

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③

これまで、中古マンション市場を取り巻く状況を検証してきた。今回は中古マンションが好調な理由を整理する。

■絶好調、六つの理由  
◎理由①＝新築マンションの供給が激減

新築マンションの市場はマンションブーム時の8万戸台から近年は3万戸台へ、以前の3〜4割に縮小。エリア・立地・広さ・価格などの選択肢の幅が狭まった。新築マンションの供給減により、新築市場だけでマンション需要をカバーできない。

◎理由②＝新築マンションの価格が大幅に上昇  
2017年から20年まで3年間で、23区の新築分譲単価は16%アップした。20年における23区の新築分譲マンションの平均価格は7712万円(専有面積61・6平方m、坪単価413万6000円)で、一般のサラリーマンでは手が出ない価格帯だ。

◎理由③＝中古マンションの品質向上  
インスペクションなどにより、住宅性能の透明化が進み、中古マンションの品質に対する信頼性が高まった。リフォームやリノベーションの技術が進歩。購入時に自分の希望通りにリフォームを行うケースも増加している。

◎理由④＝中古向け住宅ローンの充実  
物件価格に限らず、リフォームやリノベーション費用も住宅ローンで組めるなど、中古マンションに対する金融機関の評価や対応が柔軟になってきた。中古マンションに対するネガティブなイメージ(新築が買えないから中古を検討)が、ポジティブなもの(積極的に中古を検討)に変化している。

◎理由⑤＝薄れる新築信仰  
以前の「新築信仰」は薄れ、近年、新築マンション契約者の5割超が並行して中古の購入を検討しているという調査結果もある。中古好調につながっている。

◎理由⑥＝需給バランスの好転  
20年以降、中古物件の所  
古に対するネガティブなイメージ(新築が買えないから中古を検討)が、ポジティブなもの(積極的に中古を検討)に変化している。

## 市場拡大、鍵は新築物件か

買い替えニーズ高める策を  
■考察  
好調な中古マンション市場の背景には、マンション用地不足と建築費の上昇による新築物件の価格高騰、中古の売り物件不足による中古から新築への買い替え客の減少が考えられる。近年の新築マンションは専有面積の圧縮傾向が強い。買い替えても保有している住宅より面積が狭くなったり、高すぎて購入できないケースが大半で、買い替えの意義が見いだしにくい。コロナ禍で多少無理をしても新築に買い替えたい」といった上昇志向も抑えられていると考えられる。

現在のマンション市場はあくまで実需・1次取得者がメイン。マトケットは超低金利の住宅ローンに支えられている。この金利政策が継続され、現在の供給ペースが続く限りは中古・新築ともに好調な売れ行きが継続するはず。しかし、縮小均衡している今のマトケットを拡大するには、買い替えニーズを引き出せるような、魅力的な新築マンションの供給が必要なのではないか。(おわり)