

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③>

今回は、直近1年間に
おける新築と中古の供給
戸数差、単価乖離(かい
り)率、RV率(新築時
価格からの変動率)を比
較した後で、中古マンシ
ョン市場を総括する。

中古は利便性重視 新規供給不足もカバー

が低いのは沿線・駅などの
アクセスがやや弱いエリアで、
中古は駅遠物件への評
アや駅遠物件が多いエリア
価がとて厳しい。

◎新築販売・中古成約の戸
数差

戸数差が大きいのは江東
(1123戸)・港(744
戸)・世田谷(535戸)・
中央(500戸)で、いずれ
も中古成約が活発だ。こ
うした中古取引が活発なエ
リアは、マーケット規模が大
きい割に新築の供給が少な
めで、需給のマイナス分を
カバーするうちに中古取引
が活発なケースが多い。

◎RV率ランキング
すなわち中古が高値のエ
リアは江東(91.9%)・港(85
.4%)・中央(83.6%)・
墨田(82.5%)の4区。
戸数差と同様、マーケット
の規模に対し新築の供給が
少なく、需給のマイナス分
を中古がカバーしている。
傾向が強い。逆にRV率
で減少しており、明らかに

供給不足で、この不足分を
カバーしているのが中古マ
ンション市場だと考えられ
る。23区では用地不足によ
る地価高騰と建築費の高止
まりにより新築分譲価格が
上昇し、供給数を伸ばせな
い。そうした中、好立地で
比較的割安な中古マンション
が評価・人気を集め、新
築以上のペースで価格が上
昇し、新築との差が縮小し
てきている。

◎新築販売単価・中古成約
単価の乖離率

単価の乖離が特に少ない、

新築、中古とも「二極化」が加速

も特に好立地・ハイクレ
ード商品の価格上昇は大き
く、一般的な立地の商品と
の価格差が拡大。都心では
成約単価の上位物件が下位
の2~4倍の水準となり、
最新型をキープしやす
く、購入後の資産価値が落ち
にくいことにつながる。従っ
て、マンションを資産として
購入する層にとっては、23区
を志向する傾向が、今後ますます
強まるだろう。23区では
良好な需給バランスの継続
により、中古マンションの
流動・資産性がキープされ
やすく、中古市場における
都内都心と郊外のマーケッ
トの二極化の進行が、新築
市場に影響を与えていくか
もしれない。(おわり)

■区別の平均RV率
ランキング

順位	区	平均RV率
1	千代田区	180%
2	港区	174%
3	中央区	154%
4	台東区	147%
5	新宿区	146%
6	文京区	146%
7	品川区	143%
8	荒川区	141%
9	墨田区	135%
10	豊島区	131%
11	江東区	130%
12	目黒区	130%
13	渋谷区	128%
14	中野区	124%
15	北区	123%
16	大田区	121%
17	世田谷区	116%
18	杉並区	113%
19	板橋区	112%
20	江戸川区	106%
21	練馬区	106%
22	葛飾区	100%
23	足立区	99%

他方、中古市場において

り強まっている。