

TOKYO KANTEI

PRESS RELEASE

東京カンテイ、三大都市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。

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 40% 未満の価格水準。

1986 年以前の物件はほぼ 80% の価格を維持している。首都圏では 1985 年以前の 100 m²以上の物件は、購入時以上(インデックス 100 以上)の価格で流通。

専有面積の広い物件ほど値下がりしにくい傾向がある。

首都圏ではバブル期(1988 年～1992 年)の価格は概ね購入時価格の 4 割以下となっている。下落率は相対的に見て東京都では小さく、千葉県では大きくなる傾向がある。

バブル期以前の価格は高止まりしており、特に専有面積の大きなものは、ほぼ新築時価格と同水準。新築マンションの都心回帰によって、立地に優れた中古マンションが都心需要の受け皿となっていることが影響。

近畿圏の価格インデックスは首都圏より相対的に 10～20 ポイント低く、中古流通時の下落率が高くなっている。

中部圏は、指数にばらつきが小さく、平準化している。専有面積の大きい物件は戸建てとの競合があるため、首都圏のバブル期以前の物件のような高い価格水準は示していない。

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
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
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
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

TOKYO KANTEI

PRESS RELEASE

マンション価格インデックス 首都圏の特徴

中古価格における東京都の優位性は 1998 年以降の築浅物件の価格下落率が小さいこと、1986 年以前の価格が高止まりして、軒並み価格インデックスが 80 以上となっていることから明らか。対して千葉県では価格の下落率が大きい。首都圏では、総じて専有面積が広いほど価格が下落しにくくなっているが、東京都でその傾向が顕著である。

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
東京都	50㎡台	95.8	85.7	79.2	80.4	72.7	65.1	57.8	52.0	40.6	36.4	41.4	40.8	47.6	72.0	81.5	87.6	87.2	92.4	84.1
	60㎡台	94.3	89.9	77.6	78.8	70.7	64.9	56.5	54.2	44.7	40.1	36.1	45.9	50.8	72.1	91.5	94.8	95.8	87.6	86.3
	70㎡台	95.1	90.2	87.1	76.6	76.2	66.1	54.7	55.8	59.7	38.8	37.2	57.6	62.2	73.4	87.1	98.5	92.7	93.3	86.3
	80～100㎡	108.4	90.4	81.6	76.6	70.4	73.1	71.4	67.1	50.1	40.5	47.2	51.1	60.2	81.2	96.6	106.6	112.4	104.9	80.9
	100㎡以上	101.4	107.6	86.8	78.7	89.0	66.6	85.6	72.4	50.0	35.5	42.1	44.2	34.0	55.1	103.0	94.4	123.5	133.4	107.1
	平均	101.2	92.6	83.1	77.6	72.9	65.2	61.7	59.3	45.2	38.1	42.2	46.4	51.1	70.8	99.9	98.4	98.8	98.3	88.2
神奈川県	50㎡台	92.7	81.6	73.0	70.3	61.3	51.9	48.7	40.3	34.1	33.0	32.7	37.6	47.3	60.2	68.6	70.6	72.7	67.9	61.3
	60㎡台	87.7	79.0	73.2	68.4	63.2	56.8	50.1	45.9	40.1	38.6	36.1	42.2	52.7	74.5	72.5	78.9	71.8	73.8	66.1
	70㎡台	87.9	76.9	73.7	70.6	68.9	56.6	52.4	47.5	43.5	35.8	41.4	47.8	55.9	72.6	74.8	74.7	77.1	74.1	73.9
	80～100㎡	92.5	79.6	75.0	71.8	65.1	61.6	50.9	48.7	46.5	41.7	42.6	51.1	62.3	80.5	79.1	89.1	78.3	74.1	79.1
	100㎡以上	83.9	82.2	88.7	65.5		53.3	52.2	54.1	41.7	39.8	42.5	57.7	54.5	69.6	72.2	90.2	84.4	95.2	80.6
	平均	88.6	78.5	74.3	69.7	64.7	55.7	50.1	45.1	39.6	35.4	39.4	46.9	51.8	70.2	72.9	78.0	74.9	73.5	72.4
千葉県	50㎡台		63.9	50.3	67.1	59.5	51.7	42.3	32.6	29.7	30.1	29.7	40.5	50.0	64.6	45.8	48.3	40.0	61.5	49.2
	60㎡台	85.0	74.4	66.4	65.4	61.0	52.2	43.9	37.7	34.3	31.2	33.8	41.0	53.9	67.0	73.1	73.1	56.4	59.4	48.1
	70㎡台	84.6	80.3	70.0	62.7	62.6	49.5	47.6	36.5	32.7	29.8	32.5	41.9	53.5	63.5	67.7	73.9	60.6	68.0	59.3
	80～100㎡	89.1	86.7	72.7	65.1	60.8	56.4	58.4	42.1	38.9	34.8	40.3	58.0	64.0	84.0	76.3	86.7	65.7	64.9	87.3
	100㎡以上	101.2		71.2	66.7	65.1	64.6	54.1	46.8	37.0	37.8	49.2	68.1	56.8					68.2	73.8
	平均	86.7	79.5	69.3	64.7	61.8	52.8	49.7	37.9	35.3	32.9	37.6	50.5	55.7	66.7	72.7	66.4	52.6	61.8	70.1
埼玉県	50㎡台	95.0		72.4	65.6	59.1	51.6	46.9	38.1	34.4	32.9	36.4	39.4	41.9	60.6	69.9	71.7	62.2	61.5	50.8
	60㎡台	88.5	79.6	68.2	68.2	63.1	54.7	48.0	39.2	38.4	36.8	38.9	38.5	48.3	62.6	70.5	70.0	69.2	59.9	55.3
	70㎡台	81.3	77.4	71.2	69.1	64.2	56.3	50.9	47.0	44.4	33.3	40.9	42.4	52.6	70.8	76.8	63.5	66.7	65.1	65.4
	80～100㎡	80.7	75.5	73.1	62.5	64.5	60.9	55.2	44.2	46.3	38.6	42.6	48.7	57.3	64.1	77.7	65.2	74.2	67.1	69.7
	100㎡以上			85.8		75.8		77.1	36.8	36.3	39.1	47.0	57.0							74.2
	平均	84.0	77.2	71.9	67.6	63.7	54.5	49.7	40.7	39.0	35.7	40.1	42.4	48.1	64.6	73.1	67.7	68.5	63.3	61.5

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。

(参考) 首都圏主要都市・地域別 マンション価格インデックス

都心 6 区と千葉市を比較すると、価格インデックスが最も小さい時期がずれており、都心部のバブルのピーク（1989 年）が千葉市（1992 年）と比べ 3 年ほど早いことがわかる。

圏域	専有面積帯	竣 工 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
都心6区	50㎡台	97.9	92.1	85.3	81.6	79.0	67.8	53.6	50.9	38.6	46.5	42.3			81.3	72.4	98.3	98.9	108.4	91.6
	60㎡台	98.3	91.4	84.3	89.4	76.9	71.2		63.1	29.7	57.4	44.6	21.2		91.5		115.1	120.7	98.9	93.7
	70㎡台	96.5	86.8	88.3	80.6	76.3	68.8		51.3	40.0			34.2	76.9			103.8	117.6	90.0	93.2
	80～100㎡	128.3	100.0	87.3	93.5	71.6	61.2		61.7	40.1			22.8	74.7		75.6	119.5	134.4	101.7	83.4
	100㎡以上	94.0	95.7	82.7	81.2	97.3	54.6		65.9		25.8	27.6	19.4	22.1	42.1	98.8	99.2	110.8	114.0	86.7
	平均	110.3	96.6	88.6	84.0	78.4	65.5	43.6	60.2	33.3	36.4	33.7	23.2	47.2	63.6	122.1	112.3	126.6	107.4	94.8
南西6区	50㎡台	92.8	91.0	82.3	77.6	77.3	70.8	64.8	58.6	50.1	38.2		47.2	50.5	68.4	92.8	95.0	95.7	97.0	88.9
	60㎡台	96.0	90.1	81.0	80.7	76.7	68.5	58.0	63.2	54.0	46.4	31.3	60.4	26.3	61.8	93.1	103.8	102.9	96.6	91.1
	70㎡台	91.8	93.7	86.0	72.6	76.3	67.5	61.3	79.4	52.3	37.9	33.7	45.0	52.7	64.8	92.7	85.7	92.1	100.7	98.9
	80～100㎡	93.1	93.9	78.2	73.6	69.1	70.1	70.6	83.4	45.9	37.3	43.6	41.4	31.9	74.7	89.3	96.7	102.4	98.7	88.2
	100㎡以上	92.4	100.6	70.3	76.6	65.4	65.6	112.9	56.5	52.0	36.3	32.0	35.3	27.2	51.8	82.1	68.2	96.7	89.9	89.3
	平均	92.3	91.2	81.2	75.5	75.8	69.6	75.1	63.9	50.1	37.6	36.7	41.3	35.4	62.3	89.9	91.3	91.8	97.0	90.0
北東1区	50㎡台	81.5	80.8	75.7	78.0	68.0	59.2	49.1	43.6	39.2	37.4	39.7	39.5	49.8	66.2	80.0	82.2	80.3	80.8	75.0
	60㎡台	86.5	82.1	73.2	72.3	66.9	58.0	56.5	48.3	45.8	34.8	38.1	40.1	58.6	71.8	90.7	80.7	86.3	86.6	79.3
	70㎡台	89.9	80.9	75.3	74.5	67.7	59.9	57.6	47.2	48.2	40.4	33.2	50.9	59.0	71.2	90.9	86.1	90.2	93.5	86.0
	80～100㎡	86.5	74.7	70.2	78.2	70.1	60.5	84.3	48.8	38.2	40.1	39.6	49.3	69.8	82.5	89.9	96.6	96.8	98.4	76.6
	100㎡以上	89.0			72.2			49.6		36.0	37.9	38.0	49.3	52.9	56.5	90.2	86.7	97.4	114.0	64.5
	平均	87.6	81.5	73.2	75.0	67.7	59.2	54.9	44.5	39.6	36.7	36.1	41.6	51.0	64.8	84.4	83.2	86.5	86.8	78.4
都下	50㎡台	91.2	73.8	68.1	73.2	65.5	62.2	52.4	43.6	32.2	34.4	41.0	38.6	36.7	77.3	80.5	80.8	73.1	77.4	67.9
	60㎡台	87.6	84.8	71.3	72.4	67.2	60.8	58.4	47.0	40.1	36.0	30.1	41.6	51.6	69.0	85.2	88.4	74.6	78.0	73.7
	70㎡台	88.6	79.9	74.2	73.9	70.7	60.9	56.3	45.1	47.0	38.2	39.2	49.1	56.2	78.2	71.6	96.1	82.1	82.6	64.8
	80～100㎡	83.8	84.9	77.8	68.4	62.3	63.1	57.4	47.8	54.5	41.1	49.8	51.0	68.5	73.4	86.7	88.4	78.5	85.1	71.0
	100㎡以上	89.7	79.0	94.5	62.5	65.5	54.5	53.6	50.8	43.7	34.4	52.8	66.3	61.1		85.9	111.3	72.0	72.9	72.0
	平均	86.3	81.7	75.0	72.2	66.6	60.6	56.1	45.2	39.2	35.2	41.8	52.3	51.3	69.6	82.2	86.8	75.4	81.1	69.8
横浜市	50㎡台	88.1	81.5	75.6	72.5	63.4	52.8	48.2	43.3	40.7	35.5	39.2	37.9	48.8	61.6	71.6	74.1	71.7	68.3	64.5
	60㎡台	88.4	78.5	75.3	69.1	62.5	56.2	49.9	47.6	44.0	37.4	37.8	44.7	54.8	83.9	78.5	83.5	74.5	78.6	64.2
	70㎡台	85.9	77.9	76.1	70.2	66.7	58.3	50.7	48.7	47.3	42.8	48.2	53.3	56.8	75.9	75.2	79.6	78.7	74.6	74.3
	80～100㎡	92.6	79.3	75.4	72.5	63.8	58.3	50.6	48.6	48.6	45.7	53.9	49.1	59.3	81.7	81.1	91.2	78.1	76.9	79.5
	100㎡以上	85.3	74.8	81.1	61.0		54.4	51.0	57.5	43.1	42.7	50.4	65.1	56.8	69.0	84.2	88.8		102.5	81.5
	平均	87.3	78.2	75.8	70.0	64.3	55.9	49.3	46.8	42.8	38.8	47.7	49.1	51.9	73.3	76.1	80.2	75.4	75.6	72.6
川崎市	50㎡台	98.4	84.2	73.9	68.2	64.5	58.2	56.2	57.4	37.0	42.2	40.5		52.9	59.4	71.2	72.0	73.3	72.1	71.8
	60㎡台	89.2	82.5	72.6	71.0	67.2	58.5	53.1	51.2	41.8	42.7	37.6	44.3	51.6	73.3	68.1	81.6	71.3	69.4	77.0
	70㎡台	88.5	79.9	71.5	67.1	69.2	61.8	53.8	51.9		31.8	47.9	45.0	55.7	79.1	77.2	79.3	72.9	79.6	80.6
	80～100㎡	88.3	72.1	74.7	69.9	66.7	60.8	49.5	51.6	38.2	34.8	49.7	50.8	71.1	84.7	74.0	91.8	74.4	77.2	82.4
	100㎡以上			81.0						34.2	38.7		45.3	61.6	90.9	69.9	95.1			
	平均	87.2	78.8	73.0	68.7	67.2	59.3	54.0	49.8	37.0	35.8	40.8	43.3	56.5	71.5	71.5	81.9	74.5	75.3	79.2
千葉市	50㎡台		61.2		69.8	60.9	48.7	37.7	22.1	29.5	30.0	32.4							65.5	
	60㎡台		72.0	61.9	62.9	54.7	46.8	43.3	31.0	28.4	25.2	31.3	43.1					58.1	55.5	
	70㎡台	75.4	84.7	68.6	65.1	73.6	52.5	41.6	37.2	28.3	26.6	32.1	39.6	57.4	69.6	74.5	100.4	62.4	55.1	74.2
	80～100㎡	90.1	86.6	74.4	71.8	64.2	65.2		41.7	34.3	33.3	36.0	43.5	66.2		73.9		67.2	62.9	56.1
	100㎡以上					69.4		47.4	33.6	46.6		49.0	84.4							
	平均	85.1	82.0	68.2	66.5	65.2	54.3	42.1	35.6	30.1	31.5	33.2	49.7	62.2	86.4	76.1	101.7	63.8	59.2	64.1
さいたま市	50㎡台			76.9	63.5	62.6	55.9	46.3	40.0	38.4	34.8	37.4	41.0	44.2	57.5	67.8	57.5	61.2	62.9	
	60㎡台	82.7		72.1	65.5	67.2	54.9	48.9	39.8	42.9	39.4	34.9	37.0	48.6	60.4	69.3	62.7	73.4	56.1	58.3
	70㎡台	81.5	78.4	72.1	68.2	67.8	59.4	46.7	46.8	48.8	33.5	39.8	43.8	55.9	71.3	74.0	69.8	72.0	62.6	60.4
	80～100㎡	79.5	75.9	71.5	61.6	51.3	53.2	48.1		56.4	49.1	45.4	44.5	56.5	65.6					

