

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

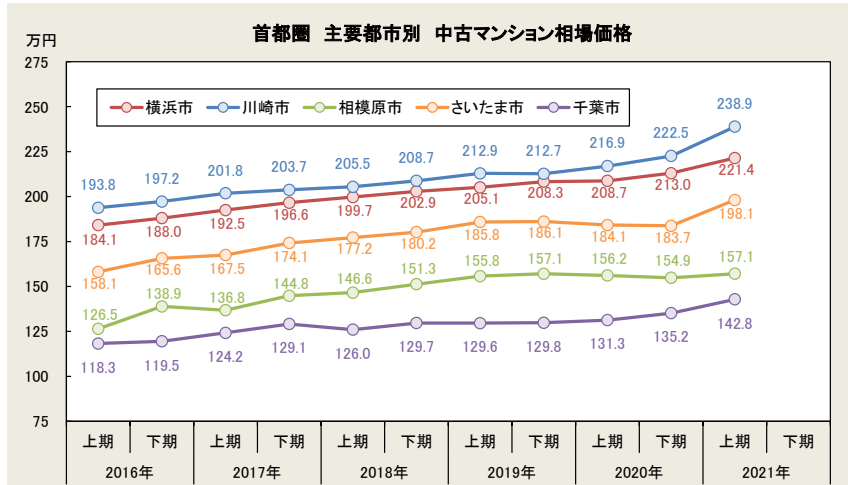
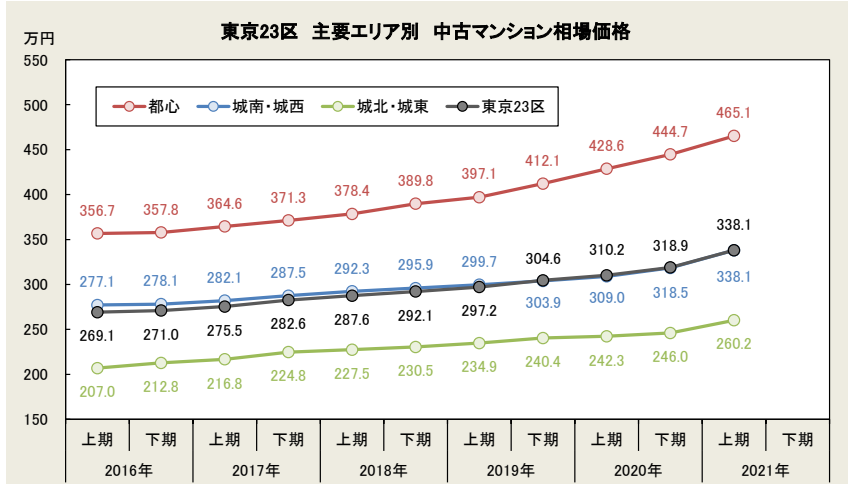
首都圏 2021年上半期は前期比+6.6%の263.2万円、上昇度合い強まる

東京都は317.4万円、神奈川県は207.8万円と大台乗せ 埼玉県や千葉県でも6%前後の上昇

●東京23区では2013年以降の上昇傾向が続く 都心部ではこの5年間で100万円以上も上昇

2021年の上半期(1月～6月)における首都圏の中古マンション相場価格※は、前期比+6.6%の263.2万円で17期連続上昇となった。直近にかけての前期比は+1%台～+2%台で推移していたが、今期はその上昇度合いが一段と強まる結果となった。東京都(+6.5%、317.4万円)をはじめ、神奈川県(+4.7%、207.8万円)や埼玉県(+6.2%、161.9万円)、千葉県(+5.8%、150.6万円)でも価格水準が大きく押し上がっており、東京都と神奈川県はそれぞれ大台に乗せた。

東京23区の中古マンション相場価格は前期比+6.0%の338.1万円で、2013年以降は上昇傾向での推移が続いている。各エリアでは都心(+4.6%、465.1万円)、城南・城西(+6.2%、338.1万円)、城北・城東(+5.8%、260.2万円)と、いずれも前期の上昇率を大幅に上回っている。また、周辺3県の政令指定都市でも軒並みプラスを示したが、郊外エリアに位置する相模原市に限っては他の主要都市に比べて小幅な上昇率に留まった。



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)												
		2016年		2017年		2018年		2019年		2020年		2021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	356.7	357.8	364.6	371.3	378.4	389.8	397.1	412.1	428.6	444.7	465.1	
		城南・城西	277.1	278.1	282.1	287.5	292.3	295.9	299.7	303.9	309.0	318.5	338.1	
		城北・城東	207.0	212.8	216.8	224.8	227.5	230.5	234.9	240.4	242.3	246.0	260.2	
	その他	269.1	271.0	275.5	282.6	287.6	292.1	297.2	304.6	310.2	318.9	338.1		
		252.3	255.1	259.1	266.1	271.4	275.1	279.3	285.6	289.9	298.0	317.4		
神奈川県	横浜市	184.1	188.0	192.5	196.6	199.7	202.9	205.1	208.3	208.7	213.0	221.4		
	川崎市	193.8	197.2	201.8	203.7	205.5	208.7	212.9	212.7	216.9	222.5	238.9		
	相模原市	126.5	138.9	136.8	144.8	146.6	151.3	155.8	157.1	156.2	154.9	157.1		
		173.3	176.6	181.1	184.0	187.3	190.2	192.7	193.7	193.8	198.4	207.8		
埼玉県	さいたま市	158.1	165.6	167.5	174.1	177.2	180.2	185.8	186.1	184.1	183.7	198.1		
		131.0	135.2	137.7	144.1	146.1	149.1	152.2	152.4	153.2	152.5	161.9		
千葉県	千葉市	118.3	119.5	124.2	129.1	126.0	129.7	129.6	129.8	131.3	135.2	142.8		
		120.6	121.6	125.6	127.5	130.3	132.7	135.0	134.8	138.6	142.3	150.6		
首都圏		211.0	214.4	218.8	224.9	228.7	232.8	236.2	239.7	242.0	247.0	263.2		

※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)											
	2016年		2017年		2018年		2019年		2020年		2021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	413.4	394.8	410.9	416.8	438.4	436.1	443.7	467.6	475.1	461.1	484.3
	中央区	305.7	311.1	311.7	313.8	321.8	333.6	335.3	342.3	357.1	373.6	384.4
	港区	431.7	424.5	432.3	455.9	460.7	471.0	474.7	505.6	517.7	542.1	571.5
	新宿区	315.0	326.0	330.9	329.2	340.8	348.8	349.5	363.9	374.1	386.7	404.6
	文京区	313.9	317.4	317.8	329.4	325.9	333.5	349.7	353.9	365.3	376.5	401.6
	台東区	242.8	248.6	255.3	263.8	267.2	273.6	283.1	291.7	294.0	301.5	315.7
	墨田区	214.1	219.9	226.6	235.1	238.0	244.9	250.0	252.0	260.3	270.8	284.4
	江東区	224.5	228.4	227.2	239.1	241.3	249.2	253.6	256.1	254.7	266.8	289.0
	品川区	298.9	300.9	305.2	319.8	326.1	334.0	342.5	340.1	344.4	353.4	386.1
	目黒区	338.5	339.8	350.1	361.8	373.5	375.7	376.9	390.3	401.8	407.3	427.1
	大田区	230.5	231.4	237.5	239.9	242.2	246.1	250.6	254.9	256.5	257.8	270.1
	世田谷区	285.9	288.0	292.4	294.5	300.7	300.3	301.9	303.0	311.9	322.1	341.0
	渋谷区	403.6	406.1	418.8	419.9	420.1	442.8	457.2	476.5	482.6	505.6	534.9
	中野区	263.0	266.3	267.4	274.6	276.0	287.6	285.9	289.7	297.6	305.8	317.0
	杉並区	272.3	275.8	273.9	277.6	281.0	281.9	280.9	292.4	293.7	299.5	319.1
	豊島区	277.5	285.2	291.0	299.7	307.2	305.5	313.4	325.5	336.7	337.6	361.4
	北区	212.0	220.8	222.8	229.5	232.1	231.1	239.0	240.7	242.3	251.2	262.1
	荒川区	205.9	206.4	211.9	226.1	230.4	235.4	232.8	237.9	240.5	244.8	258.6
	板橋区	189.2	197.5	201.2	211.3	214.2	215.7	216.2	221.7	217.2	229.3	239.2
	練馬区	210.6	210.9	212.1	217.5	221.0	219.5	222.8	227.4	230.8	230.8	248.0
足立区	153.2	154.5	157.2	164.0	167.7	171.3	169.8	172.2	180.6	181.5	186.7	
葛飾区	157.8	164.7	168.7	170.7	177.5	175.5	181.9	182.0	185.0	187.7	195.0	
江戸川区	175.2	180.6	180.7	186.8	187.7	193.9	193.0	192.9	196.6	205.0	216.1	
	269.1	271.0	275.5	282.6	287.6	292.1	297.2	304.6	310.2	318.9	338.1	
横浜市	鶴見区	163.5	167.1	170.4	173.2	183.4	192.6	195.8	199.7	202.3	197.8	206.8
	神奈川区	206.0	207.1	205.1	219.1	218.2	226.7	222.8	225.3	235.7	239.3	240.9
	西区	232.1	233.8	241.8	247.5	248.8	253.5	265.7	269.4	262.8	267.4	287.8
	中区	226.3	223.5	228.8	231.8	239.1	236.8	242.8	242.9	242.7	252.0	261.7
	南区	162.8	168.4	168.8	176.2	174.9	173.1	181.3	181.6	189.2	196.2	201.6
	保土ヶ谷区	139.3	144.4	156.6	168.7	175.3	180.0	175.1	181.1	183.7	200.6	188.3
	磯子区	141.9	138.7	145.9	142.0	132.7	158.3	147.3	154.1	158.7	159.1	168.6
	金沢区	138.4	136.9	137.2	149.3	150.5	150.6	152.0	156.8	136.4	140.5	144.9
	港北区	198.5	201.3	203.6	208.4	208.2	210.9	211.7	214.8	211.6	221.4	232.3
	戸塚区	172.3	180.2	188.3	186.5	184.2	191.7	188.6	191.1	209.3	202.4	199.3
	港南区	149.2	164.0	156.2	155.4	172.6	168.3	167.8	177.1	171.3	176.9	185.0
	旭区	135.7	142.4	149.7	152.9	145.2	153.8	154.2	158.6	168.2	167.7	200.8
	緑区	147.3	151.2	147.4	155.8	169.9	180.2	175.7	174.0	180.9	182.9	183.2
	瀬谷区	131.2	130.9	130.2	132.6	137.3	136.5	136.9	149.5	148.8	153.2	
	栄区	165.4	150.7	157.1	162.8	169.4	167.9	166.9	171.6	163.9	169.5	169.6
	泉区	138.9	144.6	145.5	138.8	144.4	140.9	145.0	165.6	154.9	160.3	134.0
	青葉区	204.5	197.8	207.5	207.8	217.5	215.4	216.8	219.6	226.1	220.8	226.5
	都筑区	187.6	184.4	189.9	193.9	197.3	202.4	208.6	205.5	203.1	208.3	226.7
		184.1	188.0	192.5	196.6	199.7	202.9	205.1	208.3	208.7	213.0	221.4

東京 23 区の前期比は+2.8%→+6.0%と上昇率が拡大しており、全ての行政区において 2015 年以來となるプラスを示した。価格水準を見ると、都心部に位置する港区(571.5万円)や渋谷区(534.9万円)、千代田区(484.3万円)が突出している。前期比の上昇率では品川区の+9.3%が最も大きく、この他にも文京区・江東区・杉並区・豊島区・練馬区の 5 行政区で東京 23 区平均を上回った。一方、横浜市でも+2.1%→+3.9%と上昇率は拡大したが、保土ヶ谷区や泉区では価格水準を下げている、戸塚区に至っては 2 期連続の低下となった。

※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。