

TOKYO KANTEI

PRESS RELEASE

東京カンテイ、近畿圏マンション価格インデックスを発表

過去 20 年間の竣工年別 / 専有面積帯別の中古価格指数

東京カンテイ・マンション価格インデックスとは

弊社に登録されている新築マンション価格と直近 1 年間に発生した中古マンション売事例を竣工年 / 地域 / 専有面積帯で区分し、分譲時の価格を 100 として、現在の価格水準を指数化した。

近畿圏のマンション価格インデックスの特徴

バブル期の物件は新築時の 30% 程度の価格水準にある。

専有面積 70 m² 台の価格は比較的下がりになる傾向がある。

2000 年竣工 (築 3 年) の物件は大阪市で下落率が小さくなっており、都心回帰によるマンションニーズ拡大の影響が見られる。

圏域	専有面積帯	竣 工 年(入 居 年)																			
		2000年	1999年	1998年	1997年	1996年	1995年	1994年	1993年	1992年	1991年	1990年	1989年	1988年	1987年	1986年	1985年	1984年	1983年	1982年	
近畿圏	50㎡台	75.8	69.3	60.4	58.7	60.3	49.8	43.6	35.8	33.0	28.3	35.9	47.9	54.8	62.6	65.6	67.4	63.2	61.3	61.4	
	60㎡台	78.5	73.7	63.4	61.8	59.0	52.8	47.9	38.9	33.7	32.3	40.4	53.8	63.6	69.5	66.9	68.1	70.0	66.6	66.0	
	70㎡台	80.5	74.7	66.3	62.3	60.0	50.8	47.6	43.4	35.1	37.9	46.4	55.0	66.6	71.4	71.3	69.1	71.2	67.8	67.3	
	80～100㎡	79.3	76.5	67.9	65.8	58.3	57.7	47.4	48.4	39.1	40.4	48.0	58.7	67.9	75.7	74.7	74.7	69.6	69.4	67.7	
	100㎡以上	72.6	67.0	70.6	73.4	47.3	50.4	50.1	47.8	31.7	31.0	35.6	45.2	52.5	72.7	69.2	72.0	62.1	64.1	71.1	
	平 均	78.7	73.8	65.1	62.5	59.0	52.4	47.3	43.3	35.1	35.4	41.6	53.7	62.7	69.7	69.2	68.4	68.1	66.3	66.8	
首都圏	50㎡台	94.0	84.6	75.7	75.7	68.4	58.5	52.2	44.5	36.1	33.9	34.5	39.9	45.4	66.8	74.8	79.6	76.8	81.4	74.7	
	60㎡台	91.6	84.8	73.9	74.5	66.6	59.4	52.3	46.1	40.9	39.2	36.3	43.9	50.7	72.6	79.2	84.1	85.3	75.6	75.6	
	70㎡台	91.6	84.1	78.8	74.2	72.8	61.0	53.1	48.0	45.1	35.4	40.6	50.1	59.5	73.3	78.9	84.1	81.5	80.7	77.4	
	80～100㎡	105.7	88.4	82.4	74.9	68.6	67.0	60.3	54.9	45.2	42.5	45.5	54.6	65.4	81.2	86.3	101.5	99.2	85.3	81.9	
	100㎡以上	113.4	112.1	90.1	74.9	86.7	67.8	84.2	63.6	47.6	40.1	44.8	54.2	42.8	62.5	99.9	101.3	146.2	131.3	116.2	
	平 均	97.9	87.8	78.9	74.6	69.3	60.4	55.3	49.2	41.7	36.4	40.8	49.5	54.6	71.9	86.3	89.7	87.9	85.5	82.0	
中部圏	50㎡台		69.0	84.3	79.5		55.3		31.9	30.0	34.4	40.2	53.0	58.0	62.3	60.4	58.1	61.2	56.4	58.8	
	60㎡台	79.3	85.3	69.4	69.2	61.6	55.7	50.5	41.5	36.6	39.9	45.3	54.8	59.5	64.7	61.2	64.9	63.2	66.3	61.1	
	70㎡台	85.8	79.6	69.5	69.0	61.6	55.6	49.7	43.6	38.4	38.2	48.9	53.0	57.1	61.3	65.6	66.9	63.9	61.9	62.7	
	80～100㎡	79.0	71.1	69.7	70.0	69.1	57.0	52.2	45.1	44.9	40.4	49.5	57.0	60.0	67.4	65.3	66.8	62.9	69.4	62.1	
	100㎡以上	94.2	92.6	83.4	89.6	74.0				31.9	35.3	55.3	78.4	60.4		84.2		63.4	88.0	60.2	
	平 均	83.3	77.5	70.7	70.7	67.4	56.0	50.0	42.4	39.4	37.5	49.0	55.3	57.6	63.2	65.5	65.0	63.3	66.6	61.3	

100ポイント以上 80ポイント以上 50ポイント以上 40ポイント以上 30ポイント以上 30ポイント未満

近畿圏は価格インデックスが首都圏・中部圏と比べて全体的に低くなっている。新築時価格の 50% を下回っている竣工年・専有面積帯が目立つ。築浅物件においても指数は 80% を下回っている場合がほとんどで、価格インデックスを基準に考えると、近畿圏では新築時価格が首都圏や中部圏と比べ若干割高であると見ることができる。

また、近畿圏ではバブル期以前 (1987 年以前) の価格がほぼ 60～70% 程度で推移しており首都圏ほど高止まりする傾向にない。

近畿圏の各地域別に見ると、専有面積 100 m² 以上の面積帯の下落率が大きい。これは近畿圏ほぼ全域で見られる傾向で、特に京都府・京都市でその傾向が顕著である。(次頁表参照)

TOKYO KANTEI

PRESS RELEASE

圏域	専有面積帯	竣 工 年(入 居 年)																		
		2000年	1999年	1998年	1997年	1996年	1995年	1994年	1993年	1992年	1991年	1990年	1989年	1988年	1987年	1986年	1985年	1984年	1983年	1982年
大阪府	50㎡台	86.0	69.8	68.5	61.5	60.7	51.9	44.8	42.5		28.3	38.6	53.7	60.6	66.5	68.5	74.4	66.0	67.3	65.9
	60㎡台	81.1	74.2	68.1	64.1	59.7	53.8	49.2	41.9	27.4	34.3	42.9	59.8	67.2	74.9	71.9	76.4	72.6	72.9	71.6
	70㎡台	85.8	76.1	69.8	66.9	61.8	52.6	49.3	44.2	38.4	35.9	48.8	59.1	67.6	76.7	71.8	81.5	75.1	71.4	72.4
	80～100㎡	83.1	75.3	74.0	66.5	61.8	56.6	51.5	50.6	40.5	40.4	49.9	60.4	68.1	78.2	79.7	83.3	74.4	72.4	74.3
	100㎡以上	75.8	66.6					50.1	49.5	33.2	27.4	35.3	51.8	62.8	90.5	81.3	76.0		78.8	78.2
	平 均	83.7	74.0	68.6	65.3	60.7	53.4	49.2	46.0	37.2	34.8	44.7	58.4	67.4	74.4	73.8	77.6	71.6	71.3	72.3
兵庫県	50㎡台	75.2		52.9	55.3	59.2	46.6	41.7	36.2	31.5	31.9	34.1	44.2	51.8	57.0	61.5	63.4	58.4	52.9	54.8
	60㎡台	76.2	71.7	57.4	58.3	55.4	49.8	46.1	39.2	33.6	32.9	40.6	54.1	60.4	61.9	59.0	63.5	64.3	54.5	59.7
	70㎡台	81.0	72.5	64.6	59.9	58.0	50.0	46.6	43.5	33.2	41.9	45.8	57.1	67.5	68.4	70.1	62.2	63.9	60.7	58.1
	80～100㎡	81.8	76.2	66.8	65.3	52.4	59.0	43.3	48.6	37.5	43.7	50.4	59.2	66.9	70.9	70.5	65.4	63.0	62.5	62.1
	100㎡以上	68.5	68.8	76.2	74.3	38.6	50.5	50.8	45.8	31.4	31.8	39.0	47.2	41.0	58.6	60.2	64.0	59.1	55.6	56.4
	平 均	78.4	72.6	62.9	60.5	55.5	51.0	45.0	44.3	34.3	38.4	42.9	54.3	59.8	65.3	63.8	62.0	62.1	58.8	60.3
京都府	50㎡台	82.6	79.3	67.6	69.3	61.6	54.3	50.7	42.3	28.4	22.7	32.5	49.2	59.5	65.5	69.5	70.0	68.9	61.3	61.3
	60㎡台	79.2	82.1	71.1	67.7	64.8	56.5	49.3	42.9	33.8	30.4	38.3	51.3	59.6	64.6	59.7	73.0	75.7	67.5	58.9
	70㎡台	82.6	77.7	69.0	64.5	64.5	50.6	38.0	45.2	36.8	32.7	39.3	45.8	61.3	58.4	73.1	75.9	74.1	72.7	64.8
	80～100㎡	82.9	96.5	68.5	67.7	67.9	56.5	86.6		33.6	38.5	37.6	59.5	71.2				75.0	84.8	55.3
	100㎡以上									34.5	26.8	15.2	29.1	65.9		53.9				
	平 均	79.1	81.5	68.9	65.3	64.8	55.5	53.4	40.9	30.4	30.6	31.2	46.3	59.4	59.6	64.2	69.5	70.9	67.4	61.2
大阪市	50㎡台	87.0	67.8	68.5	61.1	61.4	51.3	48.1			25.4	44.9	57.6	58.5	71.4	69.6	71.0	68.2	65.3	64.6
	60㎡台	80.3	73.7	69.4	64.9	59.4	53.5	45.3	41.2		35.5	44.0	55.5	68.3	78.5	73.8	75.5	74.5	76.9	70.8
	70㎡台	87.6	73.6	69.3	66.7	62.6	50.8	49.1	45.4	41.5	41.1	42.3	50.6	73.4	79.8	74.8	73.8	71.7	73.6	74.0
	80～100㎡	93.9	80.0	76.8	65.0	62.2		50.0	46.5	41.1	39.5	42.2	58.8	73.8	78.1	75.6	72.4	71.7	78.4	79.4
	100㎡以上					86.0			39.3	32.7	20.4	27.5	37.6	58.4					77.8	76.6
	平 均	83.7	71.6	68.1	64.0	60.3	51.4	47.3	41.4	37.5	33.0	36.8	52.3	68.5	75.9	70.1	69.8	70.1	71.8	72.0
神戸市	50㎡台	79.8	70.6	56.4	55.0	57.5	48.6	40.5	45.9	29.6	33.0	35.1	40.1	45.9	55.9	58.8	58.6	55.3	48.8	51.8
	60㎡台	79.9	70.7	58.0	56.8	55.8	49.6	47.6	38.6	33.9	36.0	37.8	57.2	64.6	59.0	56.3	62.0	69.4	55.3	56.9
	70㎡台	85.6	69.6	65.3	62.4	57.9	51.5	46.9	42.2	34.7	47.8	47.0	58.4	67.7	68.3	69.4	60.1	67.0	64.6	56.1
	80～100㎡	96.5	74.1	64.0	66.2	49.4	62.0	46.3	51.7	42.0	46.4	51.6	61.3	69.4	60.5	73.3	70.7	65.4	65.9	57.1
	100㎡以上	74.2			76.7		51.6	54.4	47.7	31.6	38.4	48.4	48.9	68.4				60.1	57.1	
	平 均	83.7	70.8	60.6	60.8	55.9	52.7	47.8	47.6	35.2	42.7	46.6	55.3	63.7	59.7	60.3	60.6	65.4	58.9	57.5
京都市	50㎡台	82.6	79.3	67.6	67.4	61.1	53.7	50.9	57.8	27.9		29.3	51.3	55.9	65.4	69.3	70.0	68.9	62.3	61.3
	60㎡台	83.0	81.9	70.6	68.4	63.9	55.3	52.8	57.4	31.9	26.5	33.6	50.8	58.9	60.8	58.7	70.5	75.7	67.9	58.7
	70㎡台	80.9	74.4	68.7	61.7	60.4	48.5	35.2	55.3	31.7	29.1	34.0	44.3	61.0		72.6	77.1	74.1	70.6	66.3
	80～100㎡	83.7	94.5	67.0	61.1	77.3	51.0	84.5		29.5	33.3	35.6	59.0	70.9				75.0	73.4	57.2
	100㎡以上									32.2	23.9	14.4	28.9	65.9		53.9				
	平 均	79.6	80.1	68.2	62.5	63.2	54.1	57.7	48.1	26.6	26.6	27.7	46.1	58.1	56.6	64.0	69.2	70.9	66.7	61.9

発 行 株式会社 東京カンテイ

リリース日 2003年7月30日(木)

発表場所 国土交通省記者会
大阪建設記者クラブ
名古屋商工会議所記者クラブ

本記事の無断転載を禁じます。