

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 各都県とも 2012 年には上昇基調へ移行、2015 年を境に東京都では鈍化の動き
価格高騰が著しい東京 23 区、2016 年上期には力強い上昇トレンドにブレーキが掛かり始める

●東京都は底打ちから 3 年余りで+27.2%の価格上昇、都心 6 区では+32.7%と上昇度合いが突出

首都圏の各都県では 2012 年上期や下期を底として上昇基調へとシフトしている。2016 年上期において、これら底値からの上昇度合いは東京都(+54.0 万円、+27.2%)が最も大きく、周辺 3 県に対して上昇幅・上昇率ともに大差をつけている。底値を付けてからの 3 年余りで約 3 割もの価格上昇を果たした東京都だが、2015 年上期を境に上昇度合いは鈍化しつつあり、特に価格高騰が著しい都心エリアほどその傾向が色濃く出始めている。

東京 23 区の中古マンション相場価格は 2016 年上期に 269.1 万円を記録し、直近の底値から+58.8 万円(+28.0%)も価格水準が押し上がっており、前述の東京都平均よりも上昇度合いは僅かに上回っている。また、都心 6 区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区)では+87.9 万円(+32.7%)と上昇率は 3 割を超え、周辺エリアに比べて上昇度合いが突出している。2013 年以降、各エリアとも年を追うごとに上昇度合いが増しており、2015 年には上期・下期とも前期比で

+4%~+6%程の大幅上昇を記録していたが、2016 年上期には都心 6 区で+0.1%とほぼ横ばい、周辺エリアでも上昇率が 1.5 ポイント~2.0 ポイント程度縮小と、これまでの力強い上昇トレンドから一転してブレーキが掛かり始めている。

首都圏 主要エリア別 中古マンション相場価格および変動率

エリア名			中古マンション相場価格(万円/坪)											変動率(%)		
			2011 年		2012 年		2013 年		2014 年		2015 年		2016 年	2015 年		2016 年
			上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期	下期	上期
東京都	東京 23 区	都心	282.1	275.2	269.4	268.8	271.9	284.9	297.6	316.5	336.2	356.5	356.7	6.2	6.0	0.1
		城南・城西	235.1	230.1	228.5	226.6	228.3	234.3	241.7	246.9	259.7	270.0	277.1	5.2	4.0	2.6
		城北・城東	168.8	166.3	162.7	162.4	163.7	170.5	175.0	181.4	189.4	200.0	207.0	4.4	5.6	3.5
			220.1	215.4	211.5	210.3	212.5	219.6	225.9	235.0	249.8	263.2	269.1	6.3	5.4	2.2
			207.2	203.1	199.8	198.3	200.7	207.0	212.7	219.7	233.4	246.1	252.3	6.2	5.4	2.5
神奈川県	横浜市	156.5	154.5	153.6	152.4	153.6	158.8	162.5	163.3	169.8	176.7	184.1	4.0	4.1	4.2	
	川崎市	164.3	162.7	161.0	158.7	161.8	168.6	172.1	175.4	180.2	189.5	193.8	2.7	5.2	2.3	
	相模原市	108.6	107.4	108.1	109.8	114.1	119.6	122.0	125.3	122.9	127.8	126.5	- 1.9	4.0	- 1.0	
		149.2	147.1	146.0	144.7	146.4	150.4	153.7	156.0	160.5	166.4	173.3	2.9	3.7	4.1	
埼玉県	さいたま市	132.7	132.1	130.5	133.0	134.7	139.5	139.6	141.4	147.9	151.2	158.1	4.6	2.2	4.6	
		115.9	115.1	114.4	115.0	115.6	117.4	118.6	120.7	124.6	125.6	131.0	3.2	0.8	4.3	
千葉県	千葉市	105.8	103.5	106.3	103.7	107.8	108.4	113.1	113.3	115.2	116.4	118.3	1.7	1.0	1.6	
		112.9	110.3	109.9	108.4	110.9	112.6	114.2	114.0	116.9	118.0	120.6	2.5	0.9	2.2	
首都圏			175.0	172.3	170.4	168.3	170.4	174.9	179.2	183.6	193.6	203.8	211.0	5.4	5.3	3.5

※赤字は 2011 年上期~2016 年上期での底値を表す

発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2016年10月31日(月)

※本記事の無断転載を禁じます。

首都圏主要都市 行政区別 中古マンション相場価格および変動率（一部抜粋）

行政区名		中古マンション相場価格 (万円 / 坪)											変動率 (%)		
		2011 年		2012 年		2013 年		2014 年		2015 年		2016 年	2015 年		2016 年
		上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	下期	上期	上期	下期	上期
東京 23 区	千代田区	323.8	313.1	310.0	304.4	307.6	313.4	340.3	364.9	380.1	420.4	413.4	4.2	10.6	－ 1.7
	中央区	240.3	233.8	227.9	227.9	230.5	243.5	247.8	268.9	283.7	304.5	305.7	5.5	7.3	0.4
	港区	325.4	318.7	313.3	313.2	315.7	332.9	344.9	367.2	402.7	425.2	431.7	9.7	5.6	1.5
	新宿区	251.1	246.4	245.1	247.1	250.1	258.5	266.9	281.8	297.1	311.6	315.0	5.4	4.9	1.1
	文京区	250.2	243.9	238.3	240.0	240.4	250.8	257.5	279.1	290.2	304.4	313.9	4.0	4.9	3.1
	台東区	193.1	188.0	185.8	185.9	189.5	195.4	202.5	210.5	226.9	238.7	242.8	7.8	5.2	1.7
	墨田区	172.0	169.8	166.3	164.9	167.4	172.5	177.3	186.9	192.6	209.9	214.1	3.0	9.0	2.0
	江東区	184.7	181.9	176.3	173.5	176.3	179.8	187.9	196.7	208.8	217.9	224.5	6.2	4.4	3.0
	品川区	245.7	234.6	233.4	229.3	232.9	242.5	252.0	265.5	280.2	292.3	298.9	5.5	4.3	2.3
	目黒区	279.7	278.6	276.5	272.2	277.8	278.0	284.7	296.3	316.0	337.5	338.5	6.6	6.8	0.3
	大田区	202.0	195.7	191.5	190.0	193.4	199.0	206.4	210.2	220.0	224.7	230.5	4.7	2.1	2.6
	世田谷区	251.5	246.5	245.2	241.8	242.2	248.0	253.9	257.9	271.5	280.7	285.9	5.3	3.4	1.9
	渋谷区	312.3	303.2	296.0	290.8	300.5	314.5	336.9	355.0	373.7	401.8	403.6	5.3	7.5	0.4
	中野区	217.2	212.8	213.8	216.8	215.5	222.4	231.1	232.5	241.1	250.1	263.0	3.7	3.7	5.2
	杉並区	225.3	225.4	220.6	221.9	223.4	228.8	238.0	240.0	251.0	264.3	272.3	4.6	5.3	3.0
	豊島区	215.7	212.5	209.5	210.1	223.7	230.6	238.7	245.4	263.4	267.5	277.5	7.3	1.6	3.7
	北区	168.0	167.4	165.6	167.5	166.2	181.4	182.5	194.3	194.5	207.3	212.0	0.1	6.6	2.3
	荒川区	156.0	154.9	152.8	152.0	155.1	166.7	172.2	179.5	191.1	203.2	205.9	6.5	6.3	1.3
	板橋区	158.3	158.9	154.4	153.8	152.1	160.5	165.9	173.9	175.8	181.4	189.2	1.1	3.2	4.3
	練馬区	177.2	173.5	170.9	171.7	176.4	179.9	182.3	190.1	197.1	205.0	210.6	3.7	4.0	2.7
	足立区	130.6	130.4	123.7	122.3	120.6	127.1	131.8	136.2	141.0	148.2	153.2	3.5	5.1	3.4
	葛飾区	138.7	138.9	136.6	134.4	134.8	136.0	140.4	145.4	146.6	149.9	157.8	0.8	2.3	5.3
	江戸川区	154.4	151.1	149.2	147.9	148.5	150.6	154.2	157.3	163.2	171.2	175.2	3.8	4.9	2.3
		220.1	215.4	211.5	210.3	212.5	219.6	225.9	235.0	249.8	263.2	269.1	6.3	5.4	2.2
横浜市	鶴見区	145.1	139.6	140.1	136.7	137.7	141.2	145.8	153.3	156.8	160.5	163.5	2.3	2.4	1.9
	神奈川区	166.2	163.8	162.9	159.0	159.8	167.4	173.2	171.3	186.2	197.9	206.0	8.7	6.3	4.1
	西区	176.6	173.4	172.4	171.2	176.6	185.0	192.8	202.1	206.0	213.5	232.1	1.9	3.6	8.7
	中区	184.8	182.1	182.8	181.3	183.4	192.2	198.7	200.7	210.3	218.3	226.3	4.8	3.8	3.7
	南区	138.2	133.0	130.5	131.8	131.4	135.8	141.8	141.9	148.6	155.8	162.8	4.7	4.8	4.5
	保土ヶ谷区	145.8	143.9	136.9	137.8	143.8	145.3	139.0	136.4	146.2	150.0	139.3	7.2	2.6	－ 7.1
	磯子区	136.4	133.1	130.5	129.5	130.8	131.0	127.3	132.3	131.7	138.8	141.9	－ 0.5	5.4	2.2
	金沢区	125.9	129.3	128.6	125.1	127.6	129.9	131.1	126.7	124.7	131.1	138.4	－ 1.6	5.1	5.6
	港北区	166.5	166.5	164.0	159.7	161.5	172.1	175.6	178.6	182.7	188.1	198.5	2.3	3.0	5.5
	戸塚区	153.1	160.0	151.3	151.8	153.3	161.5	161.0	164.4	169.9	173.3	172.3	3.3	2.0	－ 0.6
	港南区	144.9	138.5	138.9	142.8	140.1	145.8	135.7	139.6	140.1	149.8	149.2	0.4	6.9	－ 0.4
	旭区	123.3	123.0	121.8	123.9	127.6	126.5	127.7	120.4	123.7	134.2	135.7	2.7	8.5	1.1
	緑区	135.4	136.3	133.2	129.7	132.1	132.9	138.0	137.1	142.8	145.4	147.3	4.2	1.8	1.3
	瀬谷区	137.6	133.5	126.3	126.8	125.0	125.5	127.0	125.7	124.3	130.5	131.2	－ 1.1	5.0	0.5
	栄区	139.1	131.6	139.7	141.6	135.4	148.4	142.8	144.2	151.1	162.7	165.4	4.8	7.7	1.7
	泉区	126.8	126.4	123.5	128.7	128.4	128.7	128.4	126.1	123.7	131.3	138.9	－ 1.9	6.1	5.8
	青葉区	170.7	171.1	168.3	167.2	168.4	170.5	176.2	174.6	185.7	189.5	204.5	6.4	2.0	7.9
	都筑区	162.9	161.3	161.6	159.0	161.9	163.8	171.0	171.9	184.8	183.0	187.6	7.5	－ 1.0	2.5
		156.5	154.5	153.6	152.4	153.6	158.8	162.5	163.3	169.8	176.7	184.1	4.0	4.1	4.2

※赤字は 2011 年上期～2016 年上期での底値を表す

※都心 6 区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区)

※城南・城西 6 区(品川区、目黒区、大田区、世田谷区、中野区、杉並区)

※城北・城東 11 区(それ以外の行政区)

直近 3 期(2015 年上期～2016 年上期)での値動きを詳しく見ると、東京 23 区での上昇率は+6.3%→+5.4%→+2.2%と縮小傾向を示しており、中には弱含みに転じた千代田区をはじめ、中央区や目黒区など天井感が強まっているケースも散見される。一方、中野区や板橋区、足立区などの城西～城北～城東エリアにかけての一部エリアでは都心エリアに比べて値頃感があり、マンション購入ニーズの受け皿を担っていることもあって上昇トレンドの力強さは失われておらず、東京 23 区内においても価格推移が一様に頭打ちとなっているわけではないことがわかる。

※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。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。