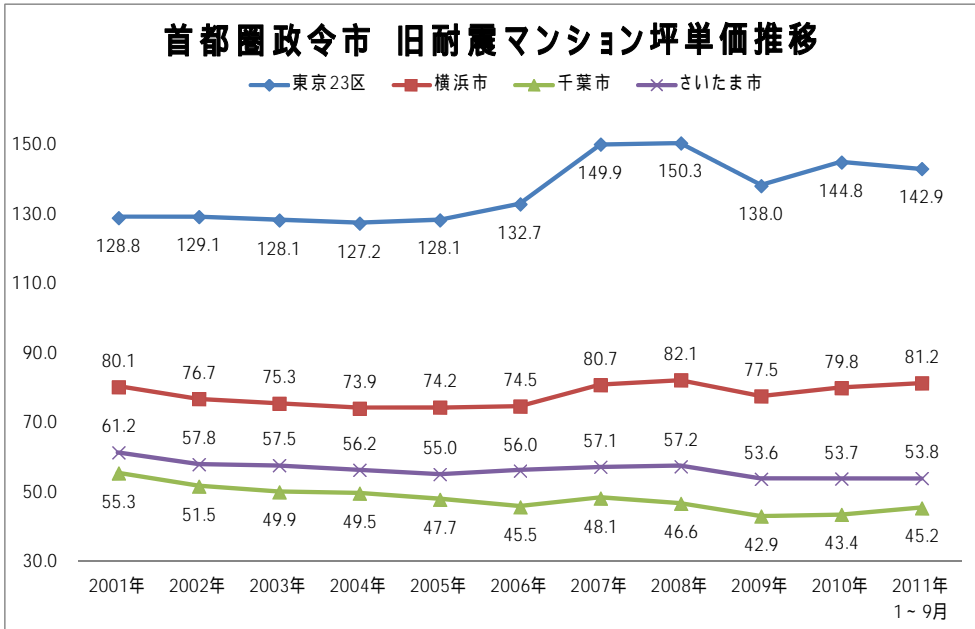


東京カンテイ 2011年9月末時点の全国旧耐震基準マンションを調査

首都圏 千葉市、さいたま市では築40年以上の旧耐震マンションで流通価格が下落傾向示す
旧耐震中古マンションでもエリアによって流通価格に大きな違いが発生



首都圏の主要都市別に旧耐震マンションの坪単価を見ると、東京23区の旧耐震マンションは2001年の128.8万円から2005年の128.1万円までほぼ横ばいで推移している。2007年には149.9万円と大きく上昇し、2008年の150.3万円をピークに下落傾向にある。2001年と比較すると、築年が10年進んでも坪単価は128.8万円から142.9万円と10.9%上昇している。横浜市は東京23区と同様に2001年よりも坪単価が上昇している。都心

部や横浜市では居住ニーズの高さを反映して、旧耐震マンションの価格も一定の水準を維持する傾向がある。千葉市では2006年の45.5万円まで下落し続け、2009年には42.9万円まで下落したが、2011年は45.2万円と僅かに上昇している。さいたま市は2002年の57.8万円以降ほぼ横ばいで推移し、2009年に53.6万円と下落の後、再び横ばいで推移している。千葉市、さいたま市は2001年より坪単価は下がっているものの近年上昇傾向にある。東京23区とは坪単価水準が大きく異なる上に過去10年の価格の動きも異なっている。特に築年が40年を超えるような物件では価格が断続的に下落しており、今後も価格が弱含む可能性が高い。

旧耐震マンションとは 耐震基準が強化された1981年6月以前に建築確認申請が受理され建築されたマンション

エリア	区分	築年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年1~9月	2001年を100とした時の水準	新耐震を100とした時の水準
東京23区	旧耐震	新耐震	174.9	175.0	176.2	174.7	177.2	189.3	212.7	210.8	199.3	203.3	202.1	115.5	100.0
		築30年未満	139.9	139.7	139.2	139.7	146.2	147.0	164.6	154.6	150.2	153.2	156.9	112.1	77.7
		築30年以上40年未満	128.4	128.9	129.0	126.4	128.1	133.1	150.2	149.0	137.0	144.2	141.6	110.3	70.1
		築40年以上50年未満	124.7	127.0	126.0	127.7	126.9	132.2	153.8	147.3	137.5	142.3	137.0	109.8	67.8
横浜市	旧耐震	新耐震	123.1	117.9	115.3	114.2	115.0	118.0	130.2	131.6	126.7	130.2	130.9	106.3	100.0
		築30年未満	94.2	91.9	89.6	86.8	86.8	90.5	96.0	94.2	93.5	94.9	95.4	101.3	72.9
		築30年以上40年未満	81.4	77.9	75.7	75.4	76.2	76.9	83.5	83.4	77.7	81.6	82.9	101.9	63.4
		築40年以上50年未満	71.8	71.0	68.9	68.4	66.8	67.6	72.3	73.9	68.9	70.4	71.6	99.8	54.7
千葉市	旧耐震	新耐震	94.0	90.0	86.4	83.8	83.0	83.9	86.4	87.8	82.6	86.3	87.6	93.2	100.0
		築30年未満	78.4	76.2	72.1	68.7	61.2	65.7	66.7	67.6	69.2	55.4	71.9	91.8	82.1
		築30年以上40年未満	56.3	52.7	50.7	49.0	49.3	47.6	50.3	46.8	44.4	44.8	46.2	82.1	52.7
		築40年以上50年未満	45.6	43.1	41.7	40.0	42.8	36.9	39.5	36.5	37.0	38.0	33.8	74.2	38.6
さいたま市	旧耐震	新耐震	98.0	93.6	90.8	91.9	94.1	95.8	102.8	102.8	97.2	101.3	103.3	105.4	100.0
		築30年未満	70.0	65.2	64.9	65.9	69.9	68.0	66.8	69.4	62.7	63.0	64.5	92.1	62.5
		築30年以上40年未満	62.3	60.9	60.9	58.9	56.2	57.4	59.9	59.1	55.5	53.6	54.7	87.7	52.9
		築40年以上50年未満	54.8	53.9	47.4	50.2	45.5	50.0	44.8	46.3	47.0	46.2	47.6	86.8	46.1