

東京カンテイ、“新築・築 10 年中古マンションの長期的な坪単価推移”を公表

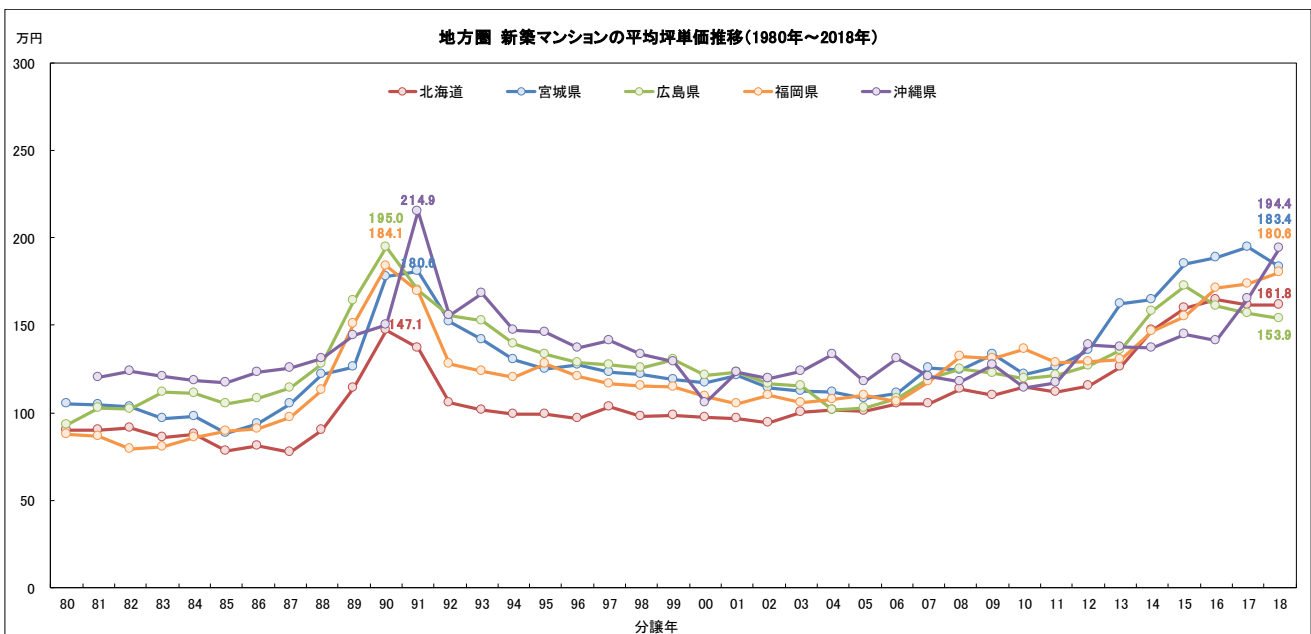
90 年代バブル期の新築マンション価格 沖縄県では坪 214.9 万円

直近の価格水準、北海道や宮城県では既に 90 年代ピーク時超え 福岡県もピーク時に迫る

●2018 年の新築マンション価格 沖縄県は坪 194.4 万円、価格高騰局面入り前に比べて 40.0%も上昇

1980 年～2018 年の間での新築マンションにおける平均坪単価の推移を見てみると、地方圏の主要な地域で最初にピークを迎えていたのは 1990 年～1991 年の間で、最も坪単価が高かったのは沖縄県の 214.9 万円であった。当時はバブル景気を追い風に、主に那覇市内で高額なリゾートマンションが供給されていた影響から、他の地域よりも価格水準が頭一つ分抜けていた。各地方の経済的な中心地である宮城県・広島県・福岡県では 180 万円台～190 万円台で並んでおり、北海道は 147.1 万円と比較的低い水準に留まっていた。当時の上昇度合いに着目すると、ピーク時にかけての 5 年間で福岡県では 2.06 倍も上昇し、他の地域においても 1.7 倍以上は価格水準が押し上がっており、三大都市圏に比べても遜色ない過熱感が認められる。

バブル崩壊後の不動産デフレを経て、価格トレンドが再び上向き始めたのは 2000 年代の後半に入ってからで、2008 年前後のミニバブル期よりも 2013 年以降の価格高騰局面の方が価格水準は高く、その上昇度合いも一層強まっている。2018 年時点においては、北海道と宮城県の価格が 90 年代バブル期のピークを上回っており、福岡県もピーク時に肉迫している。また、高額なリゾートマンション開発が盛んな沖縄県ではこの 2 年間で価格が急騰しており、ピーク時の 9 割ほどまでに達している。価格高騰局面入りする前の 2012 年当時と比較した価格変動率は、北海道の+40.3%をはじめ、福岡県や沖縄県も同水準の上昇率を示している。また、東日本大震災後に需要が高まっていた宮城県では価格上昇が一服したものの、その変動率は+35.3%でやはり高い値となっている。



地方圏 新築マンションの平均坪単価推移(単位:万円)

圏域・道県名	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	対'12年比
北海道	101.5	101.1	105.5	105.4	113.5	110.3	114.6	111.8	115.3	126.1	147.0	159.8	164.8	161.9	161.8	40.3%
宮城県	111.8	108.1	111.5	125.4	124.2	133.2	122.2	126.0	135.6	162.3	164.6	185.2	188.8	194.8	183.4	35.3%
広島県	101.7	102.8	108.4	119.9	124.8	122.5	119.5	121.5	127.0	135.7	158.3	172.6	161.1	157.0	153.9	21.2%
福岡県	107.8	110.1	106.7	117.8	132.2	131.1	136.8	128.8	129.1	130.5	146.9	155.1	171.2	173.6	180.6	39.9%
沖縄県	133.6	117.7	131.0	120.6	117.8	127.5	114.1	117.4	138.9	137.4	137.1	144.6	141.2	165.2	194.4	40.0%
首都圏	195.8	192.5	202.2	226.1	233.7	240.4	233.9	234.6	238.0	247.2	261.0	285.9	294.2	306.6	313.4	31.7%
近畿圏	142.9	143.6	150.8	159.5	163.4	163.4	171.1	170.0	169.8	174.9	188.3	202.5	215.9	218.1	226.7	33.5%
中部圏	115.2	120.3	122.7	128.6	139.9	144.5	141.0	143.5	146.1	149.5	157.5	174.3	172.3	185.9	199.3	36.4%

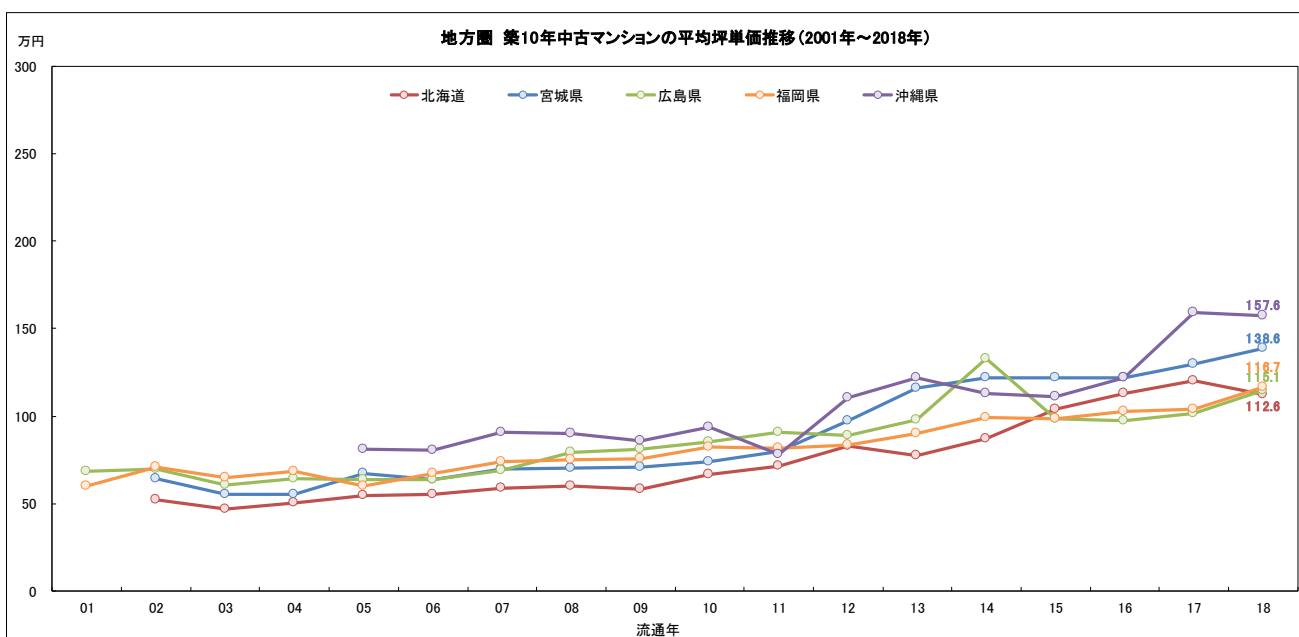
発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2019年7月31日(水)

※本記事の無断転載を禁じます。

●2018年の築10年中古マンション価格 沖縄県は坪157.6万円、需給逼迫で2012年以降は割高な状態が続く

地方圏において中古マンションに関するデータを収集し始めたのは2000年代に入ってからで、90年代バブル期の坪単価推移を示すことはできないものの、2000年代以降の推移は前述した新築マンションと概ね似通った傾向となっている。2008年前後のミニバブル期においては価格水準にさほど目立った上昇は見られず、首都圏や近畿圏で生じていた価格高騰の動きは地方圏では限定的なものとなっていた。各地域において価格水準が明確に押し上がり始めたのは2013年以降の価格高騰期に入ってからで、大手デベが手掛ける高額物件やタワーマンションの増加、さらに国内外からの投資マネーの流入などに起因して中古マンション価格も連れ高の様相を呈している。価格高騰局面入りする前の2012年当時と比較した価格変動率を見ると、広島県を除けばいずれも3割~4割程度の上昇を示しており、その上昇度合いは三大都市圏の中心エリアに匹敵する。また、新築に対する中古の“割安感”を見ると、三大都市圏に比べて割安感が減退しつつあり、中でも需給が逼迫している沖縄県では築10年中古価格が新築価格の9割程度まで漸近することも珍しくはなくなっている。



地方圏 築10年中古マンションの平均坪単価推移(単位:万円)

圏域・道県名	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	対'12年比
北海道	50.8	55.1	55.6	59.1	60.4	58.2	66.9	71.4	82.7	77.4	87.3	104.0	113.3	120.4	112.6	36.2%
宮城県	55.7	67.5	63.8	69.8	70.6	71.0	73.9	79.9	97.2	115.9	121.9	122.2	122.0	129.7	138.6	42.6%
広島県	64.2	63.5	63.9	69.4	79.2	81.0	85.7	90.9	89.2	97.8	133.0	98.9	97.7	101.6	115.1	29.0%
福岡県	68.3	60.4	67.1	74.1	75.2	75.6	82.5	81.7	83.6	90.4	99.2	98.7	102.7	104.3	116.7	39.6%
沖縄県	84.0	81.1	80.8	90.9	90.4	86.0	93.7	78.2	110.5	121.8	113.1	111.5	122.0	159.3	157.6	42.6%
首都圏	110.9	114.3	123.5	152.9	163.2	149.8	164.7	166.0	158.6	161.3	180.2	209.4	214.9	199.2	205.0	29.3%
近畿圏	70.5	77.2	83.4	93.3	102.4	100.5	104.8	111.2	109.7	115.0	122.7	130.5	148.7	143.3	139.4	27.1%
中部圏	68.1	70.3	71.4	78.8	79.9	81.2	85.7	86.6	89.9	95.6	95.9	99.4	102.6	108.3	106.3	18.2%

※事例数が10件未満の区分は青字で表記

地方圏 築10年中古マンションの価格水準(新築=100%)

圏域・道県名	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
北海道	50.0%	54.5%	52.7%	56.1%	53.2%	52.8%	58.4%	63.9%	71.7%	61.4%	59.4%	65.1%	68.8%	74.4%	69.6%
宮城県	49.8%	62.4%	57.2%	55.7%	56.8%	53.3%	60.5%	63.4%	71.7%	71.4%	74.1%	66.0%	64.6%	66.6%	75.6%
広島県	63.1%	61.8%	58.9%	57.9%	63.5%	66.1%	71.7%	74.8%	70.2%	72.1%	84.0%	57.3%	60.6%	64.7%	74.8%
福岡県	63.4%	54.9%	62.9%	62.9%	56.9%	57.7%	60.3%	63.4%	64.8%	69.3%	67.5%	63.6%	60.0%	60.1%	64.6%
沖縄県	62.9%	68.9%	61.7%	75.4%	76.7%	67.5%	82.1%	66.6%	79.6%	88.6%	82.5%	77.1%	86.4%	96.4%	81.1%
首都圏	56.6%	59.4%	61.1%	67.6%	69.8%	62.3%	70.4%	70.8%	66.6%	65.3%	69.0%	73.2%	73.0%	65.0%	65.4%
近畿圏	49.3%	53.8%	55.3%	58.5%	62.7%	61.5%	61.3%	65.4%	64.6%	65.8%	65.2%	64.4%	68.9%	65.7%	61.5%
中部圏	59.1%	58.4%	58.2%	61.3%	57.1%	56.2%	60.8%	60.3%	61.5%	63.9%	60.9%	57.0%	59.5%	58.3%	53.3%