

# トータルブレインの マツダ前線

## 中古市場の動向 販売好調は継続見込み

り平均価格（以下平均価格）は7712万円、一般の給与所得者では購入できない水準に達している。

これにより、都心・好立地エリアでは比較的低価格な中古の取引が活発化。そして中古取引件数の増加と同時に、実需層向けの新築供給エリアは郊外へとシフトしている。そのため、首都圏全体における新築・分譲の平均単価の差は縮小傾向にある。ただし、都心部では中古よりも新築のほうが単価上昇率が高く、価格差は拡大傾向にある。

品薄感で成約率上昇  
中古の売れ行き好調が続く中、物件の供給不足も顕在化している。

東日本レインズのデータを基に中古の新規登録件数（売り物件数）の推移を見ると、19年には月平均1万7074戸あった売り物件が、21年には月平均1万3440戸と約2割減少。19年9月から21年3月まで、19カ月連続で前年同月を下回っている状況だ。

他方、成約件数は19年の平均3176戸から、21年には平均3765戸へと約2割増加。そのため在庫件

数は19年の月平均4万7685戸から21年3月には3万4701戸となり、2年程度の間に約1万3000戸（約25%）と大幅に減少している。

結果、現在の中古市場では品薄感が続き、成約が活発化している様子だ。

需要増だけでなく、売り物件の減少が在庫不足につながっている形だが、その要因は何か。同社杉原禎之副社長は「現在の新築には買い替えの動機となる要素が乏しい」と指摘する。

同社は、買い替え検討者が居住するマンションのボリュームゾーンである「築15〜20年の中古物件」について、23区内で新築と平均価格、専有面積、駅距離を比較。すると、買い替えたとしても「やや駅に近くなるが、価格は高く、専有面積は狭くなり、設備や仕様に大きな差はない」という分析結果となった。これでは買い替える動

機が生じにくく、売り物件の減少につながっている。

コロナ禍や品質向上も背景  
中古市場の好調は、新築の高騰や在庫不足のほかに様々な要因がある。単純に、新築の供給が減少しているため、需要に対する不足分を中古がカバーしていることも理由の一つ。またコロナ禍により持ち家志向が強まり、住宅取得ニーズが高まった面もある。

加えて、インスペクションの進展やリノベーション技術の進歩で品質が向上したほか、中古向け住宅ローンの充実化なども後押しし、中古市場は当面好調が継続すると同社は予測する。新築の価格高騰も限界が近づいており、今後新築と中古の価格差が縮まっていくことも想定される。

とはいえ、中古マーケットの規模自体は縮小均衡が続いている。市場拡大のためには売り物件の増加が求められるため、杉原副社長は「買い替えニーズをつまみ喚起できるような、魅力的な企画の新築の供給が必要であり、今後の課題となっていくのではないかと見通しを述べている。

首都圏では、16年に中古の成約件数が新築の供給戸数を逆転。その後も、中古と新築の戸数の差は拡大している。背景にある主な要因は、まず新築価格の高騰だ。17年から20年までの3年間で、23区内の新築の1坪当たり単価（以下単価）は16%上昇。20年の単価は413・6万円、1戸当た

## 「買い替え需要喚起する企画が必要」

同社は、買い替え検討者が居住するマンションのボリュームゾーンである「築15〜20年の中古物件」について、23区内で新築と平均価格、専有面積、駅距離を比較。すると、買い替えたとしても「やや駅に近くなるが、価格は高く、専有面積は狭くなり、設備や仕様に大きな差はない」という分析結果となった。これでは買い替える動機が生じにくく、売り物件の減少につながっている。

### コロナ禍や品質向上も背景

中古市場の好調は、新築の高騰や在庫不足のほかに様々な要因がある。単純に、新築の供給が減少しているため、需要に対する不足分を中古がカバーしていることも理由の一つ。またコロナ禍により持ち家志向が強まり、住宅取得ニーズが高まった面もある。

加えて、インスペクションの進展やリノベーション技術の進歩で品質が向上したほか、中古向け住宅ローンの充実化なども後押しし、中古市場は当面好調が継続すると同社は予測する。新築の価格高騰も限界が近づいており、今後新築と中古の価格差が縮まっていくことも想定される。

とはいえ、中古マーケットの規模自体は縮小均衡が続いている。市場拡大のためには売り物件の増加が求められるため、杉原副社長は「買い替えニーズをつまみ喚起できるような、魅力的な企画の新築の供給が必要であり、今後の課題となっていくのではないかと見通しを述べている。