

東京カンティ、三大都市圏行政区別中古マンション事例発生率を本格調査

首都圏は1年間で全ストック戸数のうち8戸に1戸は中古事例化

東京都 12.46% 神奈川県 13.37% 千葉県 11.76% 埼玉県 11.60%と神奈川県が最高

1. 三大都市圏都府県別の事例発生率

首都圏平均 12.50%で1年に全ストック戸数の8戸に1戸は中古市場に出る計算に

三大都市圏の中古マンションのストック戸数のうち2013年10月～2014年9月の1年間に中古売事例となった比率を行政区別に集計したところ、首都圏では事例発生率が最も高いのは神奈川県の13.37%で、東京都の事例発生率は12.46%と神奈川県に次いで2番目。千葉県は11.76%、埼玉県は11.60%となった。

首都圏平均の事例発生率は12.50%で1年間に8戸に1戸が中古事例となる計算である。

都府県名	ストック戸数	事例数	事例発生率
東京都	1,702,628	212,110	12.46%
神奈川県	900,565	120,406	13.37%
千葉県	419,024	49,263	11.76%
埼玉県	429,737	49,838	11.60%
首都圏	3,451,954	431,617	12.50%
大阪府	738,165	75,719	10.26%
兵庫県	439,302	48,808	11.11%
京都府	129,763	14,040	10.82%
奈良県	53,244	5,281	9.92%
滋賀県	39,839	5,399	13.55%
和歌山県	16,460	2,243	13.63%
近畿圏	1,416,773	151,490	10.69%
愛知県	341,778	42,323	12.38%
岐阜県	17,119	2,477	14.47%
三重県	19,191	2,936	15.30%
静岡県	87,600	23,360	26.67%
中部圏	465,688	71,096	15.27%

2. 東京23区行政区別事例発生率ランキング

東京23区の第1位は世田谷区

都心6区や湾岸地域は事例が少なく希少性あり

東京23区の事例発生率をランキングで見ると、1位は世田谷区で、事例発生率は16.36%である。世田谷区は面積が広く、人口および世帯数も多く、古くから東急線や小田急線といった人気沿線にマンション開発が進みストック戸数が多いことに加え、ブランド住宅地も多く流通市場も活性化していることも事例発生率が高くなる主たる要因である。

また、城東エリアで事例発生率の高い行政区が多いことも注目に値する。3位の足立区14.47%、6位の葛飾区13.07%、7位の江戸川区13.04%、8位の墨田区12.82%と続いている。城東エリアは他のエリアと比べ価格が安く、一次取得者に人気があり中古物件の流通も盛んに行われており、価格が安い物件を中心に事例がコンスタントに発生している。

資産性の高さが魅力の都心6区の中では、港区が13.51%(5位)と上位にあるが、渋谷区が

順位	都市名	ストック戸数	事例数	事例発生率
1	世田谷区	100,416	16,428	16.36%
2	目黒区	40,942	6,064	14.81%
3	足立区	60,056	8,692	14.47%
4	杉並区	57,861	8,127	14.05%
5	港区	93,400	12,617	13.51%
6	葛飾区	41,042	5,363	13.07%
7	江戸川区	49,555	6,462	13.04%
8	墨田区	46,532	5,966	12.82%
9	練馬区	62,729	8,020	12.79%
10	大田区	94,260	11,996	12.73%
11	渋谷区	63,103	8,012	12.70%
12	中野区	38,210	4,823	12.62%
13	板橋区	77,784	9,653	12.41%
14	豊島区	51,581	6,358	12.33%
15	新宿区	86,871	10,625	12.23%
16	台東区	41,548	4,980	11.99%
17	文京区	51,483	5,972	11.60%
18	品川区	73,112	8,266	11.31%
19	江東区	106,193	11,429	10.76%
20	中央区	57,525	6,182	10.75%
21	北区	36,239	3,757	10.37%
22	千代田区	24,793	2,545	10.26%
23	荒川区	29,633	3,010	10.16%
	東京23区	1,384,868	175,347	12.66%

12.70%（11位）、新宿区が12.23%（15位）、文京区が11.60%（17位）、中央区が10.75%（20位）、千代田区が10.26%（22位）と事例発生率は低い。都心6区の物件は価格が高く、現在でも中古マンションの平均坪単価が300万円を超えており。このような物件は購入者が限られており、売事例の数は少なくなる傾向となる。また、江東区や中央区、品川区や港区など超高層マンションが湾岸に供給されているエリアではいずれも事例発生率が低くなっている。これは、まだ竣工後10年未満のタワーマンションが多いため、中古市場に出てくる割合は小さくなるためである。

3. 横浜市・川崎市行政区別の事例発生率ランキング

横浜市南区 川崎市宮前区がそれぞれ1位に

再開発地域の事例発生率が高くなるのはこれから

横浜市では南区の事例発生率が16.46%で1位である。南区は同市の中心区であり、人口も多く住宅の高層化が進んでいる。交通利便も良いため売事例がコンスタントに発生する傾向がある。2位は保土ヶ谷区で16.44%、3位が中区の15.53%となっている。港北区は事例数こそ5,863件と市内最多の件数であるが、事例発生率は12.73%と8位に留まる。同区は港北ニュータウンのマンションがストックの多く、都内、横浜への交通利便性が良いため売事例が出るケースは比較的少ない。地域の人気ゆえに事例発生率が低くなる例である。

川崎市は宮前区が16.14%と市内で1番事例発生率が高い。宮前区を中心に近隣の多摩区が14.21%、高津区が13.15%、麻生区が12.04%と川崎市の内陸エリアでの発生率が高くなっている。海側のエリアでは、川崎区が11.19%となっているほか、武蔵小杉で大規模再開発が進んでいる中原区は8.39%と事例発生率は6位である。川崎区や中原区はもともと工業エリアとして発展を遂げた地域であり、工場がマンションに転換され始めたのは2007年以降のことである。これらの物件はまだ築年が浅く、本格流通するのは今後のことになると見られる。

順位	都市名	ストック戸数	事例数	事例発生率
1	横浜市南区	30,483	5,017	16.46%
2	横浜市保土ヶ谷区	23,199	3,814	16.44%
3	横浜市中区	33,314	5,172	15.53%
4	横浜市瀬谷区	4,128	634	15.36%
5	横浜市磯子区	25,721	3,816	14.84%
6	横浜市金沢区	25,775	3,595	13.95%
7	横浜市青葉区	31,809	4,398	13.83%
8	横浜市港北区	46,052	5,863	12.73%
9	横浜市神奈川区	34,055	4,326	12.70%
10	横浜市港南区	26,621	3,351	12.59%
11	横浜市旭区	20,552	2,546	12.39%
12	横浜市泉区	8,158	998	12.23%
13	横浜市鶴見区	40,947	4,884	11.93%
14	横浜市戸塚区	34,238	4,004	11.69%
15	横浜市緑区	19,795	2,237	11.30%
16	横浜市西区	25,339	2,810	11.09%
17	横浜市栄区	11,218	1,124	10.02%
18	横浜市都筑区	23,850	2,265	9.50%
	横浜市	465,254	60,854	13.08%

順位	都市名	ストック戸数	事例数	事例発生率
1	川崎市宮前区	30,328	4,894	16.14%
2	川崎市多摩区	19,127	2,717	14.21%
3	川崎市高津区	28,206	3,709	13.15%
4	川崎市麻生区	16,802	2,023	12.04%
5	川崎市川崎区	30,436	3,407	11.19%
6	川崎市中原区	31,330	2,629	8.39%
7	川崎市幸区	21,047	1,650	7.84%
	川崎市	177,276	21,029	11.86%