

新築マンションを買うメリットとは？購入者の声から見る新築の良さを紹介



【この記事の執筆者】
あなぶき興産 佐藤

マンションを購入する際、新築と中古のどちらにしようか悩む方は少なくありません。それぞれにメリット・デメリットがあるため、理想の暮らしに合った住まいを選ぶことが大切です。

アルファマンションのモデルルームにも新築と中古でお悩みになるお客さまが多くいらっしゃいますが、新築マンションならではの魅力は、やはり大きな決め手になります。本資料では、実際に新築マンションをご購入いただいたお客さまの声をもとに、新築マンションの良さをわかりやすくご紹介します。



「新築住宅」の定義

「新築住宅」とは、**未入居（未使用）かつ 建築後 1 年未満**の住宅のこと。これは「住宅の品質確保の促進等に関する法律（品確法）」および「不動産の表示に関する公正競争規約」によって定められています。

誰かが 1 日でも入居したり、未入居でも建築後 1 年以上経過した場合は中古として扱われます。

購入したお客様の声から見る「新築マンションの良さ」

「未入居」かつ「建築後 1 年未満」という限られた期間でしか得られない新築の良さを、あなぶき興産の新築マンションを実際に購入したお客様の声と合わせてご紹介します。

誰も住んでいない新築だから良い



《30 代女性》

新築なのでとにかくキレイ！

誰も住んだことがない家に住むのって、気持ちがいいですね！設備も新品の物を使えて嬉しいです。

未入居で、誰も使用していない真新しさは何よりの魅力です。室内はもちろん水まわりや設備まで清潔そのもの。気持ちよく新生活をスタートできます。

変更工事などで好みの住まいに変えられる

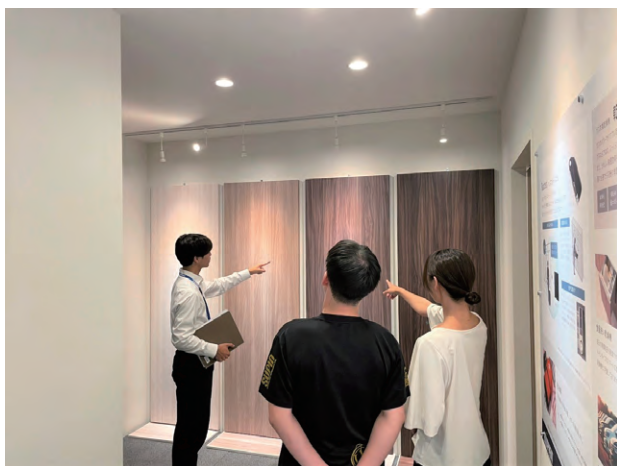


《30 代男性》

私が契約したマンションは、床や扉のカラーが無料で選べました。

また有料で間取りの形状を変更することができ、自分たちにぴったりの住まいに仕上がりました。

新築マンションは、一般的に建物が完成する前から販売が始まります。そのため契約するタイミングによっては、床や建具のカラー選択、間取りの変更などが可能です。中古マンションのように、入居後に大規模リフォームを行う必要がなく、スムーズに居住できるのがメリットです。



※床や扉のカラーセレクト、間取りの形状変更工事等の対応はマンションによって異なります。受け付けていない場合や有償となる場合もありますので、スタッフに確認してください。

複数の間取りや階数から選ぶことができる



《30代男性》

気に入った場所で、複数の間取りから自分たちのライフスタイルにあった部屋を選ぶことができました。新築だと階数も選べていいですね。“選ぶ楽しさ”があってよかったです。

中古マンションは販売中のお部屋からしか選べません。そのため場所が気に入っても、間取りや階数が希望と合わないといったことがあります。新築マンションであれば複数のプランから選択することができ、ライフスタイルに合った住まいを実現できます。

工事の進捗を見ることで、住まいに愛着がわく



《20代女性》

マンションの工事が始まったばかりの時期に契約しました。入居までに時間がかかりましたが、自分の家ができていく過程を見ることができました。何もなかったところから大きな建物を立ち上がる様子が見るのはワクワクしますね！
引越しの準備や家具・インテリア選びも SNS で情報を集めながら、ゆっくりすることができました。

すでに完成済みの中古マンションとは違い、完成前から販売する新築マンションでは、建物が形になる過程を見届けることができ、それが住まいへの愛着につながるという方が多くいらっしゃいます。

工事の進捗をレポート。着工から竣工までの様子

マンション建設地は敷地の周りが囲いに覆われているため、外から現場を確認することはできません。しかし工事が進むにつれて徐々に足場や養生シートが外れ、外観が見えるようになります。ブログやレポートで工事の様子を定期的にご案内する場合があります。

【着工】

敷地の周りに囲いができて、トラックや重機の出入りが始まります。
まずは建物基礎部分となる杭工事が始まります。



工事現場には囲いがあるため、敷地外から工事の様子を確認することができませんが、建設現場では配筋の工事が進んでいます。



建物が立ち上がってきて、敷地外からも徐々に建物が見えるようになりました。シートの中では、下の階から内装工事が進んでいます。



【竣工】

駐車場も整備され、竣工しました。契約者が購入した住戸を確認する内覧会が行われます。



長く安心して暮らせる



《60代男性》

長い年数住むことができるので将来の引越しを考えなくていい。賃貸の更新を気にしていた今までの暮らしとは安心感が違います。

マンション（鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造）の法定耐用年数は、税法上は47年、実際の耐用年数は管理や施工内容にもよって異なりますが60年ほどと言われています。戸建てに多い木造よりも寿命が長いのはもちろん、新築時から入居することで、中古マンションより長く居住し続けることができます。35年前後の長期間の住宅ローン借入をする人がほとんどですが、ローン完済後も長くそのマンションで暮らせるのは、新築マンションならではの良さです。

営業スタッフだから分かる「新築マンションの良さ」

実際に新築マンションの販売を行っているからこそ分かる、新築マンションならではの魅力をご紹介します。

最新設備や仕様をすぐに使える

室内のフローリングや壁紙が新しいのはもちろん、キッチン・バス・トイレなどの設備機器、共用部のオートロックや電子錠・防犯カメラなどにセキュリティ機器など、すべてにおいて最新のものが導入されます。

また、宅配ボックスやテレワークスペース、フローリングや建具のカラーなども最新のトレンドに合わせた仕様が取り入れられている点も新築マンションならではの特徴です。

最新の耐震基準をクリアした高い耐震性能

現行の建築基準法が定める新耐震基準では、震度6強～7の地震でも建物が倒壊・崩壊しない強度が求められており、新築マンションも当然のことながらこの基準をクリアして建設されています。

中古マンションでは、築年数や耐震工事の履歴などから個別に耐震性能を確認する必要があります。

自宅が地震に強いかどうかは、いざという時に自分や家族の安全を確保するとても重要なポイントです。

新築マンションであれば、個別に確認しなくても新耐震基準を満たした建物であるということが分かりますので安心です。

災害対策がアップデートされている

新築マンションでは、近年の災害被害を教訓に、防災設備や災害対策がアップデートされています。前述した建物の耐震性能だけでなく、避難のしやすさや避難生活にそなえた防災倉庫の設置など、災害発生時にも居住者の暮らしが守られるよう対策が強化されています。「マンション全体で災害に備えている」という安心感も、新築マンションの見逃せないメリットです。

初期微動対応エレベーター

強い揺れの前の小さな揺れを察知し、最寄り階で自動停止します。



耐震構造玄関ドア枠

※震度によって効果は異なります。



地震に備えた設備の例

入居後も安心：充実のアフターサービス

新築マンションを購入すると、新築マンションの売主が引渡し時から一定期間、無償で不具合の修理等の対応を行うアフターサービスが受けられます。

一方で中古マンションの場合は、売主が個人であることが多く、基本的にアフターサービスはありません。

入居後に見つかる不具合にも対応するため、新築ならではのサポートが受けられます。

コミュニティがイチから築くことができる

新築マンションは引き渡し後、ほぼ同時期に入居が始まるため、管理組合の運営も、ご近所づきあいもゼロからスタートします。すでに出来上がっているコミュニティに後から入っていくよりも、良好な関係を築きやすいと感じる人が多いようです。子育て世帯同士の交流や防犯パトロールなど、新しいコミュニティと一緒に育めるのも新築ならではの魅力ですね。マンション内での良好なコミュニティは、災害時にも互いに支え合える心強さがあります。

購入時の諸費用が抑えられる

新築・中古を問わずマンションの購入時には、物件価格とは別に諸費用（諸経費）が発生します。一般的にその相場は、新築マンションは物件価格の 3%～ 5%、中古マンションは 6%～ 10% と言われています。中古マンションの諸経費で大きいのは「仲介手数料」と言われる費用です。中古マンションは個人が売主となることが多く、不動産会社の仲介により売買契約が成立しますが、その仲介の報酬として仲介手数料が発生します。

仲介手数料は取引価格に応じた上限額が法律で定められており、例えば 3,000 万円の中古マンションを購入した場合、仲介手数料の法定上限は 105.6 万円となります。

一方、新築マンションでは売主との直接取引になる場合はほとんどで、仲介手数料は発生しません。

新居への引越しには何かとお金がかかりますので、購入にかかる諸費用を抑えられるというのはとても助かりますよね。

新築ならではの税制優遇・減税措置がある

住宅購入にはさまざまな税制の優遇措置があります。適用となるには築年数や省エネ性能などの要件を満たす必要があるため、中古マンションでは適用可否を確認する必要があります。

不動産取得税

※2025年4月時点

不動産取得税は、不動産を取得した際に一度だけかかる税金です。建物の評価額に応じて課税されます。新築の場合は評価額から 1,200 万円が控除され、税額 0 円となるケースもあります。

	新築	中古
不動産取得税 (建物)	対象となる評価額から 1,200万円の控除	築年数や構造に応じて 430～1,200万円控除

固定資産税

	新築	中古
固定資産税(建物)	3階以上の場合は 新築後5年間は税額の1/2に軽減	なし

新築マンション購入する際に注意すべきポイント

前章では新築マンションのメリットをご紹介しましたが、注意すべき点もあります。

実際の内装を確認できない

建物完成前のマンションの場合、契約前に実物のお部屋を見ることができません。通常モデルルームは一部の間取りタイプのみを再現して作られているため、自分が検討している間取りは確認できない場合がほとんどです。また、モデルルームと同じ間取りを検討している場合でも、オプションが追加されていたり、リビングを広くするなどの変更工事がされていたりして、実際のお部屋がイメージしづらい場合もあります。そのためマンションギャラリーには、模型や同じような間取りの写真など、検討している間取りがイメージできるような資料が用意されています。不安に思う点は遠慮せずに納得いくまで担当スタッフに確認するとよいでしょう。

実際の日当たり、眺望、風通しを確認できない

前項同様に、建物完成前のマンションでは、日当たりや眺望、風通しを確認することができません。

建設地で周辺建物との位置関係をよく確認したり、ギャラリーにある眺望シミュレーションを活用するとよいでしょう。

入居者や管理状況を確認できない

中古マンションの場合は、共用部分や掲示板の様子から、居住者や管理状況を確認することができますが、新築マンションの場合はできません。

ただし管理については、管理会社の管理体制や評判、サービス内容を確認して、管理状況を想像することができます。契約前に管理会社についても調べておくと安心です。

引き渡し・入居までに時間がかかる

新築マンションは建物の着工と同じくらいのタイミングで販売を始めるため、入居までに数ヶ月～1年以上かかる場合があります。すぐに入居できない場合、こちらの点に注意が必要です。

【入居まで時間がある場合の注意点】

- ・住宅ローンの適用金利が変わる可能性がある
- ・転勤などライフスタイルが変わる可能性がある

住宅ローンの金利は、融資実行時（マンション引渡し時）の金利が適用となる場合があります。そのため、契約時に算出した返済シミュレーションと金利が変わり、毎月の支払い金額が高くなる可能性があります。自身が利用する住宅ローンの適用時期を確認しておきましょう。



「すぐに入居できない」にはメリットもある

建物の完成まで時間があり、売買契約後すぐに入居できないことにはこのようなメリットもあります。

- ・ローンの支払いが始まるまでの間に、収支の見直しができる
- ・頭金を貯蓄することができる
- ・家具家電をじっくり選び、入居と同時に新調することができる

まとめ

筆者が営業スタッフとして思う新築マンションの良さと、実際に新築マンションを購入したお客様が思う新築マンションの良さをご紹介します。

新築マンションという何もかもがまっさらなお部屋に、ひとつずつ自分の色を付けていき理想の暮らしを作り上げる楽しさは格別です。新築マンションならではの魅力を、知っていただけましたら嬉しく思います。

"マンション × 暮らし × まち" の魅力を新発見。



アルファジャーナル

powered by  あなぶき興産



その他の記事はこちらを CHECK

<https://journal.anabuki-style.com/>

<著作権免責事項等>

【本紙について】

- ・メディアサイト「アルファジャーナル」に掲載された記事を印刷用に加工して作成しております。
- ・アルファジャーナルにはあなぶきグループ社員および外部ライターによって作成される記事を掲載しています。
- ・この記事は 2025 年 4 月 25 日にアルファジャーナルで公開した記事の内容を一部編集して作成しています。

【著作権について】

- ・アルファジャーナルが提供する情報・画像等を、権利者の許可なく複製、転用、販売など二次利用することを固く禁じます。
- ・アルファジャーナルに登録される著作物に係わる著作権は特別の断りがない限り、穴吹興産株式会社に帰属します。
- ・「あなぶき興産」及び「α」（ロゴマーク）は、穴吹興産株式会社の登録商標です。

【免責事項】

- ・アルファジャーナルに公開された情報につきましては、穴吹興産株式会社およびあなぶきグループの公式見解ではないことをご理解ください。
- ・アルファジャーナルに掲載している内容は、記事公開時点のものです。記事の情報につきまして、可能な限り正確な情報を掲載するよう努めておりますが、必ずしも正確性・信頼性を保証するものではありません。
- ・アルファジャーナルで紹介している商品やサービスは、当社が管理していないものも含まれております。他社製品である場合、取り扱いを終了している場合や、商品の仕様が変っている場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- ・アルファジャーナルにてご紹介しているリンクにつきましては、リンク先の情報の正確性を保証するものではありません。
- ・掲載された記事を参照した結果、またサービスの停止、欠陥及びそれらが原因となり発生した損失や損害について、当社は一切責任を負いかねますのでご了承ください。
- ・メディアサイトは予告なく、運営の終了・本サイトの削除が行われる場合があります。
- ・アルファジャーナルを通じて提供する情報について、いかなる保証も行わないものではなく、またいかなる責任も負わないものとします。

編集・発行

人にときめき、街にきらめきを
 あなぶき興産