

トータルブレインの

# 邸点観測

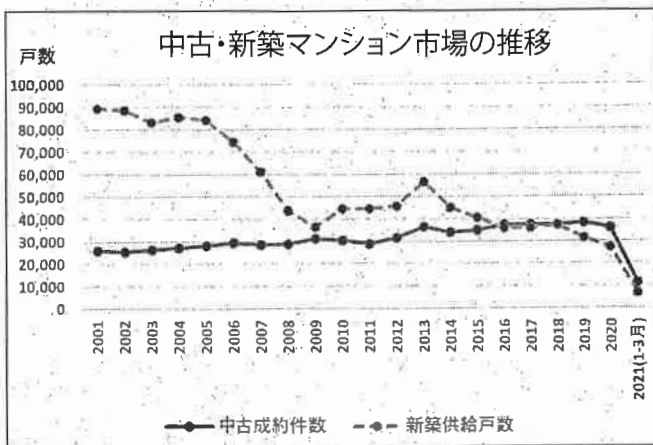
絶好調の中古マンション市場を探る 全3回の①

中古マンションの取引件数が新築マンションの販売戸数を上回るのは6年連続。21年も1~3月の中古取引件数1万1295件が、新築の6671戸を大幅に上回った。さらに、中古マンションの成約価格は、前年水準より10カ月連続プラスで推移している。表参照。

販売戸数、中古が6年連続で新築を上回る

## 中古はバブル? 都心化鮮明に

東京や大阪で3度目の緊急事態宣言が発令・延長されるなど、新型コロナウイルス感染症の脅威が続くが、マンション市場は相変わらず好調だ。特に目立つのが中古マンション市場の好調ぶり。首都圏における2021年3月の成約件数は42288件で、単月の過去最高を記録した。23区における中古マンション市場について、これまでの推移や直近3カ年の市場の変化を基に、好調の要因を検証した。



### 成約数の格差 徐々に拡大

■直近20年間の首都圏マンション市場動向

首都圏の中古と新築マンション市場について、直近20年間の推移を比較すると、中古市場は成約件数が01年の2万5000戸台から順調に増え続け、リーマンショック後の09年からは3万戸台、16年以降は3万7000~3万8000戸台に増加した。20年もコロナ禍にかかわらず3万5000戸を上回り落ち込みは少ない。

一方で、新築市場は01~05年が8万戸台だったが、価格が大きく上昇した06年から減少し始め、08~15年は4万戸台で推移。16年以降は土地代や施工費の高騰による価格上昇が影響して3万戸台に減少、20年はコロナ禍で2万7000戸台

まで供給が減っている。こうして16年以降、成約数で中古が新築を上回る状況が続いており、その格差は徐々に拡大している。

また、中古と新築の単価差を見ると、01~21年の平均はマイナス40・9%（新築より中古が低価格）だが、05~08年の価格上昇期には30%台後半と単価差が縮小している。価格上昇期には新築の供給エリアが郊外化したのに対し、中古がエリアをカバーするように都心化したと考えられる。16年以降も価格上昇期に入っていることから、傾向として「新築=郊外化、中古=都心化」している可能性が高い。

■新築=郊外化、中古=都心化の検証  
首都圏における新築マンションのエリア別供給比率の推移を見ると、価格低下が進んだ03、04年の供給比

率は23区が45%前後、郊外部が55%前後だった。これに対し、新価格（価格上昇期）となった05年以降は23区の供給比率が30~35%と約10%低下し、供給エリアが郊外化した。続く09年以降のリーマンショック後には、物件価格の低下により23区の供給が回復、特に13~15年は利便性重視志向が高まり23区の比率が45~50%に拡大。16年以降は再び物件価格が上昇したため、23区の比率は40%台前半まで縮小している。

一方、中古マンションのエリア別成約比率の変化は、2000年代前半は23区が30%前後で郊外部が70%前後だったが、その後郊外比率が徐々に低下。20年には23区が42・1%で、新築の23区比率40・1%を上回り、中古マンション市場の都心化がますます鮮明になった。

(つづく)