

## 東京カンテイ 新築と中古のマンション価格を比較分析

## 首都圏・近畿圏・中部圏とも中古マンション価格（坪単価）上昇

～首都圏 450 駅 近畿圏 200 駅 中部圏 100 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。

## 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 1～6 月平均(以下同)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。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。

## 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。三大都市圏の中では最も価格上昇が顕著である。

## 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

首都圏（450駅）では、都心～横浜方面にかけて価格差が小さい

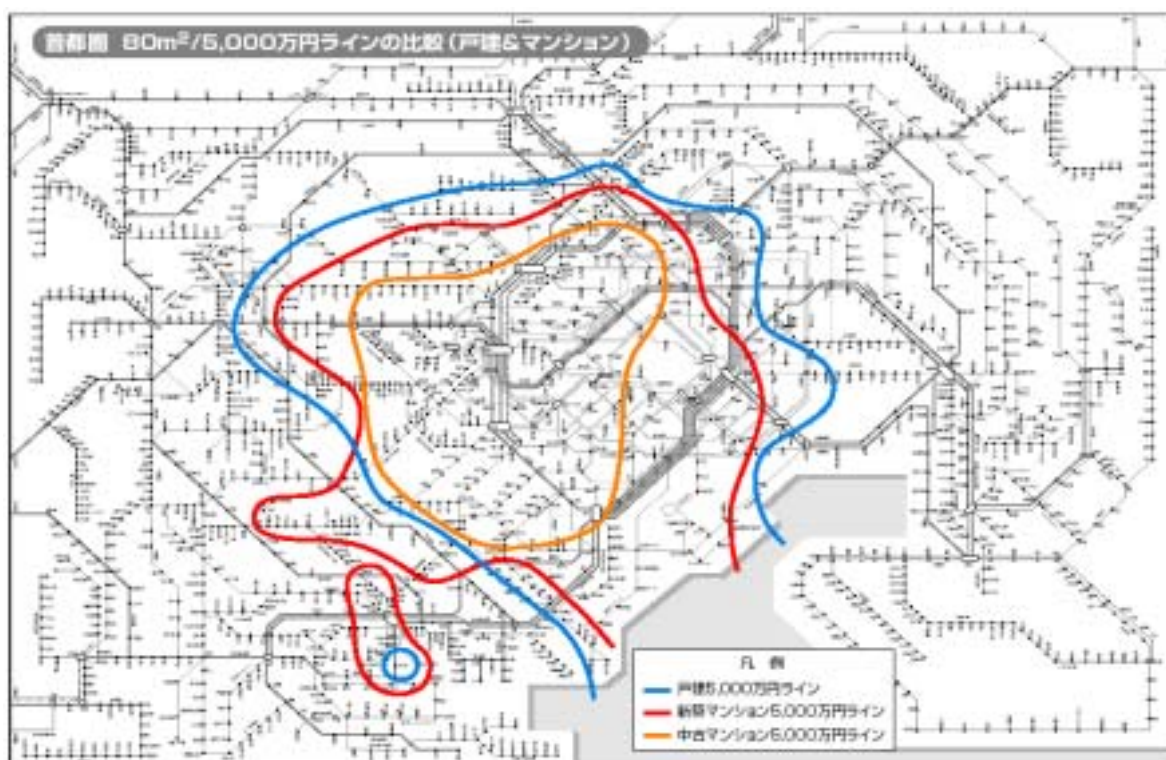
2005 年 1～6 月の中古マンション価格は、新築と比較すると平均 **78.9%** の水準である。価格差が小さいのは、都心部（＝山手線の内側地域）で、都心から離れるに連れて価格差が拡大する。価格差の最も小さい駅は、地下鉄南北線の開業で居住ニーズが顕在化した「白金台」で、中古マンション価格は新築マンション価格の 98.7% の水準となっている。首都圏全体では、価格差が 30% 以内の駅が全体の 91.3% を占め、価格水準のバランス調整が進んでいることがわかる。

## 首都圏 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/新築=100
1	都営地下鉄三田線	白金台	293.3	287.1	16.0	289.4	98.7%
2	JR山手線	品川	244.1	232.9	22.9	239.2	96.0%
3	JR根岸線	石川町	174.0	163.5	17.4	168.0	96.5%
4	東急東横線	白楽	166.1	146.8	15.7	153.9	92.6%
5	京王線	調布	174.3	149.7	17.6	160.3	92.0%
6	東京地下鉄銀座線	表参道	354.9	271.5	23.6	319.5	90.0%
7	東京地下鉄南北線	志茂	143.6	116.1	18.5	128.7	89.6%
8	JR東海道本線	辻堂	129.3	108.8	15.1	115.8	89.5%
9	東京地下鉄丸ノ内線	西新宿	240.9	200.7	15.8	215.4	89.4%
10	東急目黒線	洗足	226.2	169.1	23.7	202.0	89.3%
11	京王相模原線	稲城	136.9	125.0	8.1	122.2	89.3%
12	JR中央線	市ヶ谷	282.2	211.9	23.1	251.8	89.2%
13	西武池袋線	保谷	158.5	132.0	15.5	141.4	89.2%
14	東急目黒線	西小山	232.8	191.6	16.4	207.7	89.2%
15	東急田園都市線	高津	177.6	156.0	10.9	157.7	88.8%
16	京浜急行本線	上大岡	148.7	119.6	17.0	131.5	88.5%
17	JR中央線	西国分寺	169.7	142.4	13.8	150.0	88.4%
18	都営地下鉄大江戸線	光が丘	189.8	151.5	17.1	167.4	88.2%
19	JR山手線	原宿	351.2	235.0	27.8	309.4	88.1%
20	JR山手線	目黒	278.7	192.5	25.9	245.5	88.1%

## 首都圏 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/新築=100
1	京浜急行本線	戸部	256.1	129.7	9.6	123.9	48.4%
2	京王相模原線	京王よみうりランド	166.5	114.5	7.5	97.0	58.2%
3	JR高崎線	本庄	111.5	42.7	15.0	65.7	58.9%
4	JE相模線	南橋本	126.3	78.8	9.2	74.5	59.0%
5	JR武蔵野線	新八柱	145.9	100.4	7.7	86.9	59.6%
6	東京地下鉄南北線	本駒込	301.5	194.9	8.8	181.0	60.0%
7	JR横浜線	新横浜	220.9	133.7	10.0	133.7	60.5%
8	JR武蔵野線	東川口	155.8	93.7	10.2	94.9	60.9%
9	東武伊勢崎線	越谷	143.8	97.0	8.4	87.7	61.0%
10	JR高崎線	鴻巣	107.9	71.4	8.8	66.2	61.4%
11	東武野田線	鎌ヶ谷	132.5	82.7	10.0	82.6	62.3%
12	JR東北本線	久喜	124.0	57.8	14.3	77.7	62.7%
13	都営地下鉄新宿線	瑞江	175.9	135.2	6.3	111.8	63.5%
14	東武東上線	坂戸	118.3	65.0	12.4	75.3	63.7%
15	JR高崎線	熊谷	113.5	72.6	10.1	72.9	64.2%
16	JR川越線	南古谷	111.6	78.6	8.3	71.8	64.3%
17	小田急江ノ島線	湘南台	191.5	132.3	8.7	123.3	64.4%
18	JR青梅線	小作	131.8	78.6	11.4	85.2	64.6%
19	JR青梅線	東青梅	118.4	62.5	13.6	77.2	65.2%
20	JR横浜線	相模原	137.3	85.3	11.0	89.8	65.4%



#### 東急線沿線では新築マンション価格が戸建を上回る

戸建、新築および中古マンションの 80 m<sup>2</sup>換算 5,000 万円購入可能地域を抽出すると、戸建の 5,000 万円ラインは東京 23 区境と、横浜市中心部に位置し、それ以外の地域では 5,000 万円未満での購入が可能な計算になる。新築マンションの 5,000 万円ラインは 23 区の内側にあり、戸建との価格差 (= 地域差) は極めて小さい。一部、城南地域に延伸する東急線は、戸建ラインの外側に新築マンションのラインが拡張している。これらの地域は理論上、新築マンションと戸建の価格水準が逆転していることになる。中古マンションの 5,000 万円ラインは都心部の西側と城南・城西地域の都心より限定しており、マンション価格の“重心”はこの地域にあることがわかる。

---

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。