

東京カンテイ、三大都市圏マンション価格インデックス公表

愛知県および静岡県は2006年竣工物件でキャピタルゲイン発生

属性別：中部圏では50㎡台に希少性 名古屋市では駅近が優位

【県別の動向】愛知県・静岡県では2006年竣工物件の指数が100を超える

表1：中部圏 県別 マンション価格インデックス

	2006年	2005年	2004年	2003年	2002年	2001年	2000年	1999年	1998年	1997年	1996年	1995年	1994年	1993年	1992年	1991年	1990年	1989年	1988年	1987年
名古屋市	100.7	94.8	94.2	86.8	89.4	81.1	81.2	74.0	67.4	65.7	61.6	55.8	49.7	39.8	34.0	32.4	36.5	48.2	54.3	64.9
愛知県	101.3	93.6	93.5	85.6	87.3	79.7	76.2	71.4	65.7	61.7	59.3	52.6	45.7	39.1	35.9	35.7	41.2	47.6	54.5	60.7
岐阜県	87.8	91.3	99.9	78.7	75.9	71.7	71.8	63.6	54.6	57.2	49.9	41.9	55.6	42.0	26.6	32.5	38.1	39.7	56.5	52.3
三重県	92.8	92.3	87.8	80.7	85.8	81.2	73.2	80.9	67.2	53.6	66.0	48.9	50.7	42.1	31.0	29.6	36.8	41.2	45.3	52.1
静岡県	103.2	90.9	88.7	93.5	84.6	82.5	74.8	67.8	64.3	63.3	58.9	60.3	42.3	32.3	31.7	28.4	31.1	33.8	48.3	52.9
中部圏	100.6	93.6	93.1	86.2	86.0	80.7	76.6	71.9	65.3	61.2	59.0	53.3	46.4	37.5	33.3	33.1	37.5	43.6	52.2	59.0

100ポイント以上 80ポイント以上 50ポイント以上 30ポイント以上 30ポイント未満

中部圏平均および愛知県、静岡県では地価上昇の影響で2006年から指数が100を上回っている。中部圏の中で供給戸数の8割以上を占める愛知県では100.7、名古屋市では101.3となった。

静岡県は2006年に103.2と中部圏の中では最高値だが、熱海市や伊東市など一部のリゾートエリアに分譲されたマンションが高いリセールバリューを保っていることが要因である。一方、岐阜県と三重県は中古価格が新築価格を上回る状況には至っておらず、中部圏の中でもばらつきが目立つ結果となっている。

【属性別の動向】専有面積が狭めの物件で価格インデックスが高水準

表2：中部圏 属性別 マンション価格インデックス

平均専有面積帯 ※対象となる物件および事例が発生していないか少ないものは集計から除外している。

	2006年	2005年	2004年	2003年	2002年	2001年	2000年	1999年	1998年	1997年	1996年	1995年	1994年	1993年	1992年	1991年	1990年	1989年	1988年	1987年
30㎡未満	86.1	61.9	83.1	76.1										24.9	25.6	29.8	27.3	25.5	30.3	42.7
30㎡以上50㎡未満	98.6			94.2					70.2	54.5	60.5		37.8	25.6	32.0	19.8	27.8	33.1	45.1	43.9
50㎡台	129.8	98.3	98.2	88.9			77.3	54.8	72.8	53.6	62.3	57.7	45.6	34.4	31.1	29.4	35.7	35.7	48.6	61.2
60㎡台	109.2	93.5	100.7	110.8	89.1	79.1	78.2	71.3	63.7	56.5	63.8	50.4	48.6	40.0	29.5	28.7	35.8	40.7	51.6	60.6
70㎡台	94.5	91.1	86.5	87.3	82.7	78.6	78.1	72.1	64.3	60.3	58.2	54.7	47.2	36.3	31.6	31.7	36.2	39.5	51.3	57.8
80㎡以上100㎡未満	100.0	93.6	94.8	83.7	87.1	78.9	78.4	67.2	63.5	62.1	58.8	47.9	44.1	35.3	29.8	32.9	40.8	43.7	52.0	50.3
100㎡以上	109.0	87.8	81.6	78.4	75.8	74.9	56.8	72.9	73.3	74.3	66.3	75.4	41.3	31.5	24.7	29.6	36.1	44.5	68.7	74.8

最寄駅からの所要時間

	2006年	2005年	2004年	2003年	2002年	2001年	2000年	1999年	1998年	1997年	1996年	1995年	1994年	1993年	1992年	1991年	1990年	1989年	1988年	1987年
5分以内	105.4	96.1	93.7	84.9	84.0	79.3	69.2	74.6	71.1	68.5	62.0	56.3	47.8	32.6	32.0	26.6	36.8	38.6	49.9	48.5
10分以内	95.3	85.7	94.4	88.4	77.7	77.8	79.0	68.0	62.5	58.8	65.8	54.1	39.9	32.5	29.6	31.9	30.1	36.3	45.2	42.0
15分以内	108.5	99.7	96.0	81.9	78.1	75.5	76.6	61.3	62.8	58.9	60.9	51.9	51.0	39.5	29.2	32.8	32.7	36.8	54.6	66.2
16分以上	94.8	84.9	90.3	84.1	83.1	77.2	70.5	65.3	60.3	56.5	61.2	54.9	50.3	35.8	32.3	29.3	37.0	38.0	37.8	55.0
バス利用	93.3	93.0	84.5	79.4	86.6	73.2	73.3	65.9	58.8	54.4	55.5	51.3	43.4	33.4	31.4	29.5	33.1	34.4	47.4	67.2

平均専有面積帯別に見ると、60㎡台で指数が高くなる傾向にある。中部圏は戸建住宅との競合が激しく、新築マンションの平均専有面積が80㎡を超えるなど広めの物件が多く供給されているが、中古流通価格水準は広めの物件のほうが概ね低くなっている。

最寄駅からの所要時間別では、駅近物件であることの優位性は首都圏および近畿圏よりは低い。これは中部圏が依然としてクルマ中心の社会であり、交通手段が必ずしも鉄道路線によらないことが要因である。ただし、名古屋市内では市営地下鉄が徐々に延伸していることで交通手段が地下鉄の駅中心となっており、駅近物件の価格優位性が徐々に表われている。

【三大都市圏の動向】

2006年竣工物件は新築時を上回る価格水準 バブル期物件の現在価格は概ね30%台前後まで下落

表3：三大都市圏 竣工年別の新築・中古坪単価(単位:万円) & マンション価格インデックス

	2006年	2005年	2004年	2003年	2002年	2001年	2000年	1999年	1998年	1997年	1996年	1995年	1994年	1993年	1992年	1991年	1990年	1989年	1988年	1987年	
中部圏	新築分譲時坪単価	113.0	107.6	106.8	107.4	107.0	106.1	109.6	114.3	117.3	116.7	118.3	125.3	141.5	158.9	180.9	177.7	150.1	122.6	104.3	93.3
	2008年築年別中古坪単価	113.7	100.7	99.5	92.5	92.1	85.6	84.0	82.1	76.5	71.4	69.8	66.8	65.7	59.6	60.2	58.8	56.2	53.5	54.4	55.1
	価格インデックス	100.6	93.6	93.1	86.2	86.0	80.7	76.6	71.9	65.3	61.2	59.0	53.3	46.4	37.5	33.3	33.1	37.5	43.6	52.2	59.0
首都圏	新築分譲時坪単価	160.4	158.7	159.1	158.7	157.8	163.3	170.0	176.3	184.2	188.2	192.6	208.1	224.7	258.7	285.6	316.6	294.1	282.7	240.7	173.5
	2008年築年別中古坪単価	162.2	164.1	161.9	158.9	147.5	148.3	142.9	135.7	131.0	130.6	122.1	116.7	110.0	108.2	101.7	95.5	97.4	98.4	95.2	102.1
	価格インデックス	101.1	103.4	101.8	100.1	93.5	90.8	84.0	77.0	71.1	69.4	63.4	56.1	48.9	41.8	35.6	30.2	33.1	34.8	39.6	58.8
近畿圏	新築分譲時坪単価	138.6	132.9	130.9	128.8	129.9	135.8	144.9	153.1	160.7	155.6	161.5	170.4	179.9	203.9	233.8	257.0	223.2	162.6	136.1	113.7
	2008年築年別中古坪単価	141.0	129.1	126.7	117.1	109.7	105.4	105.8	100.4	92.8	86.3	85.1	81.3	76.3	75.0	68.8	73.2	68.8	72.4	71.2	68.8
	価格インデックス	101.7	97.1	96.8	90.9	84.4	77.6	73.0	65.6	57.8	55.5	52.7	47.7	42.4	36.8	29.4	28.5	30.8	44.5	52.3	60.5

首都圏では2003年以降、近畿圏・中部圏では2006年に新築時価格を流通価格が上回って指数が100を超えている。新築マンションの価格は首都圏では2002年、近畿圏は2003年、中部圏は2001年(竣工年ベース)に底入れし以降は上昇したが、中古マンションの竣工年別流通価格も2002年頃に底を打ち、各圏域ともに立地に優れた築浅の中古マンションの価格が上昇したため、相対的に新築分譲時の価格が割安となって指数が100を超える逆転現象を示したものである。

これは①2002年に「フラット35」が改正され、新築・中古マンションの融資の垣根が事実上なくなったこと ②中古マンション価格が長期のデフレによって購入しやすい価格水準まで下落したこと ③1994年以降のマンションブーム期に大量供給された築浅のマンションが中古市場で一定のパイを占めるに至ったこと ④リフォーム技術の発達で中古マンションでも安価に居住水準を高めることが可能になったこと などが理由である。

一方、バブル期物件(1987年～1991年竣工)を見ると、いずれの都市圏でも指数が30ポイント前後まで下落している。バブル期の新築マンション価格は異常とも言える過熱感が生じていたため、新築時の価格水準がバブル分を取り除いた“当時の適正価格”から乖離しており、立地優位性の高さだけでは補えない中古流通価格との格差が広がった結果を示している。

「マンション価格インデックス」について

東京カンテイに登録されている新築マンション分譲時の価格と2008年に発生した中古マンション流通価格を比較し、新築分譲時の価格を100として現在の価格水準を指数化。指数は該当する地域および専有面積帯/最寄駅からの所要時間ごとに算術平均。

(例) 中部圏で2000年竣工/専有面積85.26㎡のマンションを3,000万円で購入していた場合
 インデックスの指数: 78.4ポイント(表2参照)
 $3,000 \text{万円} \times 0.784 = 2,352 \text{万円}$ (現在の中古流通価格)