

トータルプレインの

邸点観測

中古マンション価格上昇
メカニズム<全3回の②>

エリア別に見る直近10年の
中古マンション市場
◎城南4区(目黒・世田谷・品
川・大田)
新築供給戸数は13~14年の6
で170万戸、10年で44%の
上昇にとどまる。

◎城西3区(中野・杉並・練馬)
新築供給戸数は340万戸か
ら146万戸へほぼ半減。中古
成約戸数は504戸から389
戸と23%減少した。割安な練馬
区での供給増を要因に、新築の
価格上昇は抑えられ、逆に中古

で170万戸、10年で44%の
上昇にとどまる。
◎江戸川・葛飾)
新築供給戸数は1万0530
戸から4380戸へ6割減。台
東・江戸川・墨田区が減少し、割
安な江戸川・葛飾区の供給シ
アが拡大した。一方、中古成約
戸数は1073戸から1045
戸とほぼ横ばい。新築の供給減
をカバーするように、台東・江

で170万戸、10年で44%の
上昇にとどまる。
◎江戸川・葛飾)
新築供給戸数は1万0530
戸から4380戸へ6割減。台
東・江戸川・墨田区が減少し、割
安な江戸川・葛飾区の供給シ
アが拡大した。一方、中古成約
戸数は1073戸から1045
戸とほぼ横ばい。新築の供給減
をカバーするように、台東・江

前回に続き、直近10年の中古
マンション市場をエリア別に見
てい。

**再開発物件が
高値で推移**

エリヤ別に見る直近10年の
中古マンション市場
◎城南4区(目黒・世田谷・品
川・大田)
新築供給戸数は13~14年の6

1369戸へと79%減少した。中
古成約戸数は872戸から77
2戸と12%減少。とほくえ、大幅
な供給減で、駅徒歩10分圏内は新
築・中古とも単価上昇が目立つ。
△21~22年中古市場》成約坪单
価上位は再開発タワー物件で6
00万円台、10年で94%上昇し
た。同下位は大田区の駅遠など

上昇。上位・下位とも坪単価上
昇率58~59%とほぼ同水準だ。
◎城東5区(台東・江戸川・墨
田)
新築供給戸数は7326戸か
で170万戸、10年で44%の
上昇にとどまる。

◎城北5区(豊島・北・板橋・
荒川・足立)
新築供給戸数は7326戸か
で170万戸、10年で44%の
上昇にとどまる。

◎都内市町村(武蔵野・三鷹・
調布・府中)
新築供給戸数は3124戸か
ら1350戸へ57%減少。中古
成約戸数は354戸から311
戸と1割減。坪単価の上昇率が
新築32%に対し、中古38%と中
古の方が大きい。駅徒歩5分圏
内の中古物件が大幅に上昇して
いる。

△21~22年中古市場》上位は青
島・荒川区の駅前タワーなど。
坪単価500万円台前半、10年
で86%アップと大幅に上昇し
化できない立地は評価が低い。
た。下位は足立区の駅遠で、坪
単価110万円前後、10年で46%
上昇と低めに推移した。

◎横浜・川崎(中区・西区・港
北区・中原区)

新築供給戸数は2971戸か
ら1796戸へ4割減少。中古
成約戸数は573戸から16
戸と1割減。坪単価の上昇率が
新築29%に対し、中古61%と中
古の方が大きい。特に駅徒歩5
分圏内の中古物件は坪単価が73%
上昇した。

中古価格上昇

△21~22年中古市場》上位は青
島・荒川区の駅前タワーなど。
坪単価500万円台前半、10年
で86%アップと大幅に上昇し
化できない立地は評価が低い。
た。下位は足立区の駅遠で、坪
単価110万円台、10年間の上昇
率は15%にとどまる。郊外部は
内台前半、価格2000万円台
が壁となっている。(つづく)