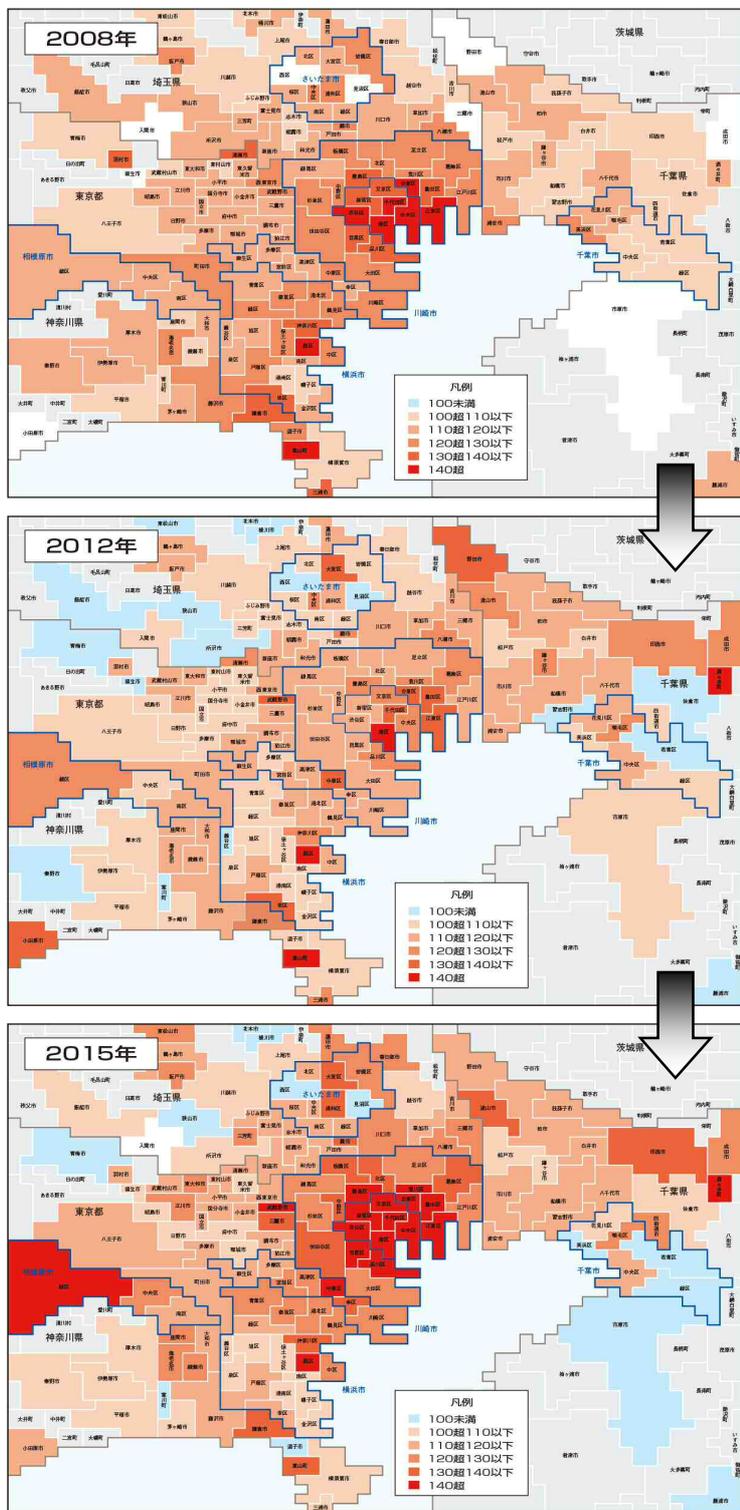


**東京カンテイ、06年～15年におけるミニバブル後の価格騰落や二極化の動きを俯瞰**  
**東京23区で“ミニバブル超え”、千代田区や港区では大底圏から8割上昇**  
**近郊・郊外では大底割れするエリアも 2008年当時と比べて価格上昇の波及は限定的**

首都圏 行政区別中古マンション価格指数\*分布図



2015年時点における首都圏での行政区別中古マンション価格を見ると、東京23区では全域的に“ミニバブル超え”を果たしており、分布図からは価格指数\*が140超を表す最も濃い赤色の行政区は都心6区やその隣接エリアに多く分布している様子が見て取れる。

特に、**千代田区**(価格指数:184.3)や**港区**(同184.8)などの都心3区、2020年に開催される東京オリンピック・パラリンピックのメイン会場となる**江東区**(同168.5)では価格水準の高まりが突出している。この他にも人気が高い住宅地を擁する**武蔵野市**(同143.8)や超高層マンション群の開発ラッシュによって変貌を遂げた**川崎市中原区**(同159.2)、リニア中央新幹線の停車駅周辺で開発が進む**相模原市緑区**(同140.3)などでも比較的大幅に価格上昇している。

このように、多くの行政区でミニバブル期以降のピーク価格を更新しているにもかかわらず、東京都下や周辺3県の大半では本格的な価格上昇には至っておらず、未だに13行政区で価格指数が100を割り込んでいるのが実情である。

これまでは都市圏と地方圏における価格動向の二極化が取り沙汰されてきたが、今般ではミニバブル期の2008年(次頁参照)と比較してもわかる通り、都市圏においても中心エリアと近郊・郊外エリアの間で立地による格差が顕在化し始めている上に、さらにそれら動きが加速している様子が浮き彫りとなっている。

\*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

●2009年には8割強の行政区で価格下落、翌年に持ち直すも2012年にかけては低調な市況

行政区別に中古マンション流通価格の推移を見ると、多くのエリアでミニバブル期の2007年～2008年に一旦はピークを迎えていたが、2008年9月のリーマン・ショックを端緒に様相は一変し、2009年には東京23区の全エリアで弱含み、首都圏全体では対象156行政区のうち8割強で価格下落するに至った。また、武蔵村山市や秦野市など東京都下や周辺3県の郊外エリアを中心に価格指数が100未満となる行政区が散見され始めた。その後、新築マンション供給戸数の大幅減や販売価格の高止まりなどを背景にマンション購入ニーズの一部が中古物件へシフトする形で中古価格は持ち直すものの、2012年には再び首都圏全域で弱含んだことで、多くの行政区でミニバブル期のピークから価格水準を低下させていた。価格指数が140超の行政区も4行政区と2008年の8行政区から半減、価格指数が100未満の行政区は2008年には皆無であったが、周辺3県の郊外エリアを中心に2010年には10行政区、2012年には17行政区まで増加していた。

行政区別中古マンション流通価格(カンテイアイ vol.85 より一部抜粋)

都県名	行政区名	'98年～'08年での最安値	中古マンション流通価格(坪単価:万円)										価格指数(2015年)	
			2006年	2007年	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年		
東京都	東京23区	千代田区	212.2	253.4	357.4	345.3	307.1	317.0	303.5	292.2	288.7	335.5	391.1	184.3
		中央区	177.0	202.3	257.9	252.4	238.5	236.5	235.7	227.6	229.5	256.7	291.7	164.8
		港区	202.8	258.5	344.1	334.4	310.7	307.3	295.8	280.1	300.3	334.1	374.7	184.8
		新宿区	174.0	184.8	234.2	235.2	215.9	223.9	215.9	204.6	209.7	229.1	257.1	147.8
		文京区	168.2	176.8	214.3	219.1	204.1	218.7	209.3	202.7	209.4	224.9	247.9	147.4
		台東区	128.7	143.7	173.4	180.7	171.1	181.6	181.2	172.8	180.1	192.7	215.7	167.6
		江東区	123.0	132.4	171.8	176.6	161.5	178.9	179.8	170.6	170.7	182.8	207.3	168.5
		品川区	164.3	176.5	223.8	221.8	211.6	221.0	217.4	206.5	204.7	221.2	254.3	154.8
		目黒区	195.0	211.5	260.0	254.7	239.2	243.1	230.8	224.5	232.7	249.5	274.9	141.0
	渋谷区	215.7	241.7	315.8	316.1	281.7	285.9	269.2	258.1	269.0	292.3	329.7	152.9	
			158.2	166.7	208.3	215.5	195.2	205.8	199.3	189.6	191.1	202.2	225.7	142.7
		武蔵野市	153.6	163.2	183.1	186.1	180.3	194.0	193.6	205.0	208.4	209.0	220.8	143.8
		三鷹市	144.7	148.0	167.9	172.0	176.1	186.7	170.1	163.1	172.5	181.0	189.7	131.1
		青梅市	64.3	64.3	66.6	67.4	65.2	65.6	63.6	62.6	60.1	59.6	58.7	91.3
	武蔵村山	65.1	65.1	73.6	68.1	59.6	82.1	81.6	76.4	73.7	78.0	74.5	114.4	
神奈川県	横浜市		147.0	154.1	191.1	199.6	179.2	189.8	185.7	177.2	177.0	185.6	204.8	139.3
		神奈川区	110.4	118.3	142.5	150.7	140.1	148.5	156.7	143.1	137.0	139.8	152.5	138.1
		西区	114.0	135.5	161.9	189.4	181.4	183.8	181.9	172.2	167.6	168.4	198.6	174.2
		中区	135.5	144.6	166.3	171.8	161.4	164.4	158.5	150.4	152.9	161.1	169.7	125.2
		旭区	85.3	85.3	93.8	97.6	90.8	97.5	96.6	89.2	90.0	92.4	91.9	107.7
		瀬谷区	93.8	94.2	105.7	107.2	97.7	99.3	95.6	88.2	90.8	101.1	95.0	101.3
			105.0	106.6	122.0	129.8	121.0	125.2	125.9	120.6	118.1	120.1	123.6	117.7
		川崎市幸区	130.9	135.4	155.4	156.7	150.0	162.9	155.0	152.3	153.0	160.4	178.9	136.7
		川崎市中区	136.2	146.4	172.1	175.0	171.8	191.1	190.0	182.3	183.3	194.1	216.8	159.2
		相模原市緑区	76.6	79.6	87.3	89.5	89.7	92.7	91.7	93.1	98.7	102.3	107.5	140.3
		鎌倉市	108.9	114.6	148.4	148.5	143.4	144.5	144.4	140.0	136.1	133.6	142.4	130.8
		秦野市	54.9	54.9	56.7	61.1	53.9	56.4	57.9	48.2	49.4	55.9	58.4	106.4
		葉山市	106.1	119.0	145.9	155.1	153.6	158.1	157.6	160.7	150.3	150.8	148.3	139.8
		寒川市	61.8	61.8	69.9	65.6	59.8	61.9	64.4	58.4	51.8	55.1	59.2	95.8
		102.4	103.2	116.6	123.0	112.8	117.3	118.2	113.9	111.7	113.4	116.2	113.5	
埼玉県	さいたま市	西区	51.6	58.2	52.8	51.6	52.6	44.1	51.5	47.0	43.6	47.7	46.0	89.1
		大宮区	85.8	95.8	106.5	102.0	99.0	110.2	116.8	113.1	111.7	116.1	117.3	136.7
		見沼区	60.7	62.2	60.7	60.7	59.3	60.1	57.6	57.0	57.5	58.3	60.1	99.0
		浦和区	105.4	118.7	126.6	129.1	122.5	129.0	131.6	124.8	128.6	124.8	137.8	130.7
			87.9	90.8	96.0	98.5	91.2	98.2	101.0	97.9	98.3	97.4	100.7	114.6
		狭山市	52.5	56.0	58.3	58.3	55.0	53.5	52.6	50.8	52.8	47.9	51.4	97.9
		蕨市	83.7	84.0	95.8	101.3	97.4	101.1	101.0	102.6	100.6	109.2	112.6	134.5
		戸田市	96.5	102.1	108.2	106.7	100.8	108.3	109.5	105.1	108.0	112.9	115.5	119.7
	北本市	42.4	42.7	42.4	42.5	41.4	39.1	43.4	41.3	38.2	36.3	38.5	90.8	
千葉県	千葉市	中央区	77.7	78.5	79.3	80.2	80.8	86.4	90.0	88.6	89.9	92.4	90.6	116.6
		稲毛区	61.4	61.4	67.3	70.1	63.5	73.0	75.7	74.0	74.6	76.2	74.5	121.3
		若葉区	54.9	57.2	59.6	56.2	51.6	53.7	55.9	48.3	45.1	48.2	50.8	92.5
			73.8	74.2	77.1	80.9	77.5	80.9	82.0	79.4	77.2	77.4	75.1	101.8
		市川市	94.7	98.1	104.1	110.6	109.3	118.2	117.8	110.5	109.7	112.4	112.6	118.9
		野田市	44.2	51.1	52.5	44.2	44.2	60.0	61.1	61.5	56.9	53.4	51.5	116.5
		勝浦市	48.6	52.2	53.1	55.3	50.3	46.4	46.0	44.8	42.3	42.2	40.8	84.0
		浦安市	127.7	155.8	164.1	160.7	154.0	165.6	160.8	150.9	151.3	152.2	149.2	116.8
		酒々井市	28.3	28.3	32.2	33.1	26.6	25.9	39.1	47.6	39.0	31.0	54.3	191.9
			77.7	77.7	81.4	86.1	78.7	82.3	83.8	81.3	79.7	82.0	80.5	103.6

※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、各年での価格指数を以下のように表現している。

■ 100未満 ■ 100超110以下 ■ 110超120以下 ■ 120超130以下 ■ 130超140以下 ■ 140超

※2015年時点での価格指数が赤字の場合は直近10年間で最も大きな値を意味する。

発行  
リリース日

株式会社 東京カンテイ  
2015年10月29日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。