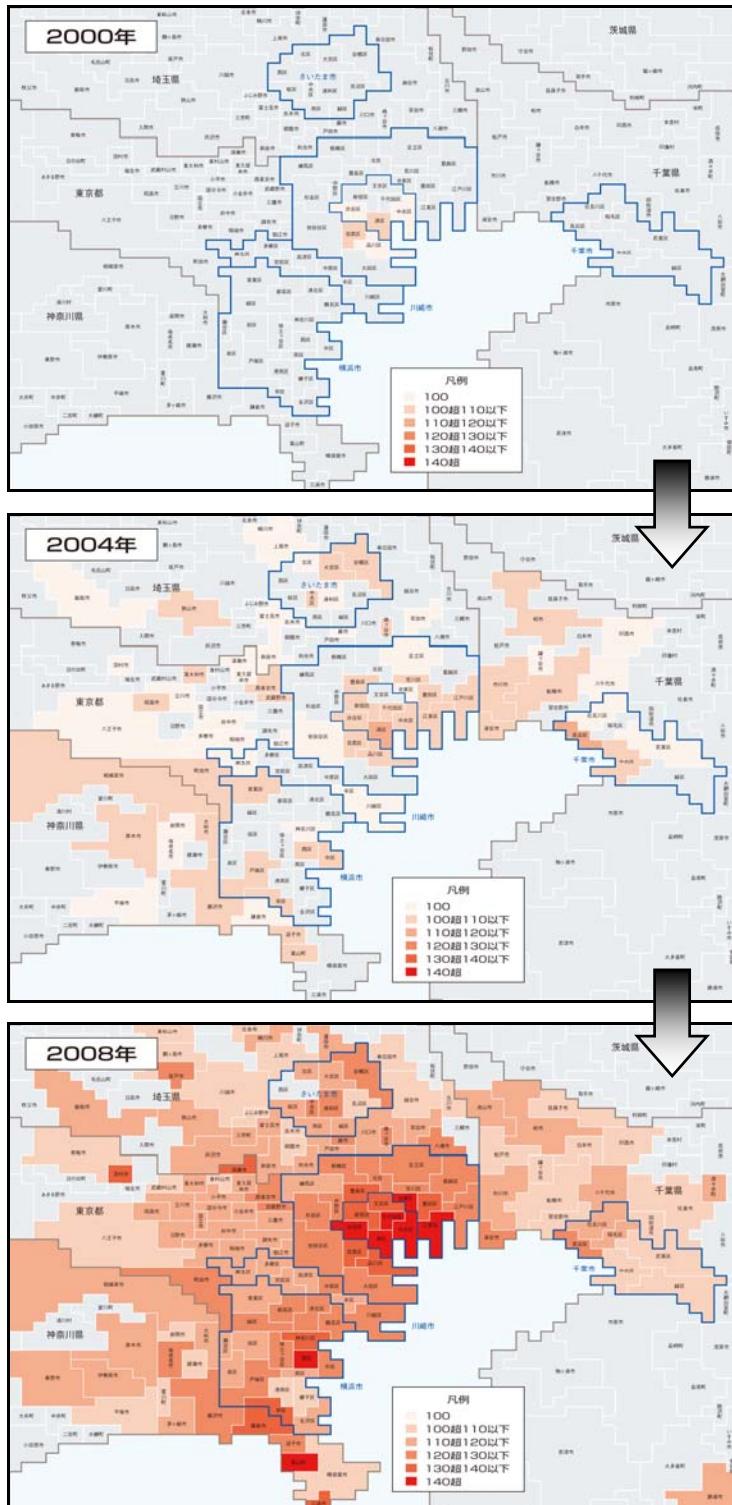


東京カンティ、98年～08年の中古マンション価格推移から価格回復過程を検証

首都圏 価格反転時期と利用価値に高い相関性

反転上昇一番乗りは1999年の港区と目黒区、2001年以降は郊外開発エリアへ波及

首都圏 行政区別中古マンション価格指数※分布図



※1998年～2008年における各都県・行政区での中古マンション価格(坪単価)の最安値=100とした場合の価格指数

バブル期以降続いた中古マンションの価格下落期から一番早く脱したのは港区と目黒区(1999年)であった(別紙参照)。これに中央区、品川区、渋谷区(2000年)、千代田区、豊島区、荒川区(2001年)が続いている。これら行政区は事業集積性と交通利便性がともに高く、賃料収入が期待できるエリア(=収益性・利用価値の高いエリア)であった。そのため、ファンドがこれらエリアの不動産に盛んに投資をした結果、早期の価格回復につながった。

東京23区全域での回復が一巡する前の2001年頃から、よこはまみなとみらい21(横浜市西区・中区)、幕張新都心(千葉市美浜区・習志野市)、さいたま新都心(さいたま市中央区・大宮区)といった大規模開発が行われたエリアを擁する行政区において価格が回復し始めている。これら行政区はオフィス・商業施設・住宅が合理的かつ計画的に配置されているため、生活利便性が高いエリアとなっている。

2004年以降は神奈川県相模原市、千葉県船橋市、柏市などの郊外中核市にも回復傾向が面的な広がりを見せ始め、2006年には郊外への波及が一段落している。ただし、2007年～2008年にかけては千代田区、中央区、港区など都心部の行政区に限り、マンション価格の急激な上昇が見られる。これは、富裕層や投資家の旺盛な取得意欲が都心部の一等地のみに集中し、過熱感を強めたためである。

この検証データは、今回のミニバブル以降に価格上昇が発生するのは東京都心部からである可能性が高いことを示唆している。

●早期回復した都心部ではミニバブルによって価格高騰、一方で郊外では価格回復しなかった行政区も

行政区別に中古マンション流通価格の推移を見ると、東京23区では5区(中央区、港区、品川区、目黒区、渋谷区)が東京23区平均より早い時期に反転上昇している。同様に、横浜市では6区、さいたま市では3区、千葉市では2区がそれぞれの市平均よりも早く回復している。これら行政区では、その後も価格の上昇傾向に勢いがつき、2007年~2008年のミニバブル期には突出した伸びを示している。一方で、郊外では回復の兆しを見ないまま今般の不動産不況を迎ってしまった行政区も見受けられる。

近畿圏・中部圏における価格回復は首都圏から2~3年遅れで主要都市中心部から始まっており、大阪市浪速区、北区、京都市中京区では首都圏の都心部と同様に2007年~2008年にかけて急激な価格上昇を示している。

行政区別中古マンション流通価格

都府県名	行政区名	中古マンション流通価格(坪単価:万円)										
		1998年	1999年	2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	
東京都	中央区	198.8	186.4	177.0	193.2	202.8	198.9	180.5	177.6	202.3	257.9	252.4
	港区	205.3	202.8	204.9	214.2	229.1	222.5	233.3	241.0	258.5	344.1	334.4
	品川区	176.8	166.1	164.3	164.7	164.5	170.8	166.3	168.8	176.5	223.8	221.8
	目黒区	198.9	195.0	209.9	214.9	207.7	210.5	198.8	199.9	211.5	260.0	254.7
	渋谷区	231.2	230.3	215.7	224.5	250.0	248.9	234.5	232.8	241.7	315.8	316.1
		171.7	166.2	160.7	158.2	161.5	163.0	161.1	161.0	166.7	208.3	215.5
	福生市	110.1	100.1	100.5	85.9	84.2	77.3	76.8	75.4	78.6	77.0	74.7
神奈川県		162.1	156.4	150.4	147.0	150.2	151.5	150.3	150.2	154.1	191.1	199.6
	横浜市	134.3	127.9	117.4	116.7	111.6	110.5	110.4	110.5	118.3	142.5	150.7
	神奈川区	128.8	122.5	124.3	118.6	114.0	115.6	117.7	124.8	135.5	161.9	180.4
	西区	160.0	152.6	144.1	138.6	135.5	137.2	136.2	136.8	144.6	166.3	171.8
	中区	118.9	107.7	100.6	98.7	91.5	96.5	91.5	93.6	94.0	100.9	114.9
	戸塚区	120.1	106.6	104.3	92.1	87.4	86.0	88.5	97.6	90.4	107.2	119.1
	青葉区	133.5	132.7	125.0	116.7	120.3	121.0	117.7	118.6	118.6	138.8	137.2
埼玉県		129.9	122.8	117.0	111.4	108.2	108.6	105.9	105.0	106.6	122.0	129.8
	小田原市	109.6	100.1	96.6	96.0	81.8	85.4	83.4	76.6	74.6	68.9	66.5
		126.2	118.8	113.2	107.3	104.2	104.6	103.2	102.4	103.2	116.6	123.0
	さいたま市	80.0	76.7	71.9	70.2	63.2	62.2	62.1	59.5	58.2	52.8	51.6
	西区	100.8	97.0	101.5	96.7	91.6	85.8	86.6	87.9	95.8	106.5	102.0
	大宮区	119.1	115.7	110.2	100.3	94.9	95.6	96.4	101.9	107.2	120.2	120.8
	中央区	70.9	76.3	60.6	54.3	52.9	45.7	49.3	45.9	49.5	49.8	56.1
千葉県	岩槻区	107.7	104.0	101.2	95.2	90.7	88.5	87.9	88.9	90.8	96.0	98.5
		86.0	79.5	72.2	64.8	60.3	63.5	65.1	67.9	64.4	61.1	57.7
	入間市	86.6	81.5	75.9	73.1	68.3	66.0	60.2	62.6	60.6	61.4	59.3
		102.1	96.5	92.0	86.4	83.2	81.3	80.2	81.0	80.9	85.5	88.4
	三郷市	91.4	85.9	82.7	79.5	77.7	79.2	81.8	82.6	78.5	79.3	80.2
	中央区	91.5	90.2	92.3	83.1	87.3	91.2	93.4	90.4	92.7	94.5	100.3
	美浜区	88.1	83.4	82.7	76.7	75.4	74.4	73.8	74.1	74.2	77.1	80.9
大阪府	千葉市	81.6	73.4	70.7	63.1	58.7	63.6	53.8	52.8	51.1	52.5	44.2
	野田市	78.3	68.4	63.3	67.6	66.4	57.9	57.7	57.8	59.6	57.9	53.3
	成田市	82.5	78.5	70.4	69.3	62.3	55.4	55.3	56.2	54.4	55.6	52.3
		98.9	92.5	85.8	81.4	79.3	77.9	78.0	78.2	77.7	81.4	86.1
	市原市	118.8	107.7	102.4	95.7	92.9	97.6	93.0	107.0	115.0	120.4	126.4
	福島区	104.0	94.4	86.1	73.5	86.0	86.4	97.4	91.7	93.6	111.9	127.2
	浪速区	122.9	118.8	112.0	102.4	93.9	98.1	99.0	108.2	115.2	131.6	130.3
京都府	北区	117.3	108.8	102.2	94.0	88.9	87.6	86.4	86.0	91.9	103.2	107.6
		109.7	102.8	97.2	89.2	85.0	81.2	78.1	77.7	81.5	89.7	91.7
	上京区	134.1	115.5	109.3	107.0	99.0	100.3	99.4	107.1	115.9	120.5	127.6
	左京区	127.6	119.2	110.8	101.4	103.1	105.3	104.5	103.2	115.5	120.6	128.2
	中京区	129.8	125.0	117.8	109.8	105.8	106.5	105.0	124.0	140.9	159.9	149.9
		108.8	101.6	95.7	87.3	81.9	83.9	79.4	85.4	92.5	104.3	105.3
	伏見区	106.8	99.9	93.1	85.9	83.6	81.1	77.4	81.9	87.7	98.1	99.4
愛知県	名古屋市	83.0	80.0	75.8	73.7	77.4	80.3	79.3	78.1	84.0	91.3	90.7
	千種区	91.0	92.5	86.3	82.1	80.4	81.2	86.9	83.5	92.1	98.6	97.6
	東区	69.7	63.0	63.7	60.1	53.2	53.8	54.2	54.6	55.4	58.3	60.6
	港区	80.7	77.9	75.8	72.4	69.8	69.0	69.4	68.5	72.4	78.6	79.7

※1998年~2008年における各都府県・行政区での中古マンション価格(坪単価)の最安値=100とし、最安値(白地で価格が入っている年)を示した年以降の価格指標を以下のように表現している。

100超110以下 110超120以下 120超130以下 130超140以下 140超