

## 東京カンテイ、新型コロナ禍がもたらした新築・中古マンション市場への影響を分析

## 中部圏の新築・中古マンション坪単価、新型コロナ下でも高水準を維持

2020 年の第 2 四半期 新築戸数は前年同期比-46.5%の 652 戸、中古戸数は+24.4%

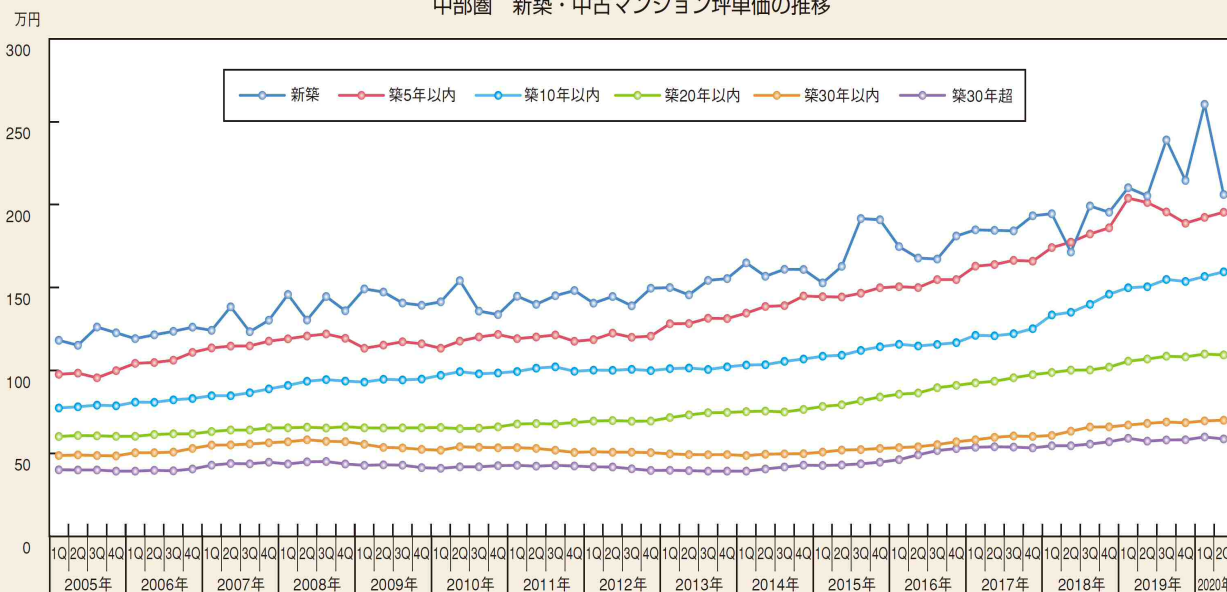
## 【新築・中古マンション坪単価の推移】

中部圏では通勤先が必ずしも JR 名古屋駅周辺など都市部のオフィス街に限られておらず、近郊～郊外エリアの自動車関連工場に勤務している人も多い。通勤用・家族用として自家用車を世帯当たりで 2 台以上所有しているケースも珍しくはなく、住宅購入の際には十分な駐車スペースの確保を求める傾向は他の都市圏に比べて強い。また、地元在住の人の中には都心寄りや駅近といった立地優位性や交通利便性よりも広々とした居住空間や周辺の住環境を重要視して住宅を選ぶ独特な風潮もある。そのため、マンション価格は価格訴求力の面で優る一戸建て住宅を意識して値付けせざるを得ず、特に一般的なファミリーの居住用として販売される新築マンションではその傾向も強かった。

それを裏付けるように、ミニバブル期における新築・中古マンション価格(※数値一覧は次頁に掲載)を見ても際立った上昇は生じておらず、ほぼフラットな推移であったといっても過言ではないだろう。このように、一戸建て住宅の価格に上値を抑えられるマンション価格であったわけだが、これらの状況は 2013 年を境に変化し始めることとなる。なお、2005 年当時における中古マンション価格は築年数に応じてそれぞれ一定の差が付いており、築浅・築古物件で価格水準が二極化するといったことはまだ生じていなかった。

全国的には既に人口減少時代に突入しているが、愛知県は東京都や神奈川県などと並んで転入人口が超過する稀有なエリアであり、潜在的な住宅購入ニーズは比較的高いと言える。このような素地に加え、2013 年頃には自動車関連企業の業績も回復して見通しも良好となったことで住宅購入マインドが一段と喚起され、さらに同年に発表されたリニア中央新幹線の開業とそれに伴う面的な再開発は投資マネーを呼び込むきっかけとなった。投資目的でのマンション購入に際しては、周辺の一戸建て住宅の相場価格はもはや視野に入らず、東京 23 区や大阪市といった主要都市との価格差や収益性の違いが判断基準に変わり、それらの物差しを以て割安かつ将来性も見込めるエリアに位置付けられた名古屋市の新築・中古マンション価格はこれまでの上値をあっさりと抜けて直近にかけて水準を押し上げていった。中部圏におけるマンション市場は戸数規模が大きい名古屋市やそれを含む愛知県の動きにほぼ準じており、掲出したデータからも 2013 年を境に価格上昇局面入りしている様子が確認できる。

中部圏 新築・中古マンション坪単価の推移



中部圏 新築・中古マンション坪単価および大手デベロッパーの新築供給戸数シェアの推移

単位：万円

新築マンション価格は上昇局面入り前(＝2012 年の第 4 四半期)には 149.6 万円であったが、2019 年には初めて 200 万円の大台に達し、その後も高水準での推移が続いている。価格が大きく上振れている背景には大手デベロッパーが名古屋市中心部で駅近大規模タワーマンションを手掛けるケースが増えていることも挙げられ、同年の第 3 四半期に 239.0 万円を記録した一因にもなっている。直近にかけての価格高騰期(2012 年の第 4 四半期→2019 年の第 4 四半期)を通じて新築との価格差が縮まったのは「築 5 年以内」のみで、それ以外の築年帯では築年数が古いほど差が拡大する傾向にあり、築古物件に相当する「築 30 年以内」や「築 30 年超」に至ってはその差が 100 万円前後→150 万円前後まで広がっている。

2020 年の第 1 四半期には再び大手デベロッパーの戸数シェアが拡大した新築マンションの価格は 260.5 万円まで上昇していたが、続く第 2 四半期には 206.1 万円まで下げている。これは中部圏の市場規模が小さく元々個別の物件バイアスで価格水準が変動しやすい特徴を有していることに加えて、新型コロナ禍によって大手デベロッパーが販売活動を自粛したことも多分に影響したためである。なお、直近において大手デベロッパーの戸数シェアがさほど大きくなかった時期と同様に概ね 200 万円前後の水準に留まっていることから、加速的な値下げの動きが出始めているわけではないと考えられる。一方、中古マンションにおいては 2020 年に入ってから概ね強含みでの推移が続いており、「叩き売り」や「暴落」といった類いの動きは全く見られない。

		新築 マンション	中古マンション					大手デベ シェア
			築 5 年以内	10 年以内	20 年以内	30 年以内	30 年超	
2005 年	1Q	118.2	97.7	77.4	60.2	48.7	40.1	63.6
	2Q	115.2	98.4	78.1	60.8	49.1	40.0	63.4
	3Q	126.2	95.6	79.1	60.6	48.7	40.0	62.5
	4Q	122.7	99.9	78.7	60.3	48.5	39.3	62.7
2006 年	1Q	119.2	104.3	80.9	60.3	50.4	39.3	63.9
	2Q	121.5	104.8	80.8	61.4	50.4	39.8	64.1
	3Q	123.6	106.2	82.3	61.8	50.8	39.5	64.7
	4Q	126.1	110.9	83.1	61.8	53.0	40.6	66.0
2007 年	1Q	124.2	113.6	84.8	63.2	55.0	42.9	67.6
	2Q	138.4	114.7	84.8	64.1	55.1	43.9	67.6
	3Q	123.4	114.8	86.6	64.1	55.7	43.7	68.3
	4Q	130.3	117.7	88.9	65.4	56.4	44.7	70.0
2008 年	1Q	145.8	119.1	91.0	65.4	57.0	43.6	69.5
	2Q	130.4	120.8	93.5	65.8	58.2	44.9	70.3
	3Q	144.6	122.0	94.5	65.3	57.3	45.1	69.8
	4Q	136.0	119.4	93.6	66.1	57.1	43.6	69.4
2009 年	1Q	149.2	113.4	93.0	65.4	55.5	42.8	67.9
	2Q	147.3	115.3	94.7	65.3	53.6	43.1	68.2
	3Q	140.7	117.3	94.3	65.4	53.3	42.9	68.5
	4Q	139.3	116.1	94.8	65.4	52.4	41.4	68.8
2010 年	1Q	141.4	113.4	97.1	65.6	51.9	41.0	68.8
	2Q	154.2	117.7	99.3	64.9	54.0	41.9	68.5
	3Q	135.8	120.2	98.0	65.2	53.7	41.9	68.0
	4Q	133.7	121.7	98.5	66.0	53.4	42.6	68.2
2011 年	1Q	144.8	119.2	99.4	67.7	53.5	42.8	68.6
	2Q	139.9	120.2	101.4	68.0	53.0	42.3	68.1
	3Q	145.1	121.4	102.2	67.7	51.9	42.8	67.5
	4Q	148.2	117.6	99.5	68.6	50.6	42.4	66.6
2012 年	1Q	140.6	118.6	100.2	69.5	51.0	41.9	67.0
	2Q	144.6	122.5	100.1	69.8	50.7	41.8	66.1
	3Q	139.0	120.0	100.7	69.4	50.7	40.7	65.4
	4Q	149.6	120.7	99.9	69.5	50.5	39.7	64.8
2013 年	1Q	150.0	128.2	101.1	71.6	49.7	39.8	65.6
	2Q	145.6	128.3	101.5	73.2	49.3	39.6	65.8
	3Q	154.3	131.5	100.6	74.5	49.2	39.3	65.6
	4Q	155.4	131.3	102.2	74.7	49.3	39.3	65.9
2014 年	1Q	164.9	134.6	103.3	75.2	48.7	39.3	65.9
	2Q	156.8	138.6	103.5	75.5	49.5	40.6	66.1
	3Q	161.0	139.1	105.5	75.0	49.7	41.8	65.8
	4Q	160.9	144.9	106.9	76.5	49.8	42.9	67.5
2015 年	1Q	152.8	144.5	108.6	78.3	50.8	42.7	68.3
	2Q	162.8	144.3	109.2	79.3	52.0	43.0	68.8
	3Q	191.6	146.6	112.1	81.7	52.3	43.7	69.1
	4Q	190.9	149.9	114.3	84.0	53.0	44.7	70.6
2016 年	1Q	174.7	150.5	115.8	85.7	53.5	46.2	71.5
	2Q	167.8	150.0	114.8	86.4	54.0	49.1	72.4
	3Q	167.2	154.8	115.7	89.6	55.3	51.7	74.4
	4Q	181.1	154.8	116.8	91.0	57.0	52.9	75.6
2017 年	1Q	184.8	162.9	121.2	92.5	58.2	53.7	76.0
	2Q	184.5	163.9	120.9	93.5	59.7	54.0	77.2
	3Q	184.2	166.4	122.2	95.6	60.5	53.8	78.0
	4Q	193.3	165.9	125.2	97.5	60.2	53.3	78.3
2018 年	1Q	194.5	174.1	133.5	98.8	60.8	54.6	80.4
	2Q	171.4	177.4	135.1	100.2	63.4	54.6	81.7
	3Q	199.2	182.3	139.9	100.3	65.9	55.6	82.8
	4Q	195.4	186.0	146.0	102.0	66.0	57.0	84.4
2019 年	1Q	210.2	203.9	149.9	105.6	67.1	59.1	87.0
	2Q	205.3	201.3	150.5	106.9	68.1	57.4	86.9
	3Q	239.0	195.6	154.9	108.6	68.9	58.1	87.5
	4Q	214.6	188.8	153.7	108.2	68.5	58.2	86.6
2020 年	1Q	260.5	192.3	156.7	109.9	69.6	59.9	88.1
	2Q	206.1	195.4	159.5	109.4	70.0	58.7	88.1

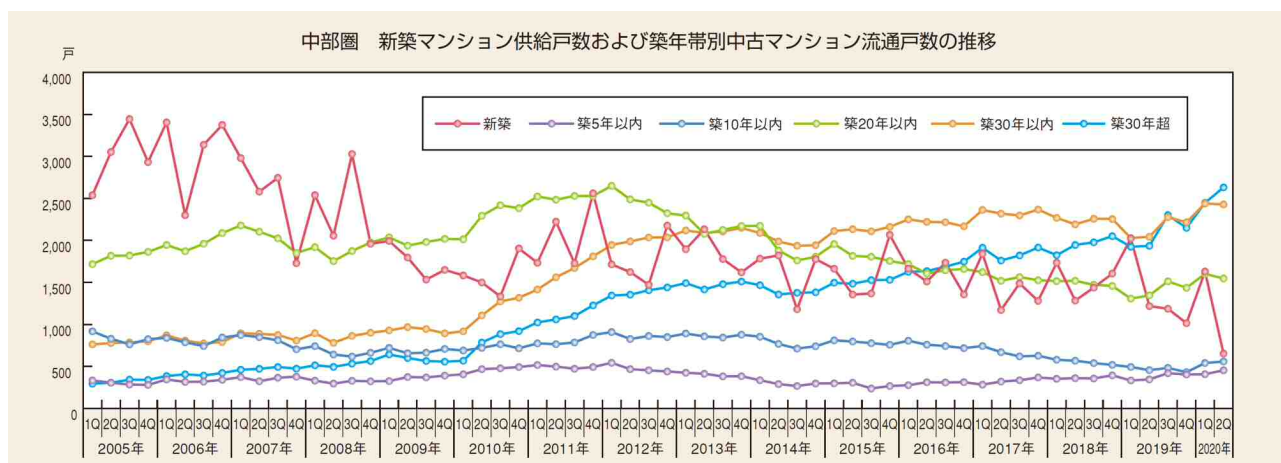
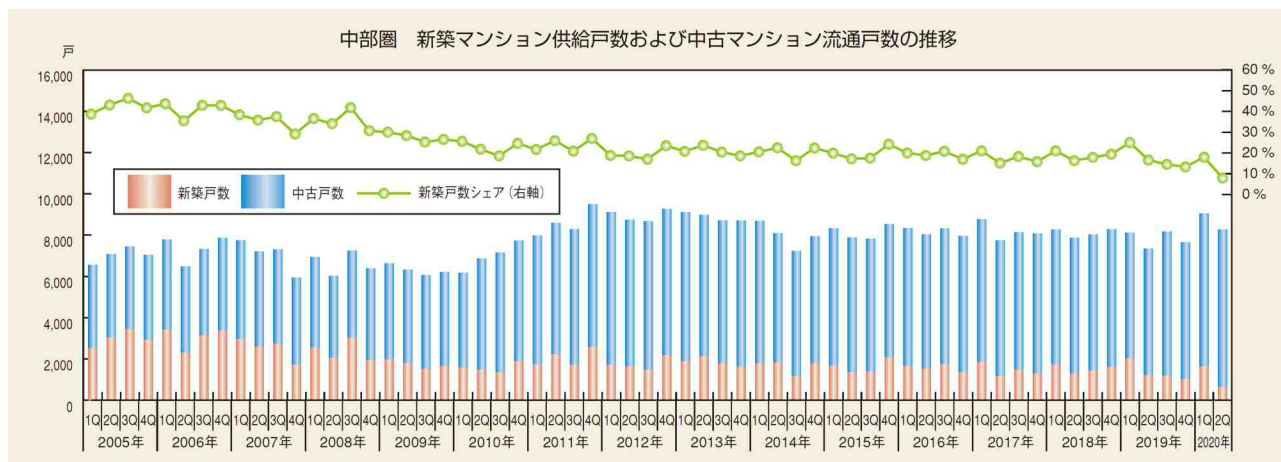
※大手デベロッパーとは、メジャーセブン(住友不動産、大京、東急不動産、東京建物、野村不動産、三井不動産レジデンシャル、三菱地所レジデンス)の7社で、単独・JV 物件を対象としてシェアを算出



## 【新築供給戸数および中古流通戸数】

マンション市場における戸数の推移(※数値一覧は次頁に掲載)を見てみると、2013年での新築マンションの供給戸数は同年の第2四半期に若干の増加が認められるものの、他の都市圏などで発生していた消費増税前の駆け込み需要による増加分に比べれば明らかに少ない。マンション市場に占める戸数シェアを見ても中部圏では23.7%までしか持ち直しておらず、存在感を一時でも高めることは叶わなかった。対照的に、建築住宅着工統計によれば同時期の新築分譲戸建て住宅は急激にその数を増やすなど、消費増税前の住宅購入ニーズは完全に新築一戸建て住宅へと流れていた。なお、2019年の第1四半期には2,023戸の供給戸数を有していた新築マンションだが、続く第2四半期以降には戸数規模がほぼ半分まで縮小、対する新築分譲戸建て住宅に関しては今回も着工件数で明確な増加が発生していた。

2020年の第1四半期において特徴的なのは、新築マンションの供給戸数が他の都市圏などとは異なって増えている点である。1月には中国本土からの渡航者由来での感染が日本国内でも確認され始め、2月には横浜港に入港したクルーズ船で感染者の相次ぐ発生が連日メディアで報じられていたが、当の中部圏における新型コロナの感染状況はさほど深刻ではなかったこともあり、新築マンションの販売現場で活動自粛を強めるタイミングも遅かった。ただ、4月になると緊急事態宣言の対象地域が全国へと拡大し、さらに愛知県も重点的に感染拡大防止の取り組みを進めていく必要がある「特定警戒都道府県」に加えられたことを受けて、中部圏でも大手デベロッパーを中心に販売自粛へと舵を切り始めることとなる。その影響は同年の第2四半期の供給戸数にはっきりと反映されているが、前年同期に比べて半分以上も減少していた首都圏や近畿圏よりも自粛期間が幾分か短かったこともあり、供給戸数の前年同期比は-46.5%とやや小さくなっている。一方、中古市場においても活動自粛による影響から新規流通戸数は減少していたが、反響の鈍化によって市中に事例が滞留することとなり、第2四半期での中古流通戸数は前年同期比+24.4%の7,616戸とむしろ大幅に増加している。



中部圏 新築マンション供給戸数および中古マンション流通戸数の推移

単位：戸

		新築 マンション	中古マンション						市場 総戸数	マンション市場における戸数シェア (%)					
			築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	30年超	新築		築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	30年超	
2005 年	1Q	2,538	333	917	1,717	762	293	4,022	6,560	38.7	5.1	14.0	26.2	11.6	4.4
	2Q	3,053	305	829	1,817	777	305	4,033	7,086	43.1	4.3	11.7	25.6	11.0	4.3
	3Q	3,445	284	762	1,820	786	342	3,994	7,439	46.3	3.8	10.2	24.5	10.6	4.6
	4Q	2,932	279	824	1,863	798	339	4,103	7,035	41.7	4.0	11.7	26.5	11.3	4.8
2006 年	1Q	3,405	344	839	1,945	870	385	4,383	7,788	43.7	4.4	10.8	25.0	11.2	4.9
	2Q	2,300	315	786	1,871	807	405	4,184	6,484	35.5	4.9	12.1	28.9	12.4	6.2
	3Q	3,138	318	742	1,960	773	391	4,184	7,322	42.9	4.3	10.1	26.8	10.6	5.3
	4Q	3,375	340	844	2,087	790	422	4,483	7,858	42.9	4.3	10.7	26.6	10.1	5.4
2007 年	1Q	2,980	372	872	2,177	894	460	4,775	7,755	38.4	4.8	11.2	28.1	11.5	6.0
	2Q	2,580	323	848	2,103	888	471	4,633	7,213	35.8	4.5	11.8	29.2	12.3	6.4
	3Q	2,745	365	811	2,024	874	493	4,567	7,312	37.5	5.0	11.1	27.7	12.0	6.7
	4Q	1,729	377	704	1,851	808	473	4,213	5,942	29.1	6.3	11.8	31.2	13.6	8.0
2008 年	1Q	2,539	330	741	1,919	895	513	4,398	6,937	36.6	4.8	10.7	27.7	12.9	7.3
	2Q	2,055	295	641	1,754	781	494	3,965	6,020	34.1	4.9	10.6	29.1	13.0	8.3
	3Q	3,028	328	617	1,873	863	533	4,214	7,242	41.8	4.5	8.5	25.9	11.9	7.4
	4Q	1,959	322	662	1,975	900	563	4,422	6,381	30.7	5.0	10.4	31.0	14.1	8.8
2009 年	1Q	1,993	325	720	2,036	928	642	4,651	6,644	30.0	4.9	10.8	30.6	14.0	9.7
	2Q	1,796	373	656	1,937	968	600	4,534	6,330	28.4	5.9	10.4	30.6	15.3	9.4
	3Q	1,533	368	663	1,981	944	564	4,520	6,053	25.3	6.1	11.0	32.7	15.6	9.3
	4Q	1,649	390	707	2,018	893	556	4,564	6,213	26.5	6.3	11.4	32.5	14.4	8.9
2010 年	1Q	1,583	405	689	2,014	917	567	4,592	6,175	25.6	6.6	11.2	32.6	14.9	9.1
	2Q	1,499	467	720	2,293	1,107	784	5,371	6,870	21.8	6.8	10.5	33.4	16.1	11.4
	3Q	1,333	477	763	2,418	1,273	884	5,815	7,148	18.6	6.7	10.7	33.8	17.8	12.4
	4Q	1,904	492	715	2,384	1,317	920	5,828	7,732	24.6	6.4	9.2	30.8	17.0	12.0
2011 年	1Q	1,733	516	774	2,523	1,415	1,023	6,251	7,984	21.7	6.5	9.7	31.6	17.7	12.8
	2Q	2,223	497	764	2,484	1,561	1,059	6,365	8,588	25.9	5.8	8.9	28.9	18.2	12.3
	3Q	1,728	472	785	2,529	1,671	1,100	6,557	8,285	20.9	5.7	9.5	30.5	20.2	13.2
	4Q	2,561	492	874	2,529	1,810	1,226	6,931	9,492	27.0	5.2	9.2	26.6	19.1	12.9
2012 年	1Q	1,714	543	909	2,649	1,946	1,344	7,391	9,105	18.8	6.0	10.0	29.1	21.4	14.7
	2Q	1,623	467	826	2,488	1,988	1,354	7,123	8,746	18.6	5.3	9.4	28.4	22.7	15.6
	3Q	1,472	453	862	2,449	2,034	1,406	7,204	8,676	17.0	5.2	9.9	28.2	23.4	16.3
	4Q	2,176	439	849	2,323	2,036	1,440	7,087	9,263	23.5	4.7	9.2	25.1	22.0	15.5
2013 年	1Q	1,895	424	891	2,296	2,118	1,491	7,220	9,115	20.8	4.7	9.8	25.2	23.2	16.3
	2Q	2,133	412	857	2,078	2,089	1,416	6,852	8,985	23.7	4.6	9.5	23.1	23.2	15.9
	3Q	1,778	381	843	2,124	2,105	1,479	6,932	8,710	20.4	4.4	9.7	24.4	24.2	16.9
	4Q	1,619	383	877	2,171	2,148	1,510	7,089	8,708	18.6	4.4	10.1	24.9	24.7	17.3
2014 年	1Q	1,783	335	853	2,173	2,088	1,467	6,916	8,699	20.5	3.9	9.8	25.0	24.0	16.8
	2Q	1,821	289	767	1,880	1,987	1,356	6,279	8,100	22.5	3.6	9.5	23.2	24.5	16.7
	3Q	1,180	266	712	1,761	1,936	1,376	6,051	7,231	16.3	3.7	9.8	24.4	26.8	19.0
	4Q	1,777	296	739	1,805	1,943	1,382	6,165	7,942	22.4	3.7	9.3	22.7	24.5	17.4
2015 年	1Q	1,662	298	810	1,957	2,111	1,496	6,672	8,334	19.9	3.6	9.7	23.5	25.3	18.0
	2Q	1,355	305	796	1,815	2,133	1,484	6,533	7,888	17.2	3.9	10.1	23.0	27.0	18.8
	3Q	1,368	237	776	1,805	2,107	1,527	6,452	7,820	17.5	3.0	9.9	23.1	26.9	19.6
	4Q	2,066	266	757	1,755	2,161	1,530	6,469	8,535	24.2	3.1	8.9	20.6	25.3	17.9
2016 年	1Q	1,665	276	805	1,717	2,250	1,626	6,674	8,339	20.0	3.3	9.7	20.6	27.0	19.4
	2Q	1,510	311	758	1,605	2,220	1,634	6,528	8,038	18.8	3.9	9.4	20.0	27.6	20.3
	3Q	1,735	308	742	1,645	2,216	1,687	6,598	8,333	20.8	3.7	8.9	19.7	26.6	20.3
	4Q	1,357	312	717	1,659	2,168	1,747	6,603	7,960	17.0	3.9	9.0	20.8	27.2	22.1
2017 年	1Q	1,842	282	742	1,622	2,362	1,913	6,921	8,763	21.0	3.2	8.5	18.5	27.0	21.8
	2Q	1,171	319	669	1,519	2,319	1,760	6,586	7,757	15.1	4.1	8.6	19.6	29.9	22.7
	3Q	1,488	335	619	1,564	2,297	1,821	6,636	8,124	18.3	4.1	7.6	19.3	28.3	22.4
	4Q	1,280	368	626	1,525	2,367	1,915	6,801	8,081	15.8	4.6	7.7	18.9	29.3	23.7
2018 年	1Q	1,735	352	579	1,515	2,268	1,824	6,538	8,273	21.0	4.3	7.0	18.3	27.4	22.0
	2Q	1,283	360	567	1,519	2,191	1,946	6,583	7,866	16.3	4.6	7.2	19.3	27.9	24.7
	3Q	1,438	356	539	1,471	2,258	1,977	6,601	8,039	17.9	4.4	6.7	18.3	28.1	24.6
	4Q	1,605	393	518	1,458	2,255	2,050	6,674	8,279	19.4	4.7	6.3	17.6	27.2	24.8
2019 年	1Q	2,023	332	493	1,307	2,028	1,924	6,084	8,107	25.0	4.1	6.1	16.1	25.0	23.7
	2Q	1,218	345	455	1,345	2,043	1,935	6,123	7,341	16.6	4.7	6.2	18.3	27.8	26.4
	3Q	1,186	419	482	1,513	2,276	2,301	6,991	8,177	14.5	5.1	5.9	18.5	27.8	28.2
	4Q	1,014	403	431	1,435	2,216	2,149	6,634	7,648	13.3	5.3	5.6	18.8	29.0	28.0
2020 年	1Q	1,629	407	540	1,601	2,439	2,447	7,434	9,063	18.0	4.5	6.0	17.7	26.9	26.9
	2Q	652	453	558	1,546	2,428	2,631	7,616	8,268	7.9	5.5	6.7	18.7	29.4	31.8