

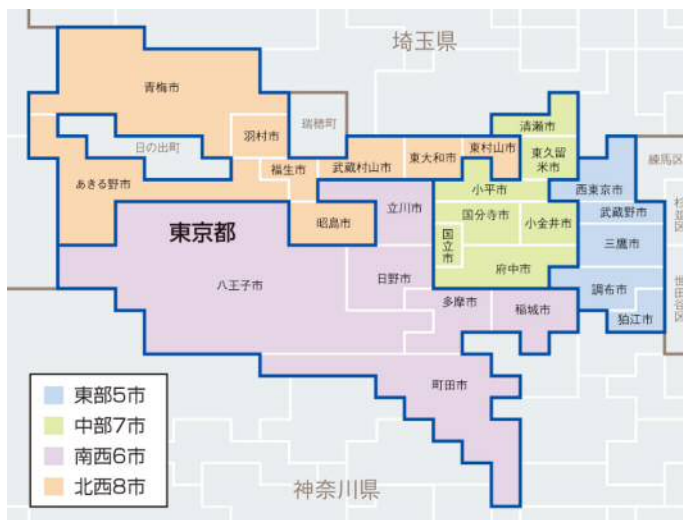
東京カンテイ 東京都下のマンション市場動向 調査結果を公表

東京都下の新築マンション 価格は都心6区の約半額 割安感が高まる

都心から離れたエリアでは新規供給が減少 老朽化した団地の耐震化・建替問題など課題も

ミニバブル期の2008年、武蔵野市の分譲価格は都心6区を上回る

武蔵野市は人気駅「吉祥寺」を擁し都心6区と変わらない価格帯の高額物件が供給されるエリアである。ミニバブルによる価格高騰期の2008年には平均価格**8,210万円**(都心6区:7,469万円)と、都心6区よりも高額な水準で供給されていた。このようなケースは稀であり、通常、武蔵野市は都心6区の7~8割の価格で物件が購入可能である。



東京23区近接の東部5市は、都心6区の半額の水準で購入可能&専有面積はほぼ変わらず

東京23区に近接する三鷹市(4,161万円/51.9%)や西東京市(3,726万円/46.5%)では、2013年1~6月の平均価格が都心6区(8,013万円)の概ね半額で、平均専有面積はほぼ都心6区並みの60㎡台後半を維持している。交通利便性も良好なエリアであり、都心と比べると割安感が高い。

東京都都心6区と都下主要都市との平均価格と平均専有面積の比較 (都心6区を100とした場合)

年		都心6区	武蔵野市	三鷹市	調布市	西東京市	府中市	小平市	国分寺市	八王子市	立川市	町田市	多摩市	昭島市	東村山市	東大和市	都下平均
2005年	平均価格 (万円)	6,149	5,058	4,328	4,110	3,629	3,830	3,507	6,027	3,165	3,612	3,564	3,858	2,994	3,184	3,572	3,634
	指数	82.3	70.4	66.8	59.0	62.3	57.0	98.0	51.5	58.7	58.0	62.7	48.7	51.8	58.1	59.1	
2008年	平均価格 (万円)	7,469	8,210	4,761	4,547	5,085	4,402	3,171	5,305	3,728	3,616	3,818	4,026	3,411	3,943	3,721	4,673
	指数	109.9	63.7	60.9	68.1	58.9	42.5	71.0	49.9	48.4	51.1	53.9	45.7	52.8	49.8	62.6	
2011年	平均価格 (万円)	6,192	4,878	4,491	4,748	3,517	4,338	3,551	5,476	3,825	3,250	2,949	3,961		3,207	2,715	4,126
	指数	78.8	72.5	76.7	56.8	70.1	57.4	88.4	61.8	52.5	47.6	64.0		51.8	43.8	66.6	
2012年	平均価格 (万円)	6,726	6,310	4,226	4,991	3,309	4,200	3,879	4,947	3,812	3,461	2,970	3,685		3,013	3,213	4,199
	指数	93.8	62.8	74.2	49.2	62.5	57.7	73.5	56.7	51.5	44.2	54.8		44.8	47.8	62.4	
2013年 1~6月	平均価格 (万円)	8,013	5,972	4,161	4,922	3,726	4,259	4,076	3,958	3,293	3,377	3,464	3,608	3,189		2,694	3,862
	指数	74.5	51.9	61.4	46.5	53.1	50.9	49.4	41.1	42.1	43.2	45.0	39.8		33.6	48.2	
	平均専有面積 (㎡)	64.00	73.27	66.50	67.04	67.13	68.26	77.19	63.88	77.70	71.96	75.43	78.47	67.65		73.42	72.88
	指数	114.5	103.9	104.8	104.9	106.7	120.6	99.8	121.4	112.4	117.9	122.6	105.7		114.7	113.9	

都心6区：千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区

発行  
リリース日

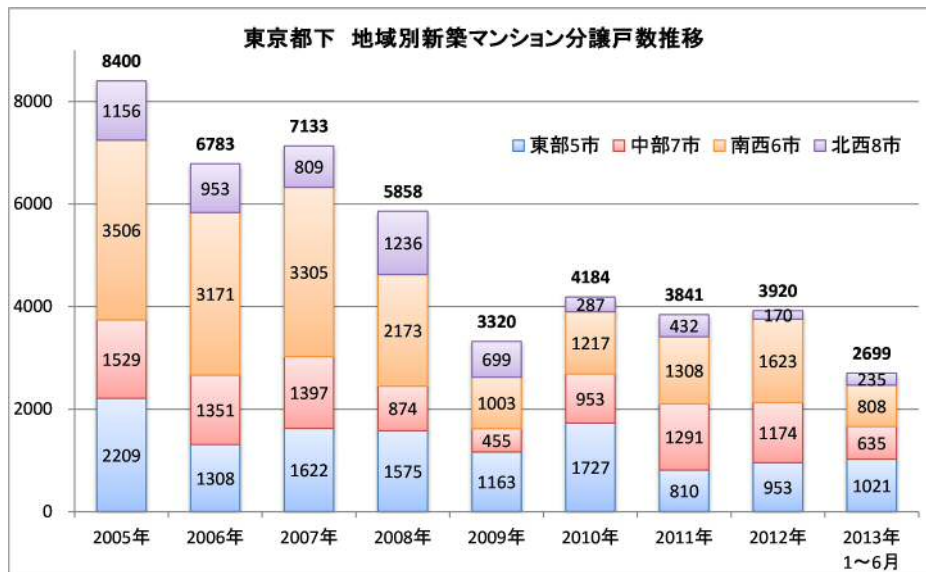
株式会社 東京カンテイ  
2013年7月30日(火)

※本記事の無断転載を禁じます。

**都下北部や JR 青梅線沿線  
では供給戸数の減少が顕著**

八王子市や町田市がある南西6市や都下北部、JR 青梅線沿線が延伸する北西8市 など、都下の中でも都心へのアクセスがやや劣る地域では、新築マンション分譲戸数の減少が続いている。

マンション立地が都心部に集中する中で、都下の新築供給は減少する傾向が続いている。



**老朽化マンションの建替問題が都下の住宅政策の喫緊の課題**

都下の総戸数ランキングでは「多摩ニュータウン」など、公団・公社の団地が多く、棟数の多さが最大の特徴である。八王子市の「グリーンヒル寺田」(1981年分譲)は分譲棟127棟で、賃貸棟を含めると225棟で構成される。また、既に築40年を超えた団地も数多く存在しているのに対して建替事業は緒に就いたばかりである。老朽化マンションの耐震化や建替問題は都下の抱える喫緊の課題となっている。

**東京都下 総戸数ランキング (分譲物件のみ)**

順位	マンション名	市名	総戸数	分譲年	棟数	分譲会社
1	町田木曾住宅	町田市	1766	1969	34	東京都住宅供給公社
2	多摩川住宅	調布市	1722	1966	45	東京都住宅供給公社
3	昭島つつじが丘ハイツ	昭島市	1456	1980	15	住宅都市整備公団
4	滝山団地	東久留米市	1400	1968	32	日本住宅公団
5	Brillia多摩ニュータウン	多摩市	1249	2012	7	東京建物
6	車返団地	府中市	1192	1975	17	日本住宅公団
7	シーアイハイツ町田	町田市	992	1984	12	伊藤忠商事
8	平尾住宅	稲城市	902	1970	27	東京都住宅供給公社
9	落合団地	多摩市	890	1976	28	東京都住宅供給公社
9	豊ヶ丘団地	多摩市	890	1976	37	日本住宅公団
11	富士見町住宅	立川市	876	1967	20	東京都住宅供給公社
12	ヴィーガーデン ザ・レジデンス	西東京市	796	2010	1	コスモスイニシア 大和ハウス工業 伊藤忠都市開発 伊藤忠商事
13	グリーンヒル寺田	八王子市	795	1981	127	住宅都市整備公団
14	東京ユニオンガーデン	東大和市	791	2005	3	東レ建設 二子モ セントラル総合開発 アゼル 近藤産業 日鉱不動産 長谷工コーポレーション
15	鶴川6丁目団地	町田市	780	1968	30	日本住宅公団
16	滝山第2団地	東久留米市	720	1970	23	日本住宅公団
17	ニューロシティ	日野市	707	2002	6	新日本建物 二子モ 名鉄不動産 栄泉不動産 相模鉄道 日鉱不動産 アゼル
18	藤の台団地	町田市	704	1970	32	日本住宅公団
19	府中目鋼団地	府中市	702	1966	32	日本住宅公団
20	アルポの丘	稲城市	680	2005	4	伊藤忠都市開発 NTT都市開発 小田急不動産

※赤字は分譲から40年以上経過している物件