

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

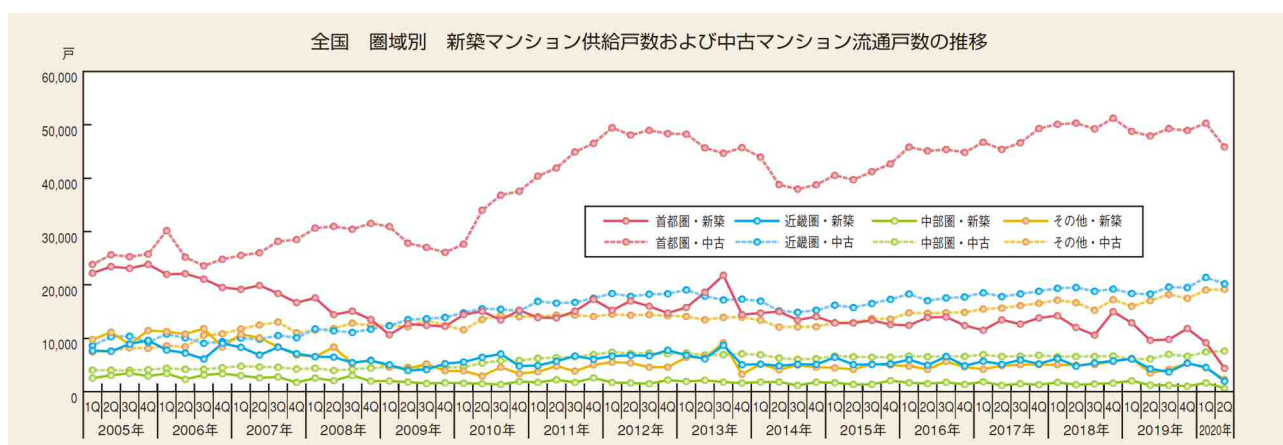
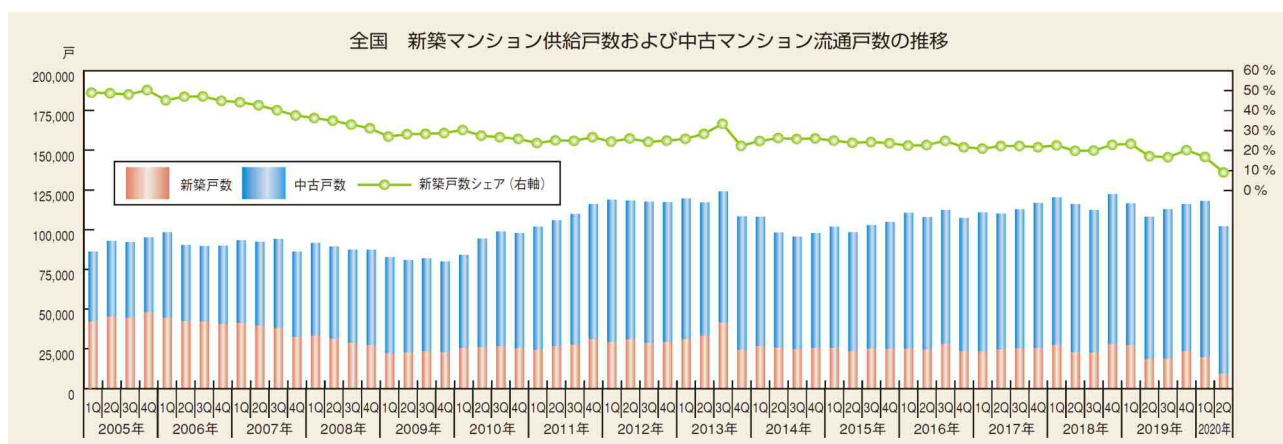
全国の新築供給戸数 2020年の第2四半期は9,278戸、前期から半減

中古流通戸数は92,840戸、第1四半期には“売り急ぎ”によって全域的に大幅増加

全国のマansion市場における総戸数(=新築供給戸数と中古流通戸数の合計)を四半期ベースで見ると、2013年にはアベノミクスによる住宅購入マインドの高まりに加えて8%への消費増税に向けた駆け込み需要も発生し、新築供給戸数はそれまでの3万戸前後の水準から同年の第3四半期には41,419戸と一時的な増加を示していた。しかし、続く第4四半期には駆け込み需要の反動によって新築供給戸数は早くも減少に転じ、その後も価格高騰の下で供給が調整され、戸数規模は低調な推移を示していくこととなる。対する中古流通戸数は、旺盛な購入ニーズや先高感への期待という異なった背景から同じく数を減らしていった。

2019年におけるマansion市場の総戸数は依然としてレンジの範囲内で推移しているものの、新築供給戸数は同年の第2・第3四半期にかけて大きく数を減らしていた。当時は10%への消費増税前に該当するわけだが、折しも過熱感を帯びた価格水準に対してマansion購入検討者の間で様子見ムードが広がったことや、増税後まで待った方が拡充される住宅取得支援策を利用してよりお得に購入できると判断した人も一定以上いたことなどから、前回の増税時のような駆け込み需要は全く生じていなかった。

2020年には新型コロナウイルスの感染拡大を防止するために、モデルルームなどを閉鎖して販売活動の自粛を余儀なくされた。その影響から新築マansionの供給戸数は大きく減少、大手デベロッパーの寡占化が進んでいたこともこれらの動きに拍車を掛ける格好となった。一方、中古マansionの流通戸数は一部でパニック的な売り急ぎが出た同年の第1四半期に一旦は急増していた。その後は活動の自粛に伴って新規の売り出しを控える動きも見られたが、既に売り出された中古物件は買い控えの中で滞留する形となり、中部圏や地方圏に至っては流通戸数のさらなる増加を示している。



全国 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
		首都圏	近畿圏	中部圏	その他		首都圏	近畿圏	中部圏	その他		
2005 年	1Q	22,201	7,697	2,538	9,756	42,192	23,836	8,618	4,022	7,424	43,900	86,092
	2Q	23,432	7,558	3,053	11,144	45,187	25,639	10,266	4,033	7,621	47,559	92,746
	3Q	23,100	8,922	3,445	8,864	44,331	25,283	10,369	3,994	8,224	47,870	92,201
	4Q	23,856	9,604	2,932	11,453	47,845	25,772	9,257	4,103	8,121	47,253	95,098
2006 年	1Q	21,977	7,792	3,405	11,251	44,425	30,178	10,790	4,383	8,597	53,948	98,373
	2Q	22,085	7,228	2,300	10,792	42,405	25,197	10,083	4,184	8,397	47,861	90,266
	3Q	21,077	6,125	3,138	11,803	42,143	23,582	9,055	4,184	10,527	47,348	89,491
	4Q	19,524	9,057	3,375	8,379	40,335	24,796	9,381	4,483	10,840	49,500	89,835
2007 年	1Q	19,167	8,308	2,980	10,752	41,207	25,532	10,046	4,775	11,760	52,113	93,320
	2Q	19,902	6,863	2,580	10,077	39,422	26,013	9,819	4,633	12,485	52,950	92,372
	3Q	18,390	8,318	2,745	8,401	37,854	28,154	10,515	4,567	13,042	56,278	94,132
	4Q	16,679	7,113	1,729	6,850	32,371	28,484	10,105	4,213	11,019	53,821	86,192
2008 年	1Q	17,562	6,570	2,539	6,535	33,206	30,636	11,763	4,398	11,516	58,313	91,519
	2Q	14,433	6,471	2,055	8,349	31,308	30,970	11,399	3,965	11,828	58,162	89,470
	3Q	15,081	5,445	3,028	5,276	28,830	30,429	11,093	4,214	12,840	58,576	87,406
	4Q	13,523	5,834	1,959	5,920	27,236	31,531	11,706	4,422	12,366	60,025	87,261
2009 年	1Q	10,662	5,029	1,993	4,583	22,267	30,925	12,343	4,651	12,389	60,308	82,575
	2Q	12,721	3,963	1,796	4,309	22,789	27,813	13,494	4,534	12,130	57,971	80,760
	3Q	12,423	4,145	1,533	5,167	23,268	27,027	13,668	4,520	13,414	58,629	81,897
	4Q	12,230	5,246	1,649	3,907	23,032	26,087	13,914	4,564	12,375	56,940	79,972
2010 年	1Q	14,433	5,559	1,583	3,884	25,459	27,644	14,758	4,592	11,585	58,579	84,038
	2Q	15,048	6,444	1,499	2,933	25,924	33,991	15,550	5,371	13,527	68,439	94,363
	3Q	13,420	7,065	1,333	4,583	26,401	36,809	15,439	5,815	14,256	72,319	98,720
	4Q	15,259	4,807	1,904	3,386	25,356	37,543	15,124	5,828	14,021	72,516	97,872
2011 年	1Q	13,876	4,901	1,733	3,726	24,236	40,377	16,914	6,251	14,048	77,590	101,826
	2Q	13,815	5,707	2,223	4,766	26,511	41,909	16,585	6,365	14,329	79,188	105,699
	3Q	15,085	6,675	1,728	3,875	27,363	44,910	16,735	6,557	14,329	82,531	109,894
	4Q	17,283	6,082	2,561	5,018	30,944	46,519	17,509	6,931	14,067	85,026	115,970
2012 年	1Q	15,251	6,662	1,714	5,518	29,145	49,443	18,391	7,391	14,474	89,699	118,844
	2Q	16,996	6,793	1,623	5,386	30,798	48,096	17,844	7,123	14,315	87,378	118,176
	3Q	16,001	6,706	1,472	4,571	28,750	48,951	18,263	7,204	14,421	88,839	117,589
	4Q	14,723	7,753	2,176	4,599	29,251	48,345	18,341	7,087	14,214	87,987	117,238
2013 年	1Q	15,767	6,825	1,895	6,420	30,907	48,249	19,066	7,220	14,076	88,611	119,518
	2Q	18,613	6,146	2,133	6,374	33,266	45,676	17,895	6,852	13,473	83,896	117,162
	3Q	21,823	8,678	1,778	9,140	41,419	44,659	17,178	6,932	13,928	82,697	124,116
	4Q	14,429	5,034	1,619	3,261	24,343	45,719	17,334	7,089	13,952	84,094	108,437
2014 年	1Q	14,725	5,157	1,783	5,163	26,828	43,941	16,956	6,916	13,386	81,199	108,027
	2Q	15,006	4,843	1,821	4,121	25,791	38,783	15,136	6,279	12,105	72,303	98,094
	3Q	13,421	5,135	1,180	4,967	24,703	37,951	14,856	6,051	12,131	70,989	95,692
	4Q	14,060	5,095	1,777	4,579	25,511	38,756	15,257	6,165	12,156	72,334	97,845
2015 年	1Q	12,870	6,428	1,662	4,452	25,412	40,526	16,210	6,672	12,936	76,344	101,756
	2Q	12,863	5,081	1,355	4,189	23,488	39,705	15,756	6,533	12,918	74,912	98,400
	3Q	13,354	5,090	1,368	5,148	24,960	41,222	16,510	6,452	13,705	77,889	102,849
	4Q	12,568	5,208	2,066	4,990	24,832	42,665	17,287	6,469	13,595	80,016	104,848
2016 年	1Q	12,427	5,998	1,665	4,783	24,873	45,829	18,307	6,674	14,774	85,584	110,457
	2Q	13,904	4,939	1,510	4,200	24,553	45,109	17,039	6,528	14,690	83,366	107,919
	3Q	13,987	6,589	1,735	5,642	27,953	45,376	17,561	6,598	14,798	84,333	112,286
	4Q	12,398	4,856	1,357	4,614	23,225	44,817	17,739	6,603	14,863	84,022	107,247
2017 年	1Q	11,500	5,697	1,842	4,209	23,248	46,734	18,519	6,921	15,471	87,645	110,893
	2Q	13,442	5,119	1,171	4,854	24,586	45,381	17,806	6,586	15,653	85,426	110,012
	3Q	12,656	5,950	1,488	5,060	25,154	46,628	18,321	6,636	16,117	87,702	112,856
	4Q	13,810	5,209	1,280	5,080	25,379	49,287	18,808	6,801	16,563	91,459	116,838
2018 年	1Q	14,217	6,216	1,735	5,026	27,194	50,098	19,372	6,538	17,144	93,152	120,346
	2Q	12,029	4,783	1,283	4,972	23,067	50,318	19,512	6,583	16,664	93,077	116,144
	3Q	10,601	5,365	1,438	5,081	22,485	49,234	18,812	6,601	15,266	89,913	112,398
	4Q	14,990	5,767	1,605	5,643	28,005	51,232	19,216	6,674	17,233	94,355	122,360
2019 年	1Q	12,899	6,131	2,023	6,225	27,278	48,752	18,395	6,084	15,984	89,215	116,493
	2Q	9,610	4,283	1,218	3,502	18,613	47,897	18,294	6,123	17,061	89,375	107,988
	3Q	9,769	3,698	1,186	4,156	18,809	49,285	19,600	6,991	18,203	94,079	112,888
	4Q	11,813	5,330	1,014	5,332	23,489	48,936	19,493	6,634	17,477	92,540	116,029
2020 年	1Q	9,156	4,554	1,629	4,479	19,818	50,294	21,396	7,434	19,048	98,172	117,990
	2Q	4,375	1,980	652	2,271	9,278	45,845	20,202	7,616	19,177	92,840	102,118

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。