

研究員
の眼首都圏中古マンション市場の動
向(2023年8月)

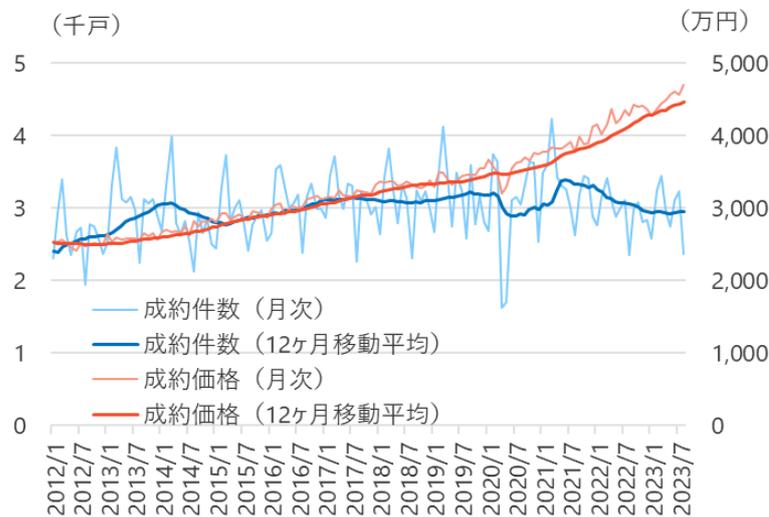
～ 東京都心部と、余暇も楽しめる郊外エリアが強く上昇

金融研究部 不動産投資チーム 准主任研究員 [渡邊 布味子](#)(03)3512-1853 e-mail: fwatanabe@nli-research.co.jp

首都圏中古マンションは価格の上昇が続いている

東日本レインズによると、2023年8月の中古マンションの成約件数は2,367件(0.9%)、成約価格は4,704万円(前年比+9.9%)となった。新築マンション平均発売価格のバブル期の高値更新が話題になった¹が、中古マンションの価格水準も高値の更新が続いている²。一方、成約件数は増減を繰り返し、2023年1-8月累計は2万3,668戸(前年比▲0.3%)と横ばい傾向である(図表1)。

図表1 首都圏中古マンションの成約価格と成約件数(月次、12ヶ月移動平均)



(資料)東日本不動産流通機構の公表からニッセイ基礎研究所が作成

¹ [渡邊布味子『新築マンション市場の動向\(首都圏・全国2023年6月\)～最高値更新、今後は供給戸数減少が加速の見通し』\(ニッセイ基礎研究所、不動産投資レポート、2023年07月28日\)](#)

² [渡邊布味子『首都圏中古マンション市場の動向\(2023年5月\)～成約価格上昇も在庫は過去最高水準、売却時は価格の減額を視野に』\(ニッセイ基礎研究所、研究員の眼、2023年06月30日\)](#)

市区町村別の動向は異なっている

市区町村別に2012年と2022年の首都圏中古マンション価格の上位10位を見ると、いずれも1位が「東京都港区」、2位が「東京都渋谷区」となっているが、2022年の価格水準は港区が2012年比+115%、渋谷区が+101%となっている。また、成約物件の平均築年数も港区は+5年、渋谷区は+4年と長くなっている。従来からより良いとされるエリアや、東京中心部への距離などの利便性が高い市区町村の上昇率が高く、成約物件の平均築年数も長くなる傾向がある（図表2、3）。また、194市区町村の2022年の価格は、うち92.1%が2012年比で上昇、7.9%が下落となった。

各市区町村の特徴的な動向は以下の通りである。

「東京都中央区」は2022年には4位（2012年は10位）に、「東京都江東区」は2022年には8位（2012年の13位）に上昇した。いずれもこの10年の間にさらに開発が進んだエリアであり、街全体の価格水準も大きく引きあがった。

「東京都文京区」は7位（12位）となった。区内は高低差が多く駅距離を感じる立地が多いが、各駅から東京都心部へ近接している。容積率が低いエリアが大半で高層マンションが立ちにくく、また、高台には旧来からの閑静な住宅地が多く、低層高級マンションを好む層の需要と合致する。

「千葉県浦安市」は17位（7位）、「東京都武蔵野市」は13位（9位）、「川崎市中原区」は11位（8位）、「東京都世田谷区」は10位（4位）と順位を落とした。いずれも舞浜（浦安）、三鷹、武蔵小杉、世田谷などのブランド住宅地を擁するエリアであるが、以前に比べてブランドよりも利便性などの実利を取る層が増加しているようだ。

なお「三浦郡葉山町」は9位（32位）と躍進したが、他の市区町村とは上昇理由が異なると考える。葉山御用邸をはじめ別荘地でもある閑静な住宅地であり、リモートワークなどのコロナ後の働き方を前提に、通勤利便性よりも居住の快適性や余暇を重視する層を惹きつけたと見られる。

図表2 首都圏中古マンション価格上位10位
（市区町村別、2012年）

		平均価格 (万円)	平均 築年
1	東京都港区	4,762	17
2	東京都渋谷区	4,106	21
3	東京都千代田区	4,058	19
4	東京都世田谷区	3,980	18
5	東京都目黒区	3,781	22
6	東京都品川区	3,732	17
7	千葉県浦安市	3,659	17
8	神奈川県川崎市中原区	3,623	12
9	東京都武蔵野市	3,618	19
10	東京都中央区	3,543	13

（資料）東日本不動産流通機構の公表からニッセイ基礎研究所が作成

図表3 首都圏中古マンション価格上位10位
（市区町村別、2022年）

		平均価格 (万円)	平均 築年
1	東京都港区	10,215	22
2	東京都渋谷区	8,237	25
3	東京都千代田区	7,946	18
4	東京都中央区	7,297	14
5	東京都品川区	6,592	21
6	東京都目黒区	6,569	25
7	東京都文京区	6,228	21
8	東京都江東区	6,080	18
9	三浦郡葉山町	6,001	18
10	東京都世田谷区	5,993	25

（資料）東日本不動産流通機構の公表からニッセイ基礎研究所が作成

東京都心部の高価格帯のマンションが占める割合が上昇

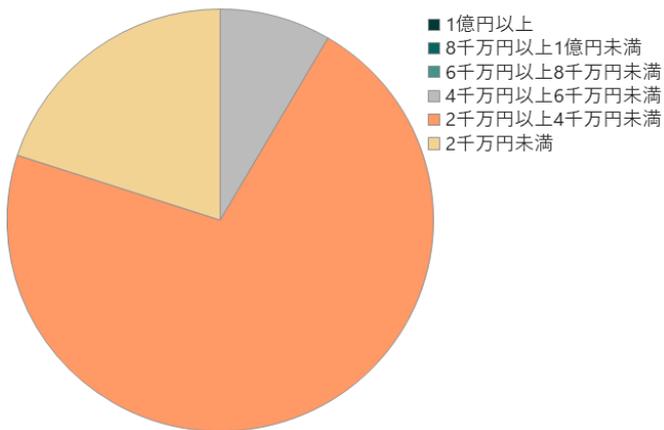
市場全体に占める高価格帯の中古マンションの取引の割合は増加している。価格帯別に中古マンションの成約件数に平均成約価格を乗じて求めた成約総額が首都圏全体の成約総額に占める割合は、2012年は2,000万円未満のマンションが32.3%、2,000万円以上4,000万円未満のマンションが63.0%であった（図表4）。

それが2022年には2,000万円未満のマンションが5.8%、2,000万円以上4,000万円未満のマンションが占める割合が41.5%に低下し、それ以外の価格帯が占める割合は1億円以上が3.3%、8,000万円以上1億円未満が1.7%、6,000万円以上8,000万円未満が13.7%、4,000万円以上6,000万円未満が34.0%に増加している（図表5）。

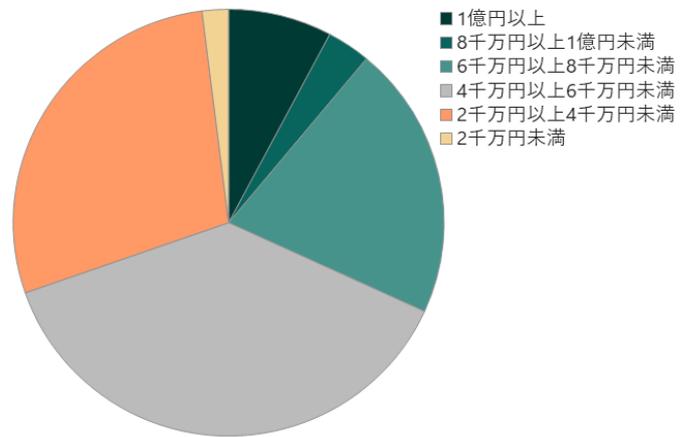
また市区町村別の成約総額が全体に占める割合は、東京23区合計が59.1%（2012年は48.4%）、その内、千代田区・港区・中央区・渋谷区合計が17.3%（10.7%）、さらに港区・渋谷区合計が11.0%（7.6%）と、都心部が占める割合が増加している。

なお2022年において2,000万円未満の手ごろなマンションの成約はほとんどないが、成約物件の平均築年数は2012年より伸びている。新築マンションの設備に近づけるリフォームを行ったうえで、リフォーム費用等を上乗せして販売されている中古マンションが以前よりも増加していると思われる。

図表4 首都圏中古マンションの成約総額
（価格帯別、2012年）



図表5 首都圏中古マンションの成約総額
（価格帯別、2022年）



※成約総額＝成約件数×平均成約価格

（資料）東日本不動産流通機構の公表からニッセイ基礎研究所が作成

（資料）東日本不動産流通機構の公表からニッセイ基礎研究所が作成

今後も都心部への集積が進むが、上昇幅は市区町村別に異なるだろう

コロナ禍に前後して半投半住という言葉が聞かれるようになった。特に2019年以降にマンションを購入した人のなかには、価格の上昇を期待した人もいないのだろうか。実際に10年の間に首都圏中古マンションの価格水準は上昇しているが、市区町村別で見た価格が高いエリアは変化しており、上昇の程度も一様ではない。現在は利便性の良い東京都心部に立地するマンションに加え、一部では

リモートワークを前提とした余暇も楽しめる郊外エリアにも人気が集まっている。今後もさらに都心部への集積が進むが、人気のエリアや価格上昇の程度は変化していくと考える。

また、現在住んでいるマンションと同程度の築年のマンションの成約価格だけでは、マンションの価格が上がっているかは測れず、リフォームが行われている場合には工事費用相当額を除いて考える必要がある点には留意が必要である。

保有するマンションの資産価値が気になる人や、これから新築または中古マンションを購入しようとする人は、マンション販売を仲介するホームページなどで、これまでの価格上昇が大きい地域と小さい地域のそれぞれに立地する複数のマンションの価格を、築10年、築20年などの築年別に見ておいた方が良さだろう。

(お願い) 本誌記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本誌は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものではありません。