

トータルブレイン®

邸点観測

23区の中古マンション市場
検証 <全3回の②>

今回は、23区の中から特徴的な区を取り上げ、直近1年の中古市場を見ていく。

中古物件、品川、板橋などで割安感

エリア別に見る直近1年の市場動向

■港区

例外的な物件である三田ガーデンヒルズとワールドタワーレジデンスを除くと、新築供給は181戸と少な々、中古(925戸)がカバーしている。単価差は15%程度しかなく、平均価格は新築の1億0556万円に対し中古が1億2070万円と逆転状態。これは中古物件がファミリータイプ中心なのに対し、新築が主にコンパクト系である

ことが影響している。

■千代田区

新築は番町などの億ション、中古は神田・秋葉原のコンパクト系が中心。中古が単価で新築の59%・価格で新築の45%と、商品がすみ分けられている。供給戸数は新築151戸、中古188戸と少ない。

■文京区

新築供給が365戸とやや少なめで需給バランスは良好。中古は539戸。新築は億ション系、中古は圧縮系のため、新築に対し中

古は単価68%、価格58%と新築が中古を大幅に上回った。実需での購入がメインのため、面積広めの中古物件が少なく、広めニーズを新築がカバーしている。

■品川区

新築727戸、中古715戸と取引は多めだ。表単価面で中古(389万8000円)が新築(585万6000円)に対し66.6%と割安感がある。価格は新築が7000万~1億円台前半と急激に上昇しているのに比べ、中古は4000万~8000万円台が中心(いずれも面積帯はコンパクト系、圧縮ファミリー中心)と価

品川、中古価格の上昇が遅れ気味

■世田谷区

新築供給564戸、中古1099戸と、中古取引が活発だ。価格は新築中古とも1億円未満が中心で、面積はいずれもファミリータイプがメイン。駅距離も両者

とも徒歩15分圏やバス便が4割弱を占め駅立地が多い。そのため、特に駅遠の中古物件は割安で、RV率新築時価格からの変動率、中古取引時の価格が安くなるほど率が下がる。が低い。

■品川区、直近1年間のマンション市場

新築727戸、中古715戸と取引は多めだ。表単価面で中古(389万8000円)が新築(585万6000円)に対し66.6%と割安感がある。価格は新築が7000万~1億円台前半と急激に上昇しているのに比べ、中古は4000万~8000万円台が中心(いずれも面積帯はコンパクト系、圧縮ファミリー中心)と価

■品川区、直近1年間のマンション市場

	新築	中古	乖離率(%)
成約・販売戸数	727	715	-
平均価格(万円)	10,241	7,433	72.6
平均面積(m ²)	57.82	62.39	107.9
平均単価(千円)	5,856	3,898	66.6
平均築年数	-	20.24	-
平均駅距離(分)	5.3	5.5	0.2

格の上昇が遅れ気味で、狙い目エリアとなっている。

板橋、新築と中古単価・価格差大

■練馬区

新築799戸、中古566

7戸と取引は多め。新築は駅遠(16分以上)が多く、中古単価が新築の73%と差が小さい。新築・中古ともクロス圧縮系が多いこともあり、価格は中古が4000万~5000万円台、新築が5000万~6000万円台と割安な水準にある。

■台東区

賃貸物件が豊富な台東区は、分譲の新築供給が239戸と少な々、中古(419戸)が供給をカバー。また、新築が単身者向け商品中心となっており、やや広め商品へのニーズも中古がカバーしている。駅距離は新築・中古とも駅近が中心だ。価格は中古が3000

万~6000万円台、新築が3000万~8000万円台がメインで、1億円台は少ない。

■板橋区

新規供給は361戸と少ないが、中古は554戸と平均レベルにある。中古の築年数は21年以上が6割弱と、築古が多い。面積帯は新築・中古ともファミリータイプがメイン。こうした状況から新築と中古の単価・価格差が大き々、中古に割安感がある。価格を見る

(つづ)