

東京カンテイ 新築と中古のマンション価格を比較分析

中部圏・首都圏・近畿圏とも中古マンション価格（坪単価）上昇

～中部圏 100 駅 首都圏 450 駅 近畿圏 200 駅 の平均価格～

三大都市圏・各中心エリアでのマンション新規供給と中古流通の活性化が要因

対象駅を最寄りとする住宅地の公示地価はいずれも下落し続けており、新築・中古マンションとも、価格水準の高い都心部および近郊地域での供給・流通が活性化していることがわかる。2005 年の公示地価との価格開差は、首都圏では新築が 2.33 倍、中古が 1.36 倍。近畿圏では新築が 2.97 倍、中古が 1.57 倍。中部圏では新築が 3.93 倍、中古が 2.09 倍であった。

中部圏 新築 2.4 % 中古 2.2 % の大幅上昇

新築マンション価格は 2000 年以降ほぼ横ばいで推移。2005 年 1～6 月平均（以下同）は坪単価 121.8 万円で 2004 年の 119.0 万円から 2.4% 上昇している。中古マンションも、2004 年は坪単価 64.8 万円と 2004 年の 63.4 万円から 2.2% 上昇。三大都市圏では最も価格上昇が顕著である。

首都圏 新築は 0.2 % の下落 中古が 0.8 % の上昇

新築マンションは 2005 年で坪単価 202.8 万円となり、2004 年の 203.2 万円から 0.2% 下落。ただし 2002 年以降坪 200 万円を超える水準で安定推移している。中古マンションは、2005 年 1～6 月は坪単価 118.5 万円で 2004 年の 117.5 万円から 0.8% の上昇。ようやく価格下落に明確な歯止めがかかった。都心部および近郊での流通活性化によるもの。

近畿圏 新築は 0.9 % 中古は 0.3 % の上昇

2005 年の新築マンション価格は坪単価 141.0 万円と 2004 年の 139.7 万円から 0.9% の上昇。2000 年の価格水準に戻りつつある。中古マンションは坪単価 74.5 万円で、2004 年の 74.3 万円から 0.3% 戻し、バブル以降の下落傾向に終止符を打った。ただし、2000 年の坪単価 91.8 万円からは依然 17 万円程度の格差がある。

三大都市圏の不動産価格（平均坪単価）推移

単位：万円

		2000年	2001年	2002年	2003年	2004年	2005年 (1～6月)
首都圏 450駅	新築マンション	198.6	196.7	200.6	204.1	203.2	202.8
	中古マンション	125.4	121.5	119.5	118.6	117.5	118.5
	公示地価(参考)	98.9	95.6	93.2	90.0	87.8	87.0
近畿圏 200駅	新築マンション	143.8	137.7	135.6	136.4	139.7	141.0
	中古マンション	91.8	84.2	79.2	76.0	74.3	74.5
	公示地価(参考)	67.5	63.2	58.2	53.6	49.7	47.5
中部圏 100駅	新築マンション	118.3	117.9	116.6	123.9	119.0	121.8
	中古マンション	73.5	69.9	66.5	63.9	63.4	64.8
	公示地価(参考)	36.6	36.0	34.6	33.0	31.5	31.0

新築マンション供給と中古マンション流通事例が豊富な駅を抽出し、住宅地の公示地価推移と比較。いずれのサンプルも、最寄駅から徒歩 10 分以内の事例を採用。

築10年換算の中古マンション価格水準

中部圏（100駅）では「名城線の内側地域」で価格差が小さい

中部圏における2005年1～6月の中古マンション価格は、平均して新築マンションの74.2%の水準である。中古マンションと新築マンションの価格差は決して小さくない。

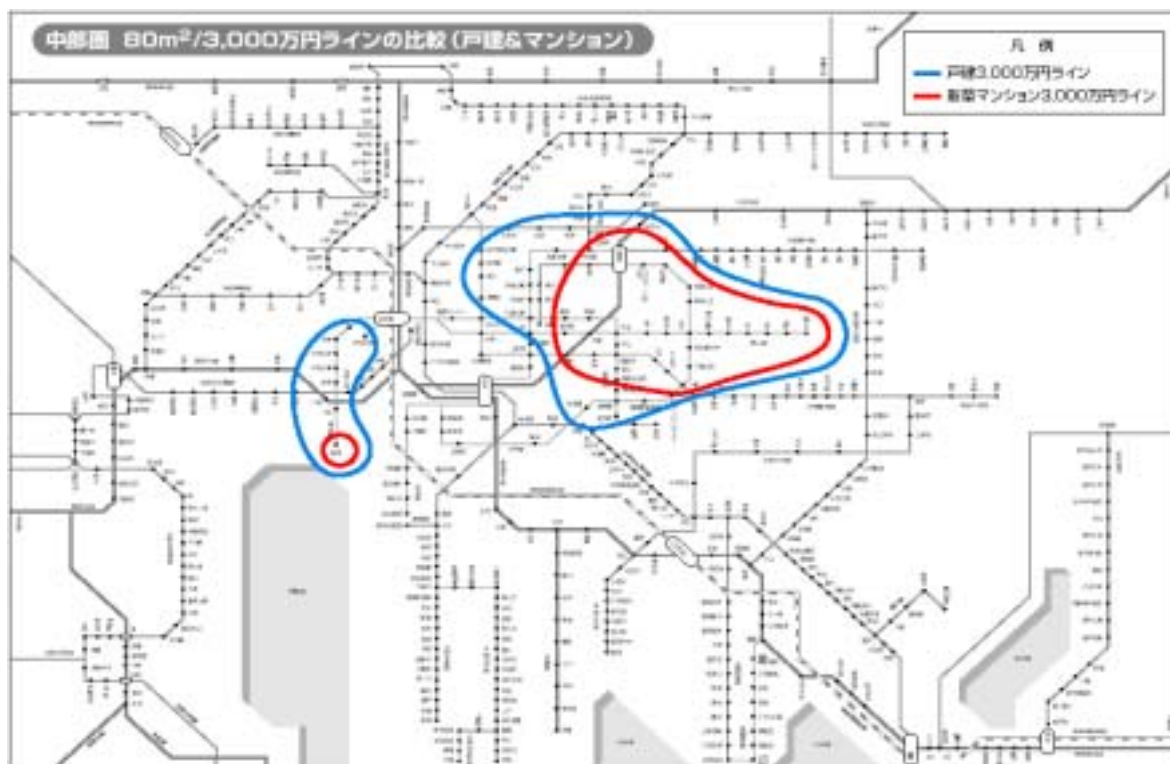
価格差が小さいのは、2004年に環状線化した名城線の内側地域で、「清水」「大曽根」「砂田橋」「覚王山」などがランクインしている。環状線化によって交通利便性が向上し、マンションへの居住ニーズも顕在化したため、エリアの新築・中古マンション市場を活性化しているものと考えられる。

中部圏 価格下落の小さい駅 上位20

順位	沿線名	駅名	新築マンション 坪単価	中古マンション			
				坪単価	平均築年	築10年坪単価	価格差率(%)
1	名鉄瀬戸線	清水	120.5	118.0	9.8	117.9	97.9%
2	近鉄名古屋線	益生	71.5	65.8	6.5	62.7	87.8%
3	JR東海道本線	天竜川	99.2	85.2	8.9	83.5	84.2%
4	名鉄各務原線	名電各務原	66.6	53.4	11.5	55.1	82.8%
5	JR紀勢本線	津	102.1	84.6	10.0	84.6	82.6%
6	JR中央本線	大曽根	125.6	84.6	18.4	103.4	82.3%
7	名古屋市営地下鉄鶴舞線	赤池	96.9	84.9	6.7	79.2	81.7%
8	近鉄名古屋線	近鉄富田	84.1	73.8	6.5	68.4	81.4%
9	名古屋市営地下鉄名城線	砂田橋	121.5	66.0	22.1	96.4	79.3%
10	名古屋市営地下鉄東山線	星ヶ丘	135.0	70.2	22.8	106.6	79.0%
11	名古屋市営地下鉄東山線	覚王山	152.0	87.7	19.9	119.6	78.7%
12	名古屋市営地下鉄東山線	池下	151.6	64.9	25.7	117.9	77.8%
13	名鉄河和線	住吉町	89.4	56.0	16.7	69.4	77.6%
14	JR東海道本線	共和	95.5	63.4	15.0	74.0	77.6%
15	名古屋市営地下鉄名城線	茶屋ヶ坂	132.0	79.5	17.0	101.2	76.6%
16	名鉄小牧線	上飯田	108.2	79.0	11.4	82.7	76.4%
17	名古屋市営地下鉄名城線	伝馬町	104.3	42.8	25.0	79.7	76.4%
18	名鉄河和線	知多半田	90.6	70.3	9.5	69.1	76.3%
19	名鉄瀬戸線	矢田	126.0	64.3	20.5	96.0	76.2%
20	名古屋市営地下鉄東山線	本郷	138.5	62.9	22.4	104.7	75.6%

中部圏 価格下落の大きい駅 上位20

順位	沿線名	駅名	新築マンション 坪単価	中古マンション			
				坪単価	平均築年	築10年坪単価	価格差率(%)
1	名鉄小牧線	小牧口	88.9	52.8	8.8	47.8	53.7%
2	名鉄小牧線	小牧	112.3	62.3	9.7	60.8	54.2%
3	名鉄犬山線	西春	97.9	57.2	9.6	55.3	56.5%
4	JR東海道本線	三河安城	106.2	65.9	9.0	61.3	57.7%
5	名鉄犬山線	江南	111.0	68.4	9.2	64.9	58.5%
6	名鉄瀬戸線	瀬戸市役所前	86.8	49.0	10.6	51.0	58.8%
7	名鉄瀬戸線	水野	93.6	49.2	11.6	55.2	58.9%
8	JR東海道本線	大府	111.6	78.9	7.2	66.5	59.6%
9	名鉄瀬戸線	新瀬戸	94.3	49.4	11.8	56.4	59.8%
10	名鉄小牧線	味美	97.3	53.7	11.3	58.7	60.3%
11	名鉄名古屋本線	男川	102.5	54.0	12.3	63.0	61.5%
12	名鉄各務原線	六軒	97.3	43.4	14.5	60.1	61.8%
13	名古屋市営地下鉄桜通線	中村区役所	118.8	82.2	8.2	74.2	62.5%
14	JR東海道本線	大高	117.3	57.2	13.7	73.6	62.7%
15	名鉄名古屋本線	前後	108.9	60.4	12.0	68.6	63.0%
16	名鉄名古屋本線	妙興寺	95.0	55.4	11.4	60.1	63.3%
17	名鉄瀬戸線	三郷	100.2	53.6	13.0	64.3	64.2%
18	名古屋市営地下鉄鶴舞線	庄内緑地公園	123.6	95.8	6.3	79.3	64.2%
19	名鉄名古屋本線	新安城	115.6	58.4	14.1	74.9	64.8%
20	名鉄名古屋本線	東岡崎	104.1	60.1	12.2	68.0	65.4%



中部圏 名古屋駅を挟んで2箇所に価格の“重心”が分布

坪単価を基に、80 m²換算で 3,000 万円が購入価格となるラインを抽出すると、中部圏は、戸建および新築マンションの 3,000 万円ラインが、名古屋駅を挟んで2箇所に位置し、名古屋駅西側の桜通線「中村区役所」と東山線「高畑」を中心とする一帯と、名古屋駅東側の名城線一帯に位置している。各ラインの内側では、80 m²の居住用不動産の購入価格が 3,000 万円を超えることになる。中古マンションでは 3,000 万円ラインが存在せず、いずれのエリアでも 80 m²の中古マンションが 3,000 万円未満で購入可能な計算になる。

発 行	株式会社 東京カンテイ
リリース日	2005年7月28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。