

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

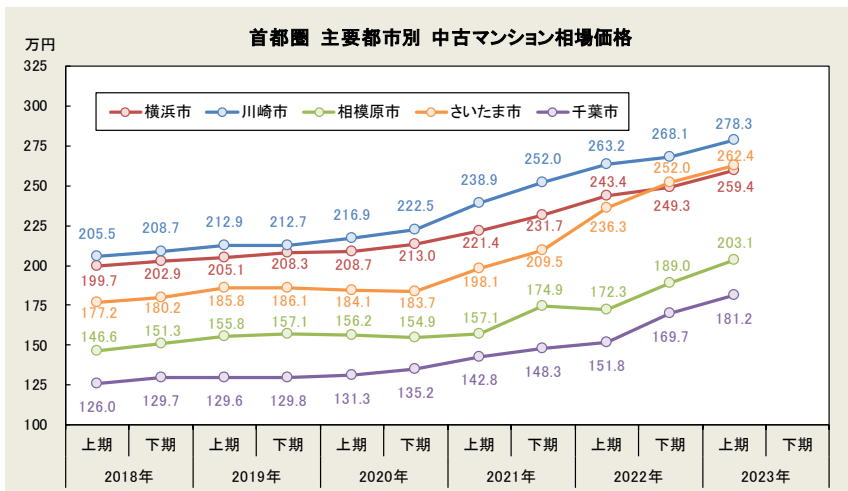
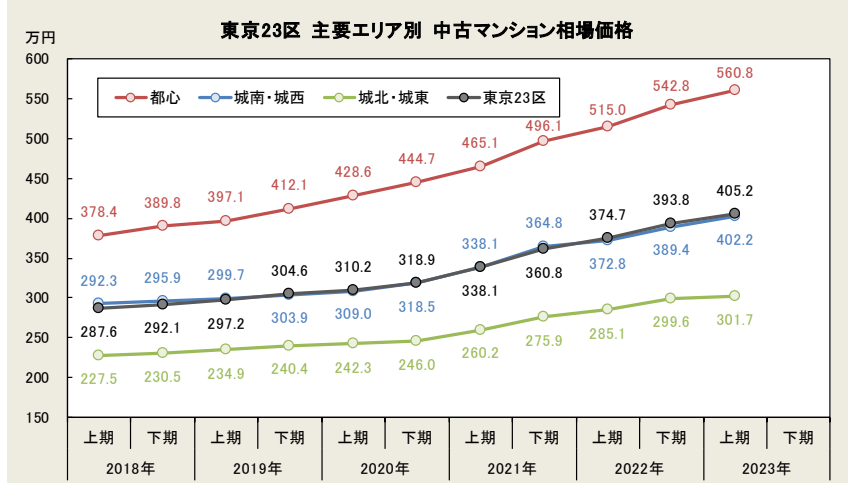
首都圏 2023年上半期は前期比+4.2%の331.2万円、3期連続で上昇鈍化

東京都は384.7万円、区部は400万円の大台に達するも大半の行政区で上昇率が前期を下回る

●東京23区の城北・城東エリアで上昇率が大幅縮小 さいたま市と横浜市では価格拮抗が続く

2023年の上半期(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+4.2%の331.2万円で21期連続の上昇となったが、その度合いは2022年から鈍化傾向にある。また、東京都(+3.0%、384.7万円)や神奈川県(+3.9%、250.1万円)でも同様の動きを見せている。前期に二桁の大幅プラスとなっていた千葉県(+6.1%、199.3万円)でも上昇率が縮小に転じた一方、埼玉県(+6.7%、212.6万円)では前期をやや上回る上昇率を示しており、2021年以降は6%以上で推移し続けている。

東京23区の中古マンション相場価格は前期比+2.9%の405.2万円と大台に達したが、大半の行政区で上昇率が前期を下回った。各エリアでは都心(+3.3%、560.8万円)、城南・城西(+3.3%、402.2万円)および城北・城東(+0.7%、301.7万円)で揃って鈍化、特に城北・城東エリアが顕著となっている。周辺3県の政令指定都市の中では相模原市(+7.5%、203.1万円)の上昇率が最も大きかった。



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)											
		2018年		2019年		2020年		2021年		2022年		2023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	378.4	389.8	397.1	412.1	428.6	444.7	465.1	496.1	515.0	542.8	560.8
		城南・城西	292.3	295.9	299.7	303.9	309.0	318.5	338.1	364.8	372.8	389.4	402.2
		城北・城東	227.5	230.5	234.9	240.4	242.3	246.0	260.2	275.9	285.1	299.6	301.7
		東京23区	287.6	292.1	297.2	304.6	310.2	318.9	338.1	360.8	374.7	393.8	405.2
東京都	区部	271.4	275.1	279.3	285.6	289.9	298.0	317.4	340.6	357.0	373.6	384.7	
神奈川県	横浜市	199.7	202.9	205.1	208.3	208.7	213.0	221.4	231.7	243.4	249.3	259.4	
	川崎市	205.5	208.7	212.9	212.7	216.9	222.5	238.9	252.0	263.2	268.1	278.3	
	相模原市	146.6	151.3	155.8	157.1	156.2	154.9	157.1	174.9	172.3	189.0	203.1	
埼玉県	さいたま市	177.2	180.2	185.8	186.1	184.1	183.7	198.1	209.5	236.3	252.0	262.4	
	埼玉県	146.1	149.1	152.2	152.4	153.2	152.5	161.9	172.2	187.2	199.3	212.6	
千葉県	千葉市	126.0	129.7	129.6	129.8	131.3	135.2	142.8	148.3	151.8	169.7	181.2	
	千葉県	130.3	132.7	135.0	134.8	138.6	142.3	150.6	156.2	170.6	187.9	199.3	
首都圏		228.7	232.8	236.2	239.7	242.0	247.0	263.2	284.7	302.8	318.0	331.2	

※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)											
		2018年		2019年		2020年		2021年		2022年		2023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	438.4	436.1	443.7	467.6	475.1	461.1	484.3	512.5	555.3	601.5	648.0	
	中央区	321.8	333.6	335.3	342.3	357.1	373.6	384.4	409.2	431.4	446.6	461.9	
	港区	460.7	471.0	474.7	505.6	517.7	542.1	571.5	628.1	649.8	708.6	741.4	
	新宿区	340.8	348.8	349.5	363.9	374.1	386.7	404.6	428.3	451.5	468.8	485.3	
	文京区	325.9	333.5	349.7	353.9	365.3	376.5	401.6	434.8	438.9	456.5	469.0	
	台東区	267.2	273.6	283.1	291.7	294.0	301.5	315.7	328.3	337.3	350.3	352.2	
	墨田区	238.0	244.9	250.0	252.0	260.3	270.8	284.4	299.9	309.3	320.7	325.9	
	江東区	241.3	249.2	253.6	256.1	254.7	266.8	289.0	308.4	320.1	356.9	343.2	
	品川区	326.1	334.0	342.5	340.1	344.4	353.4	386.1	420.3	426.0	436.4	458.0	
	目黒区	373.5	375.7	376.9	390.3	401.8	407.3	427.1	446.6	469.3	491.2	503.3	
	大田区	242.2	246.1	250.6	254.9	256.5	257.8	270.1	289.7	302.9	308.4	322.7	
	世田谷区	300.7	300.3	301.9	303.0	311.9	322.1	341.0	365.8	374.4	384.7	402.8	
	渋谷区	420.1	442.8	457.2	476.5	482.6	505.6	534.9	569.6	575.1	599.7	611.9	
	中野区	276.0	287.6	285.9	289.7	297.6	305.8	317.0	341.7	352.1	372.6	383.2	
	杉並区	281.0	281.9	280.9	292.4	293.7	299.5	319.1	337.2	356.3	367.2	365.7	
	豊島区	307.2	305.5	313.4	325.5	336.7	337.6	361.4	380.5	387.9	403.9	419.2	
	北区	232.1	231.1	239.0	240.7	242.3	251.2	262.1	279.6	295.3	306.5	315.1	
	荒川区	230.4	235.4	232.8	237.9	240.5	244.8	258.6	267.2	283.7	295.8	303.1	
	板橋区	214.2	215.7	216.2	221.7	217.2	229.3	239.2	249.1	258.9	268.6	270.5	
	練馬区	221.0	219.5	222.8	227.4	230.8	230.8	248.0	263.1	266.7	281.4	292.7	
足立区	167.7	171.3	169.8	172.2	180.6	181.5	186.7	197.8	209.2	222.0	230.0		
葛飾区	177.5	175.5	181.9	182.0	185.0	187.7	195.0	206.6	216.6	219.3	225.6		
江戸川区	187.7	193.9	193.0	192.9	196.6	205.0	216.1	227.8	232.0	236.8	241.4		
		287.6	292.1	297.2	304.6	310.2	318.9	338.1	360.8	374.7	393.8	405.2	
横浜市	鶴見区	183.4	192.6	195.8	199.7	202.3	197.8	206.8	214.5	232.7	233.4	243.4	
	神奈川区	218.2	226.7	222.8	225.3	235.7	239.3	240.9	245.7	251.4	265.6	279.3	
	西区	248.8	253.5	265.7	269.4	262.8	267.4	287.8	299.5	333.3	329.1	363.2	
	中区	239.1	236.8	242.8	242.9	242.7	252.0	261.7	280.6	287.3	293.8	297.2	
	南区	174.9	173.1	181.3	181.6	189.2	196.2	201.6	206.5	223.6	229.3	227.2	
	保土ヶ谷区	175.3	180.0	175.1	181.1	183.7	200.6	188.3	199.3	230.9	238.1	222.8	
	磯子区	132.7	158.3	147.3	154.1	158.7	159.1	168.6	180.1	188.8	199.0	202.6	
	金沢区	150.5	150.6	152.0	156.8	136.4	140.5	144.9	165.7	167.2	196.1	193.0	
	港北区	208.2	210.9	211.7	214.8	211.6	221.4	232.3	242.4	253.0	256.4	270.7	
	戸塚区	184.2	191.7	188.6	191.1	209.3	202.4	199.3	221.4	220.5	214.4	225.9	
	港南区	172.6	168.3	167.8	177.1	171.3	176.9	185.0	185.5	210.7	210.8	237.1	
	旭区	145.2	153.8	154.2	158.6	168.2	167.7	200.8	195.2	203.2	169.0	360.1	
	緑区	169.9	180.2	175.7	174.0	180.9	182.9	183.2	198.0	207.9	197.4	221.3	
	瀬谷区	137.3	136.5	136.9	149.5	148.8	153.2					210.0	
	栄区	169.4	167.9	166.9	171.6	163.9	169.5	169.6	176.5	163.3	174.7	176.7	
	泉区	144.4	140.9	145.0	165.6	154.9	160.3	134.0	174.1	155.6	149.8	172.5	
	青葉区	217.5	215.4	216.8	219.6	226.1	220.8	226.5	248.9	243.7	274.1	273.7	
	都筑区	197.3	202.4	208.6	205.5	203.1	208.3	226.7	226.8	243.0	240.1	246.9	
			199.7	202.9	205.1	208.3	208.7	213.0	221.4	231.7	243.4	249.3	259.4

東京23区の前期比は+5.1%→+2.9%と上昇率が縮小、行政区単位では大半の19行政区で上昇度合いが弱まった。各行政区の価格を見ると、高級住宅地を有する渋谷区(611.9万円)や目黒区(503.3万円)がそれぞれ大台に達した。前期比の上昇率では千代田区の+7.7%が最も大きく、この他にも中央区・港区・新宿区・品川区・大田区・世田谷区・豊島区・練馬区・足立区の9行政区で東京23区平均を上回った。横浜市では+2.4%→+4.1%と上昇率が拡大、特に旭区では急騰して西区に迫っているが、これは駅近立地の大規模タワー物件が今回から対象に加わった影響が大きい。

※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。