

東京カンテイ 新築と中古のマンション価格を比較分析

近畿圏・首都圏・中部圏とも中古マンション価格（坪単価）上昇

～近畿圏 200 駅 首都圏 450 駅 中部圏 100 駅 の平均価格を調査～

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。

近畿圏 新築は 0.9% 中古は 0.3% の上昇

2005 年 1～6 月平均（以下同）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。

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。

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

近畿圏（200駅） 大阪市北部・神戸市中部で価格差が縮小

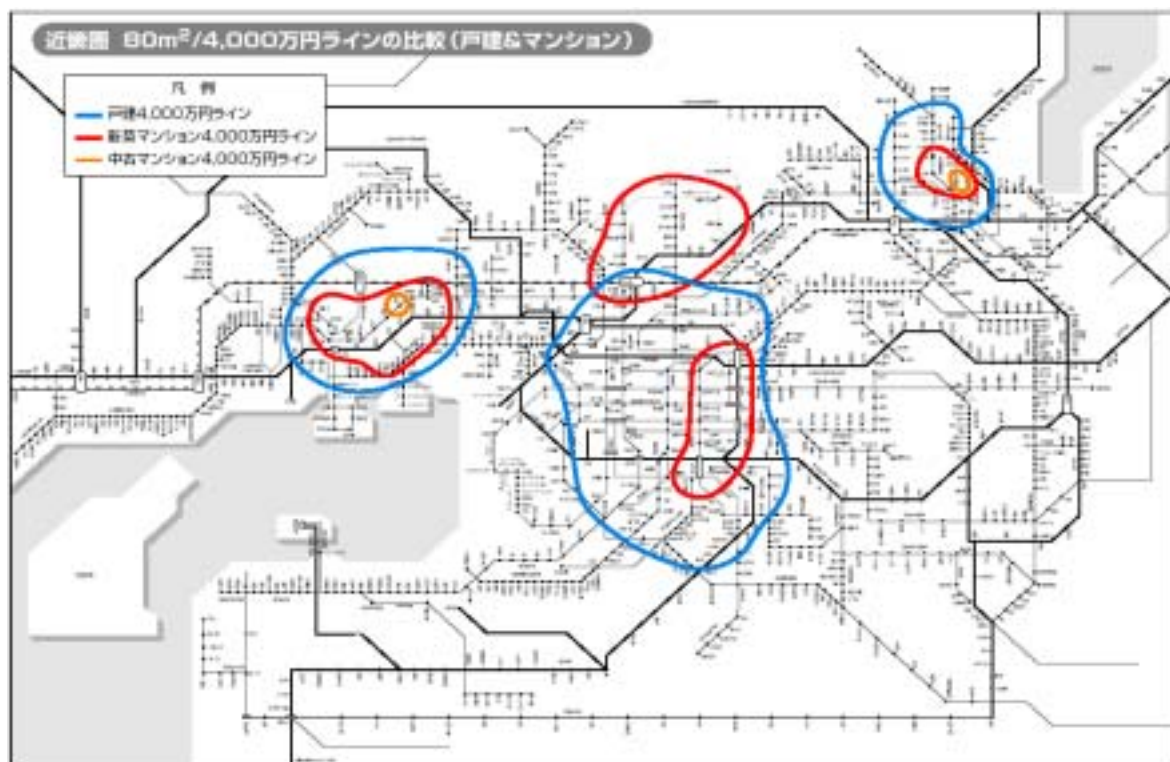
2005 年 1～6 月の中古マンション価格は新築マンションの **74.2%** の水準である。市街地中心部での価格差が小さく、神戸市以西および奈良県・和歌山県方面では価格差が大きい。価格差の小さい駅としては「京都」「松井山手」が価格差 90% 台と突出している。続いて「桃谷」「摂津本山」「西ノ宮」など、新築マンションの供給が活発な地域の駅がランクインしている。新築マンションの競合で上値が重くなっていることや、中古マンションが受け皿となっていることで価格差が縮小している。

近畿圏 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(築年=100)
1	JR京都線	京都	139.2	133.0	5.3	127.5	91.6%
2	JR学研都市線	松井山手	115.3	109.9	5.4	105.3	91.4%
3	JR環状線	桃谷	133.7	106.9	16.0	117.0	87.5%
4	JR神戸線	摂津本山	141.6	116.0	14.0	123.3	87.1%
5	JR神戸線	西ノ宮	128.0	115.3	7.4	110.9	86.6%
6	京都市営地下鉄烏丸線	今出川	140.1	112.1	14.3	120.6	86.1%
7	大阪市営地下鉄堺筋線	天神橋筋六丁目	126.5	104.4	13.4	110.5	86.1%
8	京阪鴨東線	出町柳	173.2	126.0	18.9	148.2	85.6%
9	JR神戸線	垂水	124.6	90.7	17.3	105.0	84.3%
10	JR環状線	桜ノ宮	139.8	111.4	12.6	117.2	83.8%
11	阪神本線	芦屋	134.0	103.2	14.0	112.1	83.7%
12	JR神戸線	芦屋	181.8	137.3	14.8	151.7	83.5%
13	京都市営地下鉄東西線	東山	223.7	188.6	9.3	186.1	83.2%
14	大阪市営地下鉄谷町線	都島	139.9	106.2	13.6	115.1	82.3%
15	阪神本線	魚崎	113.0	78.3	17.3	92.9	82.2%
16	阪急京都線	長岡天神	144.4	71.2	28.4	118.6	82.1%
17	阪神本線	鳴尾	132.2	103.4	12.2	108.6	82.1%
18	阪急京都線	茨木市	149.1	100.5	18.1	122.3	82.0%
19	JR京都線	長岡京	133.7	77.8	23.1	109.5	81.9%
20	JR神戸線	甲子園口	155.2	91.3	22.5	126.8	81.7%

近畿圏 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(築年=100)
1	JR琵琶湖線	南草津	118.5	84.4	4.9	49.2	41.5%
2	JR神戸線	鷹取	131.6	78.1	7.7	61.9	47.0%
3	南海本線	春木	124.9	65.0	9.4	61.2	49.0%
4	JR神戸線	立花	157.0	102.7	6.9	78.0	49.7%
5	山陽電鉄本線	西江井ヶ島	98.3	34.4	15.1	56.1	57.1%
6	神戸市営地下鉄西神・山手線	大倉山	227.9	82.1	15.3	132.7	58.2%
7	南海本線	泉大津	120.2	81.3	8.0	71.3	59.4%
8	阪神本線	尼崎	126.8	81.1	9.0	76.1	60.0%
9	神戸高速鉄道線	新開地	153.7	70.6	13.6	92.3	60.1%
10	近鉄奈良線	菟田野	135.2	59.7	14.8	84.1	62.2%
11	近鉄奈良線	生駒	138.5	68.9	13.4	86.7	62.6%
12	南海高野線	浅香山	121.1	83.3	8.4	76.1	62.9%
13	神戸高速鉄道線	大開	136.6	84.3	10.3	85.9	62.9%
14	神戸市営地下鉄西神・山手線	上沢	136.2	74.7	12.7	87.6	64.3%
15	大阪市営地下鉄御堂筋線	なかもず	129.3	104.5	5.4	83.4	64.5%
16	阪神本線	御影	174.0	99.1	12.2	112.6	64.7%
17	阪急千里線	北千里	192.4	122.1	10.4	124.6	64.7%
18	JR播磨山線	北伊丹	109.2	79.8	7.6	70.8	64.8%
19	京都市営地下鉄東西線	醍醐	111.5	81.2	7.8	72.7	65.2%
20	近鉄大阪線	大和八木	110.6	80.4	7.8	72.2	65.2%



近畿圏 価格の“重心”は3極化 新築マンションのみ大阪市北部にも所在

80 m²換算で4,000万円が購入価格となる地域を抽出しラインを引くと、概ね大阪市、神戸市、京都市の市街地を中心に3極化する。戸建の4,000万円ラインは新築マンション、中古マンションの中心部を均等に囲むように外側に位置しているが、近畿圏において特徴的なのは、大阪市の新築マンション価格の重心が一部ずれており、阪神千里線および北大阪急行沿線一帯にも4,000万円ラインが存在することである。継続的に行われたニュータウン開発に伴って、専ら分譲マンションが住宅供給の中心となってきたため、大阪市北部に新築マンション供給の重心が別途形成されたものと考えられる。なお、大阪市では中古マンションの4,000万円ラインは存在せず、市内いずれの地域でも中古マンションは4,000万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。