

東京カンテイ 主要都市圏の「マンション価格インデックス 2015」を6年ぶりに公表  
 首都圏のマンション価格インデックスではミニバブル前に含み益 他の圏域では見られず  
 エリア別では都心6区の指数が高い値を維持 中古価格の高騰で優位性がさらに高まる

●都心6区は1999年以降中古価格が新築価格を上回る状態が続いている

首都圏では2011年～2012年の直近の分譲期だけでなく、いわゆる「ミニバブル」の価格高騰期直前で価格が底値に近い状況にあった2003年～2005年の分譲物件も指数が100を超えているのが注目される。都心6区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区)において1999年以降、2001年と2007年の2カ年を除き、指数が100を超えている。2007年はミニバブル期の頂点の年で新築価格が高騰していたため100を下回り92.2ポイントとなっている。2001年の例は都心部に高額な物件が供給されたため、指数は99.1ポイントでこの年が特に低くなっているとは言い難い。都心6区はかなり早い段階で地価の上昇が顕著となって、中古流通価格が新築分譲時を上回ってキャピタルゲインが発生している。

三大都市圏のマンション価格インデックス

圏域		2012年	2011年	2010年	2009年	2008年	2007年	2006年	2005年	2004年	2003年	2002年	2001年	2000年	1999年	1998年
首都圏	新築分譲時坪単価(万円)	237.3	232.9	234.0	233.9	239.2	229.8	203.1	189.3	196.9	196.6	184.6	183.0	185.0	193.2	197.8
	中古流通坪単価2014年時(万円)	250.3	250.2	230.1	220.6	205.1	192.5	187.4	189.7	200.6	201.7	177.8	164.8	165.3	157.7	146.8
	価格インデックス	105.5	107.4	98.4	94.3	85.8	83.8	92.3	100.2	101.9	102.6	96.3	90.1	89.3	81.7	74.2
近畿圏	新築分譲時坪単価(万円)	160.2	168.6	172.9	167.4	161.8	161.3	152.0	143.4	143.6	138.4	137.5	136.9	143.6	159.2	164.6
	中古流通坪単価2014年時(万円)	173.3	160.6	152.1	145.8	131.0	130.6	128.4	132.6	135.7	127.5	119.9	107.7	108.4	102.1	97.3
	価格インデックス	108.2	95.2	88.0	87.1	80.9	81.0	84.5	92.4	94.5	92.1	87.2	78.7	75.5	64.1	59.1
中部圏	新築分譲時坪単価(万円)	145.6	145.4	139.1	144.8	137.5	128.5	122.8	119.0	115.1	121.2	110.8	112.6	113.9	116.2	119.5
	中古流通坪単価2014年時(万円)	135.7	150.2	143.3	130.3	110.3	108.9	101.5	106.0	96.7	96.9	85.5	84.1	83.6	78.2	72.0
	価格インデックス	93.2	103.3	103.0	90.0	80.2	84.7	82.6	89.1	84.0	79.9	77.2	74.7	73.4	67.3	60.3

首都圏の都県別主要都市別マンション価格インデックス

		2012年	2011年	2010年	2009年	2008年	2007年	2006年	2005年	2004年	2003年	2002年	2001年	2000年	1999年	1998年
東京都	都心6区	111.4	110.9	108.0	103.3	108.7	92.2	103.8	112.3	105.8	106.2	104.7	99.1	112.1	102.8	94.0
	南西6区	96.5	102.1	95.5	93.1	87.7	81.4	95.9	92.2	94.7	99.4	95.3	94.3	92.4	89.3	83.9
	北東11区	101.5	93.7	92.8	90.2	87.6	82.9	92.2	96.2	105.6	100.8	99.3	94.5	89.1	82.5	76.0
	都下	95.0	99.2	97.6	92.5	78.6	74.0	81.2	87.3	91.1	92.7	87.1	83.8	79.5	74.7	66.3
	平均	107.6	109.0	101.7	95.7	91.2	84.8	96.9	104.0	103.7	106.6	100.2	93.5	97.0	89.1	81.3
神奈川県	横浜市	100.5	95.2	96.1	85.2	73.7	80.5	82.9	97.1	92.4	96.3	91.1	85.5	84.5	74.2	69.3
	川崎市	93.9	101.1	91.0	95.4	77.7	84.3	90.3	99.9	98.6	97.6	87.4	85.3	80.9	78.5	73.9
千葉県	千葉市	110.7	95.8	84.6	86.7	88.5	78.4	94.3	87.2	83.7	80.2	84.3	81.0	68.2	78.7	58.2
	平均	84.7	94.0	88.3	85.2	82.9	79.0	83.7	85.4	83.6	81.3	85.9	88.6	76.2	75.3	63.1
埼玉県	さいたま市	99.0	92.2	89.8	97.0	85.1	84.8	76.3	88.8	96.2	82.0	87.2	90.1	82.5	73.2	65.5
	平均	91.6	89.7	86.7	85.5	76.9	76.4	78.3	86.2	88.2	82.7	78.9	80.9	78.0	68.1	64.6
首都圏	平均	105.5	107.4	98.4	94.3	85.8	83.8	92.3	100.2	101.9	102.6	96.3	90.1	89.3	81.7	74.2

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

●都心6区の資産性維持力の高さが際立つ結果に

都心6区の動きは他のエリアと比べ明らかに例外的で、中古マンションの価格上昇は極めて大きく、都心6区のみがその市場を活性化させ価格(≒地価)を上昇させたと言える。価格上昇エリアは、①実需だけでなく投資資金が潤沢に入ってきて地価を押し上げた好立地、②大規模再開発や湾岸に代表されるマンション開発が間断なく行われる地域、にほぼ絞られ、バブル期のような面的な広がりは見られない。

東京都区部エリア別 属性別価格インデックス

東京都		2012年	2011年	2010年	2009年	2008年	2007年	2006年	2005年	2004年	2003年	2002年	2001年	2000年	1999年	1998年		
都心6区	平均専有	30㎡未満	104.2	90.5	90.8	83.4	83.4	80.8	80.3	83.8	85.2	83.8	86.1	82.4	88.3	81.8	79.4	
	面積帯	30㎡以上50㎡未満	106.5	114.1	107.1	104.2	94.9	91.7	87.8	97.2	104.1	107.8	105.0	99.0	110.8	104.4	95.1	
		50㎡台	113.9	112.5	104.9	103.9	89.6	92.9	107.3	114.6	117.2	123.0	116.7	110.8	117.7	109.3	98.6	
		60㎡台	108.1	114.1	100.6	114.9	102.9	86.4	117.3	132.1	123.0	124.4	125.5	113.7	113.7	110.4	97.9	
		70㎡台	118.1	106.6	119.2	101.0	130.0	93.1	121.8	143.7	123.7	119.2	118.9	118.7	115.8	105.8	99.8	
		80㎡以上100㎡未満	114.7	114.7	120.3	99.2	136.7	88.3	133.1	131.8	127.1	120.5	122.6	108.0	116.1	129.6	97.8	
		100㎡以上	113.6	111.6	104.8	104.8	96.8	83.3	108.7	129.4	111.0	126.3	117.9	98.7	123.0	103.5	94.7	
	最寄り駅からの所要時間	5分以内	106.7	112.5	115.0	97.2	100.2	99.5	102.4	110.2	100.5	108.5	103.5	98.6	118.8	106.6	95.7	
		10分以内	113.3	105.5	97.3	111.6	120.8	84.3	88.3	109.2	103.0	99.4	105.3	99.8	103.3	99.4	90.9	
		15分以内	121.7	110.5	91.4	77.6	79.7	101.6	135.2	138.7	145.4	114.4	99.2	100.6	98.5	96.9	95.9	
		16分以内										112.5			106.0	87.2		
		バス便																
	南西6区	平均専有	30㎡未満	89.8	88.1	81.9	84.5	77.9	79.6	78.5	79.2	79.4	80.7	78.2	74.9	74.9	69.6	70.4
		面積帯	30㎡以上50㎡未満	98.7	106.7	91.9	92.9	86.4	84.0	93.4	93.6	89.8	93.6	90.0	93.7	97.7	90.8	89.4
50㎡台			98.4	108.9	109.6	96.7	90.2	83.9	94.4	103.1	104.5	104.9	103.1	101.5	105.4	99.5	88.5	
60㎡台			108.8	107.4	99.1	104.0	98.7	83.1	111.8	101.3	101.4	101.8	102.7	102.8	96.2	98.4	92.5	
70㎡台			95.9	104.2	103.1	98.6	86.4	89.3	98.5	96.5	102.6	106.0	98.5	99.7	93.1	90.9	88.3	
80㎡以上100㎡未満			93.5	101.3	106.2	95.0	80.5	84.9	99.8	88.5	97.8	104.5	97.0	97.0	95.0	86.7	77.8	
100㎡以上			72.9	94.9	86.2	97.8	87.9	59.4	116.2	98.9	95.1	96.3	95.6	87.9	95.6	80.6	86.8	
最寄り駅からの所要時間		5分以内	96.7	109.2	90.2	94.7	90.9	86.9	99.2	90.2	93.9	94.9	91.4	95.1	93.2	91.8	83.8	
		10分以内	97.7	98.3	96.7	92.9	90.8	80.2	96.4	94.0	95.2	100.0	100.9	93.2	92.8	89.9	83.6	
		15分以内	108.6	101.0	110.2	90.1	87.3	79.9	89.1	92.9	95.5	107.7	90.3	99.4	90.6	85.2	86.9	
		16分以内	111.3	88.7	89.9	104.6	83.7	79.0	81.8	101.5	100.0	94.1	99.3	83.5	94.4	85.9	74.3	
		バス便	105.3				95.6		96.4	79.5		91.5				93.6	74.4	
北東11区		平均専有	30㎡未満	93.0	83.8	84.8	82.9	77.7	78.9	78.2	78.8	76.8	90.7	78.7	67.4	75.7	68.8	69.3
		面積帯	30㎡以上50㎡未満	97.6	102.9	92.8	93.3	85.3	86.1	87.8	98.9	94.0	94.9	92.7	99.7	96.5	88.8	82.0
	50㎡台		99.2	96.9	91.9	94.0	83.7	85.8	90.4	93.1	98.3	106.2	105.2	100.3	91.6	83.3	81.3	
	60㎡台		107.4	96.4	100.1	94.6	89.9	88.1	91.6	98.2	103.4	100.6	96.1	95.0	86.6	82.9	76.0	
	70㎡台		101.6	94.3	95.8	88.2	91.4	86.8	97.0	98.2	107.0	97.3	96.4	93.1	90.2	81.9	74.7	
	80㎡以上100㎡未満		83.5	116.6	93.5	108.4	101.7	85.8	101.4	99.2	114.0	105.0	105.3	99.2	86.2	78.8	78.0	
	100㎡以上			113.8	134.0		114.6	99.4	89.7	75.4	131.3	106.6	102.0	72.9	82.1	97.2	55.7	
	最寄り駅からの所要時間	5分以内	100.1	98.7	90.1	86.1	92.2	88.1	89.2	95.1	107.8	109.1	97.3	95.3	94.5	82.9	78.1	
		10分以内	102.2	85.2	96.4	94.1	85.2	83.0	98.7	102.4	106.5	101.1	105.0	98.8	89.1	85.2	73.7	
		15分以内	105.2	97.1	92.8	89.7	78.6	84.3	80.8	94.4	104.3	91.6	96.3	92.9	86.9	84.3	79.0	
		16分以内	97.0	102.9	97.7	78.9	78.0	82.3	91.9	89.5	95.5	88.4	89.7	85.4	87.8	65.9	65.2	
		バス便			89.0		67.3	68.9	104.6	87.2	90.4		59.7	79.6		77.1	64.7	



●集計の方法

データは全て東京カンテイ独自のデータベースに登録されているものを使用。

対象地域：【首都圏】東京都 神奈川県 千葉県 埼玉県

集計期間：1988年～2012年まで

対象物件：1988年以降分譲したマンションを年単位で集計(事務所・店舗用は除外)

価格：新築時価格は各年の分譲時点の価格(坪単価)を、中古価格は2014年1月から12月までに発生した売り希望価格(坪単価)を各々集計し、算術平均して使用