



## 二極化しつつある中古マンション市場

- ・ 新築マンションに連れて、中古マンションにも価格上昇が起きている
- ・ 立地によっては中古マンションの価格上昇が、購買力を上回る状況となりつつあり、成約価格と成約件数のトレンドに二極化が生じている

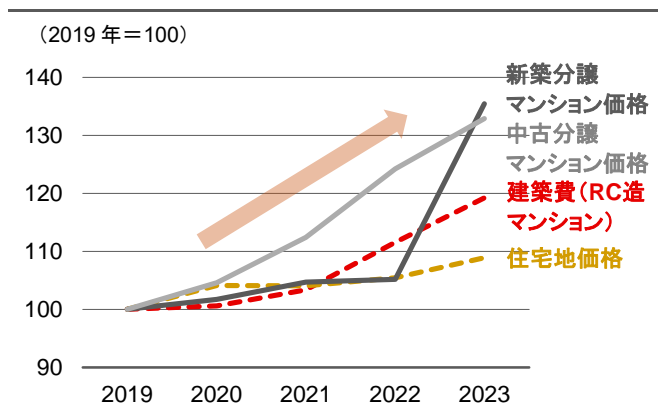
### 新築に連れて上昇した中古マンション

中古マンションの価格上昇が進んでいる。

2023年の平均成約価格は、首都圏が4,575万円（前年比+7.0%）、中部圏が2,243万円（+2.3%）、近畿圏が2,839万円（+6.8%）。

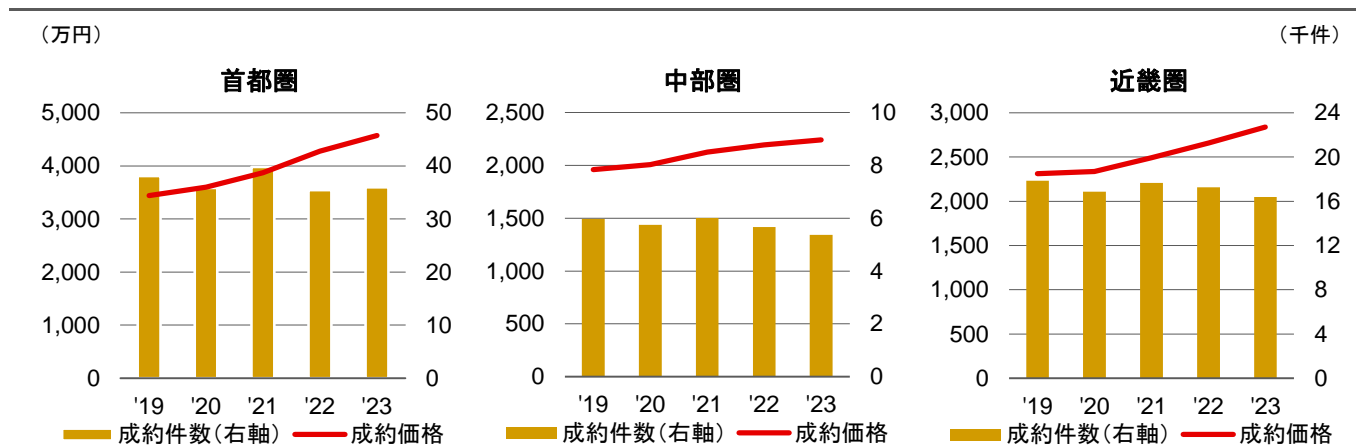
この主な理由は、新築マンションの値上がりである。中古マンションは新築マンションの代替とされることが多い。新築マンションの価格が上昇する中、割安感ある中古マンションに住宅取得者の需要が流入しているのだ。なお、新築マンションの価格上昇はその原価の上昇による部分が多い<sup>1</sup>。マンションの原価は大きく建物部分と土地部分に分けられるが、前者の大半を占める建築費は資材価格や労務費の高騰の影響を受け上昇、後者も交通利便性等の優れた適地の不足から上昇している。

図表1: 建築費、住宅地価格、新築マンション価格、中古マンション価格の指数



出所 不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション市場動向」、首都圏不動産流通機構公表情報、建設物価調査会「建築費指数」、国土交通省「地価公示」を基に三菱UFJ信託銀行が作成

図表2: 首都圏・中部圏・近畿圏における中古分譲マンションの成約件数・成約価格



出所 首都圏不動産流通機構公表情報、中部圏不動産流通機構公表情報、近畿圏不動産流通機構公表情報を基に三菱UFJ信託銀行が作成

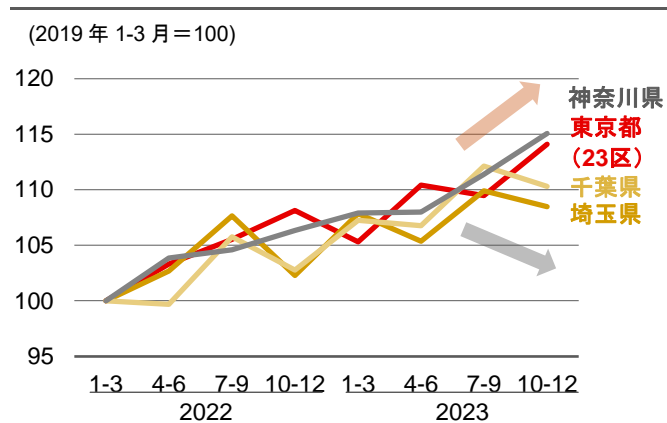
<sup>1</sup> 詳細は拙稿「東京23区の新築マンション価格はなぜ高止まり」(2022年12月)をご参照

世界が進むチカラになる。

## 自ら居住することを目的とした層は価格上昇を追従しなくなりつつある

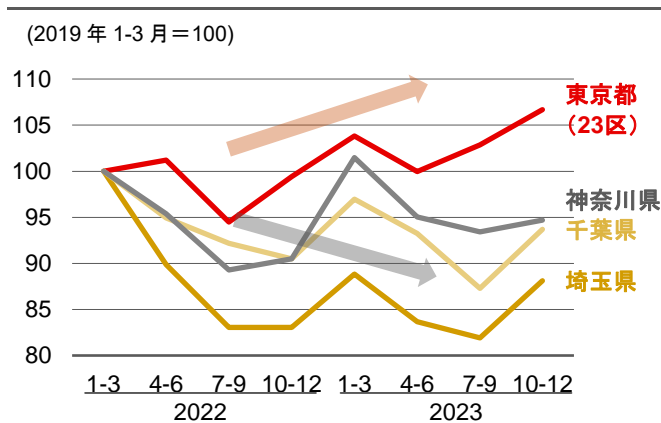
ただし、新築マンション同様、中古マンションも購入可能な範囲を超えた価格上昇が生じ始めていると見られる。首都圏を例に挙げると、投資を目的とした層と、自ら居住することを目的とした層、両方のニーズが強い東京 23 区では成約価格の上昇が続き、成約件数も増加基調と言えるが<sup>2</sup>、自ら居住することを目的とした層が中心のその他のエリアでは成約件数の減少が見られる。実際に、千葉県と埼玉県では成約価格に下落が見られ始めている。

図表 3: エリア別の成約価格（首都圏）



出所 首都圏不動産流通機構公表情報を基に三菱 UFJ 信託銀行が作成

図表 4: エリア別の成約件数

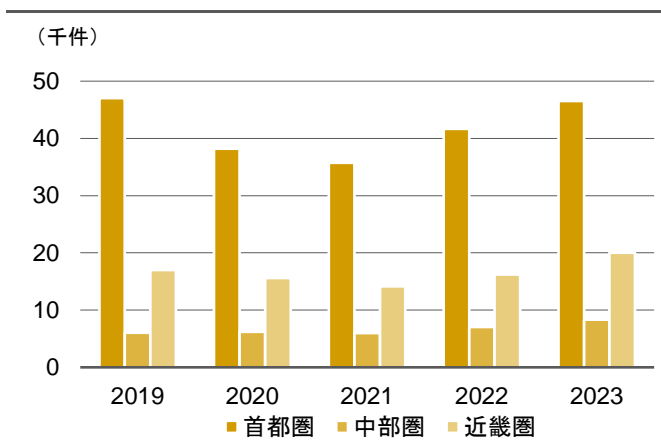


出所 首都圏不動産流通機構公表情報を基に三菱 UFJ 信託銀行が作成

中部圏と近畿圏を含め、自ら居住する層が中心となるエリアでは「売れ行きはなかなか厳しい」といった仲介業者の声が聞こえる。一方、東京都心は勿論、各エリアの中心部では投資を目的とした層や相対的に高収入の世帯の需要が引き続き強いようだ。まさに中古マンション市場では二極化が進んでいると言える。

在庫水準も大幅に増加している。在庫水準自体はコロナ禍前並みまで戻ったともいえるが、価格上昇が進んでいるため売れ行きの鈍いエリアが生じており、だぶつき感が生じているとの声も聞かれる。

図表 5: 首都圏・中部圏・近畿圏における中古分譲マンションの市中在庫



出所 首都圏不動産流通機構公表情報、中部圏不動産流通機構公表情報、近畿圏不動産流通機構公表情報を基に三菱 UFJ 信託銀行が作成

## 2024 年 3 年の金融政策決定会合で日本銀行はマイナス金利政策を解除

2024 年 3 月、日本銀行はマイナス金利政策の解除を含む金融政策の変更を行った。金融政策の歴史的転換であり、多くの住宅取得者が利用する変動金利への影響、住宅市場全体への影響が注目されている。上記の通り、既に中古マンション市場では二極化が進みつつあるなか、住宅の売り手、買い手ともに今後の市況から目が離せないと言えるだろう。

<sup>2</sup> 詳細は割愛するが、東京 23 区内でも都心(中央区・千代田区・港区等)と都心以外では前者の価格トレンドが強い世界が進むチカラになる。

本資料は、お客さまに対する情報提供のみを目的としたものであり、弊社が特定の有価証券・取引や運用商品を推奨するものではありません。

ここに記載されているデータ、意見等は弊社が公に入手可能な情報に基づき作成したものです。その正確性、完全性、情報や意見の妥当性を保証するものではなく、また、当該データ、意見等を使用した結果についてもなんら保証するものではありません。税務・会計・法務等に関する事項に関しては、予めお客様の顧問税理士、公認会計士、弁護士等の専門家にご相談の上、お客様の責任においてご判断ください。

本資料に記載している見解等は本資料作成時における判断であり、経済環境の変化や相場変動、制度や税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがありますので、予めご了承ください。

弊社はいかなる場合においても、本資料を提供したお客さまならびに直接間接を問わず本資料を当該お客さまから受け取った第三者に対し、あらゆる直接的、特別な、または間接的な損害等について、賠償責任を負うものではなく、お客さまの弊社に対する損害賠償請求権は明示的に放棄されていることを前提とします。

本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されております。弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。

本資料で紹介・引用している金融商品等につき弊社にてご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料や諸経費等をご負担いただく場合があります。また、各商品等には相場変動等による損失を生じる恐れや解約に制限がある場合があります。なお、商品毎に手数料等およびリスクは異なりますので、当該商品の契約締結前交付書面や目論見書またはお客さま向け資料をよくお読み下さい。

本資料は、「不動産の鑑定評価に関する法律」に基づく鑑定評価書ではありません。

上記各事項の解釈および適用は、日本国法に準拠するものとします。

世界が進むチカラになる。