

トータルプレインの

# 邸点観測

中古マンション価格上昇  
メカニズム<全3回の③>

今回は、中古マンション市場で価格が上昇する要因を整理する。中古マンション市場、値上がりの条件

①都心エリア・ターミナル駅などの交通利便性が重視される。高沿線力・高駅力(人気エリア)の上昇が著しい。

②駅近・好立地条件の上昇が自立。特に駅前や中心部の再開発タワー物件などが立地・商品の希少性が高い物件が上昇している。

③新築供給が少なく、需給バランスが良好なエリアが上昇。新築・中古ともに市場の需給バランス要素は非常に重要である。

④新築市場が大幅に上昇したエリアは、中古市場もけん引され、大幅に上昇している。

⑤郊外駅遠・バス便は、コロナ禍でニーズが回復傾向。買える価格・割安感が魅力となつていて、激安市場だったため、現在、が新築を10~20%上回ってい

## 上昇要因

## 駅力、立地、需給バランス

### 新築、中古の 価格差が接近

考察

### 郊外、駅遠物件 割安感で評価も

基本的に新築も中古も価格上昇の条件は同じと考えられるが、中古マンション自体の評価の上昇に伴つて、中古の上昇率が新築を10~20%上回ってい

単価は大幅に上昇。ただし、低予算客が買える割安な価格が条件となる。坪単価100万円台前半、郊外バス便物件は坪単価70~80万円台、価格1000万円台まで。利便性が良好な好立地物件との価格格差は拡大が続く。

都内都心で30~35%→20~25%となり縮小してきた。縮小幅はいずれも10%程度だが、郊外部では中古マンションの割安感が一層重視される傾向が強い。

それでも、ビーグ時から3分の1まで減少した新築マンション販売は明らかに供給不足であり、現在、供給ギャップを埋めているのが、建て売り一戸建てと中古マンション市場だと考えられる。

用地不足と建築費の高騰により、新築マンション価格が大幅に上昇。コロナ禍以降、持ち家志向の高まりでマンション需要が急拡大しているにもかかわらず、割安な一次取得者向け新築物件の供給が追いついていない。そのため、比較的割安な中古マンション市場が需要の受け皿となり、評価を高めている。

新築マンションの供給戸数が、過去の年間8万~9万戸から4万戸台になり、さらにコロナ禍で3万戸台まで減少している。

中古市場の取引状況を見るところ、中古市場ではマーケットの体力やニーズ、エリア・立地評価・需給バランス、相対的な価格評価などが反映されやすい。新築の供給減少により事例が限られる中で、中古事例を参考とした新築市場の検証の重要度が増している。

(おわり)