

トータルブレイン®

邸点観測

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』の検証結果をレポートした。首都圏では新築マンションより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。

今回は4月度の「郊外エリア」に続き『東京23区』を見る。

狙い目 利便性良好な城北・城東

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350万円以上と高いが、中央・

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中心、目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、目黒はワンランク上で4000万

〜6000万円台となっている。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引されており、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100万円台中心で坪単価1

00万円台後半がメイン。城東エリアは台東区でコンパクト商品が多い他は、江東・葛飾・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3000万〜5000万円台前半。

中古価格の上昇率は27.5%で新築の上昇率は25.4%。沿線力・駅力による上昇率を見ると、山手線の狙い目駅が▽池袋▽巣鴨▽日暮里▽鶯谷▽上野▽御徒町。埼京線が池袋駅、千代田線・常磐線行線が北千住駅で、新築が大幅に上昇しているものの中古はあまり上がっていない。

■東京23区の中古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	58.2㎡	72.0㎡	81%
2016年	56.9㎡	66.0㎡	86%

新築の供給単価と中古の成約単価の乖離(かいり)率ランキングを見ると、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。