

前回の報告に引き続き、直近1年間の都心8区中古マンションの、四半期平均売買価格等を見ていきます。

都心8区の㎡あたり売買単価の推移は？（図1）

（図1）都心8区 ㎡単価

2018年第1四半期～2023年第2四半期

（表1）対前年四半期変動率（%）

	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区	文京区	品川区	目黒区
2022年 第3四半期	5.38	7.72	1.98	7.88	3.96	1.47	9.85	3.51
第4四半期	5.32	5.51	2.84	6.11	5.75	2.22	7.56	5.34
2023年 第1四半期	4.82	5.43	2.03	4.69	7.59	0.86	7.03	4.85
第2四半期	10.24	3.56	2.43	4.33	4.71	4.78	4.37	2.29
変動率の1年間平均	6.44	5.55	2.32	5.75	5.50	2.33	7.20	4.00

（表2）直近2023年第2四半期平均販売価格、専有面積、築年数、データ数

	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区	文京区	品川区	目黒区
平均販売価格（万円）	8,762	7,223	9,539	5,860	7,964	6,322	6,199	6,506
専有面積（㎡）	50.18	53.95	57.38	48.87	51.99	53.55	53.19	52.42
築年（年）平均	22.87	20.54	25.92	29.65	30.41	28.37	27.57	31.31
データ数	337	1165	1956	1615	1208	972	1393	944

（注）上記図1、表1、表2のデータは、アットホーム株式会社 加盟店向けサイト 不動産データプロより（販売価格は売出時の価格）抽出。図表1のグラフは筆者作成。図2では、各期の季節的な特徴を考慮して、各区、各期の対前年変動率（2023年〇期～2022年〇期）/2022年〇期）を使います。

都心8区㎡単価（図1）をみると、2023年第1四半期から千代田区が、それまでトップだった港区を抜き、直近の第2四半期も差を広げています。

対前年の同時期から1年間の変動率を示す表1からは、直近の2023年第2四半期では、千代田区の10.24%が突出しています。逆に低いほうでは目黒区の2.29%、港区2.43%と落ち着いています。年間を通じた平均では品川区の7.20%、千代田区の6.44%、新宿区の5.75%、中央区の5.55%の順で伸び率が大きく、港区は2.32%、文京区は2.33%と落ち着いています。全般的には引き続き上昇を続けています。千代田区での大きな伸びは、データ件数が、他区と比べて少ない中で、昨年2022年9月に竣工したパークコート千代田一番町に代表される再開発マンションなどが中古マンションとして供給され始めたのもその一因と考えられます。

直近2023年第2四半期都心8区の平均販売価格（表2）は、高いほうから、港区9,539万円、千代田区8,762万円、渋谷区7,964万円と続きます。

専有面積では、港区57.38㎡が他区と比べて広く、狭いほうでは、新宿区48.87㎡、千代田区50.18㎡となります。

築年（年）平均は、古いほうから、目黒区31.31年、渋谷区30.41年、新宿区29.65年と続き、逆に新しいほうは、中央区20.54年、千代田区22.87年となり、各区には、それぞれ販売される中古マンションにも特徴があることがわかります。

データ数は港区の1956件、新宿区の1615件が多く、少ないほうでは千代田区の337件が突出しています。

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）

【図2】 都心3区 成約件数－平均成約単価の推移

2012年第3四半期～2023年第2四半期

都心3区においては前回同様、今回も半年前の件数と平均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、平均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。特に直近の2023年第2四半期は、成約件数、平均成約単価ともに対前期比で、比較的大きな伸びになりました。

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）

【図3】 都心3区 ストック数－成約比率の関係

2012年第1四半期～2023年第2四半期

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、直近の2023年第2四半期におけるストック数は、2023年第1四半期よりやや下落、成約比率はやや上昇しています。

まとめ

都心における中古住宅のマーケットは、今回も需要、供給共に好調で、引き続き上昇局面であることを確認しました。

ただし、今後は、金利の動向を注意深く見ていく必要があります。日銀は7月28日の金融政策決定会合で長期金利の上限の0.05%を「めど」とし、1.0%を事実上の上限とする長期金利操作（イールドカーブ・コントロール）の修正に踏み切りました。これを受け長期金利は上昇基調に傾き9年ぶりの高水準になりました。大手行は8月の住宅ローンの金利で固定型をそろって引き上げ、9月にはさらに金利引き上げの可能性もあるのではないかと推測されます。

金利の動きに大きく影響されない高額所得者層の高額マンションの需要は別にしても、数千万円台のマンションの価格は、今後金利の影響を大きく受ける可能性があります。この局面での見極めには、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。

村木 信爾

むらき しんじ

不動産鑑定士／不動産カウンセラー
FRICS、京都大学法学部卒、
ワシントン大学MBA

信託銀行にて、不動産鑑定、仲介等の業務に携わった後、現在は大和不動産鑑定（シニアアドバイザー）、明治大学ビジネススクール 兼任講師（元特任教授）、PROSIL代表。近著に『不動産プロフェッショナル・サービスの理論と実践』（清文社）2022.6刊、がある。