

トータルブレインの

# 邸点観測

首都圏の中古マンション市場

トータルブレイン(久光龍彦社長)は4月、『首都圏中古マンション市場研究』の検証結果をレポートした。首都圏では新築マンションより中古マンションを購入する人が圧倒的に多く、新築と中古の市場規模が逆転したという。新築市場の縮小と中古市場の拡大が同時に起こっており、デベロッパーにとって中古マンションを取り巻くマーケットが今後大きなビジネスフィールドになっていくのではないかと分析する。

まず東京23区を除く『郊外エリア』を見る。

首都圏全体の中古マンション成約件数は、1990年代は2万2000戸前後だったが、2010年代に3万戸台に乗り、16年は3万7189戸と順調に増加。16年には戸数規模が逆転し、新築の供給減少と中古の成約増加がほぼ表裏関

## 新築と中古の市場規模逆転

係になっている。成約価格はおおむね200万円台前半で安定推移していたが、13年ごろから上昇し、16年は3000万円台。坪単価は158万4000円と12年と比較して25.7%上昇した。平均面積は63.64平方メートルで安定しており、平均築年数は20年となっている。

中古市場と新築市場の推移を比較した別表。

1996年の供給戸数は中古が2万2380戸、新築が8万2795戸と中古対新築の供給比は27%だったが、2016年は中古が3万7189戸、新築が3万5772戸で供給比104%と逆転した。平均成約価格は1996年に中古が2515万円、新築が4238万円で価格差41%。2016年は中古が3049万円、新築が5490万円で価格差44%となっている。

■首都圏全体の中古市場と新築市場の推移比較

|       | 中古成約戸数    | 新築供給戸数    | 中古/新築供給比 |
|-------|-----------|-----------|----------|
| 1996年 | 22,380    | 82,795    | 27%      |
| 2016年 | 37,189    | 35,772    | 104%     |
|       | 中古成約平均価格  | 新築分譲平均価格  | 中古/新築価格差 |
| 1996年 | 2515万円    | 4238万円    | 41%      |
| 2016年 | 3049万円    | 5490万円    | 44%      |
|       | 中古成約平均坪単価 | 新築分譲平均坪単価 | 中古/新築単価差 |
| 1996年 | 121.7万円   | 201.6万円   | 40%      |
| 2016年 | 158.4万円   | 262.1万円   | 42%      |
|       | 中古成約平均面積  | 新築分譲平均面積  | 中古/新築面積差 |
| 1996年 | 63.6㎡     | 69.5㎡     | 9%       |
| 2016年 | 63.6㎡     | 69.2㎡     | 8%       |

中古市場が急激に伸びている要素は何か。立地・価格以外の要因で

は①中古住宅取引の情報開示の義務化②適正な住宅診断(インスペクション)実施の有無の確認義務化③中古住宅瑕疵担保保険制度④優良中古住宅認定制度⑤リフォーム一体型住宅ローン⑥中古マンションに対するネガティブな意識の低下などが挙げられる。建築費の高騰で新築マンションの価格が上昇し、デベロッパーは調整に向かうものの購入者層の可処分所得が増えない中、中古市場は買いやすい価格水準で魅力が高まっている。

インスペクション技術・リフォーム技術が向上し、物件情報の開示や保障制度で商品への信頼性が高まっている。買い取り再販やリノベーション事業など中古マンションを取り巻くマーケットはますます大きなビジネスのフィールドになるのではないかと見られる。

多摩エリアは割安な成約単価水準》多摩エリアは2000万〜3000万円台が70〜80%だが、三鷹市・国分寺市・国立市は4000万円台、武蔵野市は5000万円台と中央線沿線がワンランク上の成約価格帯となっている。逆に小平・東村山市など西武線沿線は1000万〜2000万円台とワンランク低い。面積は70平方メートルが多く、続いて庄総系の60平方メートルが22%、広めの80平方メートルが32.4%。30〜40平方メートルのシングル向きは取引が少なく、ファミリー層が過半を占める。(神奈川・埼玉・千葉エリアを電

子版に掲載)