

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

福岡県の新築・中古マンション坪単価、2019 年後半から既に上値重く

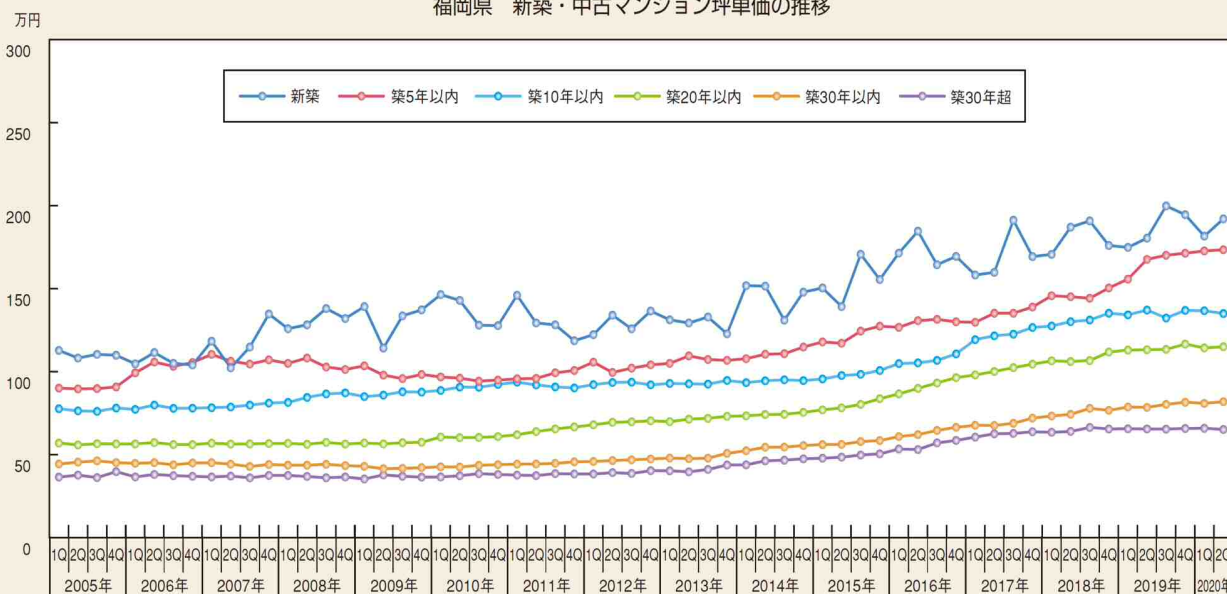
2020 年の第 2 四半期 新築戸数は前年同期比-19.3%の 719 戸、中古戸数は+12.7%

【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 年当時は年間を通じて大きな変化はなく、新築マンション価格は概ね 110 万円前後に留まっており、同年の第 4 四半期は 109.9 万円となっていた。新築物件と中古物件との価格差は、「築 5 年以内」で 19.1 万円、「築 30 年超」で 70.1 万円と、当然ながら経年に応じて差は大きくなっているわけだが、それぞれの築年帯での価格差は三大都市圏よりも小さい。福岡県下の政令指定都市である福岡市は県全体のマンションストック戸数の 6 割以上を有し、世帯数当たりのマンション普及度合いは国内トップレベルとなっている。そのため、居住形態として分譲マンションが元々選好されやすい傾向にあり、ある程度築年数を経た中古マンションであっても相応なニーズによって価格が下支えられ、結果的に新築との価格差が極端に広がっていないものと推察される。ミニバブル期にかけては新築マンションのみならず、「築 5 年以内」の中古マンションでも目立った価格上昇が確認できる。特に、「築 5 年以内」の中古マンションでは投資ニーズの高まりによる短期転売が生じていたり、供給戸数が絞り込まれつつあった新築マンションに代わる購入ニーズの受け皿を担っていたこともあり、2006 年～2007 年にかけては新築マンションと遜色ない価格水準を示していた。しかし、ミニバブルが崩壊すると景況感や市況感の悪化に伴って価格調整が進んでいくこととなり、新築との価格差も徐々に拡大していった。

ミニバブル後に大きく値崩れすることなく高水準を維持し続けていた新築マンション価格だが、2014 年を境に本格的な上昇トレンドへと移行していった。多少の変動がありながらも基本的には直近にかけて上昇基調で推移しており、2019 年の第 3 四半期には 200 万円の台目目前まで迫っている。一方の中古マンションも価格水準が明確に押し上がり始めたのは 2014 年に入ってからであり、三大都市圏よりも 1 年程度のタイムラグが生じていたようだ。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)を通じての上昇率は、新築物件で 42.5%であったのに対して、中古物件では「築 5 年以内」で 64.6%、「築 10 年以内」で 48.6%、「築 20 年以内」で 65.6%、「築 30 年以内」で 72.2%、「築 30 年超」で 62.9%となっており、総じて中古物件の方が高い伸び率を示していた。

福岡県 新築・中古マンション坪単価の推移



福岡県 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

三大都市圏では強い築浅志向を背景に築古物件の価格上昇率が比較的低い水準となっていたのに対して、福岡県では築年数を経た「築30年以内」や「築30年超」でも高い上昇率を示している点は特に興味深い。福岡県においては福岡市をはじめとする都市部で一戸建てではなく分譲マンションを居住先を選ぶ傾向があることに触れたが、直近にかけては人口増加による購入ニーズが年々高まっていることもあり、築後からの年数相応に割安な築古物件にも一定のニーズが集まっている表れと取ることができる。なお、2019年の第4四半期時点での新築との価格差を比較しても、首都圏では約200万円、近畿圏や中部圏では約150万円であるのに対して、福岡県では120万円前後に留まっていることから、購入ニーズが決して「新築・築浅中古の一辺倒」になっていないことがわかる。2020年に入ってから価格推移は三大都市圏と同様で、昨年頃から大きく上振れも下振れもせず高水準を保っている。新築マンション市場においては大手デベロッパーの販売活動自粛に伴って、供給戸数シェアは同年の第2四半期には僅か2.2%となっているが、価格自体は192.0万円と200万円をやや下回る水準での推移が続いている。中古マンション市場においては反響の鈍化により流通戸数が滞留しつつあるものの、価格に限っては目立った動きは見られず、現時点では売り急ぎによる大幅値下げがマーケット全体に広がっている様子は全くない。

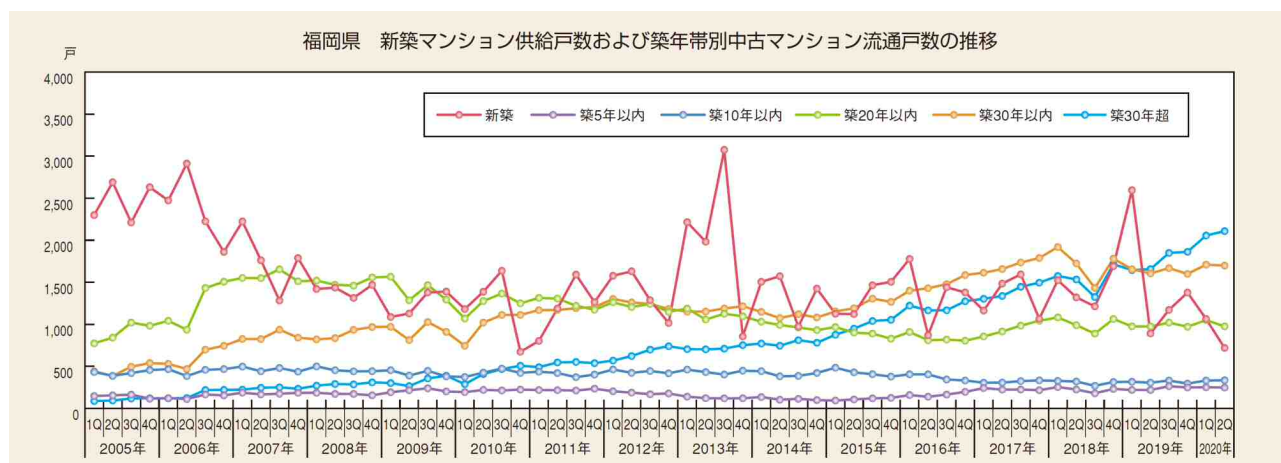
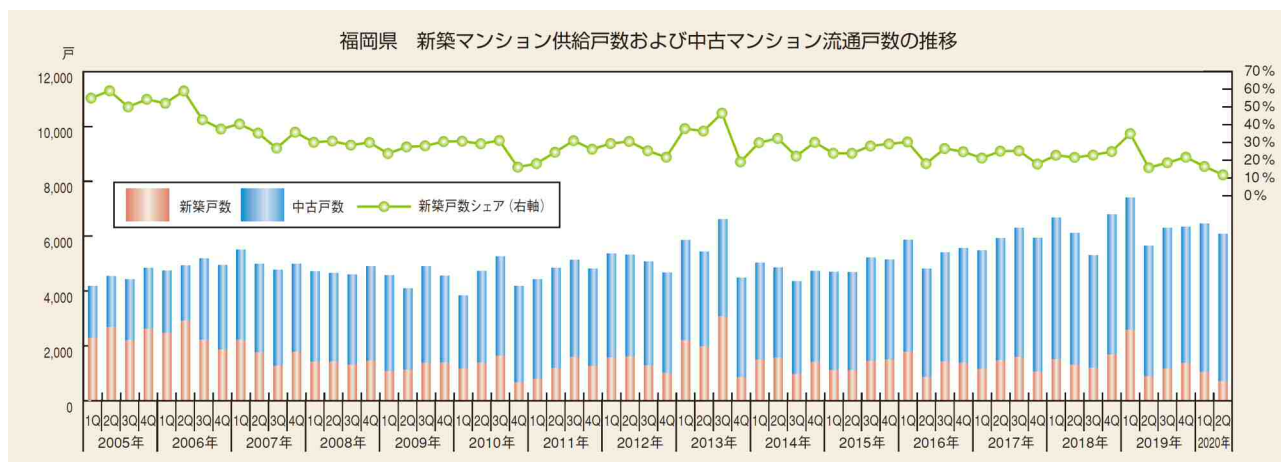
		新築 マンション	中古マンション						大手デベ シェア
			築5年以内	10年以内	20年以内	30年以内	30年超		
2005 年	1Q	112.8	90.1	77.7	57.0	44.4	36.5	60.5	5.9%
	2Q	108.2	89.6	76.4	55.9	45.5	37.7	59.9	0.7%
	3Q	110.4	89.8	76.1	56.6	46.3	36.2	59.4	0.9%
	4Q	109.9	90.8	78.1	56.5	45.2	39.8	59.1	6.8%
2006 年	1Q	104.7	99.3	77.3	56.5	44.8	36.6	59.3	1.0%
	2Q	111.5	105.8	79.9	57.3	45.2	38.1	60.3	1.3%
	3Q	105.0	103.2	77.9	56.1	43.9	37.4	57.8	7.3%
	4Q	104.0	105.5	78.0	56.1	45.0	37.0	57.8	2.3%
2007 年	1Q	118.3	110.4	78.3	56.9	45.2	36.6	58.9	5.4%
	2Q	102.3	106.3	78.7	56.4	44.3	37.1	57.4	8.9%
	3Q	114.8	104.6	79.9	56.5	42.9	36.1	57.0	9.7%
	4Q	134.7	107.1	81.1	56.7	44.1	37.5	58.2	2.0%
2008 年	1Q	125.9	105.0	81.5	56.8	43.7	37.5	58.4	13.8%
	2Q	128.2	108.2	84.5	56.3	43.7	36.9	58.0	10.4%
	3Q	138.0	102.8	86.6	57.4	44.2	36.1	58.1	8.9%
	4Q	132.0	101.3	87.2	56.4	43.4	36.6	56.9	11.2%
2009 年	1Q	139.2	103.5	85.0	57.0	43.0	35.4	57.5	7.6%
	2Q	114.2	97.9	85.9	56.5	41.6	37.8	57.6	6.8%
	3Q	133.6	95.8	87.9	57.2	41.8	37.0	57.2	9.7%
	4Q	137.2	98.3	87.7	57.5	42.2	36.5	56.8	16.1%
2010 年	1Q	146.4	96.8	88.7	60.6	42.7	36.6	59.6	12.4%
	2Q	142.9	96.1	90.7	60.3	42.6	37.3	58.3	4.5%
	3Q	128.0	94.3	90.6	60.4	43.6	38.6	58.4	1.4%
	4Q	127.7	94.9	92.3	60.9	44.0	38.1	58.2	1.9%
2011 年	1Q	146.0	95.7	93.7	62.0	44.3	37.7	58.9	3.1%
	2Q	129.3	95.9	92.0	63.9	44.4	37.4	58.8	0.8%
	3Q	128.2	99.3	90.8	65.5	44.8	38.6	59.0	0.9%
	4Q	118.6	100.7	90.2	66.7	45.7	38.4	60.2	22.1%
2012 年	1Q	122.3	105.7	92.2	68.0	45.9	38.4	61.0	2.0%
	2Q	134.0	99.5	93.5	69.5	46.5	39.2	60.8	0.6%
	3Q	125.8	102.1	93.7	69.8	46.9	38.7	60.8	0.5%
	4Q	136.5	104.1	92.1	70.4	47.4	40.4	61.0	7.3%
2013 年	1Q	131.2	105.0	92.9	69.9	48.0	40.3	61.5	1.1%
	2Q	129.3	109.5	92.7	71.4	47.6	39.7	61.0	1.6%
	3Q	132.9	107.3	92.5	71.9	47.9	41.1	61.2	2.4%
	4Q	122.8	106.8	94.7	73.1	50.8	43.8	63.3	0.0%
2014 年	1Q	151.8	107.8	93.4	73.4	52.4	43.9	63.9	12.7%
	2Q	151.5	110.5	94.5	74.2	54.5	46.3	65.0	1.6%
	3Q	131.0	110.8	95.1	74.3	54.6	46.7	64.8	14.0%
	4Q	147.9	114.8	94.6	75.5	55.5	47.5	66.0	3.4%
2015 年	1Q	150.4	117.9	95.6	77.0	56.1	47.9	66.7	5.5%
	2Q	139.2	117.1	97.7	78.2	56.2	48.5	66.5	6.8%
	3Q	170.7	124.4	98.4	80.3	57.9	49.8	67.5	10.2%
	4Q	155.5	127.4	100.7	83.7	58.5	50.5	68.6	4.7%
2016 年	1Q	171.4	126.7	104.9	86.6	60.9	53.4	71.3	13.0%
	2Q	184.6	130.7	105.3	89.9	62.1	53.1	72.0	25.9%
	3Q	164.4	131.5	106.8	93.2	64.6	57.1	74.7	5.3%
	4Q	169.4	130.0	110.7	96.4	66.5	58.6	76.3	7.5%
2017 年	1Q	158.2	129.7	119.3	98.0	67.7	60.6	78.7	7.2%
	2Q	159.8	135.2	121.6	100.1	67.6	62.6	79.9	11.1%
	3Q	191.2	135.2	122.6	102.4	68.9	62.8	80.8	15.9%
	4Q	169.3	138.9	126.6	104.5	72.0	63.8	83.1	6.5%
2018 年	1Q	170.6	145.7	127.5	106.5	73.3	63.5	84.3	10.0%
	2Q	187.0	145.1	130.1	106.1	74.3	64.0	84.6	5.2%
	3Q	190.8	144.2	131.1	106.7	77.9	66.4	86.8	6.3%
	4Q	176.0	150.4	135.2	111.8	76.7	65.5	87.2	31.3%
2019 年	1Q	174.8	155.7	134.2	113.0	78.7	65.6	88.3	10.1%
	2Q	180.4	167.6	137.1	113.2	78.5	65.5	88.9	4.8%
	3Q	199.8	170.1	132.3	113.4	80.3	65.4	89.5	19.5%
	4Q	194.5	171.3	136.9	116.6	81.6	65.8	90.3	9.9%
2020 年	1Q	181.6	172.7	136.7	114.3	80.9	65.9	89.4	7.1%
	2Q	192.0	173.4	135.0	115.0	81.9	65.2	88.9	2.2%

※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、低調な供給状況であった新築マンションが転機を迎えるのは2013年に入ってからで、2012年の第4四半期には1,015戸に留まっていた供給戸数は2013年の第1・第2四半期にはほぼ倍増し、8%への消費増税を前にした第3四半期には3,075戸と大幅な増加を見せていた。一時はマンション市場における戸数シェアが46.5%まで持ち直していたが、同年の第4四半期には駆け込み需要の反動から新築供給戸数は855戸に急減、戸数シェアも19.1%まで縮小する結果となった。その後は流入人口の増加や好調な地域経済を背景に、投資適性の高さが評価される形でコンパクトタイプの新築マンションがコンスタントに開発され続け、また福岡市中心部では資金力がある購入者向けに大手デベロッパーがタワーマンションや高級レジデンスなどを相次いで手掛け始めたことで、新築供給戸数は一定以上の規模を維持していたが、2018年まで四半期ベースで2,000戸を上回ることはなかった。2019年の第1四半期には2,595戸まで増加していた新築マンションだが、続く第2四半期には891戸まで急減し、第3四半期も1,171戸とこれまでの水準を上振れるまでには至っていなかった。このことから、福岡県においても10%への消費増税時には前回と同じような駆け込み需要は発生していなかったとみても問題ないだろう。2018年にかけて増加傾向で推移してきた中古流通戸数だが、その後は需給のバランスが保たれる形で5,000戸前後の水準にて踊り場を形成している。

2020年に入ると新築マンションの供給戸数は前期・前年同期を下回り続け、同年の第2四半期には719戸まで減少した。福岡県には新型コロナウイルスに起因する肺炎患者が確認された中国本土から多くの観光客が訪れていたことや、東京都や大阪府などと同様にいち早く緊急事態宣言の対象地域として指定されていたことから、新築供給戸数の減少傾向やその特徴は首都圏や近畿圏と似通ったものとなっている。中古マンション市場においては第1四半期に新規流通戸数が増加し、続く第2四半期には売り急ぐケースが減る一方で滞留する戸数が相応に発生しており、2020年の上半期を通じて中古流通戸数は5,300戸を上回る水準となっている。



福岡県 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	2,299	147	432	773	441	87	1,880	4,179	55.0	3.5	10.3	18.5	10.6	2.1
	2Q	2,690	155	387	841	385	93	1,861	4,551	59.1	3.4	8.5	18.5	8.5	2.0
	3Q	2,211	163	420	1,020	495	117	2,215	4,426	50.0	3.7	9.5	23.0	11.2	2.6
	4Q	2,631	115	455	982	539	120	2,211	4,842	54.3	2.4	9.4	20.3	11.1	2.5
2006 年	1Q	2,473	121	466	1,041	529	119	2,276	4,749	52.1	2.5	9.8	21.9	11.1	2.6
	2Q	2,912	111	384	935	468	123	2,021	4,933	59.0	2.3	7.8	19.0	9.5	2.4
	3Q	2,224	165	458	1,431	698	218	2,970	5,194	42.8	3.2	8.8	27.6	13.4	4.2
	4Q	1,861	154	467	1,506	744	220	3,091	4,952	37.6	3.1	9.4	30.4	15.0	4.5
2007 年	1Q	2,223	186	497	1,551	825	222	3,281	5,504	40.4	3.4	9.0	28.2	15.0	4.0
	2Q	1,762	166	441	1,549	824	245	3,225	4,987	35.3	3.3	8.8	31.1	16.5	5.0
	3Q	1,282	174	480	1,654	936	250	3,494	4,776	26.8	3.6	10.1	34.6	19.6	5.3
	4Q	1,788	185	436	1,512	841	233	3,207	4,995	35.8	3.7	8.7	30.3	16.8	4.7
2008 年	1Q	1,420	185	499	1,520	820	270	3,294	4,714	30.1	3.9	10.6	32.2	17.4	5.8
	2Q	1,436	172	453	1,470	835	290	3,220	4,656	30.8	3.7	9.7	31.6	17.9	6.3
	3Q	1,314	171	440	1,460	934	285	3,290	4,604	28.5	3.7	9.6	31.7	20.3	6.2
	4Q	1,469	155	442	1,557	968	309	3,431	4,900	30.0	3.2	9.0	31.8	19.8	6.2
2009 年	1Q	1,087	192	453	1,566	970	301	3,482	4,569	23.8	4.2	9.9	34.3	21.2	6.6
	2Q	1,128	215	390	1,285	812	265	2,967	4,095	27.5	5.3	9.5	31.4	19.8	6.5
	3Q	1,378	239	446	1,466	1,027	356	3,534	4,912	28.1	4.9	9.1	29.8	20.9	7.2
	4Q	1,389	201	380	1,293	910	388	3,172	4,561	30.5	4.4	8.3	28.3	20.0	8.5
2010 年	1Q	1,181	193	373	1,068	744	288	2,666	3,847	30.7	5.0	9.7	27.8	19.3	7.5
	2Q	1,387	219	425	1,277	1,020	407	3,348	4,735	29.3	4.6	9.0	27.0	21.5	8.6
	3Q	1,637	213	473	1,365	1,111	467	3,629	5,266	31.1	4.0	9.0	25.9	21.1	8.9
	4Q	672	223	422	1,249	1,112	507	3,513	4,185	16.1	5.3	10.1	29.8	26.6	12.1
2011 年	1Q	802	218	436	1,314	1,168	490	3,626	4,428	18.1	4.9	9.8	29.7	26.4	11.1
	2Q	1,188	216	420	1,306	1,170	546	3,658	4,846	24.5	4.5	8.7	27.0	24.1	11.2
	3Q	1,591	212	371	1,221	1,191	552	3,547	5,138	31.0	4.1	7.2	23.8	23.2	10.7
	4Q	1,264	234	402	1,173	1,206	538	3,553	4,817	26.2	4.9	8.3	24.4	25.0	11.2
2012 年	1Q	1,577	203	462	1,262	1,301	568	3,796	5,373	29.4	3.8	8.6	23.5	24.2	10.5
	2Q	1,630	187	423	1,205	1,260	622	3,697	5,327	30.6	3.5	7.9	22.6	23.7	11.7
	3Q	1,287	168	444	1,242	1,243	698	3,795	5,082	25.3	3.3	8.7	24.4	24.5	13.8
	4Q	1,015	177	417	1,148	1,181	739	3,662	4,677	21.7	3.8	8.9	24.5	25.3	15.8
2013 年	1Q	2,215	139	461	1,187	1,151	704	3,642	5,857	37.8	2.4	7.9	20.3	19.7	11.9
	2Q	1,982	121	431	1,057	1,151	702	3,462	5,444	36.4	2.2	7.9	19.4	21.1	13.0
	3Q	3,075	119	402	1,125	1,188	710	3,544	6,619	46.5	1.8	6.1	17.0	17.9	10.7
	4Q	855	120	448	1,095	1,215	752	3,630	4,485	19.1	2.7	10.0	24.4	27.1	16.7
2014 年	1Q	1,505	134	442	1,031	1,147	771	3,525	5,030	29.9	2.7	8.8	20.5	22.8	15.3
	2Q	1,572	103	381	992	1,074	745	3,295	4,867	32.3	2.1	7.8	20.4	22.1	15.3
	3Q	973	113	386	962	1,120	811	3,392	4,365	22.3	2.6	8.8	22.0	25.7	18.6
	4Q	1,424	98	421	931	1,081	780	3,311	4,735	30.1	2.1	8.9	19.7	22.8	16.4
2015 年	1Q	1,125	93	484	967	1,153	876	3,573	4,698	23.9	2.0	10.3	20.6	24.5	18.7
	2Q	1,121	106	428	901	1,190	948	3,573	4,694	23.9	2.3	9.1	19.2	25.4	20.1
	3Q	1,465	119	406	889	1,305	1,039	3,758	5,223	28.0	2.3	7.8	17.0	25.0	19.9
	4Q	1,505	124	378	828	1,266	1,053	3,649	5,154	29.2	2.4	7.3	16.1	24.6	20.4
2016 年	1Q	1,778	158	405	909	1,400	1,222	4,094	5,872	30.3	2.7	6.9	15.5	23.8	20.8
	2Q	870	138	404	810	1,429	1,165	3,946	4,816	18.1	2.9	8.4	16.8	29.7	24.1
	3Q	1,440	164	343	818	1,477	1,167	3,969	5,409	26.6	3.0	6.3	15.1	27.3	21.7
	4Q	1,379	196	331	805	1,586	1,274	4,192	5,571	24.8	3.5	5.9	14.4	28.5	22.9
2017 年	1Q	1,163	241	305	855	1,613	1,303	4,317	5,480	21.2	4.4	5.6	15.6	29.4	23.8
	2Q	1,484	223	306	914	1,657	1,337	4,437	5,921	25.1	3.8	5.2	15.4	28.0	22.5
	3Q	1,594	224	324	984	1,735	1,446	4,713	6,307	25.3	3.6	5.1	15.6	27.5	22.9
	4Q	1,065	216	333	1,042	1,788	1,495	4,874	5,939	17.9	3.6	5.6	17.5	30.1	25.3
2018 年	1Q	1,524	253	327	1,082	1,919	1,575	5,156	6,680	22.8	3.8	4.9	16.2	28.7	23.6
	2Q	1,320	224	319	989	1,723	1,533	4,788	6,108	21.6	3.7	5.2	16.2	28.2	25.1
	3Q	1,213	179	268	889	1,432	1,325	4,093	5,306	22.9	3.4	5.1	16.8	27.0	24.8
	4Q	1,691	231	313	1,063	1,781	1,714	5,102	6,793	24.9	3.4	4.6	15.6	26.2	25.3
2019 年	1Q	2,595	219	316	975	1,654	1,645	4,809	7,404	35.0	3.0	4.3	13.2	22.3	22.2
	2Q	891	218	305	974	1,605	1,656	4,758	5,649	15.8	3.9	5.4	17.2	28.4	29.3
	3Q	1,171	263	331	1,020	1,668	1,849	5,131	6,302	18.6	4.2	5.3	16.2	26.5	29.2
	4Q	1,378	248	294	971	1,599	1,862	4,974	6,352	21.7	3.9	4.6	15.3	25.2	29.3
2020 年	1Q	1,063	251	331	1,050	1,709	2,056	5,397	6,460	16.5	3.9	5.1	16.3	26.5	31.7
	2Q	719	247	334	975	1,698	2,108	5,362	6,081	11.8	4.1	5.5	16.0	27.9	34.7