

# トータルブレインの マツショウ 前線

## コロナ下における中古マンション市場の変化

東京23区の物件は一般的な取得者層の予算を越えており、購入可能な中古市場に流れるという構図だ。

新築市場においても同様に、販売価格の高騰から比較的割安な郊外での供給が増加。同社杉原積之副社長は「新築と中古は、マーケット面で補完関係にある」と説明する。そして新築の平均価格が下がると共に、中古は都内の市場活性化により平均価格が上昇しており、結果として双方の価格差が縮小。同社の調べによると、新築に対する中古の1坪当たり単価は、21年に64%（前年比4.4%増）と、価格差の縮小が進んでいる様子が確認される。

中古の取引活発化と同時に、在庫不足もコロナ下での特徴だ。中古物件の新規登録件数は20年8月から減少傾向が続いており、「売り物不足が鮮明となっている」（杉原副社長）。需要に対する供給物件の不足が、中古価格の上昇を招く一因でもある。

同レポートは供給不足の主な理由として、「新型コロナウイルスによる内覧の敬遠」「値上がり期待による様子見、売り惜しみ」「価格高騰に伴う専有面積圧縮で、新築への買い替え需要低迷」の3点を挙げ

けている様子だ。

開発でも中古意識を

また中古価格の推移をエリア別で見ると、港・千代田・渋谷の「超都心3区」の平均坪単価が19年から21年にかけて20・8%上昇、戸当たり平均価格が27・0%上昇と他エリアを圧倒（杉原副社長）している。

それに対し、神奈川県央・湘南や埼玉県、千葉県では平均坪単価が9・11%台上昇、戸当たり平均価格が7・11%台上昇となっており、価格の上がり幅は比較的緩やかだ。

その要因として、同レポートでは購入層の予算上限と需給バランスによるものと分析。ニーズに対して新築供給が少ないため中古価格が上がりやすい都心に對し、今後もコンスタントな供給が見込まれる郊外では、価格が上がりすぎれば中古の競争力は低下するためだ。同レポートでは「郊外は新築価格の上昇が都心と比べ遅れていたため、中古価格は（都心と同様に）今後上昇していく可能性も考えられなくはない」としつつ、その見込みは低いと予測する。

いずれにせよ現在では、購入検討者は中古と新築の双方を比較するケースが多く、供給や価格の状況は相互に影響を与え合っている。そこで杉原副社長は、「新築市場を検証する際に、中古の市場動向を参考にすることの必要性が一層高まってきているのでは」とアドバイスしている。

トータルブレインはこのほど、「中古マンション市場はコロナでどう変わったのか」と題したレポートをまとめた。新型コロナウイルス感染症流行前後の19〜21年における市場の動きを調査・分析している。

まず市況全体について言えば、コロナ下においても中古マンション市場は活況を呈している。初の緊急事態宣言が発出された20年4月頃、いったん成約件数が大幅に落ち込んだものの、6月には戸数の水準が回復。9月からは増加傾向に転じ、21年も高水準を保って19年の実績を越えた。

### 相互補完で価格差縮小

中古取引が活発な理由として、コロナ禍による「賃貸脱出」の動きと、都心物件の高騰が挙げられる。それまで持ち家の取得を見送っていた層が、在宅時間の増加により広さや快適性などを求め、マンションの購入に本腰を入れるようになったため需要が増加。一方、マンション好適地の不足と価格上昇により、特に

## 新築・中古市場の一体感強まる