.4	85.7	72.4	76.7	66.8	57.5	57.1	45.2	41.4	35.7	31.4	22.4	30.8	42.2	42.1	53.0
60㎡台	100.0	96.1	93.9	94.3	84.0	76.4	73.5	68.1	61.4	55.3	53.9	46.0	40.1	32.4	29.0	29.3	33.7	42.7	51.2	59.0
70㎡台	99.4	99.2	98.7	88.7	87.5	83.0	74.8	67.7	57.5	60.3	50.6	42.7	37.9	43.1	30.7	26.6	35.6	48.1	53.8	55.4
80㎡以上100㎡未満	103.3	98.8	92.6	90.0	84.7	80.0	75.6	64.4	59.2	60.0	49.4	56.0	43.2	32.8	26.5	28.8	33.7	45.1	61.2	53.4
100㎡以上	113.6	90.7	82.7	98.8	87.1	87.0	72.9	62.7	69.0	56.7	62.4	38.3	48.0	39.7	27.5	23.8	25.5	37.6	46.8	72.2

最寄駅からの所要時間

	2006年	2005年	2004年	2003年	2002年	2001年	2000年	1999年	1998年	1997年	1996年	1995年	1994年	1993年	1992年	1991年	1990年	1989年	1988年	1987年
5分以内	98.2	98.1	94.8	88.0	84.7	79.1	73.8	68.4	66.6	58.9	51.6	45.4	38.8	39.3	31.6	27.2	28.3	41.8	51.1	58.5
10分以内	93.2	91.9	100.8	100.7	84.1	80.9	73.5	67.5	59.5	56.3	51.9	46.0	39.7	32.8	29.1	22.7	29.3	39.6	46.2	57.1
15分以内	93.1	93.3	94.7	87.5	85.5	71.7	73.3	55.7	53.3	52.8	48.9	42.2	43.2	39.6	25.7	23.4	28.5	32.6	43.4	50.9
16分以上	101.9	98.6	92.7	73.8	71.3	78.1	61.6	58.5	49.9	47.5	49.1	42.4	40.4	34.9	26.4	27.1	29.3	41.6	37.1	48.3
バス利用	91.1	94.9	94.8	88.2	78.3	79.4	65.9	62.8	50.7	56.5	45.6	39.2	36.7	35.4	31.1	32.2	35.2	43.6	44.1	51.6

平均専有面積帯別に見ると、ミニバブル（2006年～2007年）による地価上昇の中でも、特に50㎡台の狭めの中古マンションで価格上昇傾向が強い。また、近畿圏は専有面積30㎡未満の投資用ワンルームマンションのニーズが首都圏に比べて低く、中古流通価格が大きく上昇することはない。

最寄駅からの所要時間別に見ると駅徒歩10分以内の指数が高くなる傾向にある。近畿圏では他の都市圏と比較して鉄道路線の駅間が短く相対的に駅近物件が多いため、駅至近であることが必ずしも中古流通価格の優位性に結びつかないが、バス利用となると一般的に指数が低くなることから、所要時間の違いに一定の価格差が認められる。

発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2009年5月7日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。

【三大都市圏の動向】

2006年竣工物件は新築時を上回る価格水準 バブル期物件の現在価格は概ね30%台前後まで下落

表3：三大都市圏 竣工年別の新築・中古坪単価(単位:万円) & マンション価格インデックス

	2006年	2005年	2004年	2003年	2002年	2001年	2000年	1999年	1998年	1997年	1996年	1995年	1994年	1993年	1992年	1991年	1990年	1989年	1988年	1987年	
近畿圏	新築分譲時坪単価	138.6	132.9	130.9	128.8	129.9	135.8	144.9	153.1	160.7	155.6	161.5	170.4	179.9	203.9	233.8	257.0	223.2	162.6	136.1	113.7
	2008年築年別中古坪単価	141.0	129.1	126.7	117.1	109.7	105.4	105.8	100.4	92.8	86.3	85.1	81.3	76.3	75.0	68.8	73.2	68.8	72.4	71.2	68.8
	価格インデックス	101.7	97.1	96.8	90.9	84.4	77.6	73.0	65.6	57.8	55.5	52.7	47.7	42.4	36.8	29.4	28.5	30.8	44.5	52.3	60.5
首都圏	新築分譲時坪単価	160.4	158.7	159.1	158.7	157.8	163.3	170.0	176.3	184.2	188.2	192.6	208.1	224.7	258.7	285.6	316.6	294.1	282.7	240.7	173.5
	2008年築年別中古坪単価	162.2	164.1	161.9	158.9	147.5	148.3	142.9	135.7	131.0	130.6	122.1	116.7	110.0	108.2	101.7	95.5	97.4	98.4	95.2	102.1
	価格インデックス	101.1	103.4	101.8	100.1	93.5	90.8	84.0	77.0	71.1	69.4	63.4	56.1	48.9	41.8	35.6	30.2	33.1	34.8	39.6	58.8
中部圏	新築分譲時坪単価	113.0	107.6	106.8	107.4	107.0	106.1	109.6	114.3	117.3	116.7	118.3	125.3	141.5	158.9	180.9	177.7	150.1	122.6	104.3	93.3
	2008年築年別中古坪単価	113.7	100.7	99.5	92.5	92.1	85.6	84.0	82.1	76.5	71.4	69.8	66.8	65.7	59.6	60.2	58.8	56.2	53.5	54.4	55.1
	価格インデックス	100.8	93.6	93.1	86.2	86.0	80.7	76.6	71.9	65.3	61.2	59.0	53.3	46.4	37.5	33.3	33.1	37.5	43.6	52.2	59.0

首都圏では2003年以降、近畿圏・中部圏では2006年に新築時価格を流通価格が上回って指数が100を超えている。新築マンションの価格は首都圏では2002年、近畿圏は2003年、中部圏は2001年（竣工年ベース）に底入れし以降は上昇したが、中古マンションの竣工年別流通価格も2002年頃に底を打ち、各圏域ともに立地に優れた築浅の中古マンションの価格が上昇したため、相対的に新築分譲時の価格が割安となって指数が100を超える逆転現象を示したものである。

これは①2002年に「フラット35」が改正され、新築・中古マンションの融資の垣根が事実上なくなったこと ②中古マンション価格が長期のデフレによって購入しやすい価格水準まで下落したこと ③1994年以降のマンションブーム期に大量供給された築浅のマンションが中古市場で一定のパイを占めるに至ったこと ④リフォーム技術の発達で中古マンションでも安価に居住水準を高めることが可能になったことなどが理由である。

一方、バブル期物件（1987年～1991年竣工）を見ると、いずれの都市圏でも指数が30ポイント前後まで下落している。バブル期の新築マンション価格は異常とも言える過熱感が生じていたため、新築時の価格水準がバブル分を取り除いた“当時の適正価格”から乖離しており、立地優位性の高さだけでは補えない中古流通価格との格差が広がった結果を示している。

「マンション価格インデックス」について

東京カンテイに登録されている新築マンション分譲時の価格と2008年に発生した中古マンション流通価格を比較し、新築分譲時の価格を100として現在の価格水準を指数化。指数は該当する地域および専有面積帯／最寄駅からの所要時間ごとに算術平均。

(例) 近畿圏で2000年竣工／専有面積75.50㎡のマンションを3,500万円で購入していた場合
 インデックスの指数：74.8ポイント（表2参照）
 $3,500 \text{ 万円（新築時価格）} \times 0.748 = 2,618 \text{ 万円（現在の中古流通価格）}$