

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

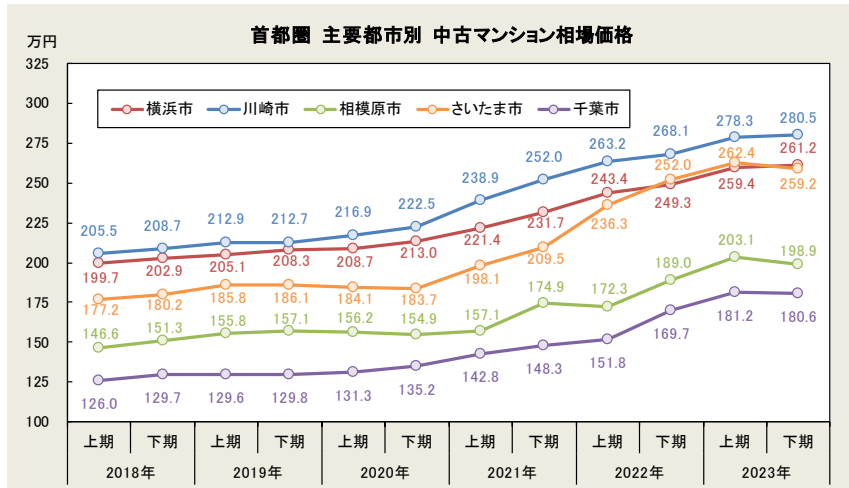
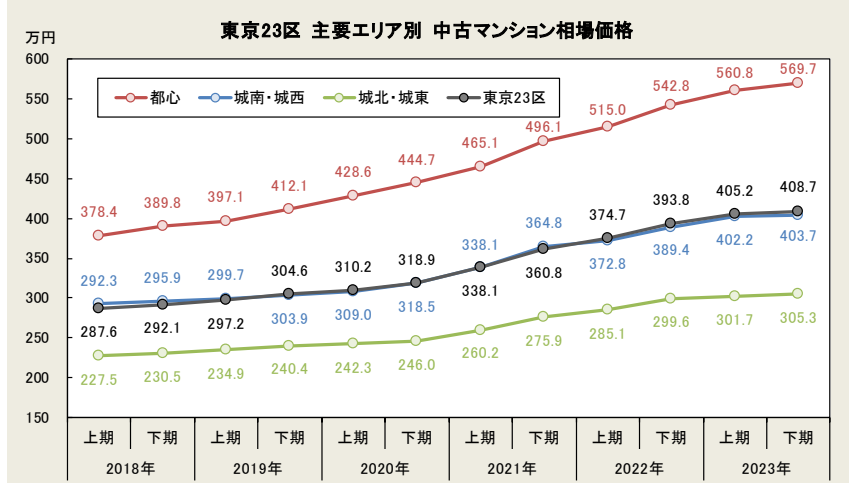
**首都圏 2023 年下半期は前期比+1.0%の 334.6 万円、4 期連続で上昇鈍化**

**東京都は 387.9 万円、区部は 400 万円台で堅調に推移するも上昇率は 14 期ぶりに 1%を割り込む**

●2023 年の下半期における前期比、相模原市・さいたま市・千葉市ではマイナスに転じる

2023 年の下半期(7 月~12 月)における首都圏の中古マンション相場価格※は、前期比+1.0%の 334.6 万円で 22 期連続の上昇となったが、2022 年からの鈍化傾向は一段と強まった。また、東京都(+0.8%、387.9 万円)や神奈川県(+1.5%、253.8 万円)、千葉県(+5.9%、211.1 万円)では程度の差こそあるが、上昇率はいずれも前期を下回った。また、埼玉県(-0.7%、211.1 万円)では 2021 年以降 6%以上の上昇率を示し続けていたが、今回は 6 期ぶりにマイナスとなり上昇トレンドにブレーキが掛かった。

東京 23 区の中古マンション相場価格は前期比+0.9%の 408.7 万円と引き続き 400 万円台での堅調な推移を示したが、上昇率自体は 14 期ぶりに 1%を割り込んだ。各エリアでは都心(+1.6%、569.7 万円)や城南・城西(+0.4%、403.7 万円)で上昇が鈍化した。また、相模原市・さいたま市・千葉市といった周辺 3 県の政令指定都市の中には変動率がマイナスに転じるケースも出始めている。



首都圏 主要エリア別 中古マンション相場価格

エリア名		中古マンション相場価格(万円/坪)												
		2018年		2019年		2020年		2021年		2022年		2023年		
		上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	
東京都	東京23区	都心	378.4	389.8	397.1	412.1	428.6	444.7	465.1	496.1	515.0	542.8	560.8	569.7
		城南・城西	292.3	295.9	299.7	303.9	309.0	318.5	338.1	364.8	372.8	389.4	402.2	403.7
		城北・城東	227.5	230.5	234.9	240.4	242.3	246.0	260.2	275.9	285.1	299.6	301.7	305.3
	東京23区	287.6	292.1	297.2	304.6	310.2	318.9	338.1	360.8	374.7	393.8	405.2	408.7	
神奈川県	相模原市	相模原市	271.4	275.1	279.3	285.6	289.9	298.0	317.4	340.6	357.0	373.6	384.7	387.9
		横浜市	199.7	202.9	205.1	208.3	208.7	213.0	221.4	231.7	243.4	249.3	259.4	261.2
		川崎市	205.5	208.7	212.9	212.7	216.9	222.5	238.9	252.0	263.2	268.1	278.3	280.5
	相模原市	146.6	151.3	155.8	157.1	156.2	154.9	157.1	174.9	172.3	189.0	203.1	198.9	
埼玉県	さいたま市	さいたま市	177.2	180.2	185.8	186.1	184.1	183.7	198.1	209.5	236.3	252.0	262.4	259.2
		さいたま市	146.1	149.1	152.2	152.4	153.2	152.5	161.9	172.2	187.2	199.3	212.6	211.1
千葉県	千葉市	千葉市	126.0	129.7	129.6	129.8	131.3	135.2	142.8	148.3	151.8	169.7	181.2	180.6
		千葉市	130.3	132.7	135.0	134.8	138.6	142.3	150.6	156.2	170.6	187.9	199.3	211.1
首都圏		228.7	232.8	236.2	239.7	242.0	247.0	263.2	284.7	302.8	318.0	331.2	334.6	

※都心(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区) ※城南・城西(品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区) ※城北・城東(それ以外の11区)

首都圏 主要都市・行政区別 中古マンション相場価格(一部抜粋)

行政区名	中古マンション相場価格(万円/坪)												
	2018年		2019年		2020年		2021年		2022年		2023年		
	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	
東京23区	千代田区	438.4	436.1	443.7	467.6	475.1	461.1	484.3	512.5	555.3	601.5	648.0	644.1
	中央区	321.8	333.6	335.3	342.3	357.1	373.6	384.4	409.2	431.4	446.6	461.9	473.9
	港区	460.7	471.0	474.7	505.6	517.7	542.1	571.5	628.1	649.8	708.6	741.4	765.1
	新宿区	340.8	348.8	349.5	363.9	374.1	386.7	404.6	428.3	451.5	468.8	485.3	492.8
	文京区	325.9	333.5	349.7	353.9	365.3	376.5	401.6	434.8	438.9	456.5	469.0	473.4
	台東区	267.2	273.6	283.1	291.7	294.0	301.5	315.7	328.3	337.3	350.3	352.2	359.5
	墨田区	238.0	244.9	250.0	252.0	260.3	270.8	284.4	299.9	309.3	320.7	325.9	327.8
	江東区	241.3	249.2	253.6	256.1	254.7	266.8	289.0	308.4	320.1	356.9	343.2	344.9
	品川区	326.1	334.0	342.5	340.1	344.4	353.4	386.1	420.3	426.0	436.4	458.0	452.6
	目黒区	373.5	375.7	376.9	390.3	401.8	407.3	427.1	446.6	469.3	491.2	503.3	512.2
	大田区	242.2	246.1	250.6	254.9	256.5	257.8	270.1	289.7	302.9	308.4	322.7	323.8
	世田谷区	300.7	300.3	301.9	303.0	311.9	322.1	341.0	365.8	374.4	384.7	402.8	409.0
	渋谷区	420.1	442.8	457.2	476.5	482.6	505.6	534.9	569.6	575.1	599.7	611.9	633.6
	中野区	276.0	287.6	285.9	289.7	297.6	305.8	317.0	341.7	352.1	372.6	383.2	381.8
	杉並区	281.0	281.9	280.9	292.4	293.7	299.5	319.1	337.2	356.3	367.2	365.7	373.1
	豊島区	307.2	305.5	313.4	325.5	336.7	337.6	361.4	380.5	387.9	403.9	419.2	420.3
	北区	232.1	231.1	239.0	240.7	242.3	251.2	262.1	279.6	295.3	306.5	315.1	312.2
	荒川区	230.4	235.4	232.8	237.9	240.5	244.8	258.6	267.2	283.7	295.8	303.1	301.9
	板橋区	214.2	215.7	216.2	221.7	217.2	229.3	239.2	249.1	258.9	268.6	270.5	276.2
	練馬区	221.0	219.5	222.8	227.4	230.8	230.8	248.0	263.1	266.7	281.4	292.7	295.3
足立区	167.7	171.3	169.8	172.2	180.6	181.5	186.7	197.8	209.2	222.0	230.0	231.8	
葛飾区	177.5	175.5	181.9	182.0	185.0	187.7	195.0	206.6	216.6	219.3	225.6	225.6	
江戸川区	187.7	193.9	193.0	192.9	196.6	205.0	216.1	227.8	232.0	236.8	241.4	245.3	
		287.6	292.1	297.2	304.6	310.2	318.9	338.1	360.8	374.7	393.8	405.2	408.7
横浜市	鶴見区	183.4	192.6	195.8	199.7	202.3	197.8	206.8	214.5	232.7	233.4	243.4	243.5
	神奈川区	218.2	226.7	222.8	225.3	235.7	239.3	240.9	245.7	251.4	265.6	279.3	274.1
	西区	248.8	253.5	265.7	269.4	262.8	267.4	287.8	299.5	333.3	329.1	363.2	348.6
	中区	239.1	236.8	242.8	242.9	242.7	252.0	261.7	280.6	287.3	293.8	297.2	306.8
	南区	174.9	173.1	181.3	181.6	189.2	196.2	201.6	206.5	223.6	229.3	227.2	229.9
	保土ヶ谷区	175.3	180.0	175.1	181.1	183.7	200.6	188.3	199.3	230.9	238.1	222.8	230.3
	磯子区	132.7	158.3	147.3	154.1	158.7	159.1	168.6	180.1	188.8	199.0	202.6	203.0
	金沢区	150.5	150.6	152.0	156.8	136.4	140.5	144.9	165.7	167.2	196.1	193.0	202.9
	港北区	208.2	210.9	211.7	214.8	211.6	221.4	232.3	242.4	253.0	256.4	270.7	274.0
	戸塚区	184.2	191.7	188.6	191.1	209.3	202.4	199.3	221.4	220.5	214.4	225.9	248.5
	港南区	172.6	168.3	167.8	177.1	171.3	176.9	185.0	185.5	210.7	210.8	237.1	224.5
	旭区	145.2	153.8	154.2	158.6	168.2	167.7	200.8	195.2	203.2	169.0	360.1	259.6
	緑区	169.9	180.2	175.7	174.0	180.9	182.9	183.2	198.0	207.9	197.4	221.3	217.9
	瀬谷区	137.3	136.5	136.9	149.5	148.8	153.2					210.0	208.5
	栄区	169.4	167.9	166.9	171.6	163.9	169.5	169.6	176.5	163.3	174.7	176.7	207.5
	泉区	144.4	140.9	145.0	165.6	154.9	160.3	134.0	174.1	155.6	149.8	172.5	178.0
	青葉区	217.5	215.4	216.8	219.6	226.1	220.8	226.5	248.9	243.7	274.1	273.7	274.5
	都筑区	197.3	202.4	208.6	205.5	203.1	208.3	226.7	226.8	243.0	240.1	246.9	251.1
			199.7	202.9	205.1	208.3	208.7	213.0	221.4	231.7	243.4	249.3	259.4

東京23区の前期比は+2.9%→+0.9%と上昇率が縮小、行政区単位では17行政区で上昇鈍化もしくは下落に転じた。各行政区の価格を見ると、港区(765.1万円)を筆頭に千代田区と渋谷区が600万円台で続いている。前期比の上昇率では渋谷区の+3.5%が最も大きく、この他にも中央区・港区・新宿区・台東区・目黒区・世田谷区・杉並区・板橋区・江戸川区の9行政区で東京23区平均を上回った。横浜市では+4.1%→+0.7%と上昇率が縮小、価格水準が最も高いのは西区(348.6万円)で変わらないが、今回は市内中心部に位置する中区も300万円の大打に達してきている。

※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々の市況感に加えて、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。ここでは、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った数値を「中古マンション相場価格」として算出している。

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に限定しており、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。