

トータルブレインの マンション

最前线

トータルブレインは、今後「中古市場の強弱を見ていく」とがますます重要なになってきている」との見解だ。

中古重視の理由として挙げられるのが、中古成約数と新築供給戸数の割合の変化だ。

一方、中古成約単価と新築分譲単価を対比したところ、96年以降、概ね40~45%の単価差を保ちながら、値動きのタイミングはほぼ同様に推移。但し13年は、横ばい推移の中古に対して、建築費の高騰などを要因に新築の上昇傾向が顕著だ。

都区部では、「23の中古み、過去10年間に新築の分

トータルブレインは、今後「中古市場の強さに裏打ちされたエリアでは強気に、逆に市場の弱いエリアは慎重にマーケットを判断するというよう、新築市場の判断材料に中古市場の強弱を見ていく」とがますます重要なになってきている」との見解だ。

トータルブレインは、今後「中古市場の強さに裏打ちされたエリアでは強気に、逆に市場の弱いエリアは慎重にマーケットを判断するというよう、新築市場の判断材料に中古市場の強弱を見ていく」とがますます重要なになってきている」との見解だ。

トータルブレインは、今後「中古マンションの流通拡大が続いている一方、消費税増税に前後して新築マンションの供給が大きく減速し、年間供給5万戸割れの声も聞かれる。そうした中、「今後ますます中古マンション市場が新築マンションの市場と競合していく」と見ていくの

がトータルブレインだ。潮目が変わつたある首都圏のマンション市場の検証を目的に、新築・中古の対比を試みた同社の分析レポート「中古マンション市場考察」とヒアリングを基に、新築・中古のマンション市場を2回に渡って分析する。

首都圏全体で見ると、中古成約件数2万2380戸に対し、8万2795戸の新築供給があった96年(年間ベース)には、中古の対新築供給比は27%の水準だった。以降その水準はほぼ右肩上がりで高ま

り続け、08年以降になると65%前後に上昇、徐々に拮抗している。一方、中古成約単価と新築分譲単価を対比したところ、96年以降、概ね40~45%の単価差を保ちながら、値動きのタイミングはほぼ同様に推移。但し13年は、横ばい推移の中古に対して、建築費の高騰などを要因に新築の上昇傾向が顕著だ。

東京23区分別単価・価格の状況
(01~03年と13年対比)単位%

	新築単価 上昇率	中古の価 格維持率	新築想定単 価(補正後) と中古成約 単価の乖離
港区	34	94	30
渋谷区	18	98	18
千代田区	22	106	13
中央区	30	105	20
新宿区	22	94	24
文京区	26	98	23
世田谷区	18	86	27
目黒区	22	99	20
品川区	31	96	28
大田区	27	87	32
杉並区	15	87	24
中野区	33	92	31
練馬区	29	85	34
江東区	29	96	26
江戸川区	25	82	34
葛飾区	4	84	19
台東区	40	95	32
墨田区	36	96	29
豊島区	35	92	32
北区	19	91	24
板橋区	19	84	29
足立区	10	82	25
荒川区	37	88	36
平均	25	92	27

中古相場の強弱で市場判断

区。13年に港区内で成約した中古マンション取引(01~03年建築対象)を見ると、新築

ケットの単価上昇率が高い、②中古マンションの価格維持

率が高く、新築時の販売価格水準をほぼキープできている。新築時の売値より

94%と全般的に高かつた。商品力が高い物件の価格維持率が高く、新築時の販売価格水準をほぼキープできている。新築時の売値より10%前後上昇も見られる。

マンションの集積が進む、過去10年間に新築の分

譲単価が約29%上昇した江東区も同様だ。「豊洲、有明、東雲といった東京湾岸エリアを中心に都心に近い交通利便性の評価が上がり、新築の単価上昇幅は大きめ」で、中古マンションの価格維持率も96%と、都心並みの水準を維持している。「都心区、江東区の中古マンション市場は新築市場同様に強い」(トータルブレイン)と判断できる。

同社では、中古マーケットが強いエリアは、①新築マーケットの各区。一方、弱いのは、世田谷、大田、江戸川、城西、城北だった。

「基本的に中古も新築も、エリアの人気の高い立地は中古になつても価格維持率が高い。エンドユーザーが購入検討物件の資産価値を重視する傾向が、年々強まっていることからも、立地により異なる中古の市場性を、新築マーケットの判断材料に加えるべきだ」(同社)としている。