

**東京カンテイ、2015年における三大都市圏の行政区別中古マンション価格を調査**  
**最高額は千代田区の坪 391.1 万円、上位 10 位は東京 23 区が占める**  
**大阪市北区や京都市東山区などの都市中心部、価格高騰によって順位が大幅上昇**

●都心 3 区は坪 300 万円以上でミニバブル期の 2008 年を上回る水準に

三大都市圏 行政区別中古マンション流通価格ランキング

順位	都道府県名	行政区名	中古マンション流通価格 (坪単価: 万円)		
			① 2015 年	② 2008 年	価格差 (=①-②)
1	(1)	東京都 千代田区	391.1	345.3	45.8
2	(2)	東京都 港区	374.7	334.4	40.3
3	(3)	東京都 渋谷区	329.7	316.1	13.6
4	(5)	東京都 中央区	291.7	252.4	39.3
5	(4)	東京都 目黒区	274.9	254.7	20.2
6	(6)	東京都 新宿区	257.1	235.2	21.9
7	(7)	東京都 品川区	254.3	221.8	32.5
8	(8)	東京都 文京区	247.9	219.1	28.8
9	(10)	東京都 豊島区	231.8	203.7	28.1
10	(9)	東京都 世田谷区	228.7	213.6	15.1
11	(13)	東京都 武蔵野市	220.8	186.1	34.7
12	(18)	神奈川県 川崎市中原区	216.8	175.0	41.8
13	(14)	東京都 台東区	215.7	180.7	35.0
14	(17)	東京都 江東区	207.3	176.6	30.7
15	(11)	東京都 杉並区	205.5	197.4	8.1
16	(12)	東京都 中野区	202.9	193.0	9.9
17	(15)	神奈川県 横浜市西区	198.6	180.4	18.2
18	(15)	東京都 大田区	191.4	180.4	11.0
19	(46)	京都府 京都市東山区	189.9	131.2	58.7
20	(19)	東京都 三鷹市	189.7	172.0	17.7
21	(33)	京都府 京都市中京区	186.8	149.9	36.9
22	(21)	東京都 墨田区	183.4	163.7	19.7
23	(27)	神奈川県 川崎市幸区	178.9	156.7	22.2
24	(25)	東京都 北区	176.7	159.1	17.6
25	(34)	東京都 荒川区	171.5	148.7	22.8
26	(20)	神奈川県 横浜市中区	169.7	171.8	-2.1
27	(28)	東京都 練馬区	167.4	155.9	11.5
28	(50)	京都府 京都市下京区	165.8	129.5	36.3
29	(26)	東京都 国立市	164.4	159.0	5.4
30	(54)	京都府 京都市上京区	161.9	127.6	34.3
31	(47)	大阪府 大阪市北区	158.2	130.3	27.9
32	(24)	東京都 小金井市	155.2	160.2	-5.0
33	(57)	大阪府 大阪市福島区	152.6	126.4	26.2
34	(32)	神奈川県 横浜市神奈川区	152.5	150.7	1.8
35	(23)	東京都 国分寺市	150.8	160.4	-9.6
36	(31)	東京都 調布市	150.4	150.8	-0.4
37	(44)	東京都 板橋区	149.6	138.7	10.9
38	(22)	千葉県 浦安市	149.2	160.7	-11.5
39	(29)	神奈川県 葉山町	148.3	155.1	-6.8
40	(40)	神奈川県 横浜市港北区	148.2	141.8	6.4
41	(42)	東京都 江戸川区	148.1	139.6	8.5
42	(36)	神奈川県 横浜市中区	147.7	147.8	-0.1
43	(39)	神奈川県 川崎市高津区	146.6	143.5	3.1
44	(37)	東京都 狛江市	144.6	145.2	-0.6
45	(48)	大阪府 大阪市中央区	144.4	129.6	14.8
46	(35)	神奈川県 鎌倉市	142.4	148.5	-6.1
47	(55)	大阪府 大阪市浪速区	141.9	127.2	14.7
48	(45)	神奈川県 横浜市青葉区	141.8	137.2	4.6
49	(68)	兵庫県 神戸市中央区	140.4	115.3	25.1
50	(53)	京都府 京都市左京区	137.9	128.2	9.7

※順位のカッコは 2008 年当時の価格ランキングを表す

2015 年時点における行政区別中古マンション流通価格ランキングを見ると、第 1 位は千代田区の 391.1 万円で、続く第 2 位の港区(374.7 万円)や第 3 位の渋谷区(329.7 万円)までが坪 300 万円以上となった。上位 10 位までは都心 6 区をはじめとする東京 23 区の行政区が占めている。

上位 11 位～ 20 位には東京 23 区の行政区の他に武蔵野市や川崎市中京区など東京都下や神奈川県の行政区が登場し始めており、第 19 位には京都市東山区が近畿圏で価格が最も高い行政区としてランクインしている。

なお、上位 50 位までは全て首都圏および近畿圏の行政区であり、中部圏での最高位は第 73 位の名古屋市東区(111.6 万円)となっている。

2008 年当時とのランキングを比べてみると、上位 10 位までは大きな変化は見られないが、上位 10 位～ 20 位では人気住宅地を擁する武蔵野市、大規模再開発によってエリアポテンシャルが向上した川崎市中京区や江東区で 2008 年当時からの順位を上げているようだ。

また、上位 50 位までにランクインした行政区のうち、大幅に順位を上げているのは京都市東山区(46 位→ 19 位)や京都市中京区(33 位→ 21 位)などの京都都市中心部、大阪市北区(47 位→ 31 位)や大阪市福島区(57 位→ 33 位)などの大阪市中心部が目立つ。

## ●価格上昇幅ランキングのトップも千代田区 第5位に京都市東山区、第8位に横浜市西区がランクイン

## 三大都市圏 行政区別中古マンション流通価格上昇幅ランキング

順位	都道府県名	行政区名	中古マンション流通価格(坪単価:万円)			価格指数 (2015年)
			価格上昇幅 (=②-①)	'98年~'08年 での最安値(①)	2015年 (②)	
1	東京都	千代田区	178.9	212.2	391.1	184.3
2	東京都	港区	171.9	202.8	374.7	184.8
3	東京都	中央区	114.7	177.0	291.7	164.8
4	東京都	渋谷区	114.0	215.7	329.7	152.9
5	京都府	京都市東山区	99.0	90.9	189.9	208.9
6	東京都	品川区	90.0	164.3	254.3	154.8
7	東京都	台東区	87.0	128.7	215.7	167.6
8	神奈川県	横浜市西区	84.6	114.0	198.6	174.2
9	東京都	江東区	84.3	123.0	207.3	168.5
10	東京都	新宿区	83.1	174.0	257.1	147.8
11	京都府	京都市中京区	81.8	105.0	186.8	177.9
12	神奈川県	川崎市中原区	80.6	136.2	216.8	159.2
13	東京都	目黒区	79.9	195.0	274.9	141.0
14	東京都	文京区	79.7	168.2	247.9	147.4
15	東京都	豊島区	76.3	155.5	231.8	149.1
16	京都府	京都市下京区	71.7	94.1	165.8	176.2
17	大阪府	大阪市浪速区	68.4	73.5	141.9	193.1
18	東京都	武蔵野市	67.2	153.6	220.8	143.8
19	東京都	墨田区	65.3	118.1	183.4	155.3
20	大阪府	大阪市北区	64.3	93.9	158.2	168.5
21	京都府	京都市上京区	62.9	99.0	161.9	163.5
22	大阪府	大阪市福島区	59.7	92.9	152.6	164.3
23	東京都	荒川区	54.2	117.3	171.5	146.2
24	兵庫県	神戸市中央区	53.4	87.0	140.4	161.4
25	東京都	世田谷区	53.3	175.4	228.7	130.4
26	東京都	中野区	49.7	153.2	202.9	132.4
27	大阪府	大阪市中央区	49.5	94.9	144.4	152.2
28	大阪府	大阪市西区	49.4	87.6	137.0	156.4
29	神奈川県	川崎市幸区	48.0	130.9	178.9	136.7
30	東京都	杉並区	47.1	158.4	205.5	129.7
31	東京都	北区	46.9	129.8	176.7	136.1
32	東京都	三鷹市	45.0	144.7	189.7	131.1
33	東京都	大田区	44.1	147.3	191.4	129.9
34	神奈川県	葉山町	42.2	106.1	148.3	139.8
35	神奈川県	横浜市神奈川区	42.1	110.4	152.5	138.1
36	愛知県	名古屋市熱田区	37.3	64.4	101.7	157.9
37	東京都	練馬区	36.5	130.9	167.4	127.9
38	京都府	京都市左京区	36.5	101.4	137.9	136.0
39	東京都	板橋区	36.3	113.3	149.6	132.0
40	愛知県	名古屋市千種区	35.7	73.7	109.4	148.4
41	神奈川県	横浜市中区	34.2	135.5	169.7	125.2
42	神奈川県	鎌倉市	33.5	108.9	142.4	130.8
43	神奈川県	横浜市港北区	32.8	115.4	148.2	128.4
44	東京都	江戸川区	32.8	115.3	148.1	128.4
45	埼玉県	さいたま市浦和区	32.4	105.4	137.8	130.7
46	埼玉県	さいたま市大宮区	31.5	85.8	117.3	136.7
47	愛知県	名古屋市東区	31.2	80.4	111.6	138.8
48	愛知県	長久手市	31.1	61.3	92.4	150.7
49	神奈川県	相模原市緑区	30.9	76.6	107.5	140.3
50	神奈川県	横浜市都筑区	29.8	117.9	147.7	125.3

※価格上昇幅が同値の順位は2015年時点での中古価格の多寡による(高額が上位)

次いで、1998年～2008年の最安値から2015年時ではどの程度価格上昇しているのかをランキングにしてみたところ、第1位はこちらも千代田区で178.9万円も上昇していた。第2位は港区の171.9万円で、千代田区との差は10万円もなかった。第3位には中央区、第4位には渋谷区がランクインしており、第5位以下は100万円未満となっている。

上位10位までにランクインした行政区を見ると、東京23区の他には第5位に京都市東山区(+99.0万円)、第8位に横浜市西区(+84.6万円)が登場している。上位11位以下になると、各都市圏の中心部やそれらに隣接し住宅地として人気が高いエリアといった元々居住ニーズが高い行政区、また大規模再開発などでエリアポテンシャルが向上した行政区が数多く登場している。

なお、2015年時点での価格指数が最も高いのは京都市東山区の208.9で、次いで大阪市浪速区が193.1と、大底圏から概ね2倍も価格水準が高まっている。前述の千代田区や港区ではこれら行政区よりも価格指数がやや下回ってはいるものの、元々大底圏での価格水準が坪200万円と高いことから、価格上昇幅で見た場合にはランキングに示した通り突出した結果となっている。「価格上昇幅」と「価格指数」は全くの別物であって、必ずしも相関性があるわけではない点には留意する必要があるだろう。