

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②

■新規登録・成約・在庫件数の推移

首都圏の中古マンション

前回に続き、中古マンション市場を検証する。今回は中古マンションの需給状況を見ながら、売り物件数が増えない理由などを探る。

新規登録件数は
□□ナで大幅減

新規登録件数(売り物件)の推移を見ると、コロナ禍前の2019年の月平均は1万7074件だったが、

引数が1600戸台に激減したものの、6月以降は3000戸台に回復、8月以降は前年を上回る成約ペースとなっている。1坪当たりの平均成約単価が19年の176万円から21年には192万円へと約9%上昇したにもかかわらず、21年1

点で中古住宅は品薄状態で、価格が上昇しても成約率が高まっていると言える。

魅力的な新築物件の供給が鍵

21年1~4月の63・44平方メートル(坪)縮小する。新築マンションの価格は00~05年の平均4704万円から21年1~4月の7256万円へと上昇。従って、現在居住しているマンションが購入時の金額プラスアルファで売却できたとして、追加で2000万円程度を支払って新築マンションに買い替えても、多少駅近の立地になるだけで住まいは狭くなる可能性が高い。マンションの仕様や設備、耐震性能はここ20年で大きくは変化しておらず、中古の売り物件を増やすためには、住み替えとなるような魅力的な新築物件の供給が鍵になる。

■新築、中古、どちらを検討するか
大手住宅情報サイトが実施した調査結果によると、新築マンション契約者のうち、中古物件を並行して検討したユーザーの割合が年々上昇しているという。00年台前半に30%台前半だった並行検討率は、07年ごろから増加傾向を示し、新築住宅の価格上昇期にもコンスタントに上昇、20年には51・7%に達し、半数以上が中古マンションを並行して検討していることが分かった。この傾向は今後も継続すると予想できる。

中古は品薄、価格上昇も売行き好調

た20年3月から大幅に減少。同年11月以降は1万3000戸台で推移しており、コロナ禍以前から2割以上減少している。

3月の月間平均成約件数は3765戸と19年比で2割増加した。

中古の在庫推移を見ると、20年6月以降、連続して低下しており、20年3月の在庫数4万6192戸から21年3月には3万4701戸へと、約25%減少している。現時

された物件は今なら築15~20年の中古物件となる。21年現在販売中の新築物件と比較すると、駅からの距離が00~05年の平均6・8分から21年1~4月の平均5・6分へと1・2分近くなるものの、専有面積は00~05年の平均71・12平方メートル

次回、中古マンション市場が好調な理由をまとめ

1回目の緊急事態宣言が発令された20年4、5月に取

約25%減少している。現時

年の平均71・12平方メートル

築物件の供給が鍵になる。

(つづく)