

トータルブレインの
マニション 最前线

トータルブレインの マニション 最前线

東京23区の中古市場検証

の天井感が徐々に出始めて、直近3年半で30%前後の大
きな上昇が続いている。同様に新築マンションの
中古市場の現状を整理した。

10年で約2倍に

まず、アベノミクス（13
年）→コロナ直前（19年）
↓コロナ4年目（23年前半）にお

ける中古マンションの成約価格の推
移をエリア別（東

京23区、東京都下、横浜・川崎、
県央・湘南、埼玉、千葉）で比較

して、新築よりも中古のほうが5~15%程度大きい。

新築との乖離幅縮小

続いて中古マンションの成約価格が新築マンションの分譲価格の何%かを調べ

たところ、10年間の平均は70%だった。ただコロナ以降、23区では中古が新築の75%前後となり、単価乖離幅が縮小している。つまり2倍近い上昇。それ以外のエリアも50~70%上昇だった。

トータルブレインはこのほど、「現在の23区・中古マンション市場検証」を実施。今、中古市場はどう動いているのか？ 新築市場との対比をまとめた。新築トータルの上昇率は、23区で成約単価が81%、価格が93%と題したレポートをまとめた。新築市場は建築費高騰で、途をたどり、郊外部では販売ペースのダウンが始まっている。一方、中古市場でも成約価格の上昇が続き、売れ行きの低下と共に価格の上昇が大きくな

る。

また、中古マンションの成約事例を見ると、好立地・ハイグレード商品の価

格上昇が大きく、一般的な立地の商品との価格差が拡大。二極化が進んでいる。

新築マンションが同一エリアで継続的に出てこないと、いう状況は、中古になってからもそのエリアの「最新型」をキープしやすいといふことであり、購入後の資産価値が落ちにくくことにつながる。

価格上昇、新築以上のペース

新築との乖離幅縮小について、中古マンションの成約価格が新築マンションの分譲価格の何%かを調べたところ、10年間の平均は70%だった。ただコロナ以降、23区では中古が新築の75%前後となり、単価乖離幅が縮小している。つまり2倍近い上昇。それ以外のエリアも50~70%上昇だった。

トータルブレインのマニション最前线では、新築と中古の単価乖離幅が5~8%程度縮小している状況がうかがえる。