

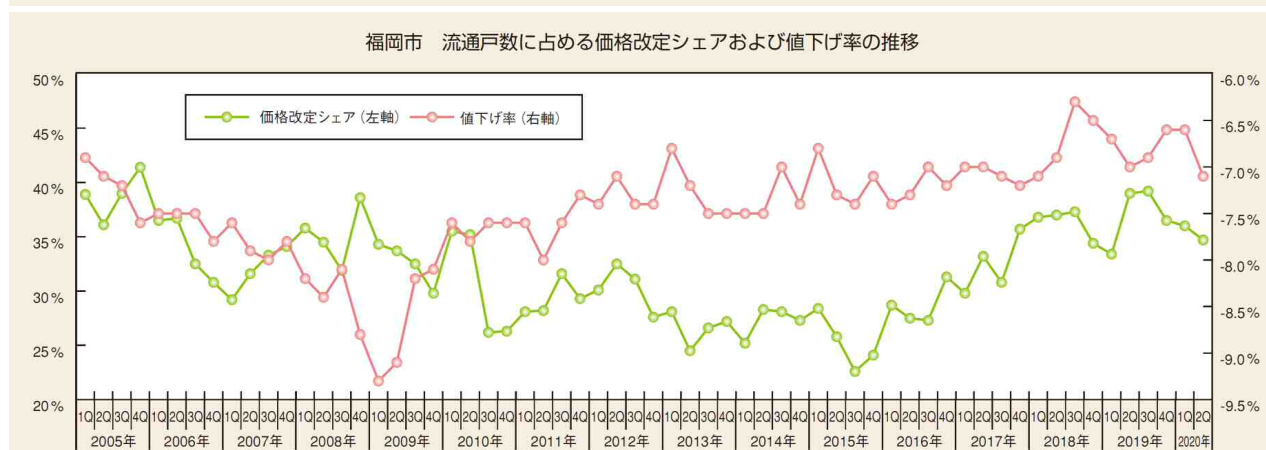
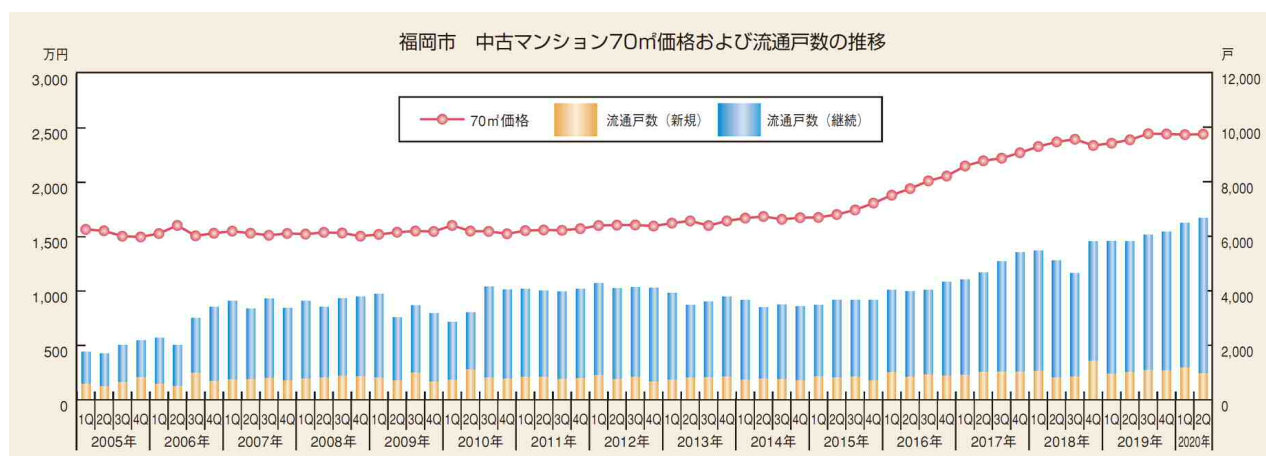
東京カンテイ、中古マンション市場における流通戸数と価格改定の最新動向を調査

福岡市の流通戸数 継続分の増加で2020年の第2四半期は6,675戸
値下げ率は再び-7%台まで拡大 中古マンション価格の推移でも天井感が強まる

中古マンション価格と各指標(※数値一覧は次頁に掲載)の2005年～2020年6月までの最新データを掲出するとともに、高水準な価格を維持し続ける中古マンション市場における“水面下での動き”について改めて検証を行った。なお、今回からはマーケットの状況をより把握しやすくするために、流通戸数を「新規(=当月に新たに流通したもの)」と「継続(=当月よりも前から流通し続けているもの)」に区分した。また、価格改定シェアの算出に当たっては母数を「全ての流通戸数」→「継続流通戸数のみ」とし、実態に合わせるように改めた。

◎2013年以降の価格上昇局面における各指標の動向

2013年に入ると流通戸数や価格改定シェアで水準を下げ始め、中古マンション価格も上昇局面を迎えることとなるわけだが、その度合いは極めて緩やかであり、価格上昇が本格化するのには他の主要都市からやや遅い2015年以降となる。2016年の第3四半期に2,000万円の大台に達して以降も価格上昇スピードが衰えることなく、2018年の第3四半期には2,396万円と2,400万円台目前まで迫った。一旦は弱含む場面もあったが、直近では2,400万円台の半ばで安定している。2015年の第3四半期には過去15年間で最も低い水準を示していた価格改定シェアだが、それを境に拡大傾向へとシフトし、2016年の第4四半期には4年ぶりに30%台を記録していた。流通戸数に関しても低水準での推移から徐々に増加する動きを見せ始め、2016年の第4四半期には4,323戸と最高値を更新している。直近にかけても基本的には水準が高まる傾向にあることから、価格上昇に対するブレーキは少しずつ強まりつつある。一方、値下げ率については大きく変動する場面もあったが概ね-7.0%を切る水準を保持しており、中古マンション価格が急落する兆候の現出までには至らなかった。



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。

◎新型コロナ禍の影響下にあった2020年上半期における各指標の動向

2020年に入ってから流通 福岡市 中古マンション 70㎡価格および各指標の一覧

戸数が明確な増加傾向にあり、中でも反響の鈍化によって市中で滞留しやすくなっている影響が大きいとみられる。価格改定シェアは一時期よりも縮小しつつあるが、値下げ率は再び-7%台に拡大する動きを見せており、自粛期間を含む第2四半期においてマーケットの状況が好転する様子は確認できない。

現在進行中のインフラ整備(福岡空港の拡張、地下鉄七隈線の延伸)や再開発プロジェクト(天神ビックバン、「博多コネクティッド」)に関しては外出自粛や感染拡大防止による工事進捗の遅れなどが今後想定されるものの、長期的なスパンで見ればポテンシャルの向上は着実に図られるものと捉えて問題ない。しかし、地域経済の牽引役の一つを担ってきた訪日外国人の減少は致命的であり、諸外国における新型コロナウイルスの感染状況やワクチン開発の進捗を考慮する限り、訪日外国人が早期に戻ってくることは到底望めないのが現状である。これまで堅調な価格推移を下支えしていた要因の一角が瓦解した以上は、今年の下半期以降の価格推移で弱さを見せ始める可能性は十分あり得ると考えられる。

		70㎡価格 (万円)	流通戸数	新規流通		継続流通		価格改定 シェア	値下げ率
				戸数	シェア	戸数	シェア		
2005年	1Q	1,567	1,762	579	32.9%	1,183	67.1%	38.9%	-6.9%
	2Q	1,554	1,702	501	29.4%	1,201	70.6%	36.1%	-7.1%
	3Q	1,505	2,003	661	33.0%	1,342	67.0%	39.0%	-7.2%
	4Q	1,498	2,175	826	38.0%	1,349	62.0%	41.4%	-7.6%
2006年	1Q	1,529	2,272	583	25.7%	1,689	74.3%	36.5%	-7.5%
	2Q	1,604	2,006	506	25.2%	1,500	74.8%	36.7%	-7.5%
	3Q	1,508	3,006	993	33.0%	2,013	67.0%	32.5%	-7.5%
	4Q	1,532	3,410	692	20.3%	2,718	79.7%	30.8%	-7.8%
2007年	1Q	1,551	3,626	744	20.5%	2,882	79.5%	29.2%	-7.6%
	2Q	1,532	3,345	753	22.5%	2,592	77.5%	31.6%	-7.9%
	3Q	1,513	3,709	798	21.5%	2,911	78.5%	33.3%	-8.0%
	4Q	1,530	3,366	709	21.1%	2,657	78.9%	34.1%	-7.8%
2008年	1Q	1,524	3,627	782	21.6%	2,845	78.4%	35.8%	-8.2%
	2Q	1,540	3,413	817	23.9%	2,596	76.1%	34.5%	-8.4%
	3Q	1,534	3,723	876	23.5%	2,847	76.5%	31.9%	-8.1%
	4Q	1,505	3,789	867	22.9%	2,922	77.1%	38.6%	-8.8%
2009年	1Q	1,521	3,883	815	21.0%	3,068	79.0%	34.3%	-9.3%
	2Q	1,541	3,025	712	23.5%	2,313	76.5%	33.7%	-9.1%
	3Q	1,552	3,470	1,007	29.0%	2,463	71.0%	32.5%	-8.2%
	4Q	1,548	3,171	668	21.1%	2,503	78.9%	29.8%	-8.1%
2010年	1Q	1,604	2,858	730	25.5%	2,128	74.5%	35.5%	-7.6%
	2Q	1,552	3,211	1,111	34.6%	2,100	65.4%	35.2%	-7.8%
	3Q	1,549	4,162	811	19.5%	3,351	80.5%	26.2%	-7.6%
	4Q	1,527	4,048	785	19.4%	3,263	80.6%	26.3%	-7.6%
2011年	1Q	1,556	4,067	837	20.6%	3,230	79.4%	28.1%	-7.6%
	2Q	1,562	4,013	847	21.1%	3,166	78.9%	28.2%	-8.0%
	3Q	1,559	3,968	760	19.2%	3,208	80.8%	31.6%	-7.6%
	4Q	1,574	4,069	791	19.4%	3,278	80.6%	29.3%	-7.3%
2012年	1Q	1,603	4,277	899	21.0%	3,378	79.0%	30.1%	-7.4%
	2Q	1,607	4,098	752	18.4%	3,346	81.6%	32.5%	-7.1%
	3Q	1,608	4,126	843	20.4%	3,283	79.6%	31.1%	-7.4%
	4Q	1,598	4,111	670	16.3%	3,441	83.7%	27.6%	-7.4%
2013年	1Q	1,625	3,926	735	18.7%	3,191	81.3%	28.1%	-6.8%
	2Q	1,645	3,482	811	23.3%	2,671	76.7%	24.5%	-7.2%
	3Q	1,603	3,609	829	23.0%	2,780	77.0%	26.6%	-7.5%
	4Q	1,645	3,790	849	22.4%	2,941	77.6%	27.2%	-7.5%
2014年	1Q	1,671	3,667	727	19.8%	2,940	80.2%	25.2%	-7.5%
	2Q	1,686	3,396	774	22.8%	2,622	77.2%	28.3%	-7.5%
	3Q	1,660	3,490	755	21.6%	2,735	78.4%	28.1%	-7.0%
	4Q	1,675	3,427	723	21.1%	2,704	78.9%	27.3%	-7.4%
2015年	1Q	1,677	3,477	870	25.0%	2,607	75.0%	28.4%	-6.8%
	2Q	1,704	3,660	815	22.3%	2,845	77.7%	25.8%	-7.3%
	3Q	1,746	3,663	850	23.2%	2,813	76.8%	22.6%	-7.4%
	4Q	1,809	3,660	710	19.4%	2,950	80.6%	24.1%	-7.1%
2016年	1Q	1,882	4,034	1,018	25.2%	3,016	74.8%	28.7%	-7.4%
	2Q	1,942	3,983	836	21.0%	3,147	79.0%	27.5%	-7.3%
	3Q	2,013	4,037	927	23.0%	3,110	77.0%	27.3%	-7.0%
	4Q	2,058	4,323	883	20.4%	3,440	79.6%	31.3%	-7.2%
2017年	1Q	2,150	4,416	918	20.8%	3,498	79.2%	29.8%	-7.0%
	2Q	2,198	4,674	1,020	21.8%	3,654	78.2%	33.2%	-7.0%
	3Q	2,222	5,071	1,038	20.5%	4,033	79.5%	30.8%	-7.1%
	4Q	2,272	5,410	1,040	19.2%	4,370	80.8%	35.7%	-7.2%
2018年	1Q	2,329	5,475	1,059	19.3%	4,416	80.7%	36.8%	-7.1%
	2Q	2,372	5,112	818	16.0%	4,294	84.0%	37.0%	-6.9%
	3Q	2,396	4,642	851	18.3%	3,791	81.7%	37.3%	-6.3%
	4Q	2,339	5,811	1,433	24.7%	4,378	75.3%	34.4%	-6.5%
2019年	1Q	2,360	5,826	952	16.3%	4,874	83.7%	33.4%	-6.7%
	2Q	2,391	5,808	1,024	17.6%	4,784	82.4%	39.0%	-7.0%
	3Q	2,447	6,061	1,081	17.8%	4,980	82.2%	39.2%	-6.9%
	4Q	2,445	6,164	1,071	17.4%	5,093	82.6%	36.5%	-6.6%
2020年	1Q	2,439	6,490	1,185	18.3%	5,305	81.7%	36.0%	-6.6%
	2Q	2,443	6,675	977	14.6%	5,698	85.4%	34.7%	-7.1%

※「価格改定シェア」とは、各月での継続流通戸数のうち直近3ヵ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、これらの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。