

# 東京23区の中古マンション市場の現状

(株)リクルート住まいカンパニー 住まい研究所所長 宗健

## 東京23区の中古マンション市場は 堅調に推移するも在庫数が増加

東京23区の中古マンション価格は2013年以降上昇傾向が続いており、2011年に比べて20%以上上昇している。成約数も2011年以降増加傾向が維持されているが、2015年夏以降、在庫数が急激に増加している。在庫数上昇の要因としては、売り手が価格の上昇と当初予定されていた2017年の消費税増税を考慮し、今が「売り時」だと思っている影響が大きいのではないかと推察される。これは当社の「住まいの買いどき感」調査で、一般生活者の買いどき感が3.3ポイント増加し「金利が下がりそう」「お金が借りやすい」という回答が大幅に上昇していることも符合する。ただし、在庫数の急増によって成約までの期間は長期化している可能性も高いこと、地域によって状況が異なることにも注意が必要である。

価格の上昇は建築費等の上昇による新築マンション価格の上昇に影響を受

けたものであり（筆者の調査によれば新築との価格差は概ね30%程度が求められる）、バブルではなく実需に基づいたものと考えられる。ただし在庫数が急激に増加していることから、価格・成約数の上昇傾向がいつまで継続するか注視する必要がある。

## 東京23区では中古マンションが 取引の主流になっている

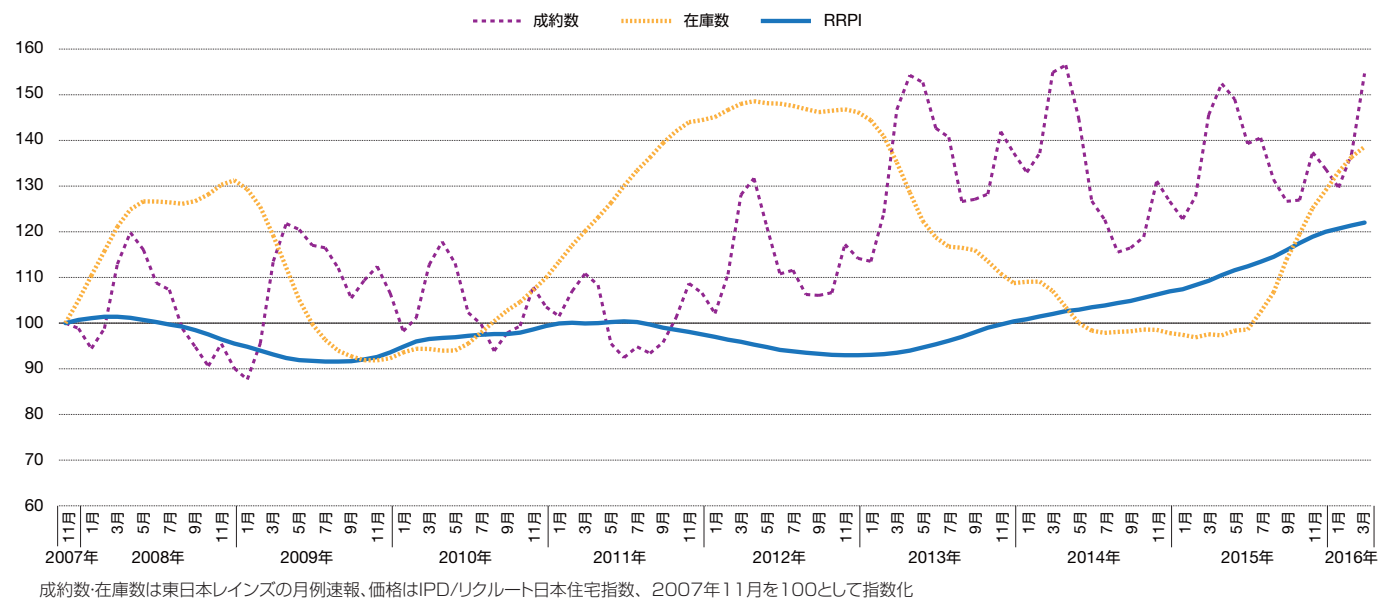
不動産流通経営協会（FRK）の「既存住宅流通量の地域別推計について：平成27年5月」によれば2012年の東京23区の既存住宅流通推計量は約8.7万件で既存住宅流通比率は44.3%（新築着工数は約10.9万件）となっている。この流通比率の分母となる新築着工数には借家・給与住宅（約5.5万户）が含まれており、それを除けば61.5%となり東京23区の実質的な既存住宅流通比率は優に50%を超えている可能性が高い。

さらに、8.7万件と推定される流通量

の多くは中古マンションだと考えられ（中古戸建ては除却され新築戸建てとして供給されることも多い）、2012年の東京23区の新築マンション発売戸数が約2万户であったことを考えれば、東京23区では新築マンションよりも中古マンションが主流になっていると言える。

中古マンションが主流になっている理由には以下のようなものが考えられる。一つは、新築マンションが大規模化し供給される場所が限られるようになってきており、購入希望地域に新築マンションが供給されていない場合には中古マンションを選択せざるを得ないことである。また、1995年以降のマンションは外観デザインや品質が比較的良く新築との差を感じにくい割には、価格が安いこともある。20年前には新築が大量に供給され、築20年の中古マンションとの品質差も大きかったが、現在は市場も物件も成熟しつつある、ということなのである。FRKの推計では、参考情報として住宅ストックに対する流通量比率も示されており、港区や台東区では3%

新規登録・成約／在庫（3ヶ月移動平均）と価格（RRPI）の推移



以上、江戸川区以外では1%以上と全国ベースの0.8%よりも高いとされている。

東京23区の中古マンション市場は、今後ますます活性化していくことが予想される。

### 東京23区の中古マンション価格は、全国でも突出して高いが

#### 23区も一様ではない

SUUMO掲載データ(2016.4)から全国の中古マンション価格を集計すると平均約2,700万円となる。東京23区以外には平均価格が3,000万円を超える道府県はなく、東京23区平均の4,697万円は突出しており、1億円を超える物件も多数存在する。価格と件数を掛け合わせた市場規模でも東京23区だけで全国の39.9%を占める巨大市場となっており、東京23区は日本全体から見て非常に特殊な地域であることがわかる。

しかし、23区内も一様ではない。中古マンションの平均価格を区別に集計してみると、港区8,443万円・千代田区7,403

万円といった場所もあれば、足立区2,513万円・葛飾区2,725万円・板橋区2847万円といった全国平均と同程度の地域もある(以下、下表参照)。

各区の平均坪単価を1995年と比べてみると、港区34.2%・江東区22.8%・目黒区20.9%・中央区19.2%のように大幅に上昇した場所もあれば、足立区▲18.4%・葛飾区▲11.8%・荒川区▲10.6%のように大幅に下落した地域もある。また、平均面積が50㎡程度で2,000万円未満の物件比率が20%を超える区もある(葛飾区・足立区・板橋区)。これらは20年間の物件価格の下落率が地域によって大きく異なることを示している。

### 物件価格は地域特性との 相関関係が強い

地域特性を表すものとして、大学進学率(高校所在地基準)・私立中学進学率・生活保護受給世帯比率・就学補助受給世帯比率・失業率・高齢化率・世帯

年収1,000万円以上比率・世帯年収300万円未満比率の8つの数値を標準化し偏差値として合成してみると区別に大きな差が見られる(各数値は住宅・土地統計調査、学校基本調査等から集計した)。

この合成偏差値と平均価格には極めて強い相関があり、中古マンションの価格は地域の特性に大きく影響されていることを強く示唆している(この合成偏差値は価格との相関関係が強いというだけであって、地域特性を総合的・断定的に示すものではないこと、物件や町丁目による個別差も大きいことには注意が必要である)。

地域特性以外の要素として区の違い等を統制後、駅からの徒歩分数が1分増えるごとに1.2%、築年数が1年増えるごとに1.5%価格は下落する。旧耐震物件は8.7%価格が安く、元々の物件自体のグレードも中古価格に大きな影響がある。

前述の1995年との価格比から考えても、今後も地域毎に価格が違う動きをしていく傾向は、より強くなっていくことも考えられる。

### 東京23区の中古マンション価格の記述統計量等

		平均価格	標準偏差	最大	最小	平均	坪単価	2000万円未満		合成偏差値
						坪単価	1995年比	比率	平均面積	
都心3区	千代田区	7,403	6,778	34,800	1,050	374	1.9%	2.7%	22.9	66.3
	中央区	5,561	2,915	25,000	980	303	19.2%	5.5%	24.3	63.3
	港区	8,443	6,805	98,000	680	393	34.2%	23.8%	23.3	64.9
城東地区	台東区	3,476	1,462	11,800	750	223	6.3%	7.4%	35.3	**.*
	江東区	4,795	2,478	41,800	720	225	22.8%	4.1%	34.0	**.*
	江戸川区	3,313	943	10,800	750	157	-9.5%	5.8%	45.6	**.*
	墨田区	3,364	1,514	11,000	700	201	5.1%	18.5%	36.0	**.*
	葛飾区	2,725	891	5,380	560	140	-11.8%	23.1%	49.8	**.*
	足立区	2,513	958	7,700	490	126	-18.4%	37.1%	55.3	**.*
	荒川区	3,340	1,234	8,000	1,080	179	-10.6%	16.8%	40.6	**.*
城南地区	品川区	4,997	3,054	26,000	780	262	17.6%	20.8%	27.7	53.5
	大田区	3,679	1,784	14,500	690	196	-8.1%	31.8%	32.3	**.*
	目黒区	5,364	3,680	42,000	799	293	20.9%	10.4%	25.5	57.5
	世田谷区	4,540	2,430	29,800	650	230	-2.9%	20.0%	31.3	57.3
城西地区	新宿区	4,845	3,092	34,000	775	278	9.0%	25.2%	26.4	**.*
	渋谷区	6,445	5,115	55,000	890	333	14.7%	3.0%	25.7	58.3
	杉並区	3,875	2,317	23,000	600	215	1.3%	10.0%	29.4	52.7
	中野区	3,727	1,881	10,970	680	220	2.0%	9.3%	31.8	**.*
城北地区	文京区	4,669	2,441	14,800	780	259	-1.9%	5.9%	25.6	58.8
	豊島区	4,408	2,768	25,000	650	248	2.1%	8.6%	28.7	50.3
	北区	3,197	1,353	10,800	660	186	-2.8%	7.6%	34.2	**.*
	板橋区	2,847	1,156	9,800	550	158	-8.0%	27.5%	41.7	**.*
	練馬区	3,419	1,204	10,000	630	177	-7.0%	14.8%	33.7	**.*
23区全体	4,697	3,644	98,000	490	245	9.7%	11.9%	35.5		

※合成偏差値50以下は\*\*.\*と表示



宗健(そう たけし)

1965年北九州市生まれ。1987年九州工業大学卒業、株式会社リクルート入社。2003年ForRent.jp編集長、2006年株式会社リクルートフォレントインシュア代表取締役社長。2012年10月より現職。都市住宅学会員・日本建築学会員・日本社会福祉学会員。ITストラテジスト。国土交通省「ITを活用した重要事項説明等のあり方に関する検討会」委員等。