

●中古マンションの成約戸数が新築マンションの供給戸数を逆転

『週刊ダイヤモンド』2月4日号は、中古マンションの成約戸数が新築マンションの供給戸数を抜き去るという「逆転現象」が生じていることを報じている。そこで、土地総合研究所「今月の不動産経済」のデータ([Excel ファイル](#))を用いて、実際にどのような推移を見せているのかを確かめてみたい。

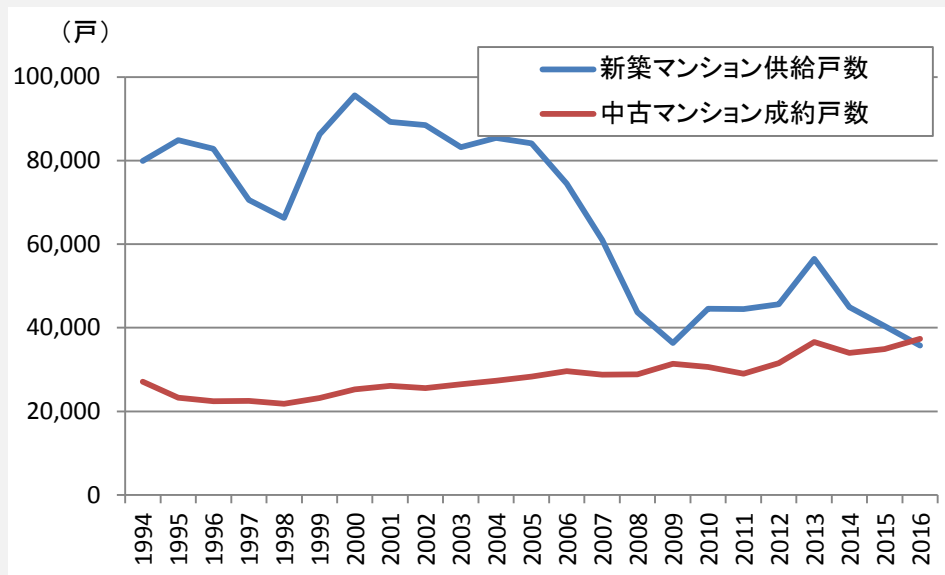
下の図表は、不動産経済研究所の公表する首都圏の新築マンション供給戸数（発売ベース）と、東日本レインズの公表する首都圏の中古マンション成約戸数を並べたものである。ピーク時の2000年には、新築マンションの戸数が中古マンションの3.8倍にも達したのに対し、2016年を見ると、新築マンションが35,772戸、中古マンションは37,368戸となっており、はじめて中古の方が数千戸ほど上回ったことが分かる。

近年の新築マンション供給戸数の減少理由として挙げられるのが、人件費や保険労務費などの建築コストの増加、超金融緩和政策による資金流入がもたらす地価上昇、タワーマンションの相続税評価額見直しなどの一連の税制改正である。

他方で、中古マンション成約戸数もわずかながら増加傾向にある。この両者の効果が合わさって、新築と中古の逆転現象が生じている。もっとも、上記の記事も含めて、中古マンション成約戸数の漸増の理由については現状説明にとどまり、専ら新築マンションの価格上昇など消極的な説明を挙げるに過ぎない。今回の宅地建物取引業法改正に伴う建物状況調査（インスペクション）位置づけなど、中古住宅流通を活性化する取り組みが進められる中、中古マンション成約戸数の増加に対し、今後はより積極的な意味を見出すことが求められるのではないだろうか。

図表 首都圏の新築マンション供給戸数と中古マンション成約戸数

年	新築マンション供給戸数	中古マンション成約戸数
1994	79,897	27,079
1995	84,885	23,274
1996	82,795	22,446
1997	70,543	22,479
1998	66,308	21,817
1999	86,297	23,182
2000	95,635	25,244
2001	89,256	26,094
2002	88,516	25,546
2003	83,183	26,452
2004	85,429	27,332
2005	84,148	28,307
2006	74,463	29,650
2007	61,021	28,786
2008	43,733	28,891
2009	36,376	31,410
2010	44,535	30,589
2011	44,499	29,019
2012	45,602	31,548
2013	56,476	36,567
2014	44,913	33,956
2015	40,449	34,911
2016	35,772	37,368



(出所) 新築マンション：株式会社不動産経済研究所
 中古マンション：公益財団法人東日本不動産流通機構

(参考)

- ・ [新築マンションが驚くほど売れていない理由 \(ダイヤモンド・オンライン 2017.1.30\)](#)