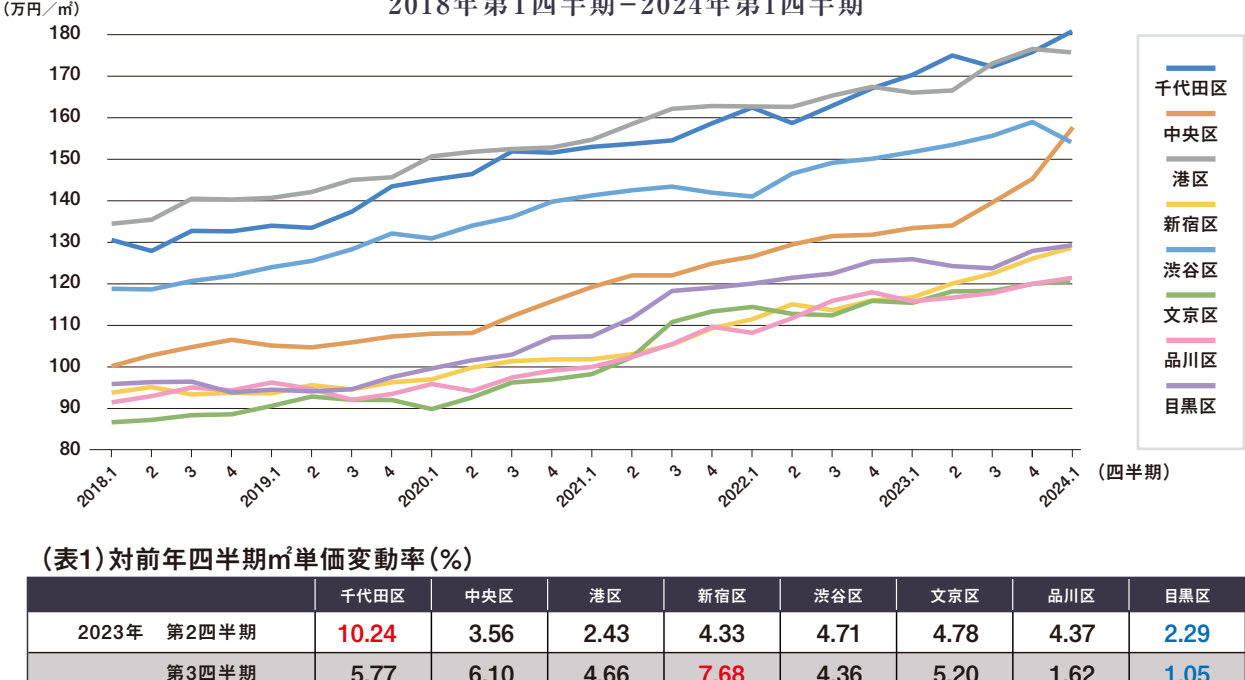


前回の報告に引き続き、直近1年間の都心8区中古マンションの四半期平均販売価格などを見ていきます。

都心8区の㎡あたり販売単価などの推移は？（図1）



（表1）対前年四半期m²単価変動率（%）

	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区	文京区	品川区	目黒区
2023年 第2四半期	10.24	3.56	2.43	4.33	4.71	4.78	4.37	2.29
第3四半期	5.77	6.10	4.66	7.68	4.36	5.20	1.62	1.05
第4四半期	5.21	10.19	5.45	8.71	5.86	3.56	1.72	2.00
2024年 第1四半期	6.02	18.77	6.66	10.93	2.69	5.45	4.98	2.90
変動率の1年間平均	6.81	9.66	4.80	7.91	4.40	4.75	3.17	2.06

（表2）直近2024年第1四半期平均販売価格、専有面積、築年数、データ数

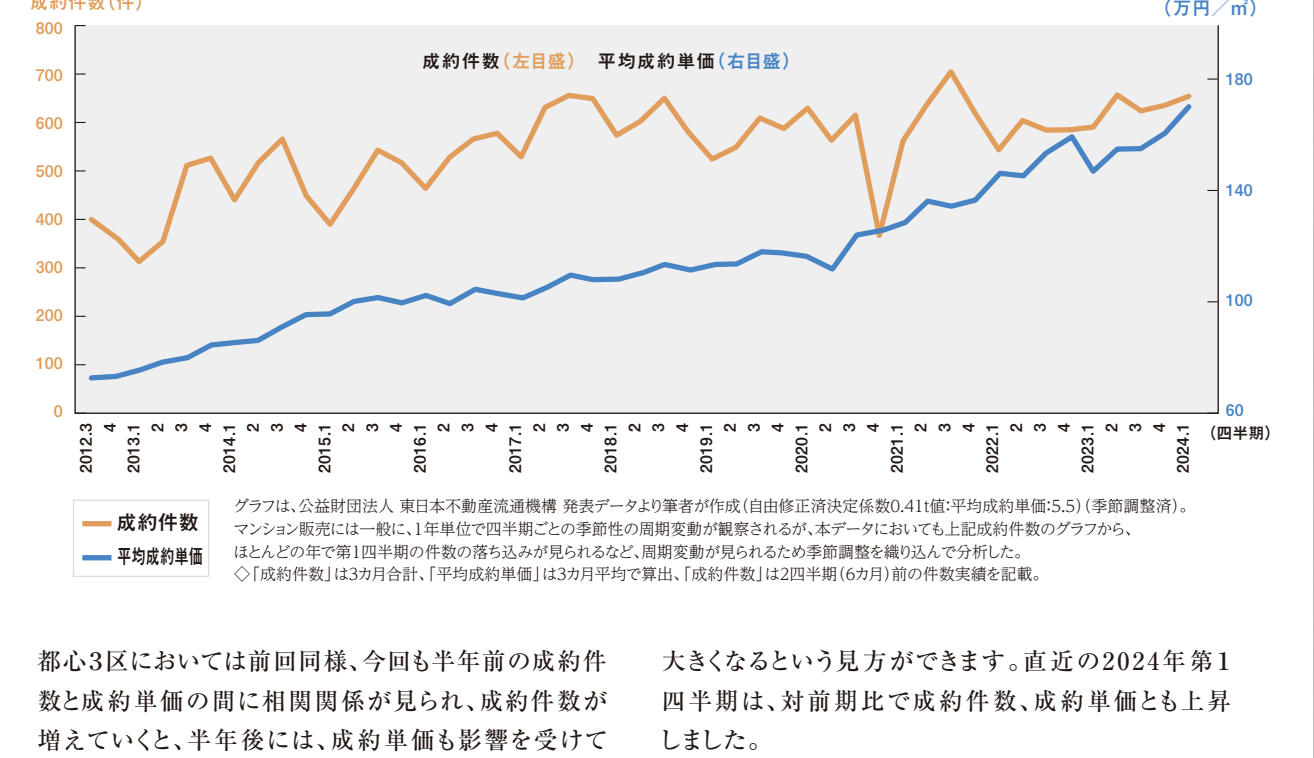
	千代田区	中央区	港区	新宿区	渋谷区	文京区	品川区	目黒区
平均販売価格(万円)	9,119	9,595	9,783	6,571	7,984	6,364	6,567	6,859
平均専有面積(m ²)	50.61	58.74	55.36	50.80	51.33	52.33	54.07	53.00
1 m ² あたり平均販売単価	180.20	158.26	176.72	129.35	155.56	121.62	121.47	129.41
築年(年)平均	28.08	17.11	26.50	29.62	31.36	28.58	29.77	32.56
データ数	312	1,282	1,553	1,512	1,032	789	1,421	873

（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 不動産データラボより（販売価格は売出時の価格）抽出。図1のグラフは筆者作成。
表1、表2にある赤文字は各項目での最大値、青文字は最小値を表します。

都心8区m²単価（図1）を見ると千代田区（180.20万円/m²）と港区（176.72万円/m²）の2区が高く、2023年第4四半期と同様、175万円を超える結果となりました。
対前年の同時期から1年間の変動率を示す「対前年四半期m²単価変動率（表1）」でも、2024年第1四半期では、都心8区で全てプラスです。特に中央区が18.77%と一番高く、次に新宿区の10.93%の順です。この2区は10%を超えていますが、逆に渋谷区は2.69%、目黒区は2.90%と3%を下回っており、区によって3倍以上の差が開いています。ただ変動率の1年間平均でみてみると中央区は9.66%で一番高いですが、2024年第1四半期の18.77%の約半分となっており、直近での変動率の動きが高いことが伺えます。都心8区全体での変動率の1年間平均の数値は一番低くても目黒区の2.06%ですので、引き続き都心8区は上昇が続いているといえます。
一方で都心8区の平均販売価格（表2）をみると直近2024年第1四半期の数値は、高いほうから港区9,783

万円、中央区9,595万円、千代田区9,119万円の順となっており、この3区は9,000万円を超える結果となりました。さらに平均専有面積（表2）をみると、中央区が58.74m²と一番広く、逆に千代田区が50.61m²と一番狭い結果でした。前回（マーケットウォッチVol.6）では、一番狭いのは千代田区でしたが、一番広いのは港区でしたので、今回は広さでは中央区が逆転した結果となっております。また、築年（年）平均は、古い順では、目黒区32.56年、渋谷区31.36年と30年を超えているのに対し、新しい順では、中央区17.11年、港区26.50年の順となっています。特に中央区は築年（年）平均が20年以下となっており、古い順で一番の目黒区とは約15年の開きがあります。この差は前回（マーケットウォッチVol.6）の考察でも触れたように、都心の再開発などで築年数が浅い物件が多いと推測され、販売される中古マンションにもその影響が出ているためと考えられます。今回はその中でも特に中央区で顕著に数値として表れたといえます。

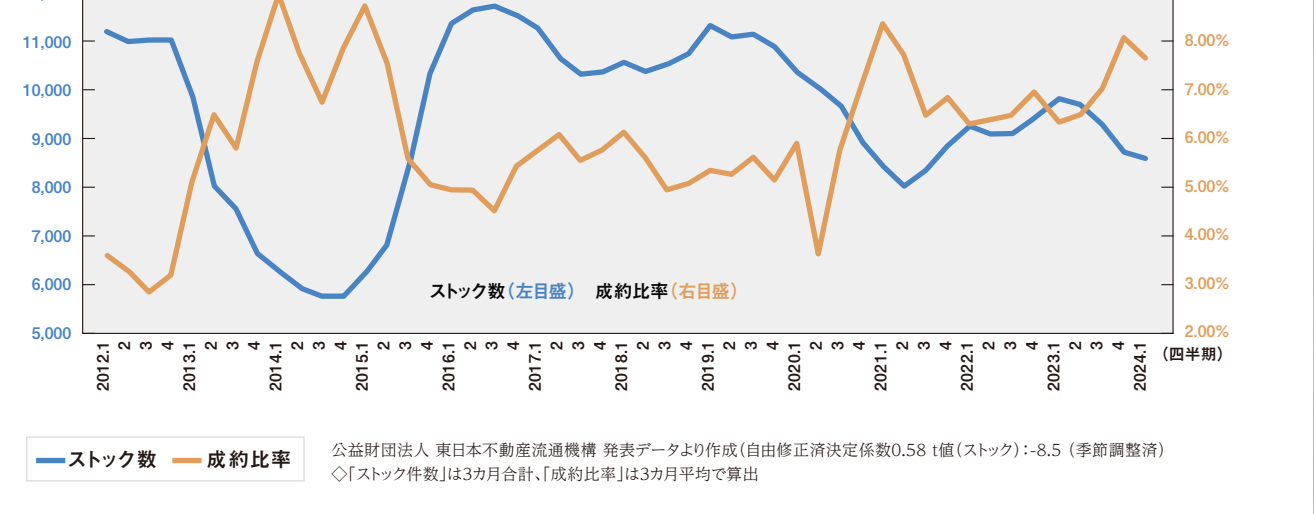
都心3区（中央区、港区、千代田区）の成約件数－平均成約単価の推移は？（図2）



都心3区においては前回同様、今回は半年前の成約件数と成約単価の間に相関関係が見られ、成約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。直近の2024年第1四半期は、対前期比で成約件数、成約単価とも上昇しました。

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）



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ますが、直近の2024年第1期は、対前期比で、ストック件数、成約比率ともにやや下落しています。

TOPICS

（1）東京メトロ有楽町線・南北線の延伸や鉄道新線エリアのマンション動向

2024年5月17日、東京メトロ有楽町線・南北線の延伸が東京都の都市計画審議会にて承認されました。1年以内に着工し、2030年 halvesの開業を目指しています。有楽町線は、豊洲～住吉間でマンション開発が進む臨海部と東京スカイツリーなどの集まる都内東部をつなぎ、南北線は、白金高輪～品川間で羽田空港との結節点になる品川駅と六本木などの都心部に移動しやすくなります。加えて築地市場跡地の再開発などの相乗効果で、国際競争力の底上げが見込まれています。また東京都は、東京メトロの延伸だけでなく、東京駅を起点に銀座や豊洲市場などを經由し、有明・東京ビックサイトまでを結ぶ新線として「臨海地下鉄」構想を進めています。現在、事業検討計画会が設置され、2040年までの実現を目指す取り組みとして検討を進めています。この路線が着工されれば、勝どき・月島エリアなどの利便性が上がると考えられます。この鉄道新線エリアにおける、特に大規模新築マンションにおいても売れ行きが気になりますので、周辺物件を取り

扱う不動産会社にヒアリングしたところ、新築分譲済のパークタワー勝どきと晴海フラッグにおいて引き渡し後の即時転売住戸が増加しており、周辺物件の価格に影響しているという話がありました。今後も周辺地域での取引が活発化すると推測されます。



（2）首都圏全体の中古マンションの動向



東日本不動産流通機構（東日本レインズ）より公表された2024年4月の不動産流通市場動向によると、首都圏全体の中古マンション成約件数は11カ月連続で上昇（前年比+10.1%）し、成約単価も48カ月連続で上昇（前年比+11.3%）、在庫件数も27カ月連続で増加（前年比+0.9%）しました。また4月の東京都心部における中古マンションの成約単価は113.08万円/m²で48カ月連続で増加（前年比で+8.3%）しました。成約単価が在庫単価を上回るということからも、高価格帯の売れ行きが良く、低価格帯は動きが悪くなっていることがわかります。都心エリアの高額物件を富裕層やインバウンドが購入していることが主要因と考えられており、近郊・郊外の物件価格が上昇しているわけではないといえます。

（3）成約まで長期間かかる物件と短期間で成約となる物件の二極化、富裕層顧客の物件購入判断ポイント

前回の「マーケットウォッチVol.6」でも取り上げましたが、成約まで長期間かかる物件と短期間で成約となる物件の二極化が鮮明になっております。富裕層やインバウンドによる高価格帯の物件を購入する動きが増えています。例えば、渋谷区周辺の物件を取り扱っている不動産仲介会社からのヒアリングによると、ある代官山エリアのマンションの取引事例では、2024年4月に46,800万円（坪単価1,161万円）で売り出した物件が、5月前半には希望価格で成約したようです。このマンションには、初回見目の内見数8組のうち、7組が外国籍のお客さま、1組が日本国籍のお客さまだったようで、さらに複数件の購入申込依頼があったとも聞かれています。富裕層顧客が判断する際のポイントは、立地、眺望、面積、ブランドの4点で、以下の特徴があるようです。

- ①立地
駅近かつ住環境が良いことに加え、再開発計画エリアが近く、街の将来性に期待が持てる立地。
- ②眺望
都心部で言うと、東京タワービューでの価値が高く、新宿御苑の眺望も人気。
- ③面積
富裕層、外国籍といった購入検討者からは、広ければ広いほど好まれる傾向があり、130m²超の物件となると市場の流通量が少なくより好まれる。
- ④ブランド
大手デベロッパーが販売する物件はブランド化されており、中古市場でも好まれ、高値で取引。



まとめ

今回は都心における中古住宅のマーケットは、需要、供給共に好調で、引き続き上昇局面であり、価格帯も含め二極化している物件の見極めが、一層重要になっていることを再確認しました。
2024年3月からの日銀のマイナス金利政策解除により、住宅ローン利用層において影響があると見込まれますが、都心マーケットを牽引している富裕層、特に外国籍の購入検討者の勢いは継続していると考えられます。今後も信頼のできる不動産の専門家にアドバイスを受けつつ、しっかり不動産マーケットを見ていきましょう。

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、仲介などの業務に携わった後、現在は大和不動産鑑定株式会社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。

