

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

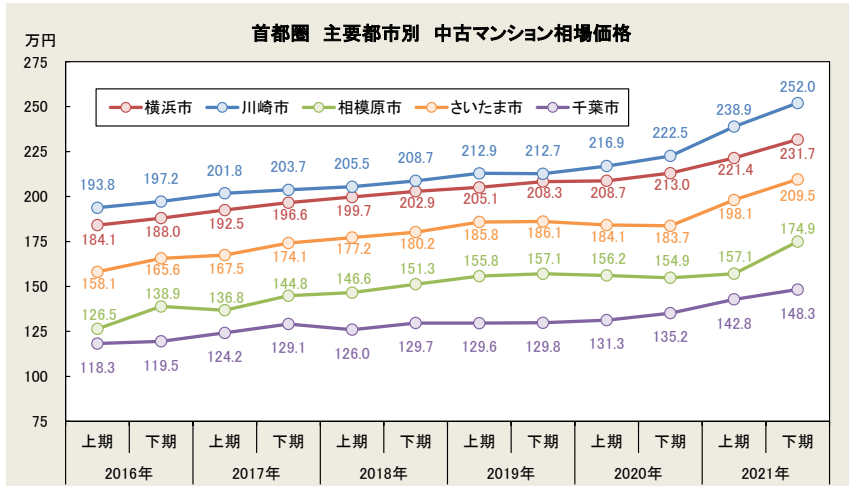
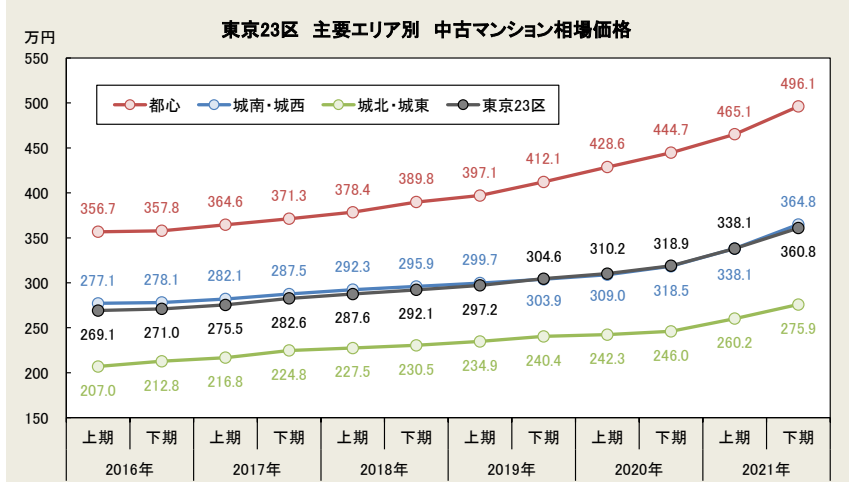
首都圏 2021年下半期は前期比+8.2%の284.7万円、価格上昇に拍車

東京都は340.6万円、都心部は500万円の大台に迫る 神奈川県や埼玉県でも上昇率が拡大

●東京23区各エリアでは軒並み6%以上の高い上昇率 都心部ではコロナ前よりも80万円以上のプラス

2021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+8.2%の284.7万円で18期連続上昇となった。新型コロナウイルス感染拡大の1年目にあたる2020年までは前期比が+1%台~+2%台で推移していたが、2年目の2021年には上半期・下半期とも大幅な上昇となった。東京都(+7.3%、340.6万円)をはじめ、神奈川県(+6.4%、221.1万円)や埼玉県(+6.4%、172.2万円)にも上昇拡大の動きが波及、千葉県(+3.7%、156.2万円)でも上昇トレンドが続いている。

東京23区の中古マンション相場価格は前期比+6.7%の360.8万円で、上昇率の拡大は3期連続となった。各エリアでは都心(+6.7%、496.1万円)、城南・城西(+7.9%、364.8万円)、城北・城東(+6.0%、275.9万円)と、いずれも前期の上昇率を上回っている。一方、周辺3県の政令指定都市の中には上昇が鈍化するケースも見られたが、上昇率自体は概ね4%~6%と高い水準を示している。



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)												
		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	496.1
		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	364.8
		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	275.9
	東京23区	269.1	271.0	275.5	282.6	287.6	292.1	297.2	304.6	310.2	318.9	338.1	360.8	
神奈川県	横浜市	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	231.7
		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	252.0
		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	174.9
	神奈川県	173.3	176.6	181.1	184.0	187.3	190.2	192.7	193.7	193.8	198.4	207.8	221.1	
埼玉県	さいたま市	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	209.5
		埼玉県	131.0	135.2	137.7	144.1	146.1	149.1	152.2	152.4	153.2	152.5	161.9	172.2
千葉県	千葉市	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	148.3
		千葉県	120.6	121.6	125.6	127.5	130.3	132.7	135.0	134.8	138.6	142.3	150.6	156.2
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	284.7	

※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	512.5
	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	409.2
	港区	431.7	424.5	432.3	455.9	460.7	471.0	474.7	505.6	517.7	542.1	571.5	628.1
	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	428.3
	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	434.8
	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	328.3
	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	299.9
	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	308.4
	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	420.3
	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	446.6
	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	289.7
	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	365.8
	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	569.6
	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	341.7
	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	337.2
	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	380.5
	北区	212.0	220.8	222.8	229.5	232.1	231.1	239.0	240.7	242.3	251.2	262.1	279.6
	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	267.2
	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	249.1
	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	263.1
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	197.8	
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	206.6	
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	227.8	
	269.1	271.0	275.5	282.6	287.6	292.1	297.2	304.6	310.2	318.9	338.1	360.8	
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	214.5
	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	245.7
	西区	232.1	233.8	241.8	247.5	248.8	253.5	265.7	269.4	262.8	267.4	287.8	299.5
	中区	226.3	223.5	228.8	231.8	239.1	236.8	242.8	242.9	242.7	252.0	261.7	280.6
	南区	162.8	168.4	168.8	176.2	174.9	173.1	181.3	181.6	189.2	196.2	201.6	206.5
	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	199.3
	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	180.1
	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	165.7
	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	242.4
	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	221.4
	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	185.5
	旭区	135.7	142.4	149.7	152.9	145.2	153.8	154.2	158.6	168.2	167.7	200.8	195.2
	緑区	147.3	151.2	147.4	155.8	169.9	180.2	175.7	174.0	180.9	182.9	183.2	198.0
	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	176.5
	泉区	138.9	144.6	145.5	138.8	144.4	140.9	145.0	165.6	154.9	160.3	134.0	174.1
	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	248.9
	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	226.8
	184.1	188.0	192.5	196.6	199.7	202.9	205.1	208.3	208.7	213.0	221.4	231.7	

東京 23 区の前期比は+6.0%→+6.7%と上昇率が拡大、全ての行政区においても引き続きプラスとなった。各行政区の価格を見ると、都心部に位置する港区(628.1万円)を筆頭に、渋谷区(569.6万円)や千代田区(512.5万円)も500万円以上と非常に高い水準を示している。前期比の上昇率では港区の+9.9%が最も大きく、この他にも文京区・品川区・大田区・世田谷区・中野区の5行政区で東京23区平均を上回った。一方、横浜市でも+3.9%→+4.7%と上昇率は拡大、市内18行政区のうち15行政区でプラスを示すなど、価格上昇の動きが同市内で面的に広がっている。

※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。