

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”を発表

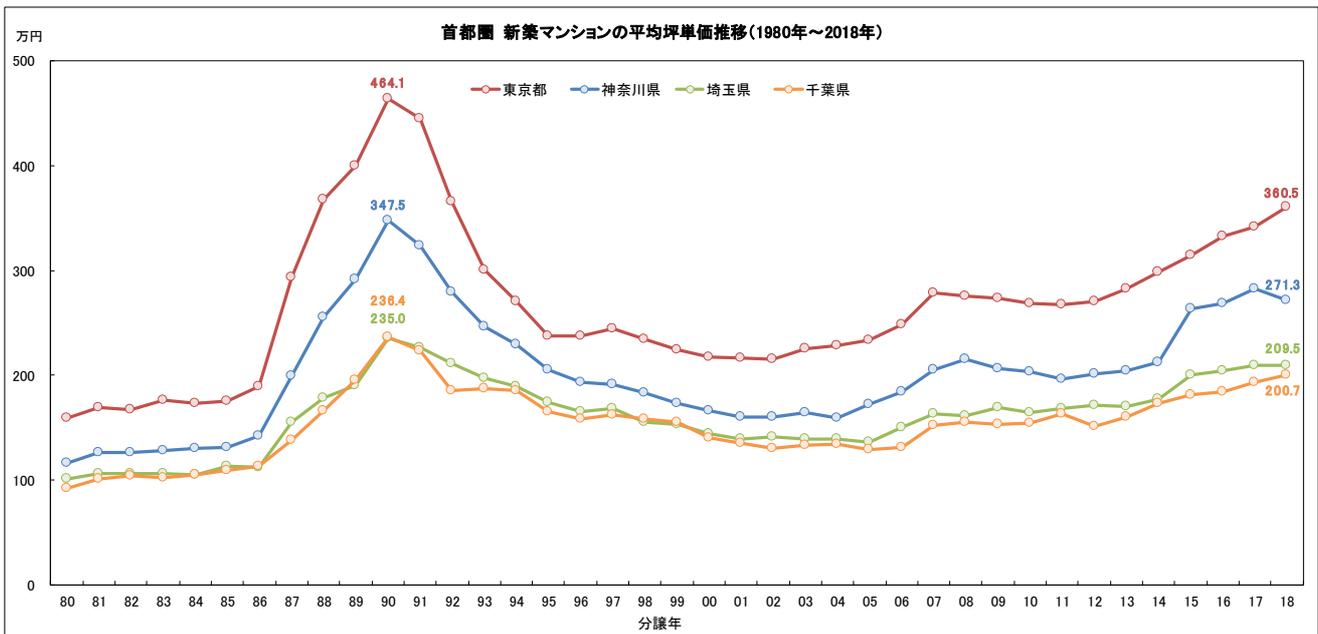
90年代バブル期の新築マンション価格 東京都では坪464.1万円

直近での価格水準は既にミニバブル期を上回って90年代ピーク時の約8割まで迫る

●2018年の新築マンション価格 東京都は坪360.5万円、価格高騰局面入り前に比べて33.0%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、首都圏の1都3県で最初のピークを迎えていたのはいずれも1990年であり、東京都の坪単価は464.1万円と全ての都道府県の中で最も高い値を示していた。また、神奈川県も347.5万円と高い水準で続いており、坪単価が300万円を上回っていたのは京都府を加えた3地域のみであった。当時の上昇度合いに着目すると、1985年→1990年の僅か5年間で東京都では2.65倍、神奈川県では2.64倍まで価格が急騰しており、埼玉県や千葉県でさえ2倍以上まで価格水準が押し上がっていた様子からも、バブル的な過熱感が如何に凄まじかったのかを容易に読み取れる。

次に価格のピークを形成していたのは2008年前後のミニバブル期であったが、前述した90年代バブル期のピークには程遠く、その後の景気後退や東日本大震災などによる影響もあって、新築マンション価格は横ばい～弱含みで推移することとなった。2013年に入ると、政府による金融・経済政策が奏功して景況感が改善し始めたことや住宅取得支援策の拡充がマンション購入を後押しする形となり、価格は上昇トレンドへと移行していくこととなった。価格水準はミニバブル期のピークを早々に上回り、2018年時点においては90年代バブル期のピーク時に比べて8割～9割程度の水準まで迫ってきている。また、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、東京都で+33.0%、神奈川県で+34.4%、埼玉県で+22.1%、千葉県で+32.9%と、総じて2割～3割ほど価格水準は高まっているが、90年代バブル期に比べるとその上昇度合いは比較的マイルドであると言える。



首都圏 新築マンションの平均坪単価推移(単位:万円)

圏域・都県名	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
東京都	228.5	233.5	248.8	278.9	275.7	274.0	268.2	267.4	271.0	282.5	299.1	314.7	332.8	341.9	360.5	33.0%
神奈川県	159.9	172.2	184.3	205.9	215.4	206.6	203.2	196.5	201.9	204.3	212.8	263.4	269.0	282.5	271.3	34.4%
埼玉県	139.6	136.3	150.3	163.6	161.7	169.6	164.7	168.4	171.6	170.1	177.4	200.1	204.4	209.9	209.5	22.1%
千葉県	134.4	129.4	131.9	152.0	155.5	153.7	154.1	163.1	151.0	160.6	173.7	181.4	184.3	193.7	200.7	32.9%
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%

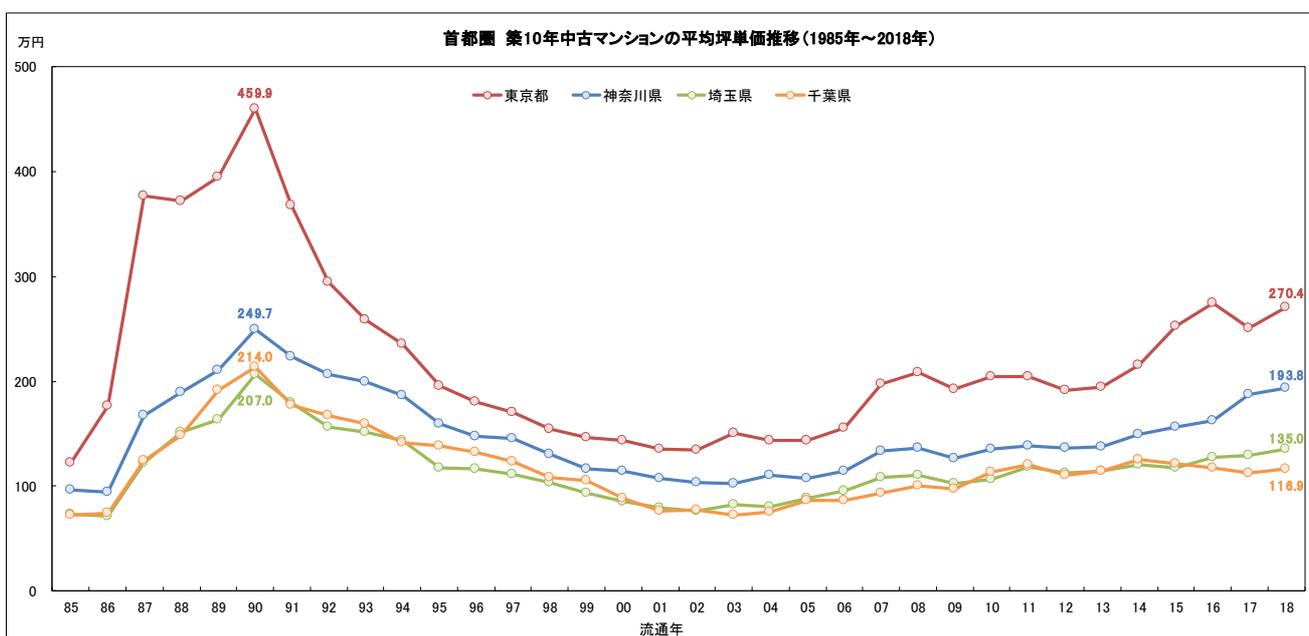
発行
リリース日

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 東京都は坪270.4万円、神奈川県とともに力強い上昇度合いを示す

築10年中古マンションにおける平均坪単価の推移を見ると、前述した新築マンションと連動する形を示しており、最初のピークはやはり1990年となっている。東京都の坪単価は459.9万円と、バブル期特有のマンションニーズの高さから新築マンションと遜色ない水準まで上昇していた。2008年前後のミニバブル期や2013年以降の価格高騰期においても価格水準の高まりが見られ、1都3県の全てにおいて直近の方がミニバブル期のピークを上回っているのが現状である。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、東京都で+41.3%、神奈川県で+41.7%、埼玉県で+20.2%、千葉県で+6.1%と、地域によって大きな差が生じている。東京都や神奈川県では流入人口の多さに加えて、賃料水準の高さから投資目的で中古マンションを購入するケースもあり、実需・投資ニーズの有無やその多寡が中古マンション価格における上昇度合いの違いとして表れたものと考えられる。また、新築・築10年中古マンションの坪単価の差は、2018年時点では概ね70万円～90万円の範囲に収まっているが、新築に対する中古の“割安感”では東京都と千葉県で20ポイント近い差が生じている。



首都圏 築10年中古マンションの平均坪単価推移(単位:万円)

圏域・都県名	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
東京都	143.6	143.6	155.4	197.5	208.1	192.9	204.9	204.9	191.3	194.6	215.3	252.8	274.8	250.7	270.4	41.3%
神奈川県	110.6	107.8	114.8	133.4	136.9	126.8	135.2	138.1	136.8	137.3	149.8	157.0	162.6	187.9	193.8	41.7%
埼玉県	80.6	88.8	95.0	108.9	110.1	102.4	106.7	118.2	112.3	114.8	120.0	117.3	127.7	129.7	135.0	20.2%
千葉県	75.8	86.7	86.6	93.9	100.0	97.3	113.9	120.7	110.2	114.7	125.3	121.9	117.1	112.1	116.9	6.1%
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%

首都圏 築10年中古マンションの価格水準(新築=100%)

圏域・都県名	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
東京都	62.8%	61.5%	62.5%	70.8%	75.5%	70.4%	76.4%	76.6%	70.6%	68.9%	72.0%	80.3%	82.6%	73.3%	75.0%
神奈川県	69.2%	62.6%	62.3%	64.8%	63.6%	61.4%	66.5%	70.3%	67.8%	67.2%	70.4%	59.6%	60.4%	66.5%	71.4%
埼玉県	57.7%	65.2%	63.2%	66.6%	68.1%	60.4%	64.8%	70.2%	65.4%	67.5%	67.6%	58.6%	62.5%	61.8%	64.4%
千葉県	56.4%	67.0%	65.7%	61.8%	64.3%	63.3%	73.9%	74.0%	73.0%	71.4%	72.1%	67.2%	63.5%	57.9%	58.2%
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%