

# トータルブレインの マンション 前線

## 首都圏中古市場研究(東京23区編)

マンションコンサルティングのトータルブレインはこのほど、「首都圏中古マンション市場研究・東京23区編」レポートをまとめた。それによると、前回レポートの対象だった郊外と比べて、東京23区は全体的に中古マンションの値上がり

が大きく、価格差が縮小していることが分かった。ただし、区別や沿線別で細かく見ると、まだ価格差が大き

く、つまり中古の価格競争力が高いため中古ビジネスの狙い目といえるエリアがある。例えば城北・城東エリアがそれに当たるという。

直近4年間（16年と12年の比較）の中古マンション価格（成約単価）上昇率を見ると、東京23区全体では27・5%上昇している。新築の上昇率は25・4%。エリア別では、「都心」が最も上昇率が大きく、29・2%だった。港区（44・8%増）や文京区（40・7%増）、渋谷区（38・9%増）の大幅増が目立った。次いで大きいのが「城東」で27・3%増。都心寄りでの利便性評価が上昇した江東区や台東区、墨田区が30%以上の値上がりとなった。3位は「城北」で26・0%増。都心に近い豊島区（36・4%増）が大幅増だった。4位は「城南」。従来から高めのエリアであり、23・8%増にとどまった。そして最も上昇率が小さいエリアは「城西」（21・2%）

## 狙い目は城北・城東、新築との価格差大

路線別で単価上昇率を見ると、沿線力が高く、マーケットの大きいJR路線が、新築・中古ともに価格が上昇している。新築に比べて中古の上昇率が低い路線は中央、京王、井の頭、西武新宿、京急などで、中古マーケットにとっ

ては割安な注目の路線であり、新築マーケットは要注

意といえる。一方、新築に比べて中古の上昇率が高い路線（千代田常磐緩行、京浜東北、総武など）は、新築マーケットの狙い目と考えられるという。

更に、駅別の新築と中古の単価かい離率ランキングとしては、上位は、四ツ谷（千代田区）、神泉（渋谷区）、六本木（港区）、白金台（港区）、四つ木（葛飾区）、北綾瀬（足立区）、浮間舟渡（板橋区）、曳舟（墨田区）、中板橋（板橋区）、谷在家（足立区）などで、都心と城東・城北（特に城北）が占めた。城南・城西では、荻窪や戸越、中目黒、不動前などで、利便性評価の大幅アップまたはそれ以外の要因で新築が大幅に上昇した駅に限られている。

同レポートでは、「新築と中古の価格かい離が大きい」ということは、新築から見ると中古が非常に割安であり、中古ビジネスの狙い目エリアといえる。ただ、かい離幅が大きいとしても、新築が販売に苦戦している場合は、単純に新築価格が上昇しすぎているだけ。かい離幅と共に、新築の売れ行きが好調であることが条件といえる」としている。