

トータルブレイン®

# 邸点観測

中古マンション市場

コロナでどう変わったか

全3回

前回に続き、中古マンション市場を検証する。今回は直近3年における、エリア別の市場動向をみる。  
◇◇◇  
コロナ禍のエリア別市場動向(上)

■2019～2021年、超都心3区(港・千代田・渋谷)の中古マンション市場動向

|                       | 2019年      | 2020年       | 2021年       | 19→21年変動率 |
|-----------------------|------------|-------------|-------------|-----------|
| 成約件数(件)               | 336        | 235         | 208         | ▲38.1%    |
| 成約坪単価(円)              | 4,274,000  | 4,479,000   | 5,162,000   | 20.8%     |
| 成約価格(円)               | 93,830,000 | 101,010,000 | 119,140,000 | 27.0%     |
| 平均面積(m <sup>2</sup> ) | 71.13      | 72.55       | 74.02       | 4.1%      |

## 中古、超都心で大幅に価格上昇

### 城北は低め、今後値上がり傾向か

※集計条件：築10～15年、専有面積50平方メートル以上、駅徒歩10分以内(以下、同条件)

①超都心3区(港・千代田・渋谷)  
▽成約件数：2021年は208戸(19年比38%減少)。  
▽成約坪単価：516万2000円(同20・8%上昇)。  
▽成約価格・平均面積：価格は1億1914万円(同27%上昇)。千代田区は平均面積が約10平方メートル縮小し、50平方メートルで価格は1億円未満となった。

②都心3区(中央・新宿・文京)  
▽成約件数：273戸(19年比28・5%減少)。  
▽成約坪単価：375万4000円(同14・3%上昇)。  
▽成約価格は6851万円(同12・7%上昇)。  
▽平均面積：60平方メートル(同1・2%縮小)。

③城南4区(目黒・品川・世田谷・大田)  
▽成約件数：367戸(19年比30%減少)。  
▽成約坪単価：383万1000円(同19%上昇)。  
▽成約価格は7534万円(同18・9%上昇)。  
▽平均面積：67・78平方メートル(同1・2%縮小)。

④城西3区(中野・杉並・練馬)  
▽成約件数：194戸(19年比13%減少)。  
▽成約坪単価：288万1000円(同13・5%上昇)。  
▽成約価格は581万円(同16・0%上昇)。  
▽平均面積：67・53平方メートル(同4・6%縮小)。

⑤城東5区(江東・台東・墨田・江村川・葛飾)  
▽成約件数：634戸(19年比2・9%減少)。  
▽成約坪単価：288万7000円(同15・6%上昇)。  
▽成約価格は5880万円(同9・1%上昇)。  
▽平均面積：67・53平方メートル(同4・6%縮小)。

⑥城北5区(豊島・北・板橋・荒川・足立)  
▽成約件数：333戸(19年比23・5%減少)。  
▽成約坪単価：266万1000円(同15%上昇)。  
▽成約価格は5262万円(同12・2%上昇)。  
▽平均面積：65・74平方メートル(同3・0%縮小)。

区より抑えめた。新規供給が継続されており、需給バランスがあまり良くない。

少なめ。交通利便性や再開発など、立地と商品の希少性で上昇率に差がある。

上昇率は25%前後が目立つ。

江東区がシェアの50～60%を占める。特に豊洲・東雲有明の湾岸に大型マンションが集積。コロナ禍の坪単価上昇率は10～15%程度。新築時からの上昇率は20～30%が中心。

シエラは各区分15～25%の範囲で坪単価が突出。特に目黒・池袋などで坪単価400万～500万円台の取引があった。一方、足立区・板橋区・北区では新築時からの上昇率が抑えられており、今後の価格上昇が予想される。