

ポートをまとめた。首都圏の新築マンション価格が高止まりする中、活況を呈しているのが中古マンション市場。どのような価格水準にあるのか、新築市場との比較で探つた。

まずは、東京23区の中古マンション市場全体を見るところ、成約件数(17年)は1万5691件で、5年前と比べて35・4%増加してお

## トータルブレインの

マッシュ

最前线

中古市場が活況、新築との価格乖離幅は?

り、マーケットが拡大している様子がうかがえる。成約単価（18年）は252万4000円で、12年比4割アップ。同レポートでは、「インスペクションなど」で中古マンションは品質が向上し、更にリフォームやリノベーション技術の向上に伴い、新築と品質面や見た目で遜色のない物件が増えている。顧客も新築と中古を同列で比較検討するケースが増えている」としている。

城西・城東・城北

次に、エリア別(※)の状況について。直近1年間の中古と新築の取引状況を比較すると、①都心エリアは大型タワーの影響もあり、中央区は新築が圧倒的大だが、港区と新宿区は中古が多い。特に港区の中古の取引数は新築の倍以上となっている。②城南エリアは大型物件の多い品川区で新築供給が圧倒的に多い

平均は25~30%

そして、成約した中古マンションの平均像としては、築20年前後で、面積は55～60m<sup>2</sup>（新築よりも5～10%狭小）、単価は新築よりも30%ほど割安——となつてゐる。

また、区別の新築と中古の価格か

が新築の倍。北区  
と荒川区は新築が  
多い。

が、その他は中古の取引が多い。特に世田谷区では中古が圧倒的。(3)城西エリアは、中野区以外は中古の取引が多い。特に杉並区は新築の倍近いボリュームとなっている。(4)城東エリアは江東区では新築・中古共に多く、1500戸台で拮抗している。墨田区と葛飾区は中古取引が多く、江戸川区は大型物件の影響なのか新築が多い。(5)城北エリアは豊島区と板橋区では中古の取引

かい離幅小	15~20%	目黒
	20~25%	新宿・文京・品川
	25%前後	渋谷・世田谷・豊島
かい離幅中	25~30%	港・台東・北・大田・中野・杉並・練馬
	30%前後	江東・荒川・板橋・葛飾・江戸川
	30~35%	千代田・中央・足立
かい離幅大	35~40%	墨田

い離率は表の通り。それを見ると、新築と中古の「かい離幅大」となっているのは、近年利便性評価が高まつた都心東部や城東、城北といった新築価格が大幅上昇しているエリア。新築と中古では、価格上昇のタイミングが異なる（中古のほうがワンテンポ遅れる）ため、価格かい離が大きいエリアは、今後、中古の価格上昇も期待できるといふ。一方で中古の価格が大幅上昇したことと市場が

減速する成約件数の頭打ちが懸念される状況もあるとしている。平均は25～30%だ。

同レポートでは最後に、「新築は発売ベースだが、中古は成約ベースのデータであるため、中古のほうがより市場の実態を反映しているといえる。(こ)うした中古のデータは、新築市場を検証する際に、重要なベンチマークとして活用することができるのではないか」とある。

「中古マンション市場は今

中央・新宿・渋谷・文京)  
②城南(世田谷・目黒・品川・大田)③城西(中野・杉並・練馬)④城東(台東・江東・墨田・江戸川・葛飾)⑤城北(豊島・北・板橋・荒川・足立)