

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

首都圏の新築・中古マンション坪単価、新型コロナ下でも高水準を維持

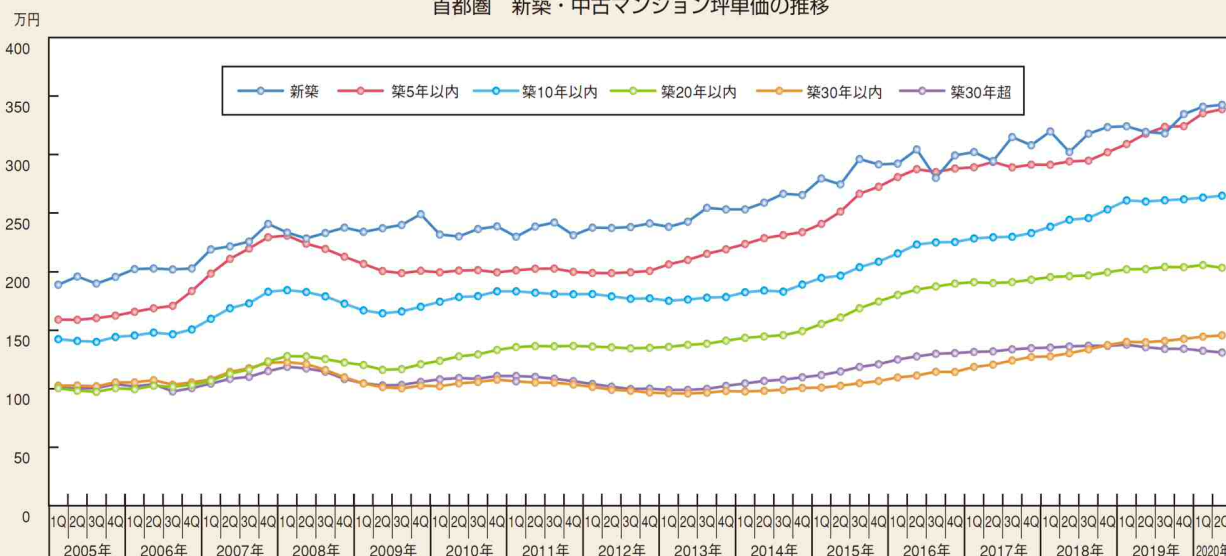
2020 年の第 2 四半期 新築戸数は前年同期比-54.5%の 4,375 戸、中古戸数は-4.3%

【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、2005 年当時は不動産デフレ後の価格大底圏から脱し切れておらず、新築マンションの価格水準は同年の第 4 四半期においても依然として 200 万円を下回っていた。新築物件と「築 5 年以内」の中古物件との価格差は 33.1 万円となっていたが、その後の価格高騰期においては購入ニーズの受け皿を担うことで新築との価格差は縮小する動きを見せている。一方、築 11 年を超える物件では軒並み 90 万円以上の価格差を示しているが、二度の価格高騰局面を経てこれらの差は築年数に応じて拡大していくこととなる。

ミニバブル期には新築・中古マンションとも価格水準がピークにかけて押し上がっており、特に「築 5 年以内」の上昇度合いは顕著となっている。これは新築マンションの販売価格が高騰し売り渋りによって供給戸数を大幅に減らす中、割安感がありスペック面でもさほど見劣りしない築浅物件にも購入ニーズが集まったことが影響していると考えられ、価格ピークの間際には購入した新築マンションをごく短期間で中古転売するケースも相対的に増えたことで新築との価格差はほとんどない状況となっていた。ミニバブル後の 2008 年～2009 年にかけては市況感の悪化に伴って、市場原理に基づいて価格変動する傾向が強い中古マンションにおいては全ての築年帯で価格水準を下げていたが、新築マンションに関しては高水準を維持し続けていた。当時は近郊～郊外エリアにおいて中小・新興デベロッパーが一部の物件を大幅に値下げすることで、売れ行きが芳しくない在庫を急いで処分していた。一方で、大手・準大手デベロッパーなどは供給先を底堅いニーズが見込める都市部や駅近エリアに絞り込み、また専有面積をコンパクト化することで坪単価を維持しながらも販売価格の値頃感を醸し出すなど、購入検討者に対する一定の訴求力を創出していた。坪単価の高止まりの背景にはミニバブルの崩壊を経て物件を供給するプレイヤーの淘汰が進んだことも挙げられるが、それらは大手デベロッパーの新築供給戸数シェアがこの期を境に 10～20 ポイント程度拡大していることから確認できる。その後、2010 年～2012 年にかけては新築・中古マンション価格はともに概ね横ばい～弱含みで推移していくことになるが、ミニバブル後に価格調整が進んだ「築 10 年以内」や「築 20 年以内」に限っては割安感が強まった価格や広い専有面積などが支持される形で一旦は価格水準が持ち直す場面も見られた。

首都圏 新築・中古マンション坪単価の推移



首都圏 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 年に入ると、新築・中古マンションともに価格上昇局面を迎えることになるわけだが、特に中古マンションにおいてはミニバブル期と同じように築年数が浅い物件ほど上昇度合いも強い傾向が見受けられる。新築マンション価格は 2019 年の第 4 四半期には 334.6 万円と、価格上昇局面前(=2012 年の第 4 四半期)に比べて約 4 割も上昇していた。一方、新築物件と中古物件の価格差が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)を通じてどのように推移したのかを見てみると、築年数が古い物件ほど差が拡大する中で、築浅物件に相当する「築 5 年以内」においては 40.6 万円→10.3 万円に縮小し、新築物件と遜色ない価格水準となっている。価格高騰局面における新築物件ではスペック以上に強気の価格設定が為されることもあり、仕様や設備などの面でさほど見劣りしない築浅物件は購入検討者にとっても選択肢に入りやすく、購入ニーズの高まりが力強い上昇を支えている。

新型コロナウイルスの感染拡大による影響だが、価格に対してはあまり表面化していない。新築マンション価格は 2020 年の第 1 四半期に 340.9 万円、続く第 2 四半期に 342.5 万円と上昇し続けている。軒並み販売自粛をしていた大手デベロッパーの戸数シェアは 15.7% まで縮小してはいるが、新型コロナ禍による“叩き売り”といった動きはデータを見る限り確認できない。一方、中古マンションにおいては 2020 年に入ってから一部の築年帯で価格水準をやや下げているものの、基本的には高値を維持し続けており、現時点においては新型コロナ禍による価格下落は一切生じていない。

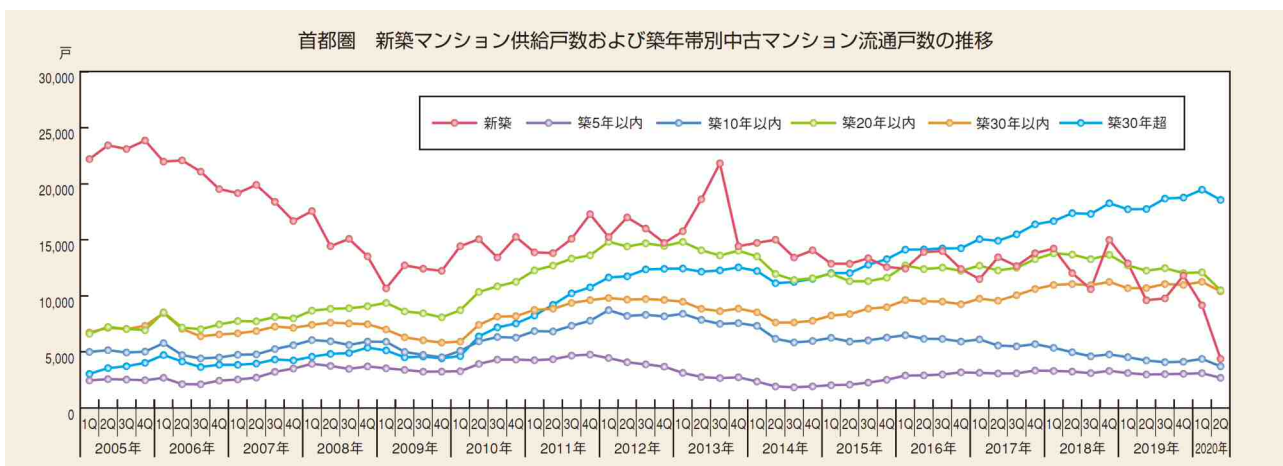
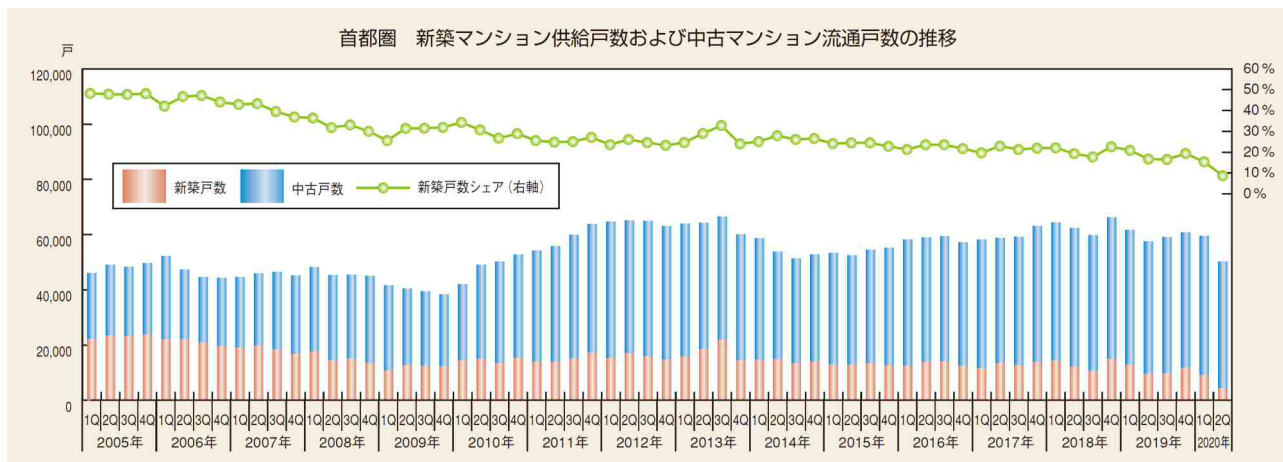
		新築 マンション	中古マンション					大手デベ シェア
			築 5 年以内	10 年以内	20 年以内	30 年以内	30 年超	
2005 年	1Q	188.8	159.0	142.3	100.4	102.6	100.8	20.0%
	2Q	195.8	158.8	140.8	98.3	102.7	100.1	28.6%
	3Q	189.8	160.3	140.0	97.3	102.0	100.5	29.2%
	4Q	195.5	162.4	144.2	100.4	105.4	103.8	28.2%
2006 年	1Q	202.2	165.7	145.5	99.5	105.4	101.9	22.0%
	2Q	202.7	168.7	147.9	102.6	107.3	103.9	28.1%
	3Q	201.9	170.8	146.5	101.6	103.4	97.6	22.8%
	4Q	202.7	183.4	150.6	103.3	105.4	100.5	26.5%
2007 年	1Q	219.0	198.3	159.7	106.8	108.0	104.3	21.1%
	2Q	221.6	210.9	168.7	112.9	114.4	108.4	19.2%
	3Q	225.7	219.7	172.9	116.4	117.5	110.1	25.6%
	4Q	240.8	229.4	182.8	123.3	122.1	115.0	23.1%
2008 年	1Q	233.4	230.8	184.2	127.8	122.6	118.7	24.5%
	2Q	228.4	223.9	182.6	127.6	121.1	117.3	21.4%
	3Q	233.0	219.4	178.9	125.3	116.0	114.5	25.0%
	4Q	237.6	212.7	172.6	122.3	109.7	108.3	31.7%
2009 年	1Q	234.0	206.6	166.9	120.2	104.4	104.6	32.8%
	2Q	237.1	200.5	164.4	116.1	101.3	102.8	27.4%
	3Q	239.9	198.7	166.0	116.7	100.3	103.2	29.3%
	4Q	249.1	200.7	170.0	120.9	102.6	105.8	40.2%
2010 年	1Q	231.7	199.4	174.3	123.8	102.1	108.0	29.5%
	2Q	230.1	200.9	178.3	127.6	104.5	109.1	36.4%
	3Q	236.4	201.3	179.1	129.3	105.7	108.4	34.8%
	4Q	238.7	199.4	183.2	133.1	107.7	110.9	36.6%
2011 年	1Q	229.8	201.1	183.2	135.5	106.3	110.8	28.5%
	2Q	238.5	202.5	182.0	136.4	105.2	110.1	35.2%
	3Q	242.0	202.6	180.9	136.2	105.1	108.5	33.5%
	4Q	231.1	199.8	180.7	136.5	103.6	106.4	36.6%
2012 年	1Q	237.6	198.9	180.9	136.0	101.5	104.0	30.6%
	2Q	237.3	198.7	178.9	135.3	99.1	101.7	33.8%
	3Q	238.1	199.5	176.8	134.5	98.2	99.7	39.8%
	4Q	241.2	200.6	177.2	134.9	96.7	100.0	41.8%
2013 年	1Q	238.3	206.2	175.1	135.7	96.1	98.9	36.8%
	2Q	242.7	210.0	176.2	137.5	95.9	99.0	33.3%
	3Q	254.5	215.2	177.8	138.4	96.6	99.8	44.4%
	4Q	253.2	219.1	178.3	141.0	98.0	102.4	44.5%
2014 年	1Q	253.2	223.6	182.4	143.5	97.6	104.5	34.4%
	2Q	258.9	228.6	183.9	144.6	98.2	106.6	33.8%
	3Q	266.5	231.2	182.9	145.7	99.0	107.7	36.4%
	4Q	265.5	233.8	189.0	149.2	100.6	109.7	42.5%
2015 年	1Q	279.6	240.8	194.6	155.3	100.9	111.6	33.3%
	2Q	274.6	251.3	196.6	160.8	102.5	114.7	28.0%
	3Q	296.2	266.6	203.8	168.7	104.7	118.6	40.4%
	4Q	291.6	272.5	208.5	174.5	106.5	120.9	40.7%
2016 年	1Q	292.3	280.8	215.6	180.1	109.6	124.9	30.6%
	2Q	304.4	287.6	223.2	184.7	111.2	127.6	30.1%
	3Q	280.1	285.1	225.0	187.3	114.4	129.8	40.3%
	4Q	299.3	288.1	225.3	189.8	114.3	130.4	35.2%
2017 年	1Q	302.2	289.2	228.4	191.0	118.6	131.4	36.7%
	2Q	294.5	293.7	229.4	190.2	120.5	131.9	28.7%
	3Q	315.0	289.1	229.8	191.1	124.1	133.6	40.6%
	4Q	308.0	291.4	233.0	193.1	127.1	134.6	38.8%
2018 年	1Q	319.8	291.3	238.4	195.4	127.6	135.1	35.6%
	2Q	302.2	294.2	244.3	196.1	130.3	136.1	32.8%
	3Q	317.9	294.8	245.8	196.8	133.6	136.7	31.8%
	4Q	323.5	302.0	253.2	199.5	137.2	136.6	47.3%
2019 年	1Q	324.2	309.0	260.9	202.0	140.0	137.6	35.2%
	2Q	319.4	317.9	259.9	202.2	139.7	135.4	33.0%
	3Q	318.1	323.7	261.0	204.0	140.8	134.0	39.0%
	4Q	334.6	324.3	261.8	203.8	142.6	134.1	44.0%
2020 年	1Q	340.9	335.3	263.3	205.6	144.4	132.4	27.7%
	2Q	342.5	338.8	264.9	203.3	145.6	130.9	15.7%

※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年にはアベノミクスによるマンションニーズの高まりや消費増税前の駆け込み需要によって新築供給戸数が増加に転じ、同年の第3四半期には21,823戸と2006年以来の高水準を一時的に記録したが、続く第4四半期には駆け込み需要の反動によって7,000戸以上も戸数規模を縮小させる結果となった。一方の中古流通戸数は、需要の高まりやさらなる価格上昇への期待から所有物件を売り出す姿勢が強まったことで、全ての築年帯でその数を減らす傾向へと遷移していった。マンション市場の総戸数は2017年の第4四半期に2013年当時と同水準まで戻し、直近にかけては一時的に上振れる場面も見られるが、概ね6万戸前後の水準で安定した推移を示している。ただ、総戸数の内訳を見ると中古マンションがさらに台頭してきており、新築マンションの供給シェアが20%を割り込む場面も見受けられる。

国内外で新型コロナウイルスの感染拡大への不安感が高まっていた2020年の第1四半期には、外出自粛の下でマンション購入検討者がモデルルームへ来場する機会も減っていたことなどをを受けて、新築供給戸数は9,156戸と前期・前年同期の水準を下回った。その後、緊急事態宣言の発令を以て大手デベロッパーを中心に販売自粛の措置が本格化したことで、第2四半期の供給戸数は4,375戸と大きく落ち込む結果となった。一方の中古流通戸数では、2020年の第1四半期においてはいずれの築年帯でも戸数規模が縮小することなく、基本的にはこれまでの増加傾向を維持していた。続く第2四半期では中古マンション市場においても活動自粛の動きが広がっていったことで、新たに売り出すケースは大幅に減少した。ただし、市中ではそれ以前から売り出されていた中古物件の大部分が流通し続けていたため、中古流通戸数自体は新築供給戸数ほど急減するまでには至らなかった。実際に、同年の第2四半期における各戸数の前年同期比を見ると、新築供給戸数の-54.5%に対して中古流通戸数は-4.3%とその違いは一目瞭然である。なお、新築マンションの戸数シェアは10%割れとなったが、今期は販売自粛による影響が顕著に反映されていることに鑑み、あくまで一時的かつ例外的な動きとして捉えておくべきである。



首都圏 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	22,201	2,451	4,997	6,620	6,732	3,036	23,836	46,037	48.2	5.3	10.9	14.4	14.6	6.6
	2Q	23,432	2,569	5,148	7,224	7,144	3,554	25,639	49,071	47.8	5.2	10.5	14.7	14.6	7.2
	3Q	23,100	2,530	4,943	7,055	7,036	3,719	25,283	48,383	47.7	5.2	10.2	14.6	14.5	7.8
	4Q	23,856	2,468	5,021	6,938	7,323	4,022	25,772	49,628	48.1	5.0	10.1	14.0	14.8	8.0
2006 年	1Q	21,977	2,683	5,779	8,531	8,465	4,720	30,178	52,155	42.1	5.1	11.1	16.4	16.2	9.1
	2Q	22,085	2,122	4,714	7,168	7,051	4,142	25,197	47,282	46.7	4.5	10.0	15.2	14.9	8.7
	3Q	21,077	2,109	4,414	7,021	6,389	3,649	23,582	44,659	47.2	4.7	9.9	15.7	14.3	8.2
	4Q	19,524	2,430	4,505	7,448	6,557	3,856	24,796	44,320	44.1	5.5	10.2	16.8	14.8	8.6
2007 年	1Q	19,167	2,535	4,744	7,752	6,654	3,847	25,532	44,699	42.9	5.7	10.6	17.3	14.9	8.6
	2Q	19,902	2,702	4,775	7,725	6,855	3,956	26,013	45,915	43.3	5.9	10.4	16.8	14.9	8.7
	3Q	18,390	3,217	5,251	8,113	7,254	4,319	28,154	46,544	39.5	6.9	11.3	17.4	15.6	9.3
	4Q	16,679	3,513	5,600	7,990	7,141	4,240	28,484	45,163	36.9	7.8	12.4	17.7	15.8	9.4
2008 年	1Q	17,562	3,929	6,048	8,679	7,414	4,566	30,636	48,198	36.4	8.2	12.5	18.0	15.4	9.5
	2Q	14,433	3,746	5,945	8,842	7,614	4,823	30,970	45,403	31.8	8.3	13.1	19.5	16.8	10.5
	3Q	15,081	3,483	5,622	8,890	7,536	4,898	30,429	45,510	33.1	7.7	12.4	19.5	16.6	10.7
	4Q	13,523	3,703	5,916	9,066	7,466	5,380	31,531	45,054	30.0	8.2	13.1	20.1	16.6	12.0
2009 年	1Q	10,662	3,533	5,898	9,370	6,992	5,132	30,925	41,587	25.6	8.5	14.2	22.5	16.8	12.4
	2Q	12,721	3,390	4,994	8,612	6,302	4,515	27,813	40,534	31.4	8.4	12.3	21.2	15.5	11.2
	3Q	12,423	3,231	4,736	8,443	6,033	4,584	27,027	39,450	31.5	8.2	12.0	21.4	15.3	11.6
	4Q	12,230	3,241	4,517	8,083	5,825	4,421	26,087	38,317	31.9	8.5	11.8	21.1	15.2	11.5
2010 年	1Q	14,433	3,275	5,097	8,723	5,915	4,634	27,644	42,077	34.3	7.8	12.1	20.7	14.1	11.0
	2Q	15,048	3,921	5,935	10,345	7,409	6,381	33,991	49,039	30.7	8.0	12.1	21.1	15.1	13.0
	3Q	13,420	4,307	6,323	10,847	8,147	7,185	36,809	50,229	26.7	8.6	12.6	21.6	16.2	14.3
	4Q	15,259	4,313	6,268	11,249	8,184	7,529	37,543	52,802	28.9	8.2	11.9	21.3	15.5	14.2
2011 年	1Q	13,876	4,255	6,855	12,272	8,748	8,247	40,377	54,253	25.6	7.8	12.6	22.6	16.1	15.3
	2Q	13,815	4,343	6,823	12,697	8,846	9,200	41,909	55,724	24.8	7.8	12.2	22.8	15.9	16.5
	3Q	15,085	4,668	7,329	13,319	9,369	10,225	44,910	59,995	25.1	7.8	12.2	22.2	15.6	17.1
	4Q	17,283	4,755	7,779	13,611	9,617	10,757	46,519	63,802	27.1	7.5	12.2	21.3	15.1	16.8
2012 年	1Q	15,251	4,451	8,722	14,823	9,807	11,640	49,443	64,694	23.6	6.9	13.5	22.9	15.2	17.9
	2Q	16,996	4,074	8,208	14,407	9,662	11,745	48,096	65,092	26.1	6.3	12.6	22.1	14.8	18.1
	3Q	16,001	3,887	8,306	14,687	9,710	12,361	48,951	64,952	24.6	6.0	12.8	22.6	14.9	19.1
	4Q	14,723	3,681	8,170	14,453	9,632	12,409	48,345	63,068	23.3	5.8	13.0	22.9	15.3	19.7
2013 年	1Q	15,767	3,123	8,397	14,813	9,476	12,440	48,249	64,016	24.6	4.9	13.1	23.1	14.8	19.5
	2Q	18,613	2,758	7,859	14,060	8,844	12,155	45,676	64,289	29.0	4.3	12.2	21.9	13.8	18.8
	3Q	21,823	2,655	7,501	13,603	8,630	12,270	44,659	66,482	32.8	4.0	11.3	20.5	13.0	18.4
	4Q	14,429	2,732	7,562	14,023	8,862	12,540	45,719	60,148	24.0	4.5	12.6	23.3	14.7	20.9
2014 年	1Q	14,725	2,355	7,319	13,517	8,530	12,220	43,941	58,666	25.1	4.0	12.5	23.0	14.5	20.9
	2Q	15,006	1,914	6,165	11,952	7,623	11,129	38,783	53,789	27.9	3.6	11.5	22.2	14.2	20.6
	3Q	13,421	1,841	5,842	11,408	7,622	11,238	37,951	51,372	26.1	3.6	11.4	22.2	14.8	21.9
	4Q	14,060	1,920	5,971	11,573	7,775	11,517	38,756	52,816	26.6	3.6	11.3	21.9	14.7	21.9
2015 年	1Q	12,870	2,025	6,254	11,974	8,240	12,033	40,526	53,396	24.1	3.8	11.7	22.4	15.4	22.6
	2Q	12,863	2,076	5,916	11,305	8,374	12,034	39,705	52,568	24.5	3.9	11.3	21.5	15.9	22.9
	3Q	13,354	2,261	6,023	11,306	8,858	12,774	41,222	54,576	24.5	4.1	11.0	20.7	16.2	23.5
	4Q	12,568	2,511	6,277	11,614	8,985	13,278	42,665	55,233	22.8	4.5	11.4	21.0	16.3	24.0
2016 年	1Q	12,427	2,888	6,489	12,710	9,622	14,120	45,829	58,256	21.3	5.0	11.1	21.8	16.5	24.3
	2Q	13,904	2,901	6,162	12,387	9,519	14,140	45,109	59,013	23.6	4.9	10.4	21.0	16.1	24.0
	3Q	13,987	2,984	6,157	12,519	9,486	14,230	45,376	59,363	23.6	5.0	10.4	21.1	16.0	23.9
	4Q	12,398	3,173	5,915	12,232	9,252	14,245	44,817	57,215	21.7	5.5	10.3	21.4	16.2	24.9
2017 年	1Q	11,500	3,129	6,110	12,693	9,746	15,056	46,734	58,234	19.7	5.4	10.5	21.8	16.7	25.9
	2Q	13,442	3,071	5,567	12,264	9,563	14,916	45,381	58,823	22.9	5.2	9.5	20.8	16.3	25.3
	3Q	12,656	3,084	5,493	12,499	10,060	15,492	46,628	59,284	21.3	5.2	9.3	21.1	17.0	26.1
	4Q	13,810	3,333	5,689	13,273	10,613	16,379	49,287	63,097	21.9	5.3	9.0	21.0	16.8	26.0
2018 年	1Q	14,217	3,301	5,359	13,794	10,972	16,672	50,098	64,315	22.1	5.1	8.3	21.4	17.1	26.0
	2Q	12,029	3,243	4,968	13,677	11,053	17,377	50,318	62,347	19.3	5.2	8.0	21.9	17.7	27.9
	3Q	10,601	3,103	4,606	13,272	10,943	17,310	49,234	59,835	17.7	5.2	7.7	22.2	18.3	28.9
	4Q	14,990	3,303	4,771	13,656	11,243	18,259	51,232	66,222	22.6	5.0	7.2	20.6	17.0	27.6
2019 年	1Q	12,899	3,111	4,525	12,714	10,679	17,723	48,752	61,651	20.9	5.0	7.3	20.6	17.3	28.9
	2Q	9,610	2,980	4,229	12,246	10,696	17,746	47,897	57,507	16.7	5.2	7.4	21.3	18.6	30.8
	3Q	9,769	3,009	4,079	12,465	11,054	18,678	49,285	59,054	16.5	5.1	6.9	21.1	18.7	31.7
	4Q	11,813	3,041	4,119	12,031	10,974	18,771	48,936	60,749	19.4	5.0	6.8	19.8	18.1	30.9
2020 年	1Q	9,156	3,099	4,373	12,098	11,253	19,471	50,294	59,450	15.4	5.2	7.4	20.3	18.9	32.8
	2Q	4,375	2,683	3,709	10,495	10,397	18,561	45,845	50,220	8.7	5.3	7.4	20.9	20.7	37.0

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。