

東京カンテイ、東京 23 区の中古マンション市場における流通戸数と価格改定の動向を調査

価格ピーク前に流通戸数は増加傾向、価格改定シェアは拡大傾向にシフト

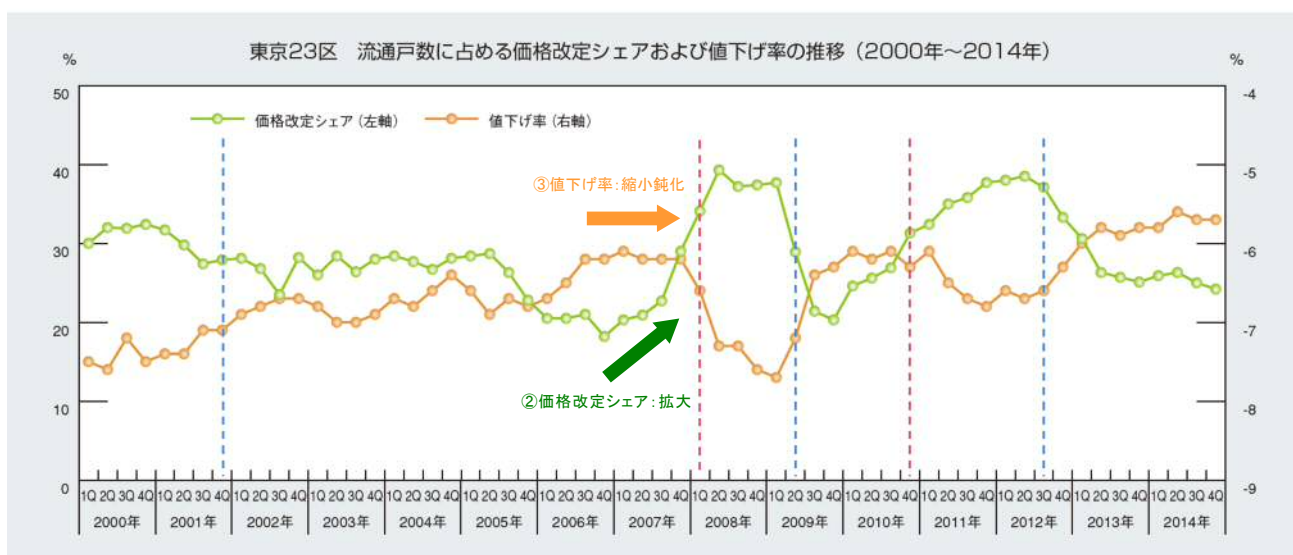
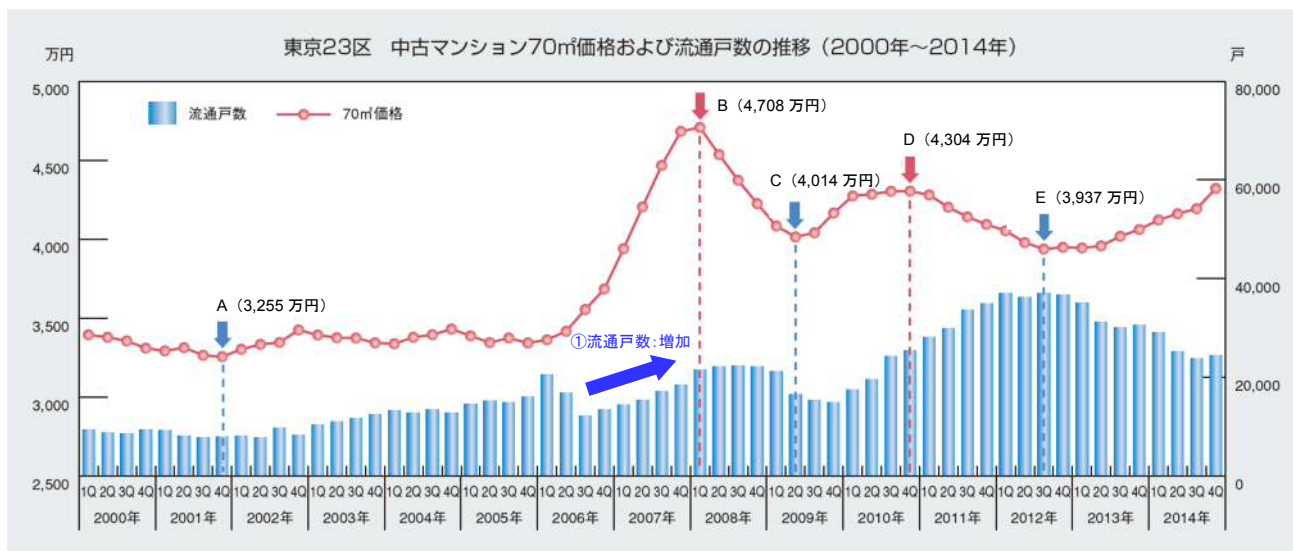
値下げ率も縮小鈍化や反転拡大へ 1980 年代以降の価格高騰時で同様の特徴を確認

直近 15 年間(2000 年～2014 年)における中古マンション価格の推移と各指標(流通戸数、価格改定シェアおよび値下げ率)の動向を比較することで、価格ピーク・ボトムを前に各指標がどのように変化しているのかを分析した。

●価格ピーク前での各指標の動向

①流通戸数:減少→増加、②価格改定シェア:縮小→拡大、③値下げ率:縮小鈍化や反転拡大

中古マンション価格が上昇局面に移行した当初は、好調な売れ行きや先高感への期待から売り渋りも発生することで、中古マンション市場での流通戸数は減少する。また、売り出されている物件への引き合いも強まるために価格改定するケースは少なく、例え価格改定した場合でも値下げ率自体は小さくなる。その後、ある程度価格水準が上昇していくに連れて売却を控えていた物件も流通し始めることで、流通戸数は増加に転じる。流通戸数が増加することは売却する側にとっては競合相手が増えることを意味し、価格高騰によって値ごろ感が弱まればこれまで以上に価格改定をする必要性は高まるし、大幅な値下げを余儀なくされるケースの増加も見込まれる。これら傾向がさらに強まり中古マンション価格が頭打ち～反転下落となることで、やがてピークを形成する。



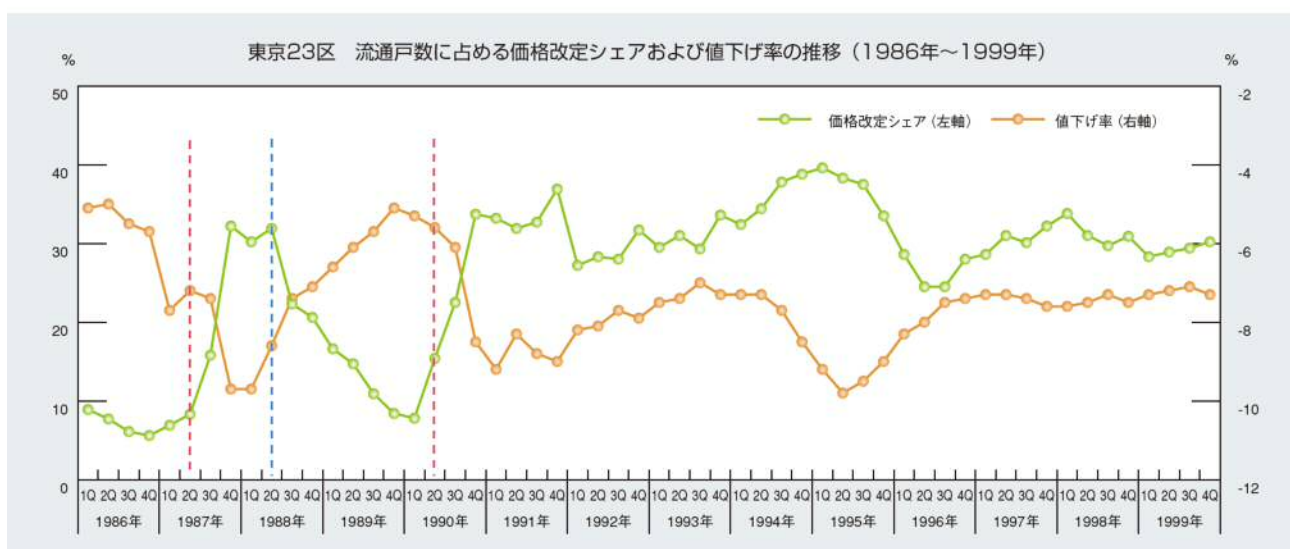
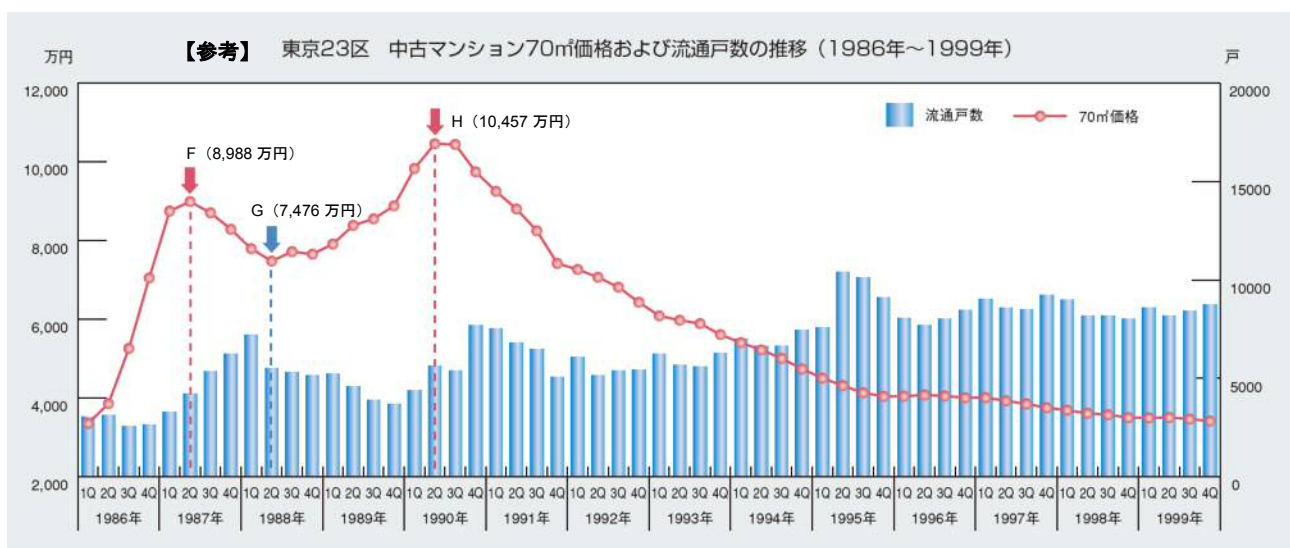
●価格ボトム前での各指標の動向

①流通戸数:増加一服や反転減少、②価格改定シェア:拡大鈍化や反転縮小、③値下げ率:拡大→縮小

景況感の悪化などを受けてマンション価格が下落傾向を示し始めると、先安感への懸念や売れ行き不調から流通戸数は増加し、売り出されている物件への引き合いも弱まるため、価格改定や大幅値下げのケースも当然増えてくる。しかし、価格水準が低下するに連れて値ごろ感が強まると一定の買いが入るようになり、結果的に流通戸数の増加傾向が一服したり減少に転じたりする動きを見せ始める。特に立地やスペックなど条件が良い物件ではさほど価格改定する必要もなくなってくるので、価格改定するケースは次第に減少し値下げ率自体も縮小に転じていく。

●各指標の動向についての留意点

価格ピーク・ボトムを前にして、各指標で特徴的な動きが生じるタイミングに大きなズレはない。しかし、価格ピーク・ボトムまでのタイムラグはその時々で異なっているため(例えば、ピーク B で 4～5 四半期、ピーク D で 2～3 四半期など)、これら指標の変化を来たる価格ピーク・ボトムの判断材料として用いる際には注意が必要である。



※「価格改定シェア」とは、各月での中古マンション流通戸数のうち直近 3 ヶ月間において一度でも値下げを行った住戸の割合である。また、これら住戸において当該期間で最も高い売却価格と最も安い売却価格から「値下げ率」を算出している。