

札幌を中心に中古マンションの価格が上がり続けている。資材価格の高騰を受けて新築マンションの価格がかつてない水準に跳ね上がり、全体の相場が上昇しているため。2、3年前から、価格が割安だった頃の物件を中心に、中古価格が新築時の分譲価格を上回る物件も目立ち始めている。新築は値段が張る割に面積が小さいものが多く、交通や買い物の利便性が高い場所を中心に当面は中古志向が続きそうだ。

(勝木晃之郎)

「価格が手頃だった2003年から2006年頃にできた物件を中心に、中古価格が新築時の分譲価格を上回るものが出ている」。円山地区など札幌市中央区を管轄する不動産売買・仲介大手の担当者が、ここ数年の中古マンション市場の動向に驚く。

直近では、分譲時に約2900万円だった築15年ほどのJR桑園駅周辺の物件が、約4千万円で売れたという。大型商業施設や医療機関が駅に隣接するなど通勤・通学や買い物の利便性の高さが、価格の「逆転現象」が起きても買い手がつく理由とみられる。同様に

## 資材高騰 全体相場に影響

# 中古マンション 価格上昇中

札幌駅近くの中古物件も分譲時より1千万円近く高かったにもかかわらず、約4千万円ですぐに買い手がついた。

高級住宅街の円山地区では「築24年のマンションが分譲時と同じ価格で売れた」（不動産大手）といい、古めの物件でも高値がつくケースが出ている。というのも、同地区の新築物件は軒並み6千万〜7千万円台に高騰し、1億円超の「億ション」も少なくないからだ。中古ならば室内が広めで、リフォームすれば新築物件に近い形で住むことができることから、30〜40代の子育て世代を中心に引き合いが強い。

不動産仲介業者などをつくる東日本不動産流通機構（東京）によると、札幌の中古マンションの取引件数



数多くのマンションが立ち並ぶ札幌市中心部。中古の価格が新築時を上回る「逆転現象」も起きている

## 札幌中心 新築時上回る「逆転現象」も

は昨年9月からの1年間で2500戸超に上り、年1200〜1300戸程度に減った新築マンションに比べ存在感を増している。8月の成約単価は1平方メートル25万7300円で、前年同月比10・5%高。昨年6月から15カ月連続で前年水準を上回っている。

一方、不動産情報サービスの東京カンテイ(同)によると、7月の道内平均価格(70平方メートル換算)は前月比2・2%高の18550万円。取引の多い札幌市豊平区でも上昇が続く。「札幌は人口も安定的に増え、新幹線の延伸までは値上がりが続く見通し。低金利の影響で、道外在住者による投資需要があるのは福岡などと同じ」（同社）としている。