

東京カンテイ、都府県別中古マンション行政区別流通事例数シェアランキングを発表

首都圏：新築マンションの供給は中古市場の活性化に寄与

東京都では湾岸超高層タワーマンションの影響で江東区が年々上位に進出

(1) 東京都：上位は全て23区内 都心のシェアが高まる中、足立区が健闘

東京都は2003年以降、都下の行政区がランキング上位を独占している。2000年以降顕著となった新築マンションの都心集中と地価下落の影響で、職住近接が実現できる立地に中古マンションストックが増えたのが要因である。1位と2位は世田谷区と港区で、ストック＝絶対数の多いところが上位になっている。そんな中、2000年以降湾岸タワーマンションの供給が著しい江東区が、年を追うに連れて4%台から5%台半ばまで徐々にシェアを拡大させているのが注目される。しかし、江東区以外はほとんどランキング上位に入る事のなかった城東エリアのうち、足立区が2012年以降9位に入っているのも注目できるだろう。

(2) 神奈川県：川崎市宮前区、横浜市青葉区のシェアが低下

2003年には2位、2008年には1位だった川崎市宮前区は2012年には7位、2013年も6位に後退し、シェアも5%台から4%前後まで縮小している。同様に横浜市青葉区も2003年には4位、2008年には2位であったが、2012年と2013年ともに8位と、シェアも3%代前半まで低下している。一方で高順位をキープしているのが横浜市港北区である。港北区は港北ニュータウンから豊富な中古マンション事例が発生しており、住環境も年々整備され向上していることから2003年(6.05%)、2012年(5.55%)と2013年(5.16%)に1位となっている。また、横浜市中区は2003年に7位で、以降は4位→2位→2位と上昇している。中区は県庁と市役所がある県行政の中心であると同時に、中華街や山下公園など、横浜を代表する人気スポットがあるエリアであり、横浜市の中心地と言えるエリアである。

首都圏行政区別・中古マンション流通事例シェアランキング①(単位：%)

東京都

2003年			2008年			2012年			2013年		
1	世田谷区	9.18	1	港区	9.07	1	港区	7.47	1	世田谷区	7.59
2	港区	6.07	2	世田谷区	7.52	2	世田谷区	7.33	2	港区	6.72
3	大田区	5.36	3	新宿区	5.92	3	新宿区	5.64	3	大田区	5.67
4	新宿区	4.95	4	渋谷区	5.67	4	江東区	5.55	4	江東区	5.35
5	江東区	4.82	5	江東区	5.04	5	大田区	5.39	5	新宿区	5.23
6	渋谷区	4.35	6	大田区	4.88	6	渋谷区	4.61	6	板橋区	4.41
7	品川区	4.13	7	品川区	4.73	7	板橋区	4.37	7	品川区	4.04
8	練馬区	3.94	8	杉並区	4.10	8	品川区	4.17	8	渋谷区	3.97
9	杉並区	3.54	9	板橋区	4.03	9	足立区	3.93	9	足立区	3.89
10	板橋区	3.45	10	練馬区	3.60	10	杉並区	3.61	10	杉並区	3.83

神奈川県

2003年			2008年			2012年			2013年		
1	横浜市港北区	6.05	1	川崎市宮前区	5.23	1	横浜市港北区	5.55	1	横浜市港北区	5.16
2	川崎市宮前区	5.35	2	横浜市青葉区	5.12	2	横浜市中区	4.96	2	横浜市中区	4.55
3	横浜市鶴見区	4.45	3	横浜市港北区	4.91	3	横浜市鶴見区	4.76	3	横浜市鶴見区	4.39
4	横浜市青葉区	3.95	4	横浜市中区	4.61	4	横浜市神奈川区	4.17	4	横浜市神奈川区	4.30
5	藤沢市	3.78	5	横浜市南区	4.20	5	横浜市南区	3.93	5	横浜市南区	4.27
6	横浜市南区	3.38	6	横浜市鶴見区	4.07	6	藤沢市	3.91	6	川崎市宮前区	4.01
7	横浜市中区	3.38	7	横浜市神奈川区	3.64	7	川崎市宮前区	3.83	7	藤沢市	3.85
8	横浜市金沢区	3.26	8	藤沢市	3.60	8	横浜市青葉区	3.48	8	横浜市青葉区	3.38
9	横浜市港南区	3.24	9	横浜市戸塚区	3.30	9	横須賀市	3.43	9	川崎市川崎区	3.20
10	横浜市神奈川区	3.13	10	川崎市高津区	3.23	10	川崎市川崎区	3.29	10	横浜市戸塚区	3.15

シェアが同値の順位は小数点以下第3位の数値の違いによる

(3) 千葉県：上位4位は不動 最も動きの少ない県

千葉県のランキングを見ると変化が極めて小さいのがわかる。上位4位の顔ぶれは2003年から2013年まで全く変化がなかった。特に1位の船橋市はシェアも拡大傾向にあり、千葉県内の住宅地では突出している。2位の市川市も同様で、東京へ通勤する“千葉都民”に都心へのダイレクトアクセスが可能である交通利便性の良さが評価されているのが要因である。千葉県は総じて都心方面への交通利便性の高い地域のシェアが高くなっており、千葉市ではなく東京寄りの地域への集中が顕著である。

(4) 埼玉県：川口市が例年10%超のシェアを維持 変化はほとんどなし

埼玉県もランキングに大きな変化が見られない。川口市の流通シェアが群を抜いて高く、しかも拡大する傾向にある。川口市は東京都隣接という立地条件の良さから、新築マンションの供給が多く、県内では最もマンション供給に適した地域と言える。毎年コンスタントに新規分譲が行われているため、中古マンションの流通件数も圧倒的である。シェアは2012年以降15%を超えており、2位に10ポイント近くの差をつけているのが特徴である。また、川口市との差はあるものの、所沢市も2003年以降2位をキープしており、この両市が埼玉県の中古流通数の20%程度を占めている状況が続いている。

新築マンションがコンスタントに供給され、市場が活性化している地域に中古物件の流通も集中し、マンション供給適地として発展している状況を窺うことができる。新築マンションの供給動向に合わせて、東京都では都心とその周辺に、神奈川県では横浜市中心部に、千葉県、埼玉県では東京都心部へのアクセスが良好な地域に各々集中するといった傾向も表れている。

首都圏行政区別・中古マンション流通事例シェアランキング② (単位：%)**千葉県**

2003年			2008年			2012年			2013年		
1	船橋市	13.20	1	船橋市	13.95	1	船橋市	14.27	1	船橋市	14.37
2	市川市	9.42	2	市川市	10.34	2	市川市	11.29	2	市川市	11.07
3	松戸市	8.69	3	松戸市	9.29	3	松戸市	10.16	3	松戸市	9.79
4	千葉市美浜区	6.43	4	千葉市美浜区	8.76	4	千葉市美浜区	9.43	4	千葉市美浜区	8.61
5	浦安市	5.88	5	浦安市	7.35	5	柏市	6.33	5	柏市	5.72
6	柏市	5.46	6	柏市	5.49	6	浦安市	4.88	6	千葉市中央区	4.72
7	千葉市稲毛区	5.11	7	千葉市中央区	5.04	7	千葉市中央区	4.26	7	浦安市	4.66
8	我孫子市	3.60	8	千葉市稲毛区	4.30	8	千葉市稲毛区	3.66	8	習志野市	4.02
9	千葉市中央区	3.59	9	習志野市	3.59	9	千葉市花見川区	3.31	9	千葉市稲毛区	3.93
10	習志野市	3.59	10	千葉市花見川区	3.43	10	習志野市	3.23	10	千葉市花見川区	3.42

シェアが同値の順位は小数点以下第3位の数値の違いによる

埼玉県

2003年			2008年			2012年			2013年		
1	川口市	12.11	1	川口市	13.10	1	川口市	15.62	1	川口市	15.23
2	所沢市	5.49	2	所沢市	6.14	2	所沢市	5.59	2	所沢市	5.91
3	川越市	5.17	3	川越市	5.16	3	さいたま市南区	4.65	3	越谷市	4.80
4	越谷市	4.62	4	さいたま市南区	4.40	4	越谷市	4.61	4	草加市	4.76
5	さいたま市南区	4.59	5	さいたま市浦和区	4.34	5	川越市	4.55	5	さいたま市南区	4.57
6	三郷市	3.93	6	草加市	4.26	6	草加市	4.49	6	川越市	4.56
7	さいたま市浦和区	3.73	7	越谷市	3.81	7	さいたま市浦和区	4.34	7	さいたま市浦和区	3.79
8	狭山市	3.53	8	さいたま市北区	3.32	8	入間市	3.14	8	戸田市	3.50
9	草加市	3.42	9	朝霞市	3.10	9	春日部市	3.08	9	新座市	2.86
10	入間市	3.34	10	新座市	3.06	10	戸田市	3.04	10	入間市	2.85