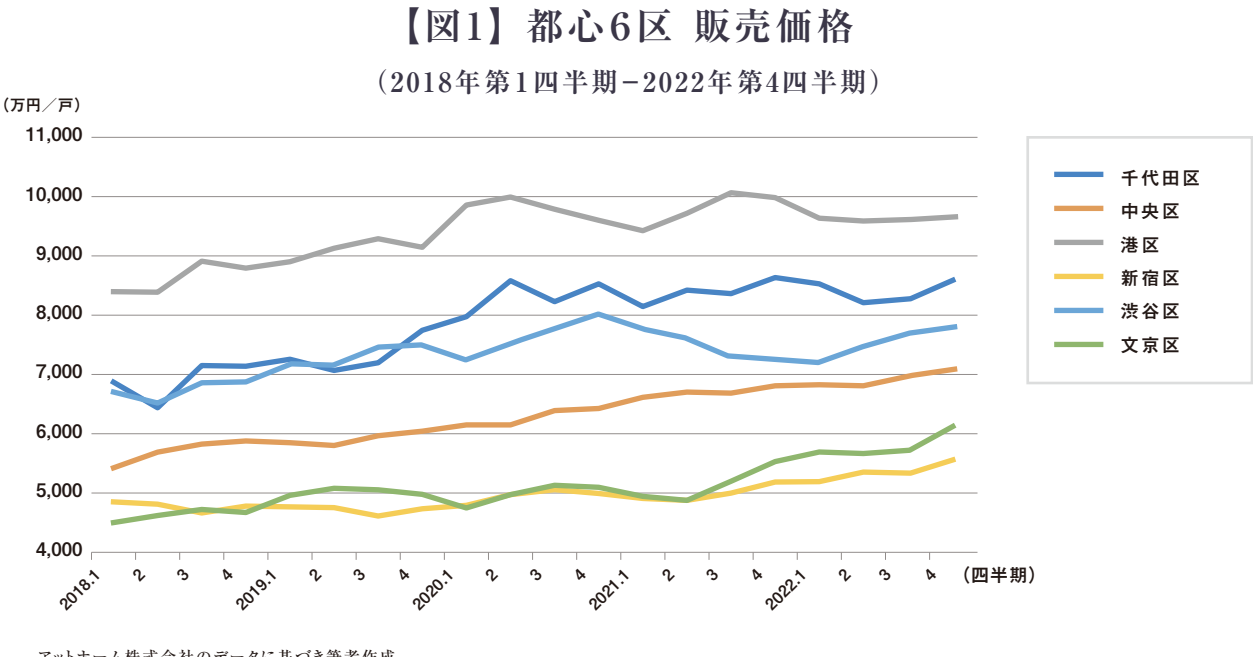


都心6区の中古住宅マーケットウォッチ Vol.2

2023年3月16日
村木信爾

前回の報告に引き続き、直近1年間の都心6区中古マンションの、
四半期平均販売価格を見ていきます。

「都心6区販売価格(図1)」の推移は？



■各区の専有面積平均、築年平均

	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区	文京区
専有面積 (㎡)	53.91	55.35	62.70	49.05	55.22	51.86
築年 (年)	23.31	19.48	24.40	28.80	29.77	27.29
前四半期変動率	2022年 第1四半期	-1.24%	0.31%	-3.36%	0.15%	-0.64%
	第2四半期	-3.63%	-0.29%	-0.57%	3.14%	3.55%
	第3四半期	0.76%	2.51%	0.32%	-0.20%	3.34%
	第4四半期	4.05%	1.66%	0.35%	4.67%	1.46%

2022年前半(2022年1月-3月、4月-6月)の動きは、
全般にやや弱含みで推移したのに対し、2022年後半
(2022年7月-9月、10月-12月)は、港区がほぼ横ばいで
ある以外は、全般的に順調に上昇を続けています。

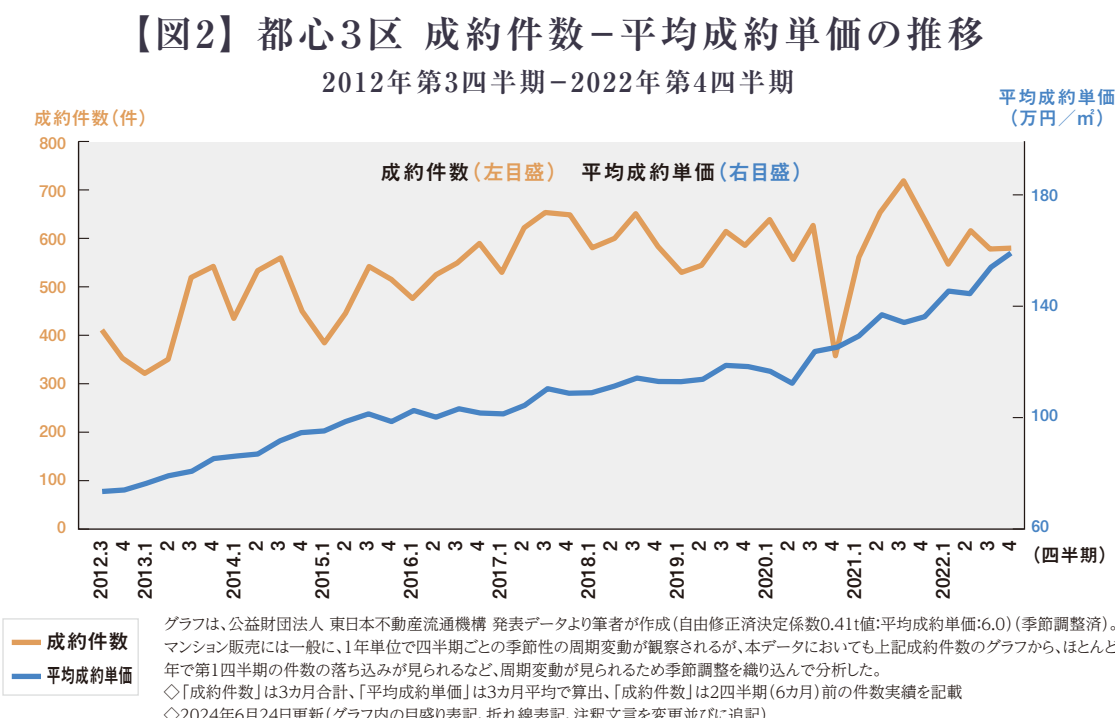
あるマーケット関係者は、この傾向について若干首を
傾げながら、「なんとなく良いマーケット」といった表現を
使っています。いわゆるパワーカップルと言われる共働き
世帯がベアローンを組んで、低金利を武器に1億円に
近づくような中古マンションを都心で購入しているという
動きだけでは説明できません。どうも3億円から5億円ク
ラスのマンションをローンなしで購入する富裕層や外国
人投資家の存在が大きいようです。

特に再開発される地域は地価もマンション価格も底
堅い強い動きがあります。例えば、港区三田に三井不動
産と三菱地所が開発した総戸数1002戸2025年完成予
定の三田ガーデンヒルズという、平均価格3億8000万円



台の新築の高価格帯マンションがありますが、この売り
出しがアナウンスされたことは、近隣の三田2丁目にある
パークマンション三田綱町ザフォレストという11階建て
築7年の中古マンションの販売価格の上昇に影響を与
えた一つの要素であると考えられます。このマンションの
2階の売買価格は、2022年4月の取引事例では、専有
面積(壁芯)㎡あたり287万円だったものが、2022年10月
には、面積・方位は違うものの、同階数で11%上がって、
㎡あたり319万円で取引されました。この物件も、総額2
億円台から5億円台のマンションです。

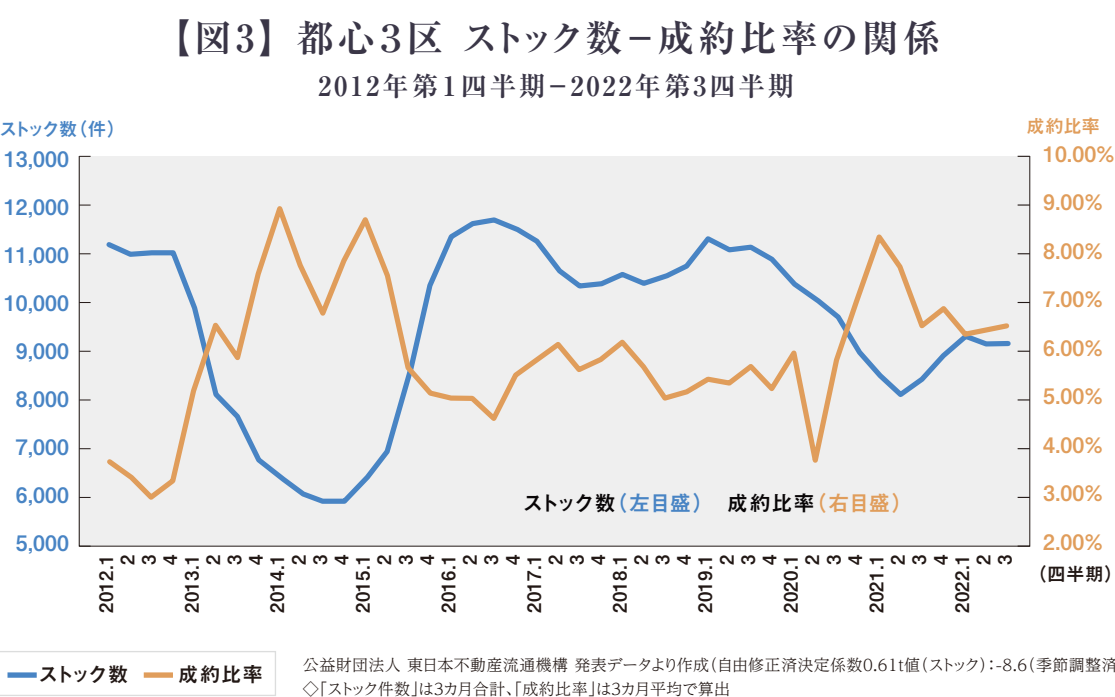
都心3区(中央区・港区・千代田区)の 成約件数 平均成約単価の推移は？(図2)



都心3区においては前回同様、今回も半年前の件数と
成約単価の間に相関関係が見られ、件数が増えてい
くと半年後には、成約単価も影響を受けて大きくなる
という見方ができます。件数は2022年第2四半期よりや
や落ち込み、一方、平均単価は増加率が大きくなって

います。グラフには表れていませんが、2022年第3、第
4四半期の件数はまた伸びてきていますので、他の要
素を考えなければ、半年後の報告時には、平均単価
は引き続き伸びているものと予測されます。

都心3区(中央区・港区・千代田区)の 物件ストック数と成約比率は？(図3)



都心3区のストック数と成約比率との関係は時間差(ラ
グ)なしで、負の相関関係があり、2022年第1期から3
期までは、ほぼ横ばいです。

まとめ

昨年末から、住宅ローン金利が徐々に上がってき
ていますが、金利が上がれば、ローンで買える物件
価格の限度額は下がるため、パワーカップルが買え
る物件の価格は下がるでしょう。しかし、円安を背景
とする外国人投資家にとっては、まだ割安感がある
ため人気が高く、金利の上昇にも関わらず、「なんとな
く良いマーケット」を支えて行くのではないかと思います。
どちらが強く出るか現時点での予測は難しいため、最新情報
はエリアに精通した不動産のプロフェッショナルに相談して
入手するのが良いでしょう。
今後も定期的にマーケットレポートを更新していき
ます。次回も今回のまとめと比較し最新の市況動向
を読み解いていきます。



Azabu Residence Salon

大京穴吹不動産 麻布レジデンスサロン

