

【Column】人気の新築マンションなら値上がりするのか

ー 三田ガーデンヒルズにみる、“新築プレミア”の難しさ ー



近年、都心の新築マンション市場では、高倍率抽選となる住戸も多く、「人気新築マンションは値上がりする」という認識が広がっています。特に港区の高額レジデンス市場では、“買った時点で含み益”という見方も少なくありません。しかし現在の市場では、その考え方だけでは整理しきれない動きが見られます。

■三田ガーデンヒルズにみる、市場の変化

三田ガーデンヒルズでは、引渡前から多数の転売住戸が市場に流通しています。

弊社にて、一定期間にレインズへ掲載された200件を超える売出住戸を分析したところ、**半数超で価格改定を確認**しました。価格調整幅は平均約20%で、1億円超の価格調整事例も確認されています。また、港区内の他の高額レジデンスと比較しても、売出期間が長期化する傾向が見られます。

実際に、ポータルサイトに弊社単独で掲載している住戸でも、**閲覧数や反響数は伸びづらい状況**です。

さらに、弊社にも非公開で複数の売却相談が寄せられており、実際の流通数は公開件数を上回ると考えられます。

■なぜ、売出が長期化しているのか

本来、新築分譲時は、「供給数の限定性」が価格を支える要素になります。一方、売主側による供給調整が続く中、転売住戸も並行して市場へ流通しており、同一マンション内で住戸同士が比較される環境となっています。

その結果、一般的な条件の住戸では、販売長期化や価格調整が起きやすく、同一間取り・同一ラインの住戸が複数並行して売出される状況も見られます。また、高額レジデンスでは、管理費・修繕積立金などの保有コストも大きく、売却タイミングへ影響する要因の一つとなっています。

■“人気マンション”だけでは価格は維持されない

すべての住戸が同じように動いているわけではありません。

東京タワービューや大型住戸、パトラーサービスを備えたパークマンション棟など、供給数の限られる住戸では比較的価格が維持される一方、一般的な条件の住戸では、比較対象が増えやすく、価格調整へ移行するケースが見られます。

もっとも、現在の価格調整は直ちに赤字化を意味するものではなく、一定の利益を確保しているケースも多く見られます。ただ、「**人気マンションを買えば、大きな値上がり益が得られる**」というイメージとの間には、徐々に差が生まれ始めています。

■“人気物件だから上がる”とは限らない時代へ

現在は、「新築かどうか」や「人気物件かどうか」だけではなく、「**将来どのように評価される住戸か**」まで含めた整理が重要な市場になっています。実際、近年の新築マンションでは、短期転売による大量流通を背景に、引渡前転売への制限を設けるケースも増えています。都心高額レジデンス市場では、“人気物件を買うこと”自体よりも、「**どの住戸を、どの価格で取得するか**」が、これまで以上に重要になりつつあります。

■弊社の立場

弊社では、港区を中心とした高額レジデンス市場について、売出・成約・価格改定動向を継続的に分析しています。

購入時点の価格妥当性だけでなく、将来的な住戸競合や流動性、出口戦略まで見据えたご提案を行っています。

港区でのレジデンス購入・売却をご検討の際は、ぜひご相談ください。市場構造を踏まえた判断をご提案いたします。

株式会社Casa Perfume

電話：0120-40-1414・完全予約制