

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

近畿圏の新築・中古マンション坪単価、新型コロナ下でも高値安定

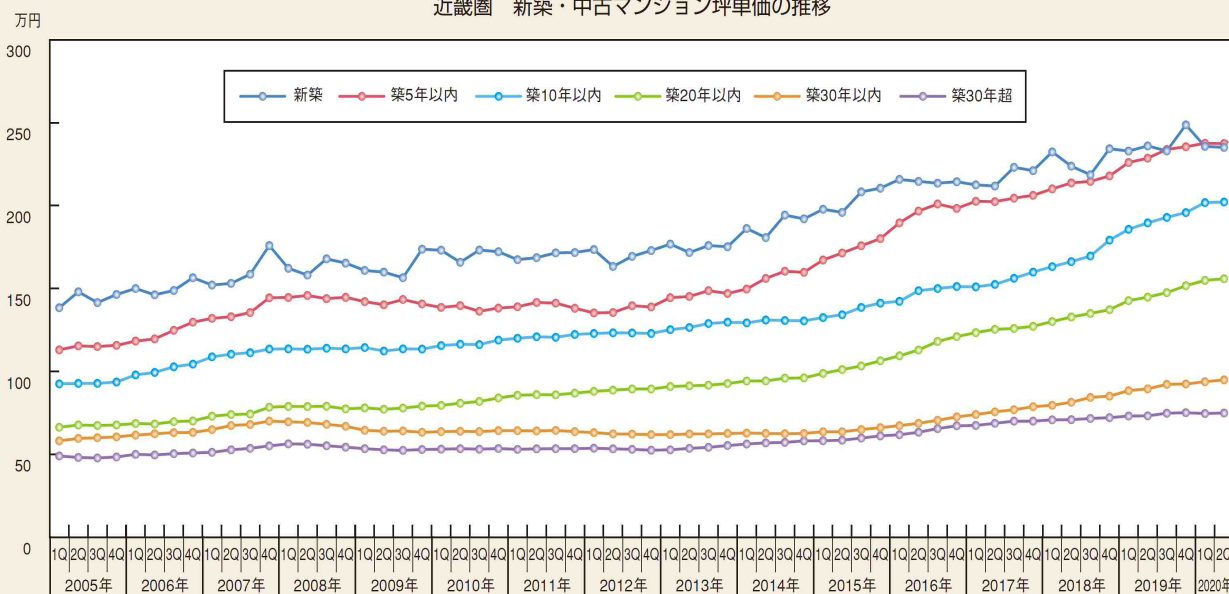
2020年の第2四半期 新築戸数は前年同期比-53.8%の1,980戸、中古戸数は+10.4%

【新築・中古マンション坪単価の推移】

新築・中古マンション坪単価の推移(※数値一覧は次頁に掲載)を見てみると、依然として不動産デフレ後の価格大底圏にあった2005年当時は、年間を通じて新築・中古マンション価格ともに目立った変化は見られなかった。同年の第4四半期における新築マンション価格は146.4万円で、150万円を上回るのは翌年以降となる。新築物件と「築5年以内」の中古物件との価格差は30.7万円とほぼ首都圏と同程度であり、やはりミニバブル期や直近にかけての価格高騰局面では価格差の縮小傾向が認められる。一方、築11年を超える物件では築年数に応じた価格差が生じているが、この差は新築マンション価格が本格的に押し上がることとなる2013年以降の価格高騰局面を通じてさらに拡大していく。

近畿圏でも程度の差こそあるが、新築・中古マンション価格は2008年にかけて上昇傾向で推移し、中でも「築5年以内」は新築との価格差が最も縮まっていた。新築マンション価格は2007年の第4四半期に175.9万円を記録し、翌2008年を通じては概ね160万円台の高水準で推移していた。一方、同時期の「築5年以内」の価格水準は140万円台で、これはミニバブル期以前の築価格と同程度に相当する。近畿圏においても新築マンションの価格高騰や売り渋りによる供給戸数の減少が起こっていたわけだが、購入予算レンジに対してシビアな地域性であることも考慮すれば、築浅物件がこれまで以上にマンション購入ニーズの受け皿として役割を果たしていたことは想像に難くなく、結果的に築古物件よりも大幅に価格水準が上昇したものと考えられる。ミニバブル期の価格高騰度合いは首都圏ほど強くなかったこともあり、価格調整はさほど進まなかったが、国内景気の先行きが見通せない状況であったことに変わりはなく、その後は上振れることもなく推移していった。2009年以降の新築マンション価格は一時的に160万円を下回る場面もあったが、170万円前後の水準を概ね維持し続けていた。中古マンションにおいては、躯体や設備の状態と価格面とのバランスの良さから比較的購入ニーズを集めやすかった「築10年以内」や「築20年以内」で緩やかな価格上昇が認められるものの、それ以外では2012年にかけて弱含みで推移していた様子が見て取れる。この頃を境に築20年以内と築20年超の中古マンションでは価格水準が拡大していき、その差は2013年以降の価格高騰局面で一段と大きくなっていった。

近畿圏 新築・中古マンション坪単価の推移



近畿圏 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

2013 年以降、新築マンション価格は上昇傾向で推移し、2015 年の第 3 四半期には 200 万円の大台を突破、その後は毎年 10 万円程度ずつ上昇していった。2019 年の第 4 四半期には 248.7 万円と、価格上昇局面前(=2012 年の第 4 四半期)に比べて 4 割以上も上昇することとなる。一方、中古マンションの推移を見ると、上昇度合いのみならず本格的な上昇にシフトした時期も異なっているわけだが、集まる購入ニーズの多寡に応じて概して築浅物件ほど上昇度合いも大きく、トレンドが上向き始めたタイミングも早かった。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、その推移は 34.0 万円→13.2 万円となっている。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」に至っては新築との価格差は 150 万円以上にも及んでいた。2020 年に入ってから価格推移に大きな変化はなく、依然として高水準を維持している。2019 年の第 4 四半期には大手デベロッパーの戸数シェア拡大も影響して 250 万円目前まで迫っていた新築マンション価格は、翌 2020 年の第 1 四半期には 235.7 万円、第 2 四半期には 235.1 万円とやや水準を下げている。ただし、水準自体は相変わらず高く直近の中においても大きく下振れたわけではなく、あくまで大手デベロッパーの戸数シェアが拡大する前の水準に戻ったためと見る方が妥当である。一方、中古マンションにおいては 2020 年に入ってから総じて横ばい～強含みで推移しており、“表面上の売出価格”を見る限りでは新型コロナ禍によるネガティブな影響は今のところ受けていない。

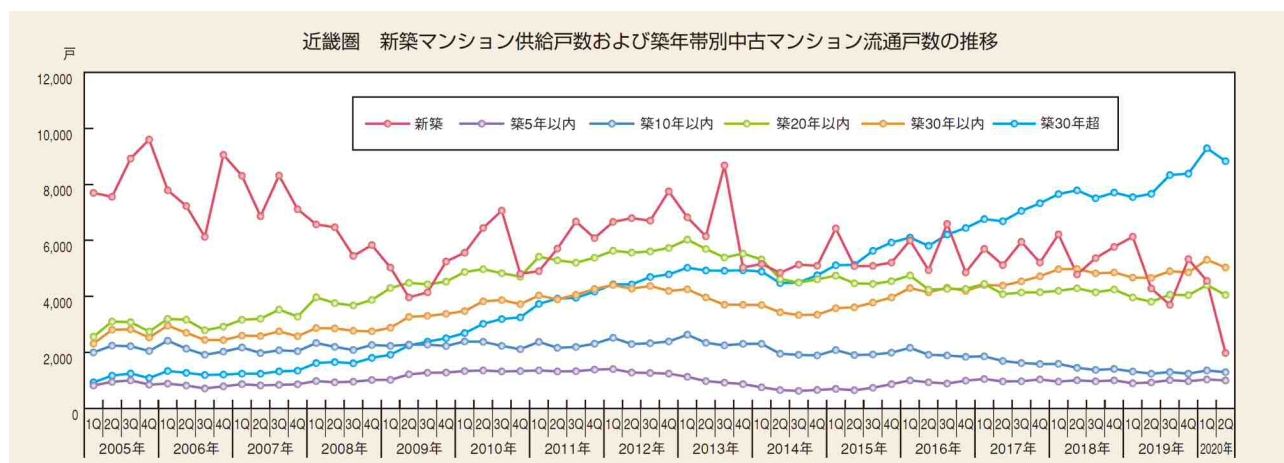
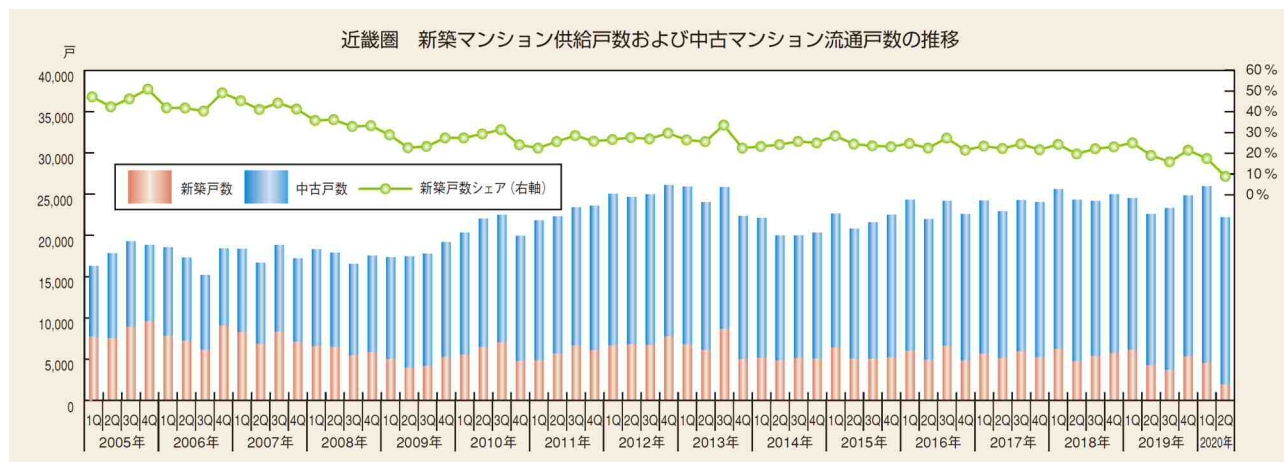
		新築 マンション	中古マンション					大手デベ シェア
			築 5 年以内	10 年以内	20 年以内	30 年以内	30 年超	
2005 年	1Q	138.4	113.0	92.5	66.3	58.1	49.0	17.8%
	2Q	148.0	115.4	92.8	67.7	59.6	48.1	24.7%
	3Q	141.5	115.0	92.8	67.4	60.0	47.8	14.2%
	4Q	146.4	115.7	93.6	67.7	60.5	48.4	22.9%
2006 年	1Q	150.0	118.3	97.9	68.6	61.6	50.0	18.3%
	2Q	146.2	119.6	99.4	68.3	62.4	49.6	17.4%
	3Q	148.8	124.8	102.8	69.7	63.1	50.4	17.5%
	4Q	156.5	129.7	104.4	70.1	63.2	50.8	15.1%
2007 年	1Q	152.1	132.0	108.8	73.0	64.9	51.2	13.9%
	2Q	153.1	133.0	110.4	74.0	67.4	52.7	15.8%
	3Q	158.6	135.5	111.3	74.3	68.0	53.6	15.6%
	4Q	175.9	144.4	113.5	78.4	70.0	55.1	21.4%
2008 年	1Q	162.2	144.6	113.6	78.9	69.6	56.3	23.6%
	2Q	158.1	145.8	113.4	78.8	69.2	56.1	17.0%
	3Q	167.9	143.9	114.0	79.0	68.1	55.2	14.3%
	4Q	165.3	144.7	113.6	77.4	66.9	54.3	19.4%
2009 年	1Q	160.9	142.1	114.4	78.0	64.5	53.4	15.4%
	2Q	159.9	140.2	112.3	77.2	63.9	52.7	28.7%
	3Q	156.5	143.4	113.6	77.9	64.1	52.4	25.5%
	4Q	173.7	140.7	113.5	79.1	63.3	52.9	15.6%
2010 年	1Q	173.1	138.6	115.6	79.5	63.7	53.1	15.8%
	2Q	165.8	139.7	116.4	80.8	63.9	53.4	29.1%
	3Q	173.2	136.3	116.2	81.9	63.7	53.1	22.1%
	4Q	172.2	138.2	118.9	84.0	64.3	53.5	31.7%
2011 年	1Q	167.4	139.0	120.0	85.6	64.3	53.0	27.5%
	2Q	168.6	141.6	120.9	86.0	64.1	53.3	30.0%
	3Q	171.5	141.2	120.6	85.9	64.4	53.4	27.7%
	4Q	171.7	138.1	122.3	86.9	63.7	53.4	18.6%
2012 年	1Q	173.5	135.3	122.9	88.0	63.1	53.7	16.7%
	2Q	163.3	135.5	123.3	88.7	62.3	53.3	22.8%
	3Q	169.4	139.6	123.2	89.4	62.2	53.0	26.9%
	4Q	172.9	138.9	122.9	89.4	61.9	52.5	24.1%
2013 年	1Q	176.8	144.5	125.2	90.9	61.9	52.7	27.8%
	2Q	171.7	145.2	126.5	91.3	62.3	53.6	24.9%
	3Q	175.9	148.7	128.9	91.7	62.3	54.2	17.0%
	4Q	175.2	147.0	129.7	92.7	62.6	55.3	17.5%
2014 年	1Q	186.2	149.7	129.3	94.2	62.8	56.2	18.3%
	2Q	180.7	156.1	131.0	94.3	62.6	56.9	28.9%
	3Q	194.3	160.4	130.7	95.9	62.4	57.2	26.1%
	4Q	192.0	159.8	130.5	96.1	62.6	58.1	26.2%
2015 年	1Q	197.8	167.2	132.5	98.8	63.6	58.2	21.3%
	2Q	195.9	171.4	134.2	101.1	63.6	58.5	27.0%
	3Q	208.3	175.8	138.6	103.3	64.9	59.8	20.4%
	4Q	210.5	180.1	141.2	106.4	66.1	61.1	30.0%
2016 年	1Q	215.8	189.6	142.3	109.4	67.3	61.8	18.2%
	2Q	214.6	196.7	148.7	112.9	68.7	63.3	15.3%
	3Q	213.5	201.0	150.0	118.1	70.5	65.5	13.5%
	4Q	214.4	198.3	151.2	121.0	72.6	67.2	20.0%
2017 年	1Q	212.5	202.6	151.0	123.4	74.0	67.4	13.9%
	2Q	211.8	202.4	152.5	125.4	75.6	68.7	18.7%
	3Q	223.1	204.5	156.2	125.9	76.9	70.0	21.4%
	4Q	221.1	206.2	159.9	127.2	78.7	70.0	17.4%
2018 年	1Q	232.4	210.1	163.2	130.1	79.6	70.8	11.7%
	2Q	223.8	213.7	166.2	132.8	81.4	70.9	20.7%
	3Q	218.6	214.6	169.6	135.0	84.3	71.6	18.0%
	4Q	234.3	217.9	179.2	137.2	85.1	72.1	105.2
2019 年	1Q	232.9	226.0	185.7	142.7	88.4	73.1	107.5
	2Q	236.0	228.6	189.6	144.8	89.5	73.2	108.0
	3Q	233.0	233.9	192.9	147.5	92.2	74.8	110.2
	4Q	248.7	235.5	195.8	151.7	92.4	75.1	111.0
2020 年	1Q	235.7	237.6	201.8	154.9	93.8	74.6	111.8
	2Q	235.1	237.4	202.2	155.9	94.9	74.9	112.3

※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年の第3四半期には消費増税前の駆け込み需要の発生によって新築マンションの供給戸数は8,678戸まで急増し、マンション市場における戸数シェアも一時的に33.6%まで持ち直したが、その後は反落して5,000戸程度まで減少していた。一方の中古流通戸数は2013年の第1四半期に19,066戸を記録して以降は一貫して減少傾向で推移することになり、2014年の第3四半期には15,000戸を割り込む結果となった。中古流通戸数が減少傾向に転じた背景は概ね首都圏と同様で、これらは価格上昇局面で見られる特徴的な動きの一つである。2018年の第1四半期にはマンション市場の総戸数は25,588戸に達していたが、現時点においても2012年当時に記録したピークを上回るまでには至っていない。新築マンションの供給戸数は5,000戸を割り込む場面も見られたが、街の面的な再開発を契機に居住エリアとしてのポテンシャルや認知度が高まった大阪市中心部において大規模タワーマンションの開発が継続的かつ活発に行われていることもあり、四半期ベースの戸数規模は概ね5,000戸～6,000戸の水準を維持し続けている。一方の中古流通戸数は緩やかに増加してはいるものの、価格高騰した東京23区に比べて投資ハードルが低く収益の面でも妙味があるために投資目的で購入されるケースも増えており、マーケットでは流通戸数が過剰に滞留することもなく一定の需給バランスが保たれているようだ。

近畿圏の新築マンション市場においても10%への消費増税を前にした特需は全く起こらず、それにより総戸数自体を一時的に減少させてはいたが、基本的には2019年の1年間を通じて25,000戸をやや下回る水準で安定推移していた。新型コロナ禍の影響を受け始める2020年の第1四半期には新築供給戸数と中古流通戸数で相反する動きを見せ、続く第2四半期には中古流通戸数も減少に転じている点は首都圏と同様である。各戸数の前年同期比を見てみると、新築供給戸数が-53.8%と首都圏並みに急ブレーキが掛かっているのに対して、中古流通戸数は購入検討者の様子見ムードやそれによる流通物件の滞留を示唆する形で+10.4%と逆に増加している。



近畿圏 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	7,697	817	1,998	2,560	2,312	931	8,618	16,315	47.2	5.0	12.2	15.7	14.2	5.7
	2Q	7,558	947	2,241	3,102	2,808	1,168	10,266	17,824	42.4	5.3	12.6	17.4	15.8	6.5
	3Q	8,922	1,000	2,220	3,079	2,824	1,246	10,369	19,291	46.2	5.2	11.5	16.0	14.6	6.5
	4Q	9,604	848	2,051	2,744	2,531	1,083	9,257	18,861	50.9	4.5	10.9	14.5	13.4	5.8
2006 年	1Q	7,792	884	2,416	3,196	2,958	1,336	10,790	18,582	41.9	4.8	13.0	17.2	15.9	7.2
	2Q	7,228	816	2,133	3,167	2,698	1,269	10,083	17,311	41.8	4.7	12.3	18.3	15.6	7.3
	3Q	6,125	712	1,915	2,790	2,446	1,192	9,055	15,180	40.3	4.7	12.6	18.4	16.1	7.9
	4Q	9,057	787	2,026	2,920	2,440	1,208	9,381	18,438	49.1	4.3	11.0	15.8	13.2	6.6
2007 年	1Q	8,308	865	2,175	3,166	2,599	1,241	10,046	18,354	45.3	4.7	11.9	17.2	14.2	6.7
	2Q	6,863	820	1,977	3,200	2,583	1,239	9,819	16,682	41.1	4.9	11.9	19.2	15.5	7.4
	3Q	8,318	841	2,074	3,529	2,750	1,321	10,515	18,833	44.2	4.5	11.0	18.7	14.6	7.0
	4Q	7,113	861	2,043	3,277	2,578	1,346	10,105	17,218	41.3	5.0	11.9	19.0	15.0	7.8
2008 年	1Q	6,570	976	2,335	3,966	2,867	1,619	11,763	18,333	35.8	5.3	12.7	21.6	15.6	9.0
	2Q	6,471	931	2,198	3,760	2,856	1,654	11,399	17,870	36.2	5.2	12.3	21.0	16.0	9.3
	3Q	5,445	954	2,084	3,673	2,771	1,611	11,093	16,538	32.9	5.8	12.6	22.2	16.8	9.7
	4Q	5,834	1,014	2,263	3,874	2,750	1,805	11,706	17,540	33.3	5.8	12.9	22.1	15.7	10.2
2009 年	1Q	5,029	1,016	2,232	4,299	2,880	1,916	12,343	17,372	28.9	5.8	12.8	24.7	16.6	11.2
	2Q	3,963	1,216	2,277	4,484	3,269	2,248	13,494	17,457	22.7	7.0	13.0	25.7	18.7	12.9
	3Q	4,145	1,272	2,278	4,431	3,303	2,384	13,668	17,813	23.3	7.1	12.8	24.9	18.5	13.4
	4Q	5,246	1,279	2,227	4,527	3,376	2,505	13,914	19,160	27.4	6.7	11.6	23.6	17.6	13.1
2010 年	1Q	5,559	1,333	2,390	4,870	3,476	2,689	14,758	20,317	27.4	6.6	11.8	24.0	17.1	13.1
	2Q	6,444	1,356	2,378	4,971	3,824	3,021	15,550	21,994	29.3	6.2	10.8	22.6	17.4	13.7
	3Q	7,065	1,320	2,232	4,827	3,869	3,191	15,439	22,504	31.4	5.9	9.9	21.4	17.2	14.2
	4Q	4,807	1,332	2,113	4,705	3,723	3,251	15,124	19,931	24.1	6.7	10.6	23.6	18.7	16.3
2011 年	1Q	4,901	1,357	2,375	5,416	4,033	3,733	16,914	21,815	22.5	6.2	10.9	24.8	18.5	17.1
	2Q	5,707	1,320	2,163	5,289	3,892	3,921	16,585	22,292	25.6	5.9	9.7	23.7	17.5	17.6
	3Q	6,675	1,329	2,194	5,204	4,058	3,950	16,735	23,410	28.5	5.7	9.4	22.2	17.3	16.9
	4Q	6,082	1,384	2,309	5,380	4,265	4,171	17,509	23,591	25.8	5.9	9.8	22.8	18.1	17.6
2012 年	1Q	6,662	1,404	2,519	5,629	4,407	4,432	18,391	25,053	26.6	5.6	10.1	22.5	17.6	17.6
	2Q	6,793	1,279	2,297	5,564	4,277	4,427	17,844	24,637	27.6	5.2	9.3	22.6	17.4	17.9
	3Q	6,706	1,264	2,326	5,606	4,374	4,693	18,263	24,969	26.9	5.1	9.3	22.5	17.5	18.7
	4Q	7,753	1,240	2,389	5,730	4,196	4,786	18,341	26,094	29.7	4.8	9.2	22.0	16.1	18.2
2013 年	1Q	6,825	1,129	2,631	6,028	4,254	5,024	19,066	25,891	26.4	4.4	10.2	23.3	16.4	19.3
	2Q	6,146	973	2,343	5,692	3,962	4,925	17,895	24,041	25.6	4.0	9.7	23.7	16.5	20.5
	3Q	8,678	919	2,251	5,389	3,704	4,915	17,178	25,856	33.6	3.6	8.7	20.8	14.3	19.0
	4Q	5,034	867	2,304	5,529	3,700	4,934	17,334	22,368	22.5	3.9	10.3	24.7	16.5	22.1
2014 年	1Q	5,157	752	2,305	5,321	3,691	4,887	16,956	22,113	23.3	3.4	10.4	24.1	16.7	22.1
	2Q	4,843	653	1,950	4,625	3,431	4,477	15,136	19,979	24.2	3.3	9.8	23.1	17.2	22.4
	3Q	5,135	624	1,912	4,491	3,334	4,495	14,856	19,991	25.7	3.1	9.6	22.5	16.7	22.4
	4Q	5,095	656	1,891	4,608	3,346	4,756	15,257	20,352	25.0	3.2	9.3	22.6	16.4	23.5
2015 年	1Q	6,428	697	2,081	4,741	3,578	5,113	16,210	22,638	28.4	3.1	9.2	20.9	15.8	22.6
	2Q	5,081	648	1,904	4,467	3,610	5,127	15,756	20,837	24.4	3.1	9.1	21.4	17.3	24.7
	3Q	5,090	735	1,925	4,445	3,778	5,627	16,510	21,600	23.6	3.4	8.9	20.6	17.5	26.0
	4Q	5,208	866	1,990	4,544	3,961	5,926	17,287	22,495	23.2	3.8	8.8	20.2	17.6	26.4
2016 年	1Q	5,998	999	2,162	4,748	4,297	6,101	18,307	24,305	24.7	4.1	8.9	19.5	17.7	25.1
	2Q	4,939	931	1,915	4,242	4,144	5,807	17,039	21,978	22.5	4.2	8.7	19.3	18.9	26.4
	3Q	6,589	887	1,889	4,266	4,309	6,210	17,561	24,150	27.3	3.7	7.8	17.7	17.8	25.7
	4Q	4,856	991	1,841	4,265	4,199	6,443	17,739	22,595	21.5	4.4	8.1	18.9	18.6	28.5
2017 年	1Q	5,697	1,047	1,858	4,445	4,408	6,761	18,519	24,216	23.5	4.3	7.7	18.4	18.2	27.9
	2Q	5,119	964	1,691	4,080	4,386	6,685	17,806	22,925	22.3	4.2	7.4	17.8	19.1	29.2
	3Q	5,950	969	1,621	4,139	4,539	7,053	18,321	24,271	24.5	4.0	6.7	17.1	18.7	29.0
	4Q	5,209	1,032	1,585	4,147	4,717	7,327	18,808	24,017	21.7	4.3	6.6	17.3	19.6	30.5
2018 年	1Q	6,216	957	1,591	4,199	4,971	7,654	19,372	25,588	24.3	3.7	6.2	16.4	19.4	30.0
	2Q	4,783	1,004	1,450	4,289	4,981	7,788	19,512	24,295	19.7	4.1	6.0	17.7	20.5	32.0
	3Q	5,365	967	1,372	4,145	4,823	7,505	18,812	24,177	22.2	4.0	5.7	17.1	19.9	31.1
	4Q	5,767	999	1,408	4,246	4,854	7,709	19,216	24,983	23.1	4.0	5.6	17.0	19.4	30.9
2019 年	1Q	6,131	898	1,317	3,962	4,672	7,546	18,395	24,526	25.0	3.7	5.4	16.2	19.0	30.7
	2Q	4,283	925	1,238	3,807	4,660	7,664	18,294	22,577	19.0	4.1	5.5	16.9	20.6	33.9
	3Q	3,698	1,009	1,297	4,061	4,897	8,336	19,600	23,298	15.9	4.3	5.6	17.4	21.0	35.8
	4Q	5,330	970	1,240	4,043	4,857	8,383	19,493	24,823	21.5	3.9	5.0	16.3	19.6	33.7
2020 年	1Q	4,554	1,032	1,354	4,409	5,309	9,292	21,396	25,950	17.5	4.0	5.2	17.0	20.5	35.8
	2Q	1,980	997	1,293	4,049	5,032	8,831	20,202	22,182	8.9	4.5	5.8	18.3	22.7	39.8

発行
リリース日株式会社 東京カンテイ
2020年7月30日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。