

6万3401

5万4294

読率

メールアドレスを登録する

<動画>虎ノ門で「人と話し自分のことを考える」「しごとバー」が、あなたのキャリアを変える

熱血キャリア相談
転職で「肩書」が下がっても気にするな

3877億円の「税金」を懐に入れていいのかわかるのか
JR九州は、このままでは上場できない

あなたへのオススメ記事
「日銀の金融緩和は間違いない、手仕舞いすべき」

トップ マーケット 不動産

中古が新築を逆転？マンション戦線異常あり

2015年は「節目の年」になるかもしれない

梅咲 恵司 : 東洋経済 編集局記者

2014年12月21日

この報告の記事

ツイート 158

いいね! 725

コメント 0

X-1

BT

印刷版 A A



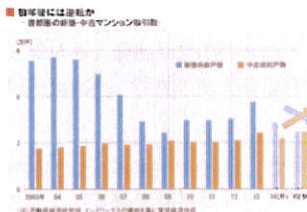
2015年までこれまで以上に中古マンションが売れ始める年になるかもしれない。(撮影: 寺野純也)

国内マンション市場ではこれまで、新築と中古の販売数に大きな乖離があった。新築が最も売れた2000年には、首都圏の新築販売9.5万戸に対し、中古は2.5万戸と4分の1程度の水準だった。ただ最近はこの差がグッと縮まり、ついに「2015年には新築と中古の販売数が逆転するかもしれない」との見方が急浮上してきた。

「2015年の首都圏新築供給数は4万戸を割るかもしれない。中古は成約数が3.6万~3.7万戸に上向くのではないかと。状況によっては、中古が新築を上回るかもしれない」。中古マンション再生・販売の大手、インテリックスの山本卓也社長は、市場の先行きをこう分析する。

新築は増税の影響が尾を引く

2014年を振り返ると、「新築、中古とも順調に推移し、特に新築は2013年の5.6万戸と並ぶ水準を維持する」と、当初は見られていた。が、消費増税の影響もあり新築、中古ともに消費者の購買意欲が一向に上向かなかった。



インテリックスの山本社長は「中古は2013年に急成長した反動で、いったん後退する」（2014年4月時点）、「新築は4.5万戸程度になりそう」（同7月時点）と、厳しい市場になることをいち早く公言していた。

2015年の新築市場については、不動産コンサルティング会社・トータルブレインの杉原禎之取締役も「駅から遠い、沿線の魅力が弱いといったエリアでは、建築費の上昇を受けて販売価格を上げた物件が苦戦を強いられそうだ」と見通す。こうした物件が足を引っ張り、首都圏全体で見ると販売戸数は伸び悩みそうだ。

次ページ 新築市場が振るわない理由

若きリーダーの声と、数字で示す都市生活の魅力!

1位住友電工、2位ソフトバンク...果敢な戦略
「従業員を増やした」トップ500社ランキング

長崎ちゃんぽんの雄、あるブームが追い風に
リンガーハットは、なぜ「復活」できたのか

日本社会、「ガラパゴス」が移る可能性
アメリカの女子大生が「幕末日本」を学ぶ理由

3877億円の「税金」を懐に入れていいのかわかるのか
JR九州は、このままでは上場できない

自治体からむプロジェクトは失敗だらけ
特産品で地方創生ができるという「幻想」

もっと見る

リファレンスNRIの新たな取り組みに注目
グッド・アクションに応募多数の理由

低コスト、期待する実績数、もう一つは？
東証ETFが選ばれ続ける三つの理由

日本スマート・フォンにキャリア決済に留意
メッセージアプリ選びのポイント

ソニー不動産購入に熱めたい方へ 95.7%
あなただけの「売却戦略」をご提案

多くの企業やメーカーからの支持
慶應型ケースメソッドが他を圧倒する

海外移住 & 資産運用



「ここではない、どこかへ」……。生活の場を、そして資産運用の場を海外へ移す。その決断を後で悔やまないために、知っておくべきことは数多くある。

巻頭特集:
東芝 田中改革 道半ば

THE MAJESTY IDEARENA

急行停車 東急田園都市線2駅利用可
「あざみ野」駅徒歩16分 「江田」駅徒歩13分

東急電鉄 モデルホーム公開中

バッテリー搭載電車、通勤客の利点とは?

6万3401

5万4294

標準

メルマガを購読する



トップ マーケット 不動産

中古が新築を逆転？マンション戦線異常あり

2015年は"節目の年"になるかもしれない

梅咲 恵司 : 東洋経済 編集局記者

2014年12月31日

このページの記事

ツイート 158

いいね! 725

コメント 0

8+1

BF

印刷

A A

複数の業界関係者が新築の販売不調を予測する理由は大きく2つある。1つは売り手側の事情による供給戸数の減少だ。

「中小デベロッパーから『マンション用の土地を仕入れている』という話をほとんど聞かない」と、業界関係者は明かす。ブランド力のある大手デベは数年先を見越して、土地を着々と仕入れている。だが、外部環境の影響を受けやすい中小デベは、景気に浮揚感がないうえに地価が上昇傾向にあるため、仕入れ活動に乗り出しにくい状況のようだ。

また、円安進行で輸入資材の価格が高止まり状態にあるほか、建設現場の労働者不足から労務費も高騰。コスト増加分を販売価格に上乗せできればいいが、十分に転嫁することは難しい。

特に郊外物件は販売価格に占める建築費の割合が高いため、建築費の上昇がデベロッパーの利ザヤ低下を招く。この状況を考慮し、着工せずに、保有していた土地をそのまま転売している中小デベもあるという。

買い手も慎重姿勢



中古マンション市場には強い雨が吹きそう

もう1つの理由は買い手サイドの問題だ。トータルブレインの杉原氏は「住宅ローンが史上最低金利のため、価格的に少し背伸びした物件を購入しても月々の住宅ローン負担は増えないのだが、消費者には『実質所得が上がっている』との実感がなく、様子見ムードが蔓延している」と指摘する。

反面、中古市場は上り調子となりそうだ。新築と比較した場合の割安感が消費者の間で浸透し、代替需要が増加する見込み。金融機関の住宅ローン拡充や政府の中古住宅普及に向けた取り組み強化も、市場の成長を後押しする公算だ。

もっとも「フラット35の貸出金利の優遇拡充などが実施されれば、ファミリー層の新築実需が戻ってくる可能性がある」（不動産情報サービス会社・東京カンテイの井出武・主任研究員）との見方もある。新築が挽回するか、それとも「逆転劇」が起こるのか、2015年は注目の1年となる。

← 前のページ 1 2

関連記事



速報! 中古マンションが高く売れる駅はここ

老朽化マンション、これが究極の修繕だ!



速報! 首都圏マンション収益性ランキング

包帯で補強?これが最新のマンション耐震法

コメント 0件



- 1位住友電工、2位ソフトバンク…果敢な戦略「従業員を増やした」トップ500社ランキング
- 長崎ちゃんぽんの謎、あるブームが追い風にリンガーハットは、なぜ「復活」できたのか
- 日本社会、「ガラパゴス」が秘める可能性 アメリカの女子大生が「幕末日本」を学ぶ理由
- 3877億円の「税金」を懐に入れていいのか JR九州は、このままでは上場できない
- 自治体からむプロジェクトは失敗だらけ 特産品で地方創生ができるという「幻想」

もっと見る

- 問題は、営業が「仕事」もある!
- 成果の出ない営業チームの共通項は?
- 「もしも」でも「給」がどう?
- なぜ慶應が選ばれるのか—その理由
- 2行4千の価値を誇る「住」をどう?
- 日本郵便のホスピタリティが高い理由
- 「健康」を「金」に変えるマネーセミナー
- 一生モノのマネーカを身につけよう!
- 日本スマートフォンセキュリティ協会に加入
- メッセージアプリ選びのポイント

海外移住&資産運用

「ここではない、どこかへ」……。生活の場を、そして資産運用の場を海外へ移す。その決断を後で悔やまないために、知っておくべきことは数多くある。

巻頭特集:
東芝 田中改革 道半ば

こだわりで探す 中古マンション特案!

- タワーマンション
- 2,000万円以下
- 駅徒歩1分
- 築5年以内
- 80m超

東京建物 不動産販売

今すぐ物件を検索!

バッテリー搭載電車、通勤客の利点とは?