

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

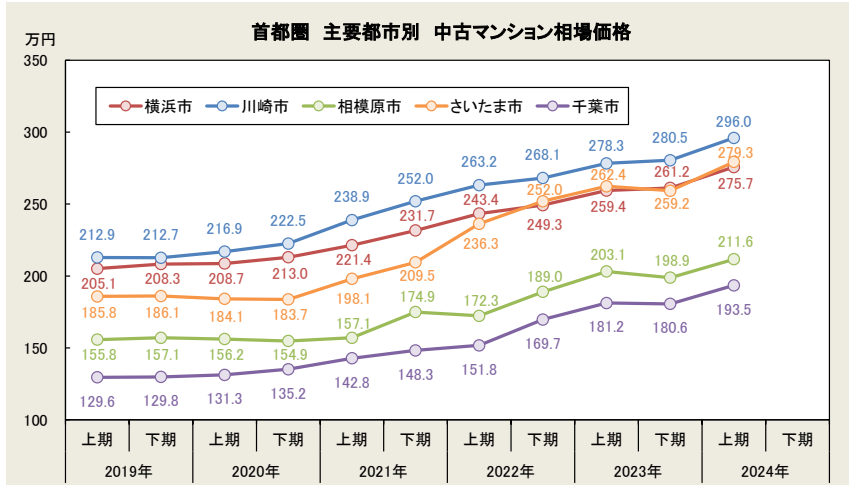
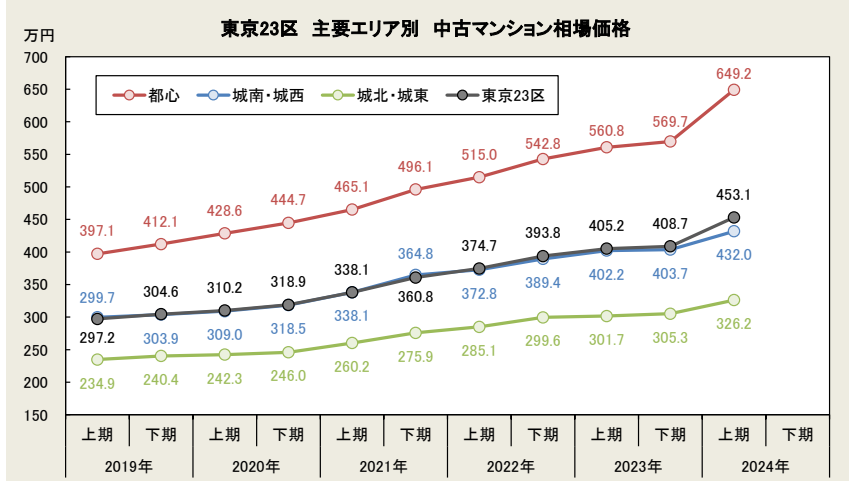
首都圏 2024年上半期は前期比+8.8%の364.0万円、再び上昇度合いが強まる

東京都は427.9万円、都心部は600万円の大台に到達 港区は700万円台→900万円超まで急伸

●東京都心部は+14.0%、都心部の周辺エリアや各政令指定都市は+5%台～+7%台とその差が急拡大

2024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+8.8%の364.0万円と23期連続で上昇し、その上昇度合いはコロナ禍以降で最も強いものとなった。この原動力となっているのは東京都(+10.3%)における価格高騰であり、東京23区の中でも都心部とその周辺エリアでは大きな差が生じている。また、神奈川県(+5.3%)や埼玉県(+7.2%)でも高い上昇率を示した一方で、千葉県(+0.6%)では緩やかな上昇に留まっている。

東京23区の中古マンション相場価格は前期比+10.9%の453.1万円と大幅に上昇、全ての行政区で上昇度合いが強まった。各エリアでは都心部(+14.0%、649.2万円)の上昇度合いが突出しており、城南・城西(+7.0%)や城北・城東(+6.8%)も比較的高い上昇率を示したが都心部との差が一段と広がっている。周辺3県の政令指定都市の中ではさいたま市(+7.8%)と千葉市(+7.1%)で比較的高い上昇率となった。



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)											
		2019年		2020年		2021年		2022年		2023年		2024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	397.1	412.1	428.6	444.7	465.1	496.1	515.0	542.8	560.8	569.7	649.2
		城南・城西	299.7	303.9	309.0	318.5	338.1	364.8	372.8	389.4	402.2	403.7	432.0
		城北・城東	234.9	240.4	242.3	246.0	260.2	275.9	285.1	299.6	301.7	305.3	326.2
		東京23区	297.2	304.6	310.2	318.9	338.1	360.8	374.7	393.8	405.2	408.7	453.1
		東京都	279.3	285.6	289.9	298.0	317.4	340.6	357.0	373.6	384.7	387.9	427.9
神奈川県	横浜市	205.1	208.3	208.7	213.0	221.4	231.7	243.4	249.3	259.4	261.2	275.7	
	川崎市	212.9	212.7	216.9	222.5	238.9	252.0	263.2	268.1	278.3	280.5	296.0	
	相模原市	155.8	157.1	156.2	154.9	157.1	174.9	172.3	189.0	203.1	198.9	211.6	
		神奈川県	192.7	193.7	193.8	198.4	207.8	221.1	231.1	240.7	250.1	253.8	267.3
埼玉県	さいたま市	185.8	186.1	184.1	183.7	198.1	209.5	236.3	252.0	262.4	259.2	279.3	
	埼玉県	152.2	152.4	153.2	152.5	161.9	172.2	187.2	199.3	212.6	211.1	226.2	
千葉県	千葉市	129.6	129.8	131.3	135.2	142.8	148.3	151.8	169.7	181.2	180.6	193.5	
	千葉県	135.0	134.8	138.6	142.3	150.6	156.2	170.6	187.9	199.3	211.1	212.3	
首都圏		236.2	239.7	242.0	247.0	263.2	284.7	302.8	318.0	331.2	334.6	364.0	

※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)												
		2019年		2020年		2021年		2022年		2023年		2024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	443.7	467.6	475.1	461.1	484.3	512.5	555.3	601.5	648.0	644.1	756.6		
	中央区	335.3	342.3	357.1	373.6	384.4	409.2	431.4	446.6	461.9	473.9	537.2		
	港区	474.7	505.6	517.7	542.1	571.5	628.1	649.8	708.6	741.4	765.1	902.1		
	新宿区	349.5	363.9	374.1	386.7	404.6	428.3	451.5	468.8	485.3	492.8	526.7		
	文京区	349.7	353.9	365.3	376.5	401.6	434.8	438.9	456.5	469.0	473.4	503.6		
	台東区	283.1	291.7	294.0	301.5	315.7	328.3	337.3	350.3	352.2	359.5	390.5		
	墨田区	250.0	252.0	260.3	270.8	284.4	299.9	309.3	320.7	325.9	327.8	338.6		
	江東区	253.6	256.1	254.7	266.8	289.0	308.4	320.1	356.9	343.2	344.9	375.4		
	品川区	342.5	340.1	344.4	353.4	386.1	420.3	426.0	436.4	458.0	452.6	483.5		
	目黒区	376.9	390.3	401.8	407.3	427.1	446.6	469.3	491.2	503.3	512.2	548.8		
	大田区	250.6	254.9	256.5	257.8	270.1	289.7	302.9	308.4	322.7	323.8	342.2		
	世田谷区	301.9	303.0	311.9	322.1	341.0	365.8	374.4	384.7	402.8	409.0	440.4		
	渋谷区	457.2	476.5	482.6	505.6	534.9	569.6	575.1	599.7	611.9	633.6	706.9		
	中野区	285.9	289.7	297.6	305.8	317.0	341.7	352.1	372.6	383.2	381.8	411.8		
	杉並区	280.9	292.4	293.7	299.5	319.1	337.2	356.3	367.2	365.7	373.1	385.8		
	豊島区	313.4	325.5	336.7	337.6	361.4	380.5	387.9	403.9	419.2	420.3	455.5		
	北区	239.0	240.7	242.3	251.2	262.1	279.6	295.3	306.5	315.1	312.2	321.9		
	荒川区	232.8	237.9	240.5	244.8	258.6	267.2	283.7	295.8	303.1	301.9	327.5		
	板橋区	216.2	221.7	217.2	229.3	239.2	249.1	258.9	268.6	270.5	276.2	297.8		
	練馬区	222.8	227.4	230.8	230.8	248.0	263.1	266.7	281.4	292.7	295.3	300.4		
足立区	169.8	172.2	180.6	181.5	186.7	197.8	209.2	222.0	230.0	231.8	242.6			
葛飾区	181.9	182.0	185.0	187.7	195.0	206.6	216.6	219.3	225.6	225.6	237.6			
江戸川区	193.0	192.9	196.6	205.0	216.1	227.8	232.0	236.8	241.4	245.3	263.0			
		297.2	304.6	310.2	318.9	338.1	360.8	374.7	393.8	405.2	408.7	453.1		
横浜市	鶴見区	195.8	199.7	202.3	197.8	206.8	214.5	232.7	233.4	243.4	243.5	247.7		
	神奈川区	222.8	225.3	235.7	239.3	240.9	245.7	251.4	265.6	279.3	274.1	286.5		
	西区	265.7	269.4	262.8	267.4	287.8	299.5	333.3	329.1	363.2	348.6	364.7		
	中区	242.8	242.9	242.7	252.0	261.7	280.6	287.3	293.8	297.2	306.8	348.4		
	南区	181.3	181.6	189.2	196.2	201.6	206.5	223.6	229.3	227.2	229.9	233.5		
	保土ヶ谷区	175.1	181.1	183.7	200.6	188.3	199.3	230.9	238.1	222.8	230.3	236.6		
	磯子区	147.3	154.1	158.7	159.1	168.6	180.1	188.8	199.0	202.6	203.0	213.6		
	金沢区	152.0	156.8	136.4	140.5	144.9	165.7	167.2	196.1	193.0	202.9	215.7		
	港北区	211.7	214.8	211.6	221.4	232.3	242.4	253.0	256.4	270.7	274.0	283.7		
	戸塚区	188.6	191.1	209.3	202.4	199.3	221.4	220.5	214.4	225.9	248.5	248.9		
	港南区	167.8	177.1	171.3	176.9	185.0	185.5	210.7	210.8	237.1	224.5	214.4		
	旭区	154.2	158.6	168.2	167.7	200.8	195.2	203.2	169.0	360.1	259.6	299.4		
	緑区	175.7	174.0	180.9	182.9	183.2	198.0	207.9	197.4	221.3	217.9	226.0		
	瀬谷区	136.9	149.5	148.8	153.2					210.0	208.5	189.4		
	栄区	166.9	171.6	163.9	169.5	169.6	176.5	163.3	174.7	176.7	207.5	223.5		
	泉区	145.0	165.6	154.9	160.3	134.0	174.1	155.6	149.8	172.5	178.0	183.0		
	青葉区	216.8	219.6	226.1	220.8	226.5	248.9	243.7	274.1	273.7	274.5	302.7		
	都筑区	208.6	205.5	203.1	208.3	226.7	226.8	243.0	240.1	246.9	251.1	266.5		
			205.1	208.3	208.7	213.0	221.4	231.7	243.4	249.3	259.4	261.2	275.7	

東京23区の前期比は+0.9%→+10.9%と10ポイントも上昇率が拡大、前回は大半の行政区で上昇度合いを弱めていたが、今回は全ての行政区で強まる方向に転じた。各行政区の価格を見ると、最も価格水準が高い港区(902.1万円)が900万円超まで急騰したほか、中央区・新宿区・文京区も500万円の台に達した。前期比の上昇率では港区の+17.9%が最も大きく、千代田区(+17.5%)も僅差で続いている。なお、この他に東京23区平均を上回ったのは中央区(+13.4%)と渋谷区(+11.6%)のみであり、一部の行政区が如何にエリア平均を押し上げているのかが窺える。

※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。