

図23区エリア別 中古・新築マンションの商品差・価格差比較

	中古市場	新築市場	乖離幅(%)
都心(港・千代田・中央・新宿・渋谷・文京)			
戸数(戸)	4,486	6,179	
価格(万円)	5,604	9,324	-39.9
単価(万円)	322.8	471.4	-31.5
面積(m <sup>2</sup> )	54.3	65.4	-17.0
築年数	18.8	—	
城南(世田谷・目黒・品川・大田)			
戸数(戸)	3,409	4,998	
価格(万円)	4,652	7,066	-34.2
単価(万円)	253.0	352.2	-28.2
面積(m <sup>2</sup> )	59.6	66.3	-10.1
築年数	20.3	—	
城西(中野・杉並・練馬)			
戸数(戸)	1,614	1,103	
価格(万円)	3,708	5,967	-37.9
単価(万円)	211.3	316.3	-33.2
面積(m <sup>2</sup> )	57.4	62.3	-8.0
築年数	21.2	—	
城東(台東・江東・墨田・江戸川・葛飾)			
戸数(戸)	3,512	3,534	
価格(万円)	3,824	5,412	-29.3
単価(万円)	202.2	284.9	-29.0
面積(m <sup>2</sup> )	62.1	62.8	-1.1
築年数	17.7	—	
城北(豊島・北・板橋・荒川・足立)			
戸数(戸)	2,324	2,136	
価格(万円)	3,430	5,143	-33.3
単価(万円)	190.3	271.7	-30.0
面積(m <sup>2</sup> )	59.6	62.5	-4.6
築年数	23.8	—	

(2017年以降直近1年間)

## トータルプレインの

## 邸点観測

## 中古マンション市場観測

首都圏の新築マンション市場は、好立地化を背景に相変わらず価格上昇を続けている。高額化する新築マンションの購入を諦めて中古マンションやリノベーションマンションに流れるエンジニアーや増加しており、中古マンション市場は活況を呈しているように感じられる。実際のところはどうなのか。中古市場はどの程度の価格水準になっているのか。新築と中古市場を対比させながら、中古市場の立ち位置を検証した。

ノベーションマンションに流れるエンジニアーや増加しており、中古マンション市場は活況を呈しているように感じられる。実際のところはどうなのか。中古市場はどの程度の価格水準になっているのか。新築と中古市場を対比させながら、中古市場の立ち位置を検証した。

新築物件の価格はデベロッパーが決定する。一方で中古物件は前年実績をベースに査定を行うため、中古価格は新築価格をワンテンポ、ツーテンポ遅れて追いかける格好だ。

2017年の中古マンション市場動向をみると、成約件数は3万7329戸と、3年連続で前年を超えて去最高を更新した。成約単価は坪当たり165万3000円、成約平均

成約単価は252万4000円、成約平均価格は4238万円。成約件数は直近6年間で35.4%と首都圏平均を大きく上回る。成約単価は40.9%上昇しており、新築同様、23区が中古マンション市場をけん引していると言える。

新築と中古の単価乖離で市場を検証》23区を新築物件と中古物件の単価

成約単価は252万4000円、成約平均価格は4238万円。成約件数は直近6年間で35.4%と首都圏平均を大きく上回る。成約単価は40.9%上昇しており、新築同様、23区が中古マンション市場をけん引していると言える。

新築より中古の価格上昇率の方が高く、単価乖離率が縮小している。新築と遜色のない中古も増えている。新築より中古の価格上昇率の方が高く、単価乖離率が縮小している。新築より中古の価格上昇率の方が高く、単価乖離率が縮小している。

東京23区  
新築市場高止まりの中

## 中古市場の現状は

価格が3195万円。いずれも新築と同様に、13年のアベノミクススタート以来5年連続で上昇を続けている。

18年に入つてから1~6月期はさらに3~3%上昇し、成約坪単価170万8000円、成約平均価格3346万円となつた。成約件数は3万7329件で18.9%増加した。

23区の中古市場はさりに活発で、一方で“乖離幅が大きい”のは、多く。

乖離(かいり)率で見る。

新築・中古の“乖離幅が小さい”のは、新築の上昇率が小さい割に中古の水準が高いことを表す。乖離幅の小さいのは「15~20%」の目黒。「20~25%」が新宿・文京・品川。「25%前後」が渋谷・世田谷・豊島だ。そもそもが高単価相場の都心西部や城南の旧ブランド住所エリアが多い。

新築価格はデベロッパーの発売ペースだが、中古価格は成約ベースのデータであるため、中古物件の方が市場の実態を反映しているとも言える。新築マンション市場の検証に、中古市場を重要なベンチマークとして活用することができます。中古マンション市場は今後もますます拡大することが予想される。デベロッパーはより一層中古市場の動向に気を配る必要性が高まってきた