建通新聞 2022年(令和4年) 4月15日号 掲載

トータルブレインの

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
<3>

コロナ禍のエリア別市場動向（下）

前回に続き、直近3年におけるエリア別の市場動向を見た上で、コロナ禍の中古マンション市場全体を考察する。

◇◇◇

郊外物件、大幅な価格上昇は困難

都内市町村、人気路線上昇も市場に厳しさ

※集計条件＝築10～15年、専有面積30平方㍍以上、駅徒歩10分以内（以下、同条件）

❼都内市町村
▽成約件数＝2021年は318戸（19年比20・5％減少）▽成約坪単価＝184万2000円（同14・4％上昇）▽成約価格＝3961万円（同12・8％上昇）▽平均面積＝72・27平方㍍（同2・2％縮小）

コロナ禍の坪単価上昇率は、沿線力・人気が別格の中央線沿線が35％上昇と最も高く、小田急線21％、西武池袋線11％と続く。しかし、マーケット全体では厳しい状況だ。坪単価上昇率が5～8％の物件が多く、値下がりのケースもある。新築時との比較も、ほとんどが10～25％低下している。

❽神奈川（横浜・川崎）
▽成約件数＝638戸（19年比27・4％減少）▽成約坪単価＝250万6000円（同14％上昇）▽成約価格＝5498万円（同11・9％上昇）▽平均面積＝72・69平方㍍（同2・0％縮小）

沿線別で坪単価・単価上昇率とも東急東横線が最も高水準。ほとんどの駅で坪単価300万円台となり、上昇率30％以上もある。ただし、横浜・川崎で中古の坪単価上昇が目立つのは利便性の高い人気駅が中心で、それ以外は上昇が0～10％に抑えられている。

❾神奈川（県央・湘南）
▽成約件数＝179戸（19年比15・6％減少）▽成約坪単価＝167万4000円（同9・7％上昇）▽成約価格＝3627万円（同7・2％上昇）▽平均面積＝71・63平方㍍（同1・9％縮小）

県央では橋本・本厚木・大和の価格上昇が顕著。海老名は新築ラッシュにより需給バランスが悪化している。湘南では藤沢・辻堂・鎌倉が上昇。湘南台は低下しており、新築ラッシュが影響している。全体的に厳しく、大半が新築時から15～20％価格が下落している。

❿埼玉
▽成約件数＝445戸（19年比9・4％減少）▽成約坪単価＝165万9000円（同10・9％上昇）▽成約価格＝3707万円（同11・6％上昇）▽平均面積＝74・27平方㍍（同0・7％拡大）

京浜東北線を筆頭に、利便性の高い人気路線・駅を中心に中古価格が上昇しているが、それ以外では目立った上昇は見られない。坪単価の上昇率は5～10％前後。新築時からの価格上昇率は5～10％が多いが、一部人気エリアのタワー物件で30～40％以上上昇している。

⓫千葉
▽成約件数＝449戸（19年比7・2％減少）▽成約坪単価＝147万円（同11・4％上昇）▽成約価格＝3414万円（同11・8％上昇）▽平均面積＝78・03平方㍍（同1・2％拡大）

総武線やTX線、東西線沿線などの利便性の高い人気路線などで中古価格が上昇している。しかし、西船橋・船橋・津田沼といった人気駅でも上昇が見られない物件が存在し、価格上昇はまだら模様だ。新築時からの価格上昇率はほとんどがマイナス15～20％だった。

考察

首都圏のマンション市場では、コロナ禍の2年間に三つの変化があった。

一つは都心不動産価格の高騰。金融緩和で国際マネーが市場に流れ込み価格が上昇し、富裕層やアッパーサラリーマン、パワーカップルが購入しているが、そこまで体力のない一般ユーザーは、中古や郊外新築マンション、一戸建てを検討せざるを得ない。

二番目は〝買える価格の住宅〟を探す動きが強まったこと。コロナ禍で賃貸脱出・持ち家志向が高まり、特に23区の賃貸層が、割安な賃料や買える住宅を近郊に求めているのが実像だろう。そして最後は、郊外市場や中古マンションへの注目度の上昇だ。

気になるのは、都心で上昇している中古価格が、郊外であまり上昇していない点だ。23区は需要に対し新築供給が少なく、新築・中古とも需給バランスが良好で価格上昇しやすい。逆に郊外では今後も新規供給が進みそうで、大幅な価格上昇は難しいだろう。

新築と中古市場の一体感が強まる昨今、新築マンション市場を検証する際、中古市場の動向を併せて注視する必要がある。

（おわり）