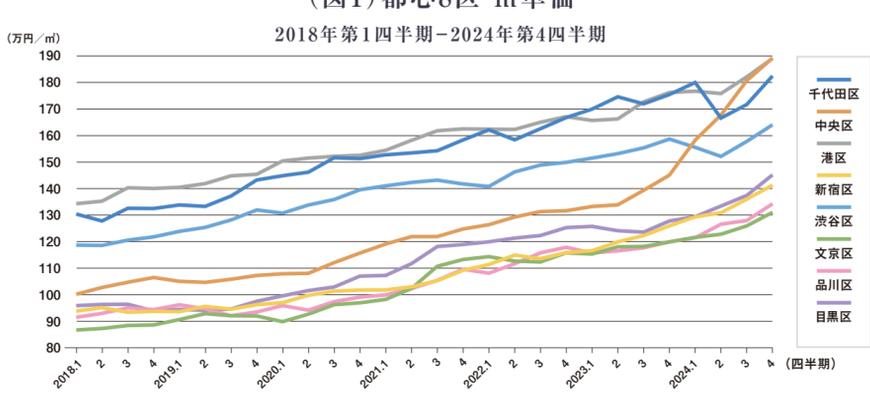


前回の報告に引き続き、直近1年間の都心8区中古マンションの第4四半期平均販売価格などを見ていきます。

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㎡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
2024年 第1四半期	5.91	18.77	6.66	10.93	2.69	5.45	4.98	2.90
2024年 第2四半期	-4.59	25.28	5.77	9.15	-0.69	4.01	8.62	7.48
2024年 第3四半期	-0.15	29.68	5.45	11.24	1.57	6.56	8.74	11.20
2024年 第4四半期	4.00	30.44	7.29	12.18	3.40	9.28	11.98	13.61
変動率の1年間平均	1.29	26.04	6.29	10.87	1.74	6.33	8.58	8.80

(表2) 直近2024年第4四半期平均販売価格、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)	8,470	11,233	10,309	7,030	8,398	6,661	7,083	7,819
平均専有面積(㎡)	46.42	59.36	54.52	49.75	51.19	50.84	52.75	53.86
1㎡あたり平均販売単価	182.47	189.23	189.07	141.30	164.07	131.04	134.27	145.18
築年(年)平均	26.65	16.46	28.48	29.77	32.65	31.00	29.47	33.11
データ数	287	1,250	1,192	1,423	897	697	1,194	720

(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㎡単価(図1)を見ると、中央区(189.23万円/㎡)が一番高い結果となりました。これまでは港区と千代田区の2区で競っていましたが、2024年第2四半期から中央区が加わり、今回の2024年第4四半期では港区(189.07万円/㎡)を抜いて中央区がトップとなりました。また、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㎡単価変動率(表1)”をみると直近の2024年第4四半期では中央区が30.44%となり、2024年第3四半期からさらに上昇しました。次いで目黒区(13.61%)、新宿区(12.18%)と続きますが、中央区とは大きな差があります。逆に低い方は渋谷区(3.40%)、千代田区(4.00%)の順となっております。変動率の1年間平均でも、中央区が26.04%と一番高い変動が見られますが、その次が新宿区(10.87%)となっており、逆に低い方からは千代田区(1.29%)、渋谷区(1.74%)の順となっております。各区ばらつきはあるものの、対象の都心8区は上昇を続けていますが、中央区が突出しており、他の

区とは傾向が異なるように見受けられます。一方で都心8区の平均販売価格(表2)を見ると、直近2024年第4四半期の数値は高い方から中央区(11,233万円)、港区(10,309万円)と続きます。前述の通り、中央区は“対前年四半期㎡単価変動率(表1)”が30.44%と上昇の変動幅も大きくなっており、それと平均専有面積(表2)を見てみると、中央区は59.36㎡と他の区と比べて広く、狭いほうからは、千代田区(46.42㎡)、新宿区(49.75㎡)の順となっております。築年(年)平均は、古いほうから、目黒区(33.11年)、渋谷区(32.65年)と続き、逆に新しいほうは、中央区(16.46年)、千代田区(26.65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特徴があることがわかります。中央区は前回(マーケットウォッチVol.9)の検証と同様、比較的築年数が浅いマンションの取引が多いことが推測され、同様の傾向が続いていることが伺えます。

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)

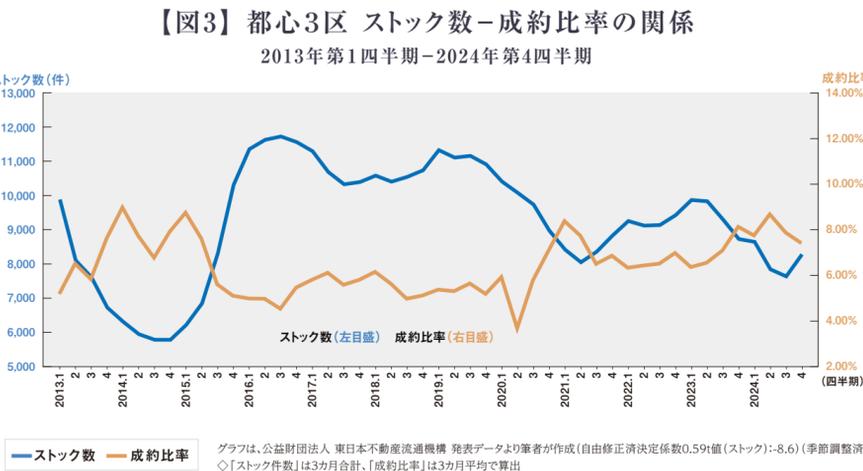


グラフは、公益財団法人 東日本不動産流通機構 発表データより筆者が作成(自由修正済決定係数 0.45(値:平均成約単価:6.9)(季節調整済)。マンション販売には一般に、1年単位で四半期ごとの季節性の周回変動が観察されるが、本データにおいても上記成約件数のグラフから、ほとんどの年で第1四半期の件数の落ち込みが見られるなど、周回変動が見られるため季節調整を繰り返して分析した。◇「成約件数」は3カ月合計、「平均成約単価」は3カ月平均で算出、「成約件数」は2四半期(6カ月)前の件数実績を記載。

都心3区においては前回同様、今回は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。直近の2024年第4四半期は、対前期比で成約件数は微増、成約単価は引き続き上昇となりました。

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)



グラフは、公益財団法人 東日本不動産流通機構 発表データより筆者が作成(自由修正済決定係数0.59(値:ストック)-8.6)(季節調整済)。◇「ストック件数」は3カ月合計、「成約比率」は3カ月平均で算出

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。

直近の2024年第4四半期は対前期比で、ストック件数はやや上昇し、成約比率は下落しています。

TOPICS

不動産仲介業の担当者への声
2024年を第4四半期になっても、都心エリアの中古マンションの販売単価は上がっています。都心の不動産を取り扱う仲介業の担当者からは、「割安物件だけでなく相場に近い都心3区の物件は、売り出しを開始したら、すぐに成約する物件は、「相場より若干高い都心3区の物件であっても、相場が上昇している影響で、売り出し後に相場の価格が追いついて早めに成約となりやすい」という見解

がある一方、「相場より高い価格で売り出ししている強気な物件は成約となりにくい」、「都心3区で紹介できる物件(在庫)が少ない」という声がありました。図1、図2、図3の傾向からみても不動産価格の上昇は続いており、相場に比べても不動産仲介業の担当者の声を聞く限りでは、市況動向を反映した動きが見てとれるといえます。



まとめ

中央区の販売価格単価は、前回(マーケットウォッチVol.9)のまとめでも大幅に上昇している点に触れましたが、今回の“対前年四半期㎡単価変動率(表1)”の検証結果でも2024年第4四半期は30.44%の上昇が見られました。また変動率の1年間平均でも26.04%となっており中央区は年間を通して価格が高騰しているといえます。また2024年第4四半期の都心8区㎡単価(図1)では、港区を抜いてトップになるなど他の区と比べても中央区の成長度合いが高く、表2にあるように他の区と比べて築年(年)平均が浅く、平均専有面積が広いことから、中央区の物件を所有する売主の売却行動や動機が他の区とは異なっていると推測されます。2025年も中央区の動きから目が離せません。一方で世の中の動きを見ると、2025年1月にアメリカは第二次トランプ政権が発足し、早速関税の引き上げなど世界情勢での変化が激しくなる可能性が出てきました。日本の市場動向だけでなく、世界情勢にも目を向けながら、足元の不動産マーケットの動きを、

信頼できる不動産の専門家にアドバイスを受けて、しっかり見ていきましょう。



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。

Azabu Residence Salon

大京吹不動産 麻布レジデンスサロン

