

東京カンテイ、主要 7 都市を対象に行政区・町別の中古マンション相場価格を調査

東京 23 区の最高価格は「港区元麻布」の坪 704.8 万円、港区アドレスが数多くランクイン

大阪市は「中央区高麗橋」の 322.4 万円、名古屋市は「千種区末盛通」の 287.3 万円がトップに

●主要 7 都市で最も価格が高いエリア、東京都の「港区元麻布」が断トツの高水準

三大都市圏の主要都市ならびに地方中枢都市の合計 7 都市を対象に、行政区・町別の中古マンション相場価格ランキングを作成したところ、2016 年上期において各都市で最も価格が高かったエリアの中でも東京都の「港区元麻布」（704.8 万円/坪）が断トツの高水準を誇り、「大阪市中央区高麗橋」と「名古屋市千種区末盛通」が 300 万円前後で続いている。地方中枢都市では「福岡市中央区大濠」（252.7 万円/坪）がやや抜き出た形となっており、その他は「札幌市北区北八条西」や「仙台市青葉区花京院」、「広島市中区東平塚町」が概ね 200 万円で並んでいる。

東京 23 区におけるランキング上位 50 位のうち、港区が 17、渋谷区が 13、千代田区が 11 を数え、上位 18 位まではこれら 3 つの行政区に位置する町名で占められており、ランキングにはいずれも高いブランド性やネームバリューを誇る地名が並んでいる。大阪市では上位 50 位のうち、中央区が 16 と最も多く、中でも行政区内の北西部に位置し地下鉄御堂筋線や堺筋線、谷町線の各駅へアクセスが容易な町名では相場価格もやや高めの傾向を示している。名古屋市の内訳では住宅地として人気が非常に高い千種区が 18 と多くを占めている。地下鉄東山線の各駅周辺で相場価格が高くなる傾向にあり、中でも同線「覚王山」～「本山」の駅周辺エリアを含む「千種区末盛通」は名古屋市中心部へのアクセス性の良さも相俟って、ランキングの第 1 位に登場してきている。

東京 23 区 行政区・町別 中古マンション
相場価格ランキング (2016 年上半期)

順位	行政区・町名	対象物件数	相場価格	上位価格	下位価格
1	港区元麻布	6	704.8	1,012.3	360.8
2	港区麻布永坂町	1	677.0	677.0	677.0
3	千代田区三番町	4	592.2	712.0	395.0
4	港区虎ノ門	3	585.6	599.2	560.7
5	千代田区富士見	1	574.7	574.7	574.7
6	渋谷区南平台町	2	547.5	748.0	347.0
7	港区麻布台	1	543.7	543.7	543.7
8	千代田区四番町	4	541.8	587.0	508.3
9	港区六本木	6	541.4	819.9	394.9
10	港区赤坂	13	538.5	686.6	356.5
11	千代田区永田町	1	536.8	536.8	536.8
12	千代田区平河町	2	529.4	631.3	427.5
13	渋谷区渋谷	4	523.0	659.4	407.5
14	渋谷区恵比寿西	4	516.0	651.4	467.1
15	渋谷区神山町	5	515.3	648.5	313.0
16	渋谷区広尾	6	513.9	619.6	321.7
17	港区麻布十番	1	512.3	512.3	512.3
18	渋谷区神南	2	504.6	530.5	478.7
19	中央区日本橋室町	1	494.0	494.0	494.0
20	渋谷区松濤	6	493.2	665.0	354.0
21	世田谷区駒沢	1	487.0	487.0	487.0
22	渋谷区神宮前	8	484.6	645.3	384.9
23	渋谷区恵比寿南	4	484.2	553.3	431.0
24	千代田区一番町	3	484.0	532.9	444.3
25	港区南青山	10	483.4	796.7	335.5
26	千代田区九段南	5	480.7	906.5	327.5
27	港区芝公園	1	476.1	476.1	476.1
28	港区麻布狸穴町	1	471.0	471.0	471.0
29	港区東新橋	1	467.8	467.8	467.8
30	千代田区六番町	1	464.3	464.3	464.3

大阪市 行政区・町別 中古マンション
相場価格ランキング (2016 年上半期)

順位	行政区・町名	対象物件数	相場価格	上位価格	下位価格
1	中央区高麗橋	1	322.4	322.4	322.4
2	中央区西心斎橋	1	272.0	272.0	272.0
3	浪速区難波中	1	264.2	264.2	264.2
4	中央区伏見町	1	252.4	252.4	252.4
5	北区中之島	2	250.8	263.7	237.9
6	東淀川区東中島	1	241.8	241.8	241.8
7	中央区糸屋町	1	237.3	237.3	237.3
8	北区鶴野町	2	226.1	234.4	217.8
9	中央区瓦町	1	219.6	219.6	219.6
10	天王寺区上本町	4	217.6	331.8	168.2
11	北区与力町	2	214.4	249.6	179.3
12	北区豊崎	2	211.5	223.0	200.0
13	北区万歳町	1	208.1	208.1	208.1
14	天王寺区細工谷	1	206.3	206.3	206.3
15	中央区農人橋	2	204.1	239.6	168.5
16	北区菅原町	2	203.8	227.7	180.0
17	中央区南本町	1	202.6	202.6	202.6
18	浪速区日本橋	1	201.2	201.2	201.2
19	福島区豊洲	2	200.4	203.8	197.0
20	中央区道修町	1	200.3	200.3	200.3
21	中央区船場寺町	1	199.0	199.0	199.0
22	北区橋之口町	1	198.8	198.8	198.8
23	浪速区敷津東	1	197.2	197.2	197.2
24	淀川区十三東	1	197.0	197.0	197.0
25	中央区中寺	1	194.4	194.4	194.4
26	福島区福島	9	193.1	272.6	137.0
27	天王寺区北河堀町	1	191.9	191.9	191.9
28	天王寺区清水谷町	2	191.3	194.8	187.8
29	中央区島之内	4	189.1	239.9	127.9
30	浪速区湊町	3	188.8	206.3	168.0

名古屋市 行政区・町別 中古マンション
相場価格ランキング (2016 年上半期)

順位	行政区・町名	対象物件数	相場価格	上位価格	下位価格
1	千種区末盛通	1	287.3	287.3	287.3
2	西区名駅	2	250.4	365.8	135.0
3	千種区法王町	1	249.2	249.2	249.2
4	千種区高見	3	241.3	249.3	225.5
4	東区白壁	2	241.3	340.0	142.5
6	中区上前津	1	232.0	232.0	232.0
7	昭和区広路町	2	224.6	257.1	192.0
8	天白区八事天道	1	212.3	212.3	212.3
9	昭和区車田町	1	207.0	207.0	207.0
10	瑞穂区市丘町	1	199.8	199.8	199.8
11	千種区池園町	1	190.0	190.0	190.0
12	千種区見附町	2	186.5	212.0	161.0
13	千種区星が丘山手	2	183.8	191.5	176.0
14	千種区新池町	2	173.0	176.0	170.0
15	千種区桜が丘	1	172.5	172.5	172.5
16	東区榑木町	3	163.3	180.0	138.0
17	中村区名駅	1	163.0	163.0	163.0
18	東区代官町	3	161.7	179.0	135.6
19	瑞穂区中山町	1	161.1	161.1	161.1
20	熱田区六野	1	160.2	160.2	160.2
21	千種区向陽町	1	158.7	158.7	158.7
22	中区錦	3	158.5	163.1	151.3
23	中区伊勢山	1	157.4	157.4	157.4
24	千種区内山	1	156.8	156.8	156.8
24	東区明倫町	1	156.8	156.8	156.8
26	中区栄	3	156.4	203.8	103.0
27	昭和区藤通	1	155.8	155.8	155.8
28	東区泉	7	154.8	189.5	128.3
29	千種区春岡	1	154.0	154.0	154.0
29	名東区丁田町	1	154.0	154.0	154.0

※単位は万円/坪、中古マンション相場価格ランキングは上位 30 位までを抜粋・掲載

地方中枢都市でのランキングでは、札幌市中央区、仙台市青葉区、広島市中区および福岡市中央区に位置する町名が数多く登場しており、いずれも商業・行政の中心地であるといった共通点が見て取れる。

加えて、札幌市以外では古くから城下町として都市が発展してきたということもあって、昔は武家屋敷だった所が現在では地位(じぐらい)が高い住宅地として人気を集めているという側面も垣間見ることができる。

その他では、ターミナル駅周辺やウォーターフロントとして町並みが整備されたエリアを有する行政区も確認できるが、やはり立地的に中心部に位置していることや町名自体に歴史に裏打ちされたブランド力を有しているか否かが相場価格の順列を決める重要なポイントとなっている。

※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
の市場状況に加えて、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。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り、相場価格の算出を試みた。

対象となる物件(＝基準物件)は以下の条件を満たしているものとし、また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。

- 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)

札幌市 行政区・町別 中古マンション
相場価格ランキング(2016年上半期)

順位	行政区・町名	対象物件数	相場価格	上位価格	下位価格
1	北区北八条西	2	197.5	259.0	136.0
2	中央区大通東	1	180.3	180.3	180.3
3	中央区大通西	3	153.5	169.4	138.8
4	北区北九条西	1	139.5	139.5	139.5
5	中央区北一条西	8	136.6	253.4	98.9
6	中央区北五条東	2	136.1	152.6	119.5
7	中央区南一条東	3	127.9	147.0	118.0
8	北区北十一条西	2	126.7	142.6	110.8
9	東区北十九条東	1	126.6	126.6	126.6
10	西区八軒一条西	1	126.5	126.5	126.5
11	中央区南二条西	4	126.0	137.0	114.6
12	中央区南四条西	7	125.6	139.0	94.0
13	西区琴似一条	2	123.8	131.6	116.0
14	中央区北一条東	3	118.5	135.0	94.4
15	中央区北五条西	3	117.8	133.0	107.0
16	北区北十条西	2	117.5	122.6	112.3
17	中央区南二条東	2	114.2	130.0	98.3
18	中央区北七条西	1	113.0	113.0	113.0
19	中央区北六条西	3	112.5	121.7	94.7
20	中央区南十一条西	2	110.9	118.8	103.0
21	中央区北二条西	5	110.2	126.6	81.7
22	中央区南十七条西	1	110.0	110.0	110.0
23	中央区南十五条西	5	109.5	168.4	85.0
24	中央区北十条西	2	108.9	130.8	87.0
25	中央区北四条西	10	108.7	135.0	94.6
26	厚別区厚別東三条	1	106.9	106.9	106.9
27	東区北三十条東	1	106.7	106.7	106.7
28	中央区北三条東	1	106.5	106.5	106.5
29	中央区南三条西	3	105.9	134.0	77.9
30	北区北三十条西	1	105.0	105.0	105.0

仙台市 行政区・町別 中古マンション
相場価格ランキング(2016 年上半期)

順位	行政区・町名	対象物件数	相場価格	上位価格	下位価格
1	青葉区花京院	1	195.1	195.1	195.1
2	青葉区二日町	1	173.0	173.0	173.0
3	青葉区五橋	3	166.4	184.0	141.7
4	青葉区大手町	1	163.9	163.9	163.9
5	青葉区一番町	7	163.1	213.9	139.3
6	青葉区支倉町	2	161.4	172.0	150.7
7	青葉区中央	1	160.8	160.8	160.8
8	青葉区錦町	3	160.5	179.0	139.7
9	青葉区本町	2	160.3	173.0	147.6
10	青葉区片平	2	156.5	167.0	146.0
11	青葉区通町	2	155.6	204.2	107.0
11	青葉区上杉	7	155.6	198.0	110.0
13	青葉区国分町	2	152.3	166.3	138.3
14	若林区五橋	2	151.1	156.3	145.8
15	若林区新寺	3	149.8	168.6	118.3
16	青葉区広瀬町	1	147.5	147.5	147.5
17	宮城野区榴岡	2	145.0	151.5	138.6
18	若林区込坊	1	144.4	144.4	144.4
19	青葉区木町通	3	142.9	147.0	139.3
20	若林区土樋	1	141.0	141.0	141.0
21	宮城野区榴ヶ岡	2	139.7	148.1	131.3
22	太白区富沢	2	137.6	152.0	123.3
23	青葉区立町	4	135.1	152.0	127.4
24	青葉区角五郎	1	135.0	135.0	135.0
24	泉区泉中央	2	135.0	147.0	123.0
26	青葉区昭和町	3	134.8	161.5	115.0
27	宮城野区小田原弓ノ町	2	133.5	144.0	123.0
28	太白区八本松	2	132.8	136.7	129.0
28	若林区込坊小路	1	132.8	132.8	132.8
30	青葉区福沢町	1	131.0	131.0	131.0

広島市 行政区・町別 中古マンション
相場価格ランキング(2016 年上半期)

順位	行政区・町名	対象物件数	相場価格	上位価格	下位価格
1	中区東平塚町	1	214.0	214.0	214.0
2	中区袋町	1	176.5	176.5	176.5
3	中区東千田町	1	174.2	174.2	174.2
4	東区若草町	1	172.5	172.5	172.5
5	中区上八丁堀	1	170.1	170.1	170.1
6	中区白島中町	1	164.7	164.7	164.7
7	中区西白島町	2	161.1	177.3	145.0
8	中区大手町	1	160.0	160.0	160.0
9	中区中島町	1	154.2	154.2	154.2
10	中区鶴見町	1	149.8	149.8	149.8
11	中区十日市町	1	141.0	141.0	141.0
12	東区牛田旭	1	139.0	139.0	139.0
13	中区舟入川口町	1	137.0	137.0	137.0
14	南区段原南	1	136.5	136.5	136.5
15	中区宝町	1	136.3	136.3	136.3
16	中区舟入中町	1	136.0	136.0	136.0
17	安佐南区緑井	2	135.5	138.0	133.0
18	南区皆実町	1	135.4	135.4	135.4
19	中区東白島町	1	133.0	133.0	133.0
20	中区上幌町	3	131.9	149.0	108.0
21	南区宇品御幸	1	131.0	131.0	131.0
22	中区千田町	2	130.0	137.0	123.0
23	中区横町	1	127.0	127.0	127.0
24	西区庚午南	1	124.3	124.3	124.3
25	佐伯区五日市駅前	1	123.0	123.0	123.0
26	東区東山町	1	122.6	122.6	122.6
27	中区猫屋町	2	121.5	137.0	106.0
28	南区宇品西	3	120.6	125.0	113.1
29	西区井口	1	119.7	119.7	119.7
30	中区吉島東	1	119.0	119.0	119.0

福岡市 行政区・町別 中古マンション
相場価格ランキング (2016 年上半期)

順位	行政区・町名	対象物件数	相場 価格	上位 価格	下位 価格
1	中央区大塚	5	252.7	311.0	188.6
2	中央区今川	1	205.9	205.9	205.9
3	中央区御所ヶ谷	1	197.5	197.5	197.5
4	早良区百道浜	2	194.6	208.4	180.0
5	中央区赤坂	7	189.9	262.8	136.4
6	中央区警固	5	188.5	215.3	172.0
7	中央区平尾	3	183.6	239.7	147.0
8	中央区浄水通	2	182.1	198.3	166.0
9	中央区谷	1	179.8	179.8	179.8
10	中央区今泉	2	178.0	201.6	154.4
11	中央区大名	1	175.4	175.4	175.4
12	中央区平尾浄水町	1	175.0	175.0	175.0
12	早良区百道	1	175.0	175.0	175.0
14	早良区高取	4	174.3	196.0	162.3
15	早良区昭代	1	173.0	173.0	173.0
16	中央区渡辺通	2	171.4	177.0	165.8
17	中央区桜坂	3	170.6	203.6	148.3
18	中央区薬院	5	169.2	193.8	147.6
19	中央区高砂	1	166.0	166.0	166.0
20	中央区草香江	6	163.6	214.9	130.0
21	中央区西公園	1	162.7	162.7	162.7
22	中央区大手門	5	161.6	190.5	138.5
23	博多区対馬小路	1	160.2	160.2	160.2
24	早良区西新	6	159.8	209.0	117.3
25	中央区荒戸	2	159.5	178.0	141.0
26	博多区中洲中島町	1	155.5	155.5	155.5
27	博多区住吉	1	155.0	155.0	155.0
28	博多区中呉服町	1	154.0	154.0	154.0
29	博多区博多駅前	2	151.8	154.5	149.0
30	中央区清川	5	151.5	256.0	112.0