

東京カンテイ、中古マンション相場価格の推移から正味のトレンドを調査・分析

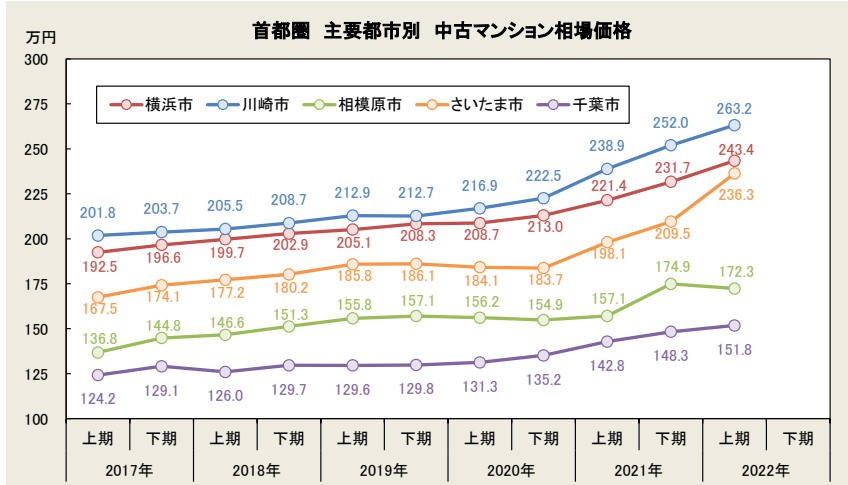
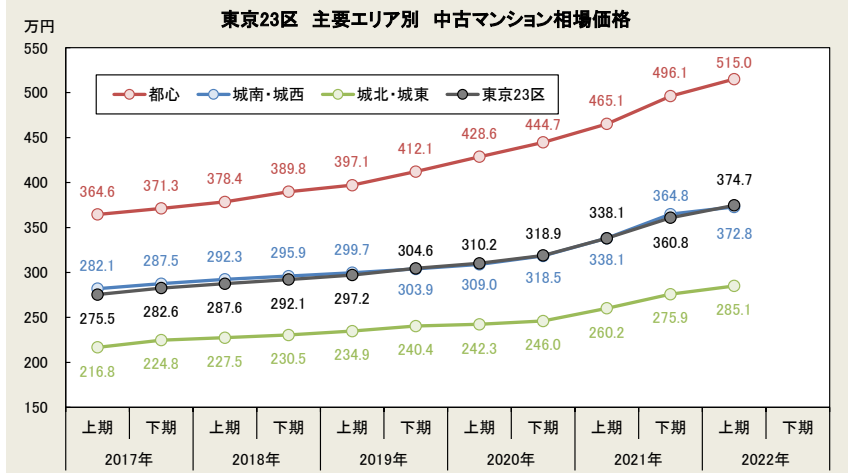
首都圏 2022年上半期は前期比+6.4%の302.8万円、300万円の大台乗せ

東京都は357.0万円、都心部は500万円の大台に到達 **さいたま市では+12.8%と大幅上昇**

●東京23区各エリアでは上昇継続も2%~3%台に留まる 横浜市やさいたま市では上昇率が拡大

2022年上半期(1月~6月)における首都圏の中古マンション相場価格※は、前期比+6.4%の302.8万円で19期連続上昇となった。2021年以降は3期連続で6%以上の上昇率を示すなど、力強さが目立っている。東京都(+4.8%、357.0万円)のみならず、神奈川県(+4.5%、231.1万円)や埼玉県(+8.7%、187.2万円)、千葉県(+9.2%、170.6万円)でも水準が大きく押し上がっているが、最近では価格上昇が先行していた東京都よりも相対的に割安感が強まった埼玉県や千葉県で高い上昇率を示している。

東京23区の中古マンション相場価格は前期比+3.9%の374.7万円で、上昇率自体は6%以上だった前年からやや鈍化している。各エリアでは都心(+3.8%、515.0万円)、城南・城西(+2.2%、372.8万円)、城北・城東(+3.3%、285.1万円)と、いずれも前期の上昇率を下回った。周辺3県の政令指定都市の中では、さいたま市(+12.8%、236.3万円)が大幅上昇して横浜市の水準に迫っている。



首都圏 主要エリア別 中古マンション相場価格

エリア名		中古マンション相場価格(万円/坪)												
		2017年		2018年		2019年		2020年		2021年		2022年		
		上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	
東京都	東京23区	都心	364.6	371.3	378.4	389.8	397.1	412.1	428.6	444.7	465.1	496.1	515.0	
		城南・城西	282.1	287.5	292.3	295.9	299.7	303.9	309.0	318.5	338.1	364.8	372.8	
		城北・城東	216.8	224.8	227.5	230.5	234.9	240.4	242.3	246.0	260.2	275.9	285.1	
	東京23区	275.5	282.6	287.6	292.1	297.2	304.6	310.2	318.9	338.1	360.8	374.7		
	東京都	259.1	266.1	271.4	275.1	279.3	285.6	289.9	298.0	317.4	340.6	357.0		
神奈川県	横浜市	192.5	196.6	199.7	202.9	205.1	208.3	208.7	213.0	221.4	231.7	243.4		
	川崎市	201.8	203.7	205.5	208.7	212.9	212.7	216.9	222.5	238.9	252.0	263.2		
	相模原市	136.8	144.8	146.6	151.3	155.8	157.1	156.2	154.9	157.1	174.9	172.3		
埼玉県	さいたま市	181.1	184.0	187.3	190.2	192.7	193.7	193.8	198.4	207.8	221.1	231.1		
		167.5	174.1	177.2	180.2	185.8	186.1	184.1	183.7	198.1	209.5	236.3		
千葉県	千葉市	124.2	129.1	126.0	129.7	129.6	129.8	131.3	135.2	142.8	148.3	151.8		
		125.6	127.5	130.3	132.7	135.0	134.8	138.6	142.3	150.6	156.2	170.6		
首都圏		218.8	224.9	228.7	232.8	236.2	239.7	242.0	247.0	263.2	284.7	302.8		

※都心(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区) ※城南・城西(品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区) ※城北・城東(それ以外の11区)

首都圏 主要都市・行政区別 中古マンション相場価格(一部抜粋)

行政区名		中古マンション相場価格(万円/坪)											
		2017年		2018年		2019年		2020年		2021年		2022年	
		上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期
東京23区	千代田区	410.9	416.8	438.4	436.1	443.7	467.6	475.1	461.1	484.3	512.5	555.3	
	中央区	311.7	313.8	321.8	333.6	335.3	342.3	357.1	373.6	384.4	409.2	431.4	
	港区	432.3	455.9	460.7	471.0	474.7	505.6	517.7	542.1	571.5	628.1	649.8	
	新宿区	330.9	329.2	340.8	348.8	349.5	363.9	374.1	386.7	404.6	428.3	451.5	
	文京区	317.8	329.4	325.9	333.5	349.7	353.9	365.3	376.5	401.6	434.8	438.9	
	台東区	255.3	263.8	267.2	273.6	283.1	291.7	294.0	301.5	315.7	328.3	337.3	
	墨田区	226.6	235.1	238.0	244.9	250.0	252.0	260.3	270.8	284.4	299.9	309.3	
	江東区	227.2	239.1	241.3	249.2	253.6	256.1	254.7	266.8	289.0	308.4	320.1	
	品川区	305.2	319.8	326.1	334.0	342.5	340.1	344.4	353.4	386.1	420.3	426.0	
	目黒区	350.1	361.8	373.5	375.7	376.9	390.3	401.8	407.3	427.1	446.6	469.3	
	大田区	237.5	239.9	242.2	246.1	250.6	254.9	256.5	257.8	270.1	289.7	302.9	
	世田谷区	292.4	294.5	300.7	300.3	301.9	303.0	311.9	322.1	341.0	365.8	374.4	
	渋谷区	418.8	419.9	420.1	442.8	457.2	476.5	482.6	505.6	534.9	569.6	575.1	
	中野区	267.4	274.6	276.0	287.6	285.9	289.7	297.6	305.8	317.0	341.7	352.1	
	杉並区	273.9	277.6	281.0	281.9	280.9	292.4	293.7	299.5	319.1	337.2	356.3	
	豊島区	291.0	299.7	307.2	305.5	313.4	325.5	336.7	337.6	361.4	380.5	387.9	
	北区	222.8	229.5	232.1	231.1	239.0	240.7	242.3	251.2	262.1	279.6	295.3	
	荒川区	211.9	226.1	230.4	235.4	232.8	237.9	240.5	244.8	258.6	267.2	283.7	
	板橋区	201.2	211.3	214.2	215.7	216.2	221.7	217.2	229.3	239.2	249.1	258.9	
	練馬区	212.1	217.5	221.0	219.5	222.8	227.4	230.8	230.8	248.0	263.1	266.7	
足立区	157.2	164.0	167.7	171.3	169.8	172.2	180.6	181.5	186.7	197.8	209.2		
葛飾区	168.7	170.7	177.5	175.5	181.9	182.0	185.0	187.7	195.0	206.6	216.6		
江戸川区	180.7	186.8	187.7	193.9	193.0	192.9	196.6	205.0	216.1	227.8	232.0		
	275.5	282.6	287.6	292.1	297.2	304.6	310.2	318.9	338.1	360.8	374.7		
横浜市	鶴見区	170.4	173.2	183.4	192.6	195.8	199.7	202.3	197.8	206.8	214.5	232.7	
	神奈川区	205.1	219.1	218.2	226.7	222.8	225.3	235.7	239.3	240.9	245.7	251.4	
	西区	241.8	247.5	248.8	253.5	265.7	269.4	262.8	267.4	287.8	299.5	333.3	
	中区	228.8	231.8	239.1	236.8	242.8	242.9	242.7	252.0	261.7	280.6	287.3	
	南区	168.8	176.2	174.9	173.1	181.3	181.6	189.2	196.2	201.6	206.5	223.6	
	保土ヶ谷区	156.6	168.7	175.3	180.0	175.1	181.1	183.7	200.6	188.3	199.3	230.9	
	磯子区	145.9	142.0	132.7	158.3	147.3	154.1	158.7	159.1	168.6	180.1	188.8	
	金沢区	137.2	149.3	150.5	150.6	152.0	156.8	136.4	140.5	144.9	165.7	167.2	
	港北区	203.6	208.4	208.2	210.9	211.7	214.8	211.6	221.4	232.3	242.4	253.0	
	戸塚区	188.3	186.5	184.2	191.7	188.6	191.1	209.3	202.4	199.3	221.4	220.5	
	港南区	156.2	155.4	172.6	168.3	167.8	177.1	171.3	176.9	185.0	185.5	210.7	
	旭区	149.7	152.9	145.2	153.8	154.2	158.6	168.2	167.7	200.8	195.2	203.2	
	緑区	147.4	155.8	169.9	180.2	175.7	174.0	180.9	182.9	183.2	198.0	207.9	
	瀬谷区	130.2	132.6	137.3	136.5	136.9	149.5	148.8	153.2				
	栄区	157.1	162.8	169.4	167.9	166.9	171.6	163.9	169.5	169.6	176.5	163.3	
	泉区	145.5	138.8	144.4	140.9	145.0	165.6	154.9	160.3	134.0	174.1	155.6	
	青葉区	207.5	207.8	217.5	215.4	216.8	219.6	226.1	220.8	226.5	248.9	243.7	
	都筑区	189.9	193.9	197.3	202.4	208.6	205.5	203.1	208.3	226.7	226.8	243.0	
		192.5	196.6	199.7	202.9	205.1	208.3	208.7	213.0	221.4	231.7	243.4	

東京 23 区の前期比は+6.7%→+3.9%と上昇率が縮小、ただし各行政区とも依然としてプラスを堅持している。各行政区の価格を見ると、千代田区・港区・渋谷区が500万円以上と抜けている状況で、今期は墨田区と大田区が300万円の大台に達している。前期比の上昇率では千代田区の+8.4%が最も大きく、この他にも中央区・新宿区・目黒区・大田区・杉並区・北区・荒川区・足立区・葛飾区の9行政区で東京23区平均を上回った。横浜市では+4.7%→+5.0%と上昇率はやや拡大、市内中心部～東京都心寄りに位置する行政区では比較的大きい上昇度合いを示している。

※中古マンション相場価格とは

中古マンション価格にはその時々々の市況感に加えて、流通している物件の属性(築年数、立地、階数、戸数規模など)が一種の“変数”として作用している。ここでは、価格変動に大きく影響する「築年数」と「立地」について一定の条件を設定することで、対象物件の均質化を図った数値を「中古マンション相場価格」として算出している。

対象となる物件(=基準物件)は、①築10年±5年、②最寄駅から徒歩15分以内、③中古流通事例数が3件以上もしくは総戸数の2%以上(小規模物件に対する措置)の条件を満たしているものに限定しており、中古流通事例の価格には東京カンテイにて独自のロジックで“4階・中住戸・南向き”に補正したものをを用いている。