

【Column】新築マンション供給減少と価格高騰が示す、中古市場への影響



首都圏の新築分譲マンション供給戸数は1973年以降で最少水準となり、平均価格は9,182万円と過去最高を更新しました。東京23区では1億円超が標準価格帯となり、港区を含む都心部が市場を牽引しています。

この価格上昇は一過性ではなく、構造的要因によるものです。

■新築価格が上がり続ける構造

価格高騰の背景には、複数の要因が重なっています。

建築資材価格の上昇（鉄筋・コンクリート・設備機器）	人件費の上昇（建設業界の労務単価上昇）
都心部における用地取得競争の激化	ゼネコンの選別受注（採算重視への転換）
円安による輸入資材コストの増加	

近年は建設業の働き方改革により工期が延び、同時に進められる案件数も限られるようになりました。港区のような高難度・高仕様物件では施工体制の確保自体が価格に影響します。

さらに都心の大手デベロッパー各社は、短期的な販売戸数よりもブランド価値の維持を優先する姿勢を強めています。価格を調整して戸数を追うのではなく、適正水準を維持しながら販売するという考え方です。

港区はその象徴的エリアであり、**結果として新築価格は下がりにくい市場環境が続いています。**

■新築価格高騰が生む「中古への需要シフト」

供給減少と価格上昇を背景に、新築から中古へ検討を広げる動きが見られます。

築10年以内の築浅物件の競争率上昇	再開発エリア周辺物件への需要集中
管理状態の良い物件への評価強化	リフォーム済み物件の即決率上昇
購入後の改装を前提とした検討の増加	

港区では「築年数」よりも

立地の持続力	デベロッパーの信頼性
修繕履歴と管理水準	

が評価軸となりつつあります。価格上昇局面では、“劣化しにくい資産”への選別がより明確になります。

■中古市場は「選び方」で差が出る局面へ

現在は新築・中古という区分以上に、以下の視点が重要です。

資産性の構造（所有権・借地権・敷地持分割合）	将来の流動性（成約事例の厚み）
金融機関の評価（担保掛目の違い）	立地の持続力（再開発・用途地域・周辺供給予定）

港区では特に、「どこにあるか」が価格の下支え要因となります。単純な築年比較では本質を見誤ります。

借地権物件は、所有権物件より価格が抑えられる一方で、**地代負担が生じ、融資条件も限定される場合があります。**購入時だけでなく、将来の売却や相続、融資再審査まで見据えた判断が重要です。

■弊社の立場

弊社は中古マンション仲介を中心に、港区の実取引データを蓄積しています。

市場環境が変化する局面にある今、**価格形成の背景を踏まえた判断が重要です。**

港区でのご購入・ご売却をご検討の際は、ぜひ一度ご相談ください。

株式会社 Casa Perfume

電話：0120-40-1414・完全予約制