

トータルブレインの

邸点観測

中古マンション価格上昇
メカニズム<全3回の①>

中古マンション価格が大幅に上昇している。首都圏マンション市場のコロナ禍での単価上昇率を見ると、新築マンションが2019年〜22年前半で平均11%上昇したのに対し、中古マンション市場は平均22%上昇し、新築の倍の伸びを示している。とはいえ、全ての中古マンションが一律に上昇しているのではなく、さまざまな条件により、物件ごとの上昇幅に格差が生じている。新築と中古市場の関係性や、中古市場で価格が大幅に上昇する条件などを検証する。

新規供給減り、中古が受け皿に

直近10年、首都圏の中古マンション市場
13〜22年前半における中古マンションの成約坪単価上昇率をエリア別に比較すると、1位は23区で72%だった。表①。同工率は新築の供給戸数が53%の大幅減となる一方、中古は17%増加しており、新築マーケットの受け皿として中古市場の人氣が上昇。2位は埼玉県で62%。表②。新築の坪単価上昇率が64%と著しく、中古が新築に引上げられた格好だ。

タワマンや駅近に強み
エリア別に見る直近10年の中古マンション市場

都内市町村・神奈川・千葉県は、中古の単価上昇率が44〜48%とほぼ横並びで、いずれも新築の単価上昇率(36〜42%)より高い水準にある。
この10年間における首都圏の平均坪単価上昇率は、新築の40%に対し中古が65%と、中古が新築を大きく上回る。表③。とはいえ、新築の供給戸数が40%減とかなり市場が縮小したのに対し、中古の増加は9%に比べて

■23区の中古マンション市場

	成約件数	成約価格 (万円)	平均面積 (㎡)	成約坪単価 (万円)	平均 築年数
2013年	13,982	3,390	58.79	190.6	17.93
2014年	13,250	3,581	57.53	205.8	18.16
2015年	13,767	3,816	56.61	222.8	18.84
2016年	15,290	4,039	56.92	234.6	18.77
2017年	15,691	4,238	57.45	243.9	18.98
2018年	15,439	4,479	58.66	252.4	19.16
2019年	16,253	4,644	58.91	260.6	19.85
2020年	15,087	4,889	59.86	270.0	20.33
2021年	16,421	5,325	58.69	299.9	20.80
2022年(1-7)	9,374	6,409	57.85	327.2	21.17
平均	14,455	4,481	58.13	250.8	19.40

■埼玉県の中古マンション市場

	成約件数	成約価格 (万円)	平均面積 (㎡)	成約坪単価 (万円)	平均 築年数
2013年	4,693	1,672	67.85	81.5	20.58
2014年	4,239	1,731	67.91	84.3	21.01
2015年	4,175	1,860	68.47	89.8	21.51
2016年	4,458	1,948	67.81	94.9	21.51
2017年	4,343	2,016	67.94	98.1	22.08
2018年	4,347	2,130	68.14	103.3	22.33
2019年	4,330	2,193	68.22	106.2	23.09
2020年	4,159	2,253	68.31	109.0	23.46
2021年	4,750	2,444	68.04	118.7	24.03
2022年(1-7)	2,478	2,690	68.04	131.9	24.20
平均	4,197	2,094	68.07	101.8	22.38

■新築と中古の市場比較 (坪単価、新規供給戸数)

☆新築坪単価

	2013年 (万円)	2022年 (万円)	新築の 上昇率(%)	中古の 上昇率(%)
東京23区	2,859	4,198	47	72
都内市町村	1,917	2,592	35	44
神奈川	1,897	2,691	42	44
埼玉	1,692	2,774	64	62
千葉	1,570	2,136	36	48
首都圏	2,304	3,230	40	65

☆新築供給戸数

	2013年 (万円)	2022年 (万円)	新築の 上昇率(%)	中古の 上昇率(%)
東京23区	28,338	13,290	▲53	17
都内市町村	4,436	2,921	▲34	7
神奈川	11,805	8,609	▲27	5
埼玉	6,617	4,451	▲33	1
千葉	5,280	4,365	▲17	4
首都圏	56,476	33,636	▲40	9

◎都心3区(中央・新宿・文京)新築供給戸数は13〜14年の7

137万から21〜22年(推定)の1360戸へと81%減少。中古成約戸数は460戸から301戸へ35%減少し、需給バランスはとて良好だ。

レインスのデータを基に、専有面積60〜70平方メートル、築10年台(10〜19年)の物件を抽出した。
◎超都心3区(港・千代田・渋谷)
新築供給戸数は13〜14年の3451戸から21〜22年(推定)の2089戸へと39%減少した。

中古成約戸数は327戸から306戸と6%減少にとどまり、需給バランスは良好だ。
◎21〜22年中古市場「上位はメジャーな再開発タワー物件。坪単価800万円台と10年でほぼ倍増した。下位は港区湾岸部や渋谷区北西部が中心で、坪単価300万円前後、10年で59%の上昇と上昇率はやや低め。
◎21〜22年中古市場「上位は新宿区や文京区の駅近好立地で、坪単価500万円台、10年で78%と大幅に上昇した。下位は中央区湾岸部などで、坪単価200万円台後半、10年で65%上昇した。