

トータルブレインの

# 邸点観測

23区の中古マンション市場  
検証 <全3回の①>

■直近10年間の東京23区・中古マンション市場の推移

年	成約件数	成約価格 (万円)	平均面積 (㎡)	成約単価 (千円)	平均 築年数
2013	13,982	3,390	58.79	1,906	17.93
2014	13,250	3,581	57.53	2,058	18.16
2015	13,767	3,816	56.61	2,228	18.84
2016	15,290	4,039	56.92	2,346	18.77
2017	15,691	4,238	57.45	2,439	18.98
2018	15,439	4,479	58.66	2,524	19.16
2019	16,253	4,644	58.91	2,606	19.85
2020	15,087	4,889	59.86	2,700	20.33
2021	16,421	5,325	58.69	2,999	20.80
2022	15,441	5,776	57.58	3,316	21.49
2023 (1-8月)	10,542	6,587	57.89	3,465	22.16
平均	15,062	4,615	58.08	2,599	19.68

建築費が高騰し分譲価格が上昇の一途をたどる新築マンション市場。郊外部では販売のペースダウンも見られる。その一方で中古マンション市場も成約価格の上昇が続ぎ、売れ行きの下下とともに価格の天井感が出てきた。そこで、直近1年間における23区の中古マンション市場動向をエリアごとに調査し、新築との市場比較などから、中古マンション市場の現状を検証する。

## 直近2年半、取引価格が大幅上昇

首都圏、エリア別中古マンション市場の推移  
(2013年～23年1～8月)

直近10年間の首都圏・中古マンション市場の推移＝表Ⅱを見ると、①アベノミクスによる販売好調期(13～14年)、②価格上昇期(15～19年)、③コロナ期(20～23年)に大別できる。

減・価格急騰によって中古マンションのニーズ・希少性がいつそう高まり、中古価格が大幅に押し上げられた。

①～③の期間に約10年が経過しているため、成約した中古の平均築年数は全5エリアで5年ほど古くなっていくものの、コロナ禍に坪単価・販売価格は全てのエリアでプラス30%前後と大幅に上昇。コロナ禍の賃貸脱出志向の高まりによるマンション需要の拡大と、一方で新築マンションの供給

首都圏、エリア別中古マンション成約単価・価格上昇率の比較

①～③の期間に約10年が経過しているため、成約した中古の平均築年数は全5エリアで5年ほど古くなっていくものの、コロナ禍に坪単価・販売価格は全てのエリアでプラス30%前後と大幅に上昇。コロナ禍の賃貸脱出志向の高まりによるマンション需要の拡大と、一方で新築マンションの供給

首都圏、エリア別新築マンション成約単価・価格上昇率の比較

①～③の期間に約10年が経過しているため、成約した中古の平均築年数は全5エリアで5年ほど古くなっていくものの、コロナ禍に坪単価・販売価格は全てのエリアでプラス30%前後と大幅に上昇。コロナ禍の賃貸脱出志向の高まりによるマンション需要の拡大と、一方で新築マンションの供給

首都圏、エリア別新築マンション成約単価・価格上昇率の比較

①～③の期間に約10年が経過しているため、成約した中古の平均築年数は全5エリアで5年ほど古くなっていくものの、コロナ禍に坪単価・販売価格は全てのエリアでプラス30%前後と大幅に上昇。コロナ禍の賃貸脱出志向の高まりによるマンション需要の拡大と、一方で新築マンションの供給

首都圏、エリア別新築マンション成約単価・価格上昇率の比較

①～③の期間に約10年が経過しているため、成約した中古の平均築年数は全5エリアで5年ほど古くなっていくものの、コロナ禍に坪単価・販売価格は全てのエリアでプラス30%前後と大幅に上昇。コロナ禍の賃貸脱出志向の高まりによるマンション需要の拡大と、一方で新築マンションの供給

首都圏、エリア別新築マンション成約単価・価格上昇率の比較

①～③の期間に約10年が経過しているため、成約した中古の平均築年数は全5エリアで5年ほど古くなっていくものの、コロナ禍に坪単価・販売価格は全てのエリアでプラス30%前後と大幅に上昇。コロナ禍の賃貸脱出志向の高まりによるマンション需要の拡大と、一方で新築マンションの供給

首都圏、エリア別新築マンション成約単価・価格上昇率の比較

①～③の期間に約10年が経過しているため、成約した中古の平均築年数は全5エリアで5年ほど古くなっていくものの、コロナ禍に坪単価・販売価格は全てのエリアでプラス30%前後と大幅に上昇。コロナ禍の賃貸脱出志向の高まりによるマンション需要の拡大と、一方で新築マンションの供給

首都圏、エリア別新築マンション成約単価・価格上昇率の比較

①～③の期間に約10年が経過しているため、成約した中古の平均築年数は全5エリアで5年ほど古くなっていくものの、コロナ禍に坪単価・販売価格は全てのエリアでプラス30%前後と大幅に上昇。コロナ禍の賃貸脱出志向の高まりによるマンション需要の拡大と、一方で新築マンションの供給

首都圏、エリア別新築マンション成約単価・価格上昇率の比較

①～③の期間に約10年が経過しているため、成約した中古の平均築年数は全5エリアで5年ほど古くなっていくものの、コロナ禍に坪単価・販売価格は全てのエリアでプラス30%前後と大幅に上昇。コロナ禍の賃貸脱出志向の高まりによるマンション需要の拡大と、一方で新築マンションの供給

首都圏、エリア別新築マンション成約単価・価格上昇率の比較

①～③の期間に約10年が経過しているため、成約した中古の平均築年数は全5エリアで5年ほど古くなっていくものの、コロナ禍に坪単価・販売価格は全てのエリアでプラス30%前後と大幅に上昇。コロナ禍の賃貸脱出志向の高まりによるマンション需要の拡大と、一方で新築マンションの供給

首都圏、エリア別新築マンション成約単価・価格上昇率の比較

上昇と、ざっと2倍近く上昇している。他のエリアでも50～70%上昇。特にコロナ禍以降(19～23年)の上昇が顕著で、わずか3年半で中古の成約単価・価格は30%前後の大幅な上昇となった。

新築と中古の単価比較  
(13～23年)

単価・価格の上昇  
中古が新築上回る

首都圏、エリア別新築マンション成約単価・価格上昇率の比較

新築マンションにおける13年から現在まで10年間の単価上昇率は、23区が67%、他のエリアでも45～50%程度。コロナ禍での新築の単価上昇率は10～20%程度にとどまっており、中古の上昇率30%前後と比べ10

首都圏、エリア別新築マンション成約単価・価格上昇率の比較

新築マンションにおける13年から現在まで10年間の単価上昇率は、23区が67%、他のエリアでも45～50%程度。コロナ禍での新築の単価上昇率は10～20%程度にとどまっており、中古の上昇率30%前後と比べ10

首都圏、エリア別新築マンション成約単価・価格上昇率の比較

新築マンションにおける13年から現在まで10年間の単価上昇率は、23区が67%、他のエリアでも45～50%程度。コロナ禍での新築の単価上昇率は10～20%程度にとどまっており、中古の上昇率30%前後と比べ10

首都圏、エリア別新築マンション成約単価・価格上昇率の比較

新築マンションにおける13年から現在まで10年間の単価上昇率は、23区が67%、他のエリアでも45～50%程度。コロナ禍での新築の単価上昇率は10～20%程度にとどまっており、中古の上昇率30%前後と比べ10

首都圏、エリア別新築マンション成約単価・価格上昇率の比較

新築マンションにおける13年から現在まで10年間の単価上昇率は、23区が67%、他のエリアでも45～50%程度。コロナ禍での新築の単価上昇率は10～20%程度にとどまっており、中古の上昇率30%前後と比べ10

首都圏、エリア別新築マンション成約単価・価格上昇率の比較

新築マンションにおける13年から現在まで10年間の単価上昇率は、23区が67%、他のエリアでも45～50%程度。コロナ禍での新築の単価上昇率は10～20%程度にとどまっており、中古の上昇率30%前後と比べ10

首都圏、エリア別新築マンション成約単価・価格上昇率の比較

新築マンションにおける13年から現在まで10年間の単価上昇率は、23区が67%、他のエリアでも45～50%程度。コロナ禍での新築の単価上昇率は10～20%程度にとどまっており、中古の上昇率30%前後と比べ10

首都圏、エリア別新築マンション成約単価・価格上昇率の比較

新築マンションにおける13年から現在まで10年間の単価上昇率は、23区が67%、他のエリアでも45～50%程度。コロナ禍での新築の単価上昇率は10～20%程度にとどまっており、中古の上昇率30%前後と比べ10

首都圏、エリア別新築マンション成約単価・価格上昇率の比較

新築マンションにおける13年から現在まで10年間の単価上昇率は、23区が67%、他のエリアでも45～50%程度。コロナ禍での新築の単価上昇率は10～20%程度にとどまっており、中古の上昇率30%前後と比べ10

首都圏、エリア別新築マンション成約単価・価格上昇率の比較

(つづく)