

■新築・中古コンパクトマンション市場比較  
(エリア別、2021年)

◎超都心3区(港、千代田、渋谷)

	新築供給	中古成約	乖離幅
戸数	191	199	8戸
平均価格(万円)	6,903	6,309	▲8.6%
平均面積(m <sup>2</sup> )	41.59	47.33	5.74m <sup>2</sup>
平均坪単価(千円)	5,487	4,387	▲20.0%

◎都心3区(中央、新宿、文京)

	新築供給	中古成約	乖離幅
戸数	399	317	▲82戸
平均価格	5,955	5,128	▲13.9%
平均面積	40.28	46.23	5.95m <sup>2</sup>
平均坪単価	4,888	3,665	▲25.0%

◎城南4区(目黒、品川、世田谷、大田)

	新築供給	中古成約	乖離幅
戸数	296	268	▲28戸
平均価格	5,349	4,841	▲9.5%
平均面積	42.69	48.23	5.54m <sup>2</sup>
平均坪単価	4,142	3,320	▲19.8%

◎城西3区(中野、杉並、練馬)

	新築供給	中古成約	乖離幅
戸数	166	146	▲20戸
平均価格	4,831	4,058	▲16.0%
平均面積	41.79	46.55	4.76m <sup>2</sup>
平均坪単価	3,821	2,892	▲24.3%

◎城東5区(江東、台東、墨田、江戸川、葛飾)

	新築供給	中古成約	乖離幅
戸数	422	273	▲149戸
平均価格	5,090	4,096	▲19.5%
平均面積	42.57	48.05	5.48m <sup>2</sup>
平均坪単価	3,952	2,832	▲28.3%

◎城北5区(豊島、北、板橋、荒川、足立)

	新築供給	中古成約	乖離幅
戸数	547	170	▲377戸
平均価格	4,532	3,919	▲13.5%
平均面積	42.77	48.28	5.51m <sup>2</sup>
平均坪単価	3,503	2,713	▲22.6%

◎都内市町村

	新築供給	中古成約	乖離幅
戸数	110	107	▲3戸
平均価格	4,183	3,209	▲23.3%
平均面積	41.80	49.66	7.86m <sup>2</sup>
平均坪単価	3,308	2,158	▲34.8%

◎神奈川(横浜・川崎)

	新築供給	中古成約	乖離幅
戸数	710	201	▲509戸
平均価格	4,178	3,679	▲11.9%
平均面積	38.94	50.34	11.40m <sup>2</sup>
平均坪単価	3,547	2,411	▲32.0%

◎神奈川(県央・湘南)

	新築供給	中古成約	乖離幅
戸数	31	55	24戸
平均価格	3,466	2,567	▲25.9%
平均面積	43.35	51.38	8.03m <sup>2</sup>
平均坪単価	2,643	1,668	▲36.9%

◎埼玉・千葉

	新築供給	中古成約	乖離幅
戸数	356	103	▲253戸
平均価格	3,123	2,728	▲12.6%
平均面積	36.50	50.52	14.02m <sup>2</sup>
平均坪単価	2,828	1,800	▲36.4%

※新築：平均面積30~40㎡台(トータルブレイン調べ)  
※中古：専有面積30~50㎡台  
(REINS成約データ/築10~19年)

トータルブレインの

邸点観測

首都圏コンパクトマンション市場  
新築VS中古

全3回  
①  
②  
③

前回の中古コンパクトマンション市場に続き、エリア別の推移を見ていく。

価格差、郊外ほど拡大傾向

◎超都心3区(港、千代田、文京) 取引件数は、新築の供給戸数が中古より25%多く、ほぼ同水準の供給・成約戸数。ただし、いずれもボリュームは少なくコンパクト商品の希少性は高い。平均坪単価は中古が新築の20%安で、差は少なめ。中古の平均面積が10%以上広いため、価格差はさらに少ない。◎都心3区(中央、新宿、世田谷、大田) 取引件数は中古・新築の約800万円の16%にとどま。◎城南4区(目黒、品川、世田谷、大田) 取引件数は、新築の供給戸数が中古より25%多く、ほぼ同水準。単価は中古が新築の20%安で、差は少なめ。◎城西3区(中野、杉並、練馬) 取引件数が非常に少なく、中古・新築の差も少なく、単価は中古が24.3%安で、差は少なめ。◎城東5区(江東、台東、墨田、江戸川、葛飾) 取引件数は、新築の供給戸数が中古より25%多く、ほぼ同水準。単価は中古が新築の20%安で、差は少なめ。◎城北5区(豊島、北、板橋、荒川、足立) 取引件数は、新築の供給戸数が中古より25%多く、ほぼ同水準。単価は中古が新築の20%安で、差は少なめ。◎都内市町村 取引件数は、新築の供給戸数が中古より25%多く、ほぼ同水準。単価は中古が新築の20%安で、差は少なめ。◎神奈川(横浜・川崎) 取引件数は、新築の供給戸数が中古より25%多く、ほぼ同水準。単価は中古が新築の20%安で、差は少なめ。◎神奈川(県央・湘南) 取引件数は、新築の供給戸数が中古より25%多く、ほぼ同水準。単価は中古が新築の20%安で、差は少なめ。◎埼玉・千葉 取引件数は、新築の供給戸数が中古より25%多く、ほぼ同水準。単価は中古が新築の20%安で、差は少なめ。

城東・城北で良好

◎城東5区(江東、台東、墨田、江戸川、葛飾) 取引件数は、新築の供給戸数が中古より25%多く、ほぼ同水準。単価は中古が新築の20%安で、差は少なめ。◎城北5区(豊島、北、板橋、荒川、足立) 取引件数は、新築の供給戸数が中古より25%多く、ほぼ同水準。単価は中古が新築の20%安で、差は少なめ。◎都内市町村 取引件数は、新築の供給戸数が中古より25%多く、ほぼ同水準。単価は中古が新築の20%安で、差は少なめ。◎神奈川(横浜・川崎) 取引件数は、新築の供給戸数が中古より25%多く、ほぼ同水準。単価は中古が新築の20%安で、差は少なめ。◎神奈川(県央・湘南) 取引件数は、新築の供給戸数が中古より25%多く、ほぼ同水準。単価は中古が新築の20%安で、差は少なめ。◎埼玉・千葉 取引件数は、新築の供給戸数が中古より25%多く、ほぼ同水準。単価は中古が新築の20%安で、差は少なめ。

墨田、江戸川、葛飾) 取引件数は、新築の供給戸数が中古より25%多く、ほぼ同水準。単価は中古が新築の20%安で、差は少なめ。◎都内市町村 取引件数は、新築の供給戸数が中古より25%多く、ほぼ同水準。単価は中古が新築の20%安で、差は少なめ。◎神奈川(横浜・川崎) 取引件数は、新築の供給戸数が中古より25%多く、ほぼ同水準。単価は中古が新築の20%安で、差は少なめ。◎神奈川(県央・湘南) 取引件数は、新築の供給戸数が中古より25%多く、ほぼ同水準。単価は中古が新築の20%安で、差は少なめ。◎埼玉・千葉 取引件数は、新築の供給戸数が中古より25%多く、ほぼ同水準。単価は中古が新築の20%安で、差は少なめ。