

東京カンテイ 標準的ファミリーマンションの首都圏・行政区別価格推移調査

## 2004 年 新築マンション価格

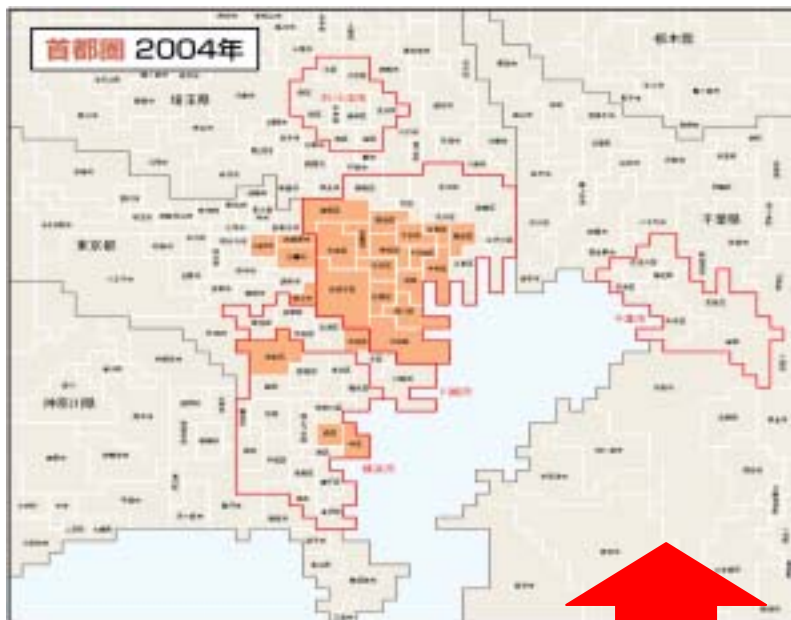
70 m<sup>2</sup>換算 / 4,000 万円超の行政区は**わずか 24 市区**

東京都心部、城南・城西地域、横浜市中心部など事業集積地の行政区のみ

平均価格 4,000 万円超の行政区は、1990 年の 156 市区から 24 市区へと減少  
首都圏の分譲事例が豊富な 189 行政区を対象に、標準的ファミリータイプのマンション購入可能地域（70 m<sup>2</sup>で 4,000 万円）を調査した結果、1990 年当時は全体の 8 割を超える 156 市区で平均価格が 4,000 万円を超えていたのに対し、2004 年は 24 市区と 1990 年の 15.4% に減少していることがわかった。

04 年では東京 23 区の江東区、江戸川区など城北・城東地域の 7 区で平均価格が 4,000 万円未満。埼玉県、千葉県では 4,000 万円以上となる行政区は皆無である。

東京都心部、城南・城西地域の行政区、横浜市中心部では依然として 4,000 万円以上の価格水準を維持しており、**ニーズの多寡によるマンション価格の地域格差が浮き彫りになる結果**となった。



(189 市区中 4,000 万円超は 24 市区のみ)



(189 市区中 156 市区で 4,000 万円超)



(189 市区中 62 市区で 4,000 万円超)

首都圏主要都市 70 m<sup>2</sup>換算の平均価格

(単位:万円)

	1990年	1997年	2003年	2004年	04年対前年比
さいたま市浦和区	5,911	3,926	3,603	3,882	107.7%
川口市	7,733	3,892	3,130	3,228	103.1%
千葉市中央区	5,810	3,396	2,621	2,500	95.4%
船橋市	6,361	3,724	3,186	3,104	97.4%
千代田区		7,280	6,969	7,283	104.5%
中央区	15,586	6,444	5,830	5,561	95.4%
港区	27,399	6,690	6,336	5,920	93.4%
八王子市	6,161	3,591	2,568	2,594	101.0%
町田市	8,111	3,919	3,116	3,322	106.6%
横浜市西区	9,794	4,608	4,034	4,750	117.7%
横浜市中区	10,052	4,621	4,389	4,375	99.7%
川崎市高津区	7,864	4,105	3,576	3,456	96.6%
藤沢市	7,958	4,044	3,388	3,726	110.0%

バブル期の 90 年の千代田区では、地価が高すぎて新規供給がほぼ不可能であった。港区では 90 年に平均価格は 27,399 万円であったが、04 年は 5,920 万円と約 1/5 の価格になっている。他の都市区でも 90 年の平均価格からは 1/2 前後の水準になっている。

04 年に 70 m<sup>2</sup>で 4,000 万円を超える新築マンションの価格水準を示したのは、東京都心部および城南・城西地域の 16 区と東京 23 区寄りの三鷹市、武蔵野市、小金井市、それに川崎市中区と横浜市中区、西区、青葉区など一部の市街地に限られる。これらの市区では 2003 年から価格がやや上昇する傾向が見受けられる。埼玉県および千葉県では、04 年に 70 m<sup>2</sup>で 4,000 万円超の平均価格となる市区は皆無であった。価格面での二極分化が次第に鮮明になりつつある。

---

発 行 株式会社 東京カンテイ

リリース日 2005 年 1 月 28 日(金)

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。