

トータルブレイン®

氏点銅版画

首都圏中古マンション市場

トータルブレイン（久光龍彦社長）は、『首都圏中古マンション市場研究』の検証結果をリポートした。首都圏では新築マンションよりも中古マンションを購入する人が圧倒的に多く、新築市場の縮小と中古市場の拡大が同時に起こっている。デベロッパーにとって、中古マンションマーケットが大きなビジネスフィールドになると分析し、狙い目エリアを検証した。

エリアを見ると、今回は4月度の『郊外エリア』に続き『東京23区』

16年の成約物件を見る
と、都心エリア6区では駅
徒歩5分以内の立地物件が
55%、9分以内までが85%
と「駅近立地」が主流。価
格は3000万～6000
万円台に広く分布してお
り、1億円以上の取引があ
るのは▽千代田（13件）▽
港（54件）▽渋谷（21件）
の3区。この3区は1坪
当たりの単価水準も3500
万円以上と高いが、中央・

**狙い目
エリア 利便性良好な城北・城東**

東京23区の中古マンション成約件数は、2012年の1万1592件が16年に1万5290件と大幅に増加した。アベノミクス以降マーケットが拡大しており、戸数比率も新築に対して60%だったのが104%とシェアを逆転。特に築11～15年（02～06年築）の取引が多く、地区別では城東・城北が狙い目となっている。

い。60000万円台となつて、城西エリアは杉並区と中野区でコンパクト～ファミリー商品が比較的均等に取りされており、駅近物件が主流。練馬区はほとんどがファミリー市場で、やや駅遠立地物件も多い。価格帯は杉並・中野が4000万円台中心で坪単価が200万円台前半、練馬区は300万円台中心で坪単価100万～3000万円台、墨田区が3000万～400万円台中心となつてゐる。

谷葛飾・江戸川区が20台北エリアは60～70平方㍍台が過半数で、豊島区では30～50平方㍍のコンパクト商品が多い。価格帯は豊島区は3000万～5000万円台の他、6000万円以上も2割を占める。北・板橋・荒川区は2000万

新宿・文京は200万円台後半と割安。ハイグレード系よりコンパクト商品の成約が多いためと考える。城南エリアは世田谷区と大田区がファミリー系を中心、田黒区と品川区がコンパクト・ファミリー系と幅広い。価格帯は品川・大田が3000万～5000万円台、世田谷が4000万～5000万円台、世田谷はワンランク上で4000万円台後半がメイン。江戸川・墨田区ともファミリー中心。駅近物件が中心だが江戸川区だけは徒歩15分圏の比率が34%と高く、バス便も13%ある。価格は過半数が3000万～4000万円台で、台東区が2000万～4000万円台、江東区が3000万～5000万円台

■ 東京23区の由古市場と新築市場の推移比較

東京23区の不動産市場と新築市場の推移比較			
	中古成約戸数	新築供給戸数	中古／新築供給比
2006年	10,012	23,650	42%
2016年	15,290	14,764	104%
	中古成約平均価格	新築分譲平均価格	中古／新築価格差
2006年	2,935万円	5,149万円	43%
2016年	4,039万円	6,629万円	39%
	中古成約平均坪単価	新築分譲平均坪単価	中古／新築単価差
2006年	166.8万円	236.3万円	29%
2016年	234.6万円	332.2万円	29%
	中古成約平均面積	新築分譲平均面積	中古／新築面積差
2006年	58.2m ²	72.0m ²	81%
2016年	56.9m ²	66.0m ²	86%

の中古はあまり上
がっていない。
新築の供給単価
と中古の成約単価
の乖離（かいり
率ランギングを見
ると、都心と城北
・城東が上位。中
古の価格競争力が
高く交通の利便性
も良いため、ビジ
ネスの狙い目エリ
アといえる。

中古／新築供給比	42%	万円台とワンランク低め水準だ。坪単価は豊島区が200万円台、北区が100万～200万円台前半、板橋・荒川区が100万円台後半、足立区
104%	43%	（38・9%）。低いのが千代田区（3・1%）、江戸川区（40・7%）、渋谷区（40・7%）、中央区（11・9%）。
中古／新築価格差	39%	（38・9%）。低いのが千代田区（3・1%）、江戸川区（40・7%）、中央区（11・9%）。
中古／新築単価差	29%	（38・9%）。低いのが千代田区（3・1%）、江戸川区（40・7%）、中央区（11・9%）。
29%	25・4	（38・9%）。低いのが千代田区（3・1%）、江戸川区（40・7%）、中央区（11・9%）。
中古／新築面積差	81%	（38・9%）。低いのが千代田区（3・1%）、江戸川区（40・7%）、中央区（11・9%）。
86%		（38・9%）。低いのが千代田区（3・1%）、江戸川区（40・7%）、中央区（11・9%）。
上昇しているもの		（38・9%）。低いのが千代田区（3・1%）、江戸川区（40・7%）、中央区（11・9%）。