

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

首都圏 2003 年以降、近畿圏・中部圏 2006 年竣工物件でキャピタルゲイン発生

属性別：都心部/駅徒歩 5 分以内/専有面積 30~50 m<sup>2</sup> & 80 m<sup>2</sup>超 中古価格が高水準に

「マンション価格インデックス」

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) 首都圏で 2000 年竣工/専有面積 65.26 m<sup>2</sup>のマンションを 4,800 万円で購入していた場合

インデックスの指数：83.2 ポイント (表 2 参照)

4,800 万円 (新築時価格) × 0.832 = 3,994 万円 (現在の中古流通価格)

【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1：三大都市圏 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	
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
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

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

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。

【都県別の動向】都心6区1999年以降竣工物件で指数が100を超える

表2：首都圏 都県別 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
都心6区	116.1	121.9	118.2	122.9	116.9	112.8	112.5	101.5	99.2	94.4	88.9	70.9	51.6	47.3	37.9	22.6	25.7	20.8	21.3	61.5
南西6区	111.1	108.1	105.3	104.0	104.9	98.7	99.1	96.6	84.5	83.8	80.5	73.5	76.4	53.7	45.4	34.2	33.0	35.5	32.5	57.2
北東11区	106.6	109.6	107.0	102.9	99.7	100.1	92.5	83.0	78.1	77.8	73.8	62.9	55.5	47.3	37.2	34.8	37.2	36.6	46.8	64.3
都下	96.6	96.9	98.4	98.7	90.4	89.4	82.8	76.0	70.4	68.5	65.2	58.1	50.8	45.2	34.1	30.4	34.5	37.4	42.8	53.5
東京都	106.6	107.2	106.6	106.2	99.9	98.3	92.7	85.7	79.7	77.4	73.4	63.9	56.7	47.8	38.4	29.1	32.5	31.7	33.7	57.1
横浜市	101.6	101.2	101.8	99.9	95.4	89.7	83.9	76.0	71.8	68.3	65.4	56.4	51.0	43.9	38.8	36.7	37.5	41.6	46.4	66.7
川崎市	101.4	106.7	104.6	99.8	97.7	92.0	88.5	79.1	74.8	75.3	65.5	60.5	51.0	46.0	35.7	33.1	38.4	41.7	47.9	66.0
神奈川県	100.4	103.9	101.6	99.8	93.0	90.5	83.4	75.1	69.4	68.9	61.4	56.1	47.9	40.6	34.5	32.8	34.1	38.0	43.2	64.7
千葉市	91.3	103.8	91.1	94.9	80.8	78.7	73.8	66.8	62.1	52.8	56.1	43.1	35.0	27.3	26.9	25.3	21.9	32.9	48.7	63.5
千葉県	92.4	98.4	96.0	91.4	82.8	76.9	70.7	67.5	58.1	54.3	51.9	45.6	39.9	30.9	31.1	27.4	29.7	37.2	45.7	66.1
さいたま市	92.1	99.2	100.1	87.7	90.3	83.5	81.5	73.6	68.1	64.2	59.9	51.0	41.5	40.6	39.9	33.1	34.6	35.8	45.2	58.3
埼玉県	91.8	94.4	92.5	88.5	84.2	81.8	75.5	68.9	64.8	62.3	56.1	48.7	41.8	37.5	33.1	29.4	32.9	35.6	41.0	52.7
首都圏	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

【都心6区】千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区  
 【南西6区】品川区、大田区、目黒区、世田谷区、中野区、杉並区  
 【北東11区】台東区、墨田区、江東区、豊島区、北区、荒川区、足立区、板橋区、練馬区、葛飾区、江戸川区

東京都では首都圏平均と同様に2003年以降指数が100を超えているが、中でもバブル崩壊後の地価下落に伴い、中古マンションへの投資価値が相対的に高まった都心6区は1999年以降8年間、南西6区は2002年以降5年間の竣工物件で100を超えており、相対的に新築時価格が割安であったことを示している。都下は築浅物件でも指数が100を超えておらず、東京23区との違いが明確である。

神奈川県と横浜市・川崎市では2004年以降指数が100を超えているが、千葉県と埼玉県では東京都下と同様に築浅物件でも価格が新築時を上回ることなく2005年以降新築と中古の価格差が広がっている。千葉市は2005年、さいたま市は2004年に指数が100を上回ったが、その後は再び100を下回っている。

【属性別の動向】30~50㎡未満と80㎡超の物件で中古価格が高水準 駅徒歩5分以内にも優位性

表3：首都圏 属性別 マンション価格インデックス

平均専有面積帯

	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	86.8	92.0	94.8	86.2	108.8	83.4	87.2	95.2	108.2	73.2	45.2	58.3	50.0	33.9	27.2	25.4	26.7	28.6	29.7	38.5
30㎡以上50㎡未満	113.7	108.6	101.5	105.6	107.3	106.2	92.7	91.9	85.9	78.5	70.2	55.9	48.4	36.6	34.3	29.5	29.4	32.4	32.3	50.4
50㎡台	103.4	107.7	100.4	97.6	98.5	82.8	87.6	77.0	71.3	67.1	65.2	53.6	48.1	38.0	32.8	29.5	31.3	34.8	41.6	60.1
60㎡台	99.9	104.3	102.4	101.5	97.7	91.1	83.2	75.2	69.2	66.9	63.0	56.3	47.7	39.0	33.9	32.2	33.3	35.3	45.3	66.4
70㎡台	99.7	103.1	101.8	98.4	94.3	92.7	85.1	76.0	71.4	68.5	62.0	55.8	48.7	38.8	39.7	33.3	33.2	36.7	45.7	62.4
80㎡以上100㎡未満	103.6	107.6	101.6	100.7	93.9	90.2	87.6	76.8	73.3	66.7	66.5	55.5	49.6	41.9	38.8	33.6	35.2	36.4	43.6	65.1
100㎡以上	109.0	109.9	110.2	108.9	100.3	96.2	94.5	81.8	86.8	77.4	70.9	51.3	61.6	39.1	38.3	28.1	30.0	33.0	36.3	56.5

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	101.3	103.6	105.1	99.6	96.7	91.4	86.8	80.9	73.3	71.4	66.0	57.7	49.7	41.5	36.1	30.6	32.4	30.0	35.4	56.8
10分以内	97.2	100.2	96.5	95.1	93.2	90.2	85.8	77.6	72.8	69.7	64.2	55.8	48.0	39.3	33.5	29.9	30.2	33.6	34.7	49.9
15分以内	95.2	96.3	98.5	95.6	90.2	88.6	83.0	74.4	69.5	65.8	62.6	54.4	46.8	39.5	33.4	27.9	31.4	35.9	33.5	51.2
16分以上	99.5	99.7	100.7	96.4	86.5	87.1	82.7	72.1	69.4	62.6	57.1	51.2	43.6	35.3	31.6	27.5	27.7	35.8	36.1	57.7
バス利用	114.7	107.9	109.0	109.9	104.5	105.9	84.4	78.7	69.8	71.6	65.2	54.1	49.1	41.5	38.1	32.9	34.2	40.7	44.3	63.0

平均専有面積帯別に見ると、指数が高くなるのは交通利便性が良いエリアに専ら投資用として供給された30㎡~50㎡未満とやや広めの80㎡以上の物件である。供給戸数が多い50㎡~70㎡台の物件は、希少性がないので中古価格が新築時価格を上回ることが少ない。

最寄駅からの所要時間別に見ると、駅徒歩5分以内とバス利用物件の指数が高い。前者は駅近物件の優位性が端的に表れた結果であり、後者は浦安市の湾岸開発エリアや横浜市的大型物件などに築浅のバス利用物件が多く、このような物件のバイアスが表われたものである。