

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

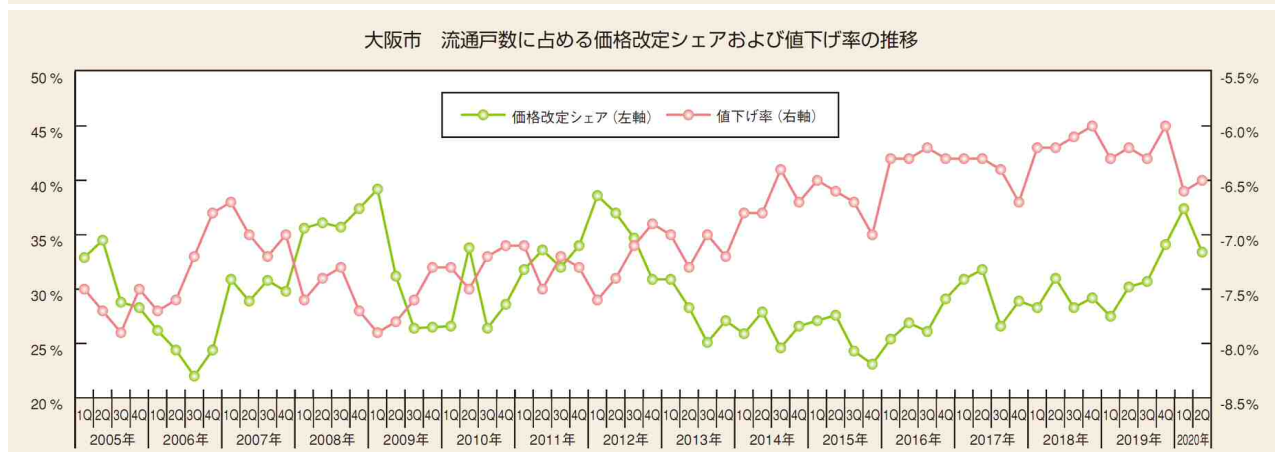
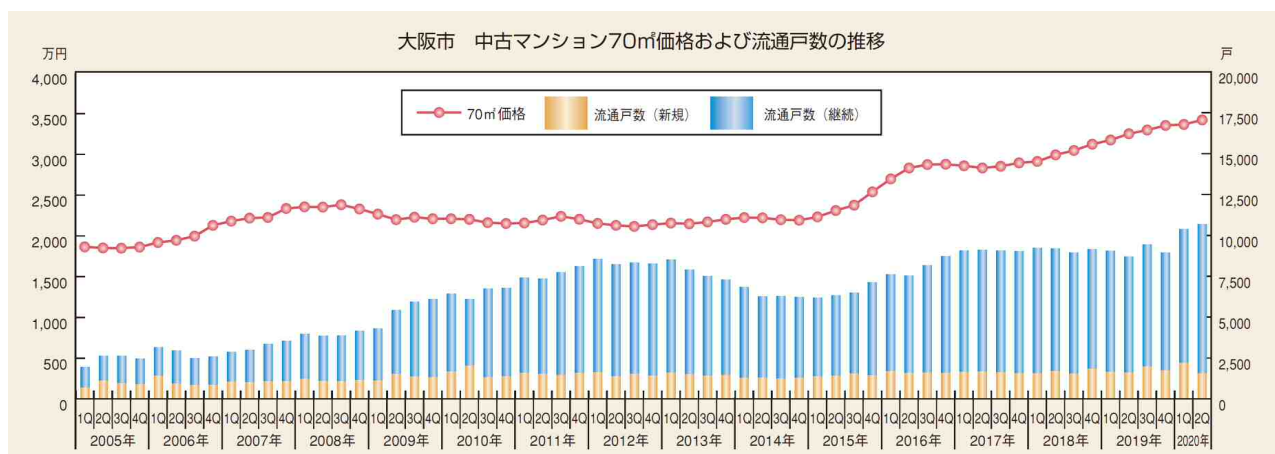
大阪市の新規流通戸数 2020年の第1四半期は2,204戸の大幅増加

新型コロナ禍によるパニック的な売り急ぎが一因 価格改定の動きにも拍車が掛かる

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

大阪市においても本格的な価格上昇局面入り前に価格改定シェアや値下げ率は縮小に転じ始めていた。その後は各指標とも総じて縮減しながら価格水準は押し上がっていくのだが、2015年～2016年にかけて流通戸数や価格改定シェアが増大に転じたのに伴って、中古マンションの価格上昇に対するブレーキが一段と強まっていった。中古マンション価格の上昇度合いにも陰りが見え始め、2016年の下半期には3年余りに渡って続いてきた上昇局面は一旦終焉を迎えることとなる。その後も、流通戸数や価格改定シェアは増大する傾向を示していたが、値下げ率に限っては大きく拡大に転じることなく、中古マンション価格は1年ほど高止まりの状態を維持し続けていた。2017年頃には価格高騰によって投資のハードルが高まり利回りの魅力も失われつつあった東京23区に取って代わる形で、大阪市においても投資目的で中古マンションを購入する動きが強まることとなる。2017年の第2四半期を境に流通戸数や価格改定シェアが増大傾向から一定の水準で均衡を保つ状態へと変化したことで中古マンション価格は再び上昇傾向で推移することになり、2018年の第3四半期には3,000万円の大台に達した。

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。

◎2019年～2020年上半期にかけての各指標の動向

中古マンション価格の推移のみを以てすれば、依然として堅調さを維持しているように見て取れる。しかし、これまでトレンド変化に先立って大きな動きを見せていた各指標ではやや警戒すべき兆候が出始めている。例えば、価格改定シェアは2019年の第3四半期まで一定のレンジ内で概ね安定した推移を示していたが、同年の第4四半期にはレンジを上抜けて34.1%まで拡大、さらに新型コロナウイルスの感染拡大によって先行きへの不安が増しつづいた2020年の第1四半期には37.4%を記録した。同年の第2四半期には活動の自粛も手伝って、パニック的な売り急ぎは一服し価格改定シェアはやや縮小したが、依然として高い水準に留まっている。

新型コロナ禍による売り急ぎの動きは流通戸数や値下げ率にも表れている。2020年の第1四半期には流通戸数が10,000戸を突破していたが、特に注目すべきは新規流通戸数が前期・前年同期に比べて大きく上回っていた点である。また、値下げ率自体も-6.0%→-6.6%へと拡大していることから、物件所有者による早期売却の意向がデータからも窺える。なお、第2四半期のほとんどは自粛期間に相当するため、当該期間における各種データを市況感の判断材料として用いる場合には基本的に参考外として取り扱う方が妥当である。

大阪市 中古マンション70㎡価格および各指標の一覧

	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	1,865	1,952	686	35.1%	1,266	64.9%	32.9%	-7.5%
	2Q	1,852	2,621	1,124	42.9%	1,497	57.1%	34.5%	-7.7%
	3Q	1,849	2,640	957	36.3%	1,683	63.7%	28.8%	-7.9%
	4Q	1,863	2,474	893	36.1%	1,581	63.9%	28.3%	-7.5%
2006年	1Q	1,919	3,157	1,432	45.4%	1,725	54.6%	26.2%	-7.7%
	2Q	1,946	2,956	927	31.4%	2,029	68.6%	24.4%	-7.6%
	3Q	1,997	2,480	854	34.4%	1,626	65.6%	22.0%	-7.2%
	4Q	2,129	2,586	880	34.0%	1,706	66.0%	24.4%	-6.8%
2007年	1Q	2,181	2,884	1,047	36.3%	1,837	63.7%	30.9%	-6.7%
	2Q	2,218	2,991	1,011	33.8%	1,980	66.2%	28.9%	-7.0%
	3Q	2,226	3,366	1,079	32.1%	2,287	67.9%	30.8%	-7.2%
	4Q	2,336	3,560	1,070	30.1%	2,490	69.9%	29.8%	-7.0%
2008年	1Q	2,356	3,980	1,220	30.7%	2,760	69.3%	35.6%	-7.6%
	2Q	2,353	3,863	1,102	28.5%	2,761	71.5%	36.1%	-7.4%
	3Q	2,382	3,883	1,077	27.7%	2,806	72.3%	35.7%	-7.3%
	4Q	2,330	4,163	1,161	27.9%	3,002	72.1%	37.4%	-7.7%
2009年	1Q	2,267	4,311	1,125	26.1%	3,186	73.9%	39.2%	-7.9%
	2Q	2,199	5,443	1,530	28.1%	3,913	71.9%	31.2%	-7.8%
	3Q	2,229	5,947	1,369	23.0%	4,578	77.0%	26.4%	-7.6%
	4Q	2,210	6,100	1,326	21.7%	4,774	78.3%	26.5%	-7.3%
2010年	1Q	2,210	6,434	1,660	25.8%	4,774	74.2%	26.6%	-7.3%
	2Q	2,203	6,103	2,030	33.3%	4,073	66.7%	33.8%	-7.5%
	3Q	2,162	6,748	1,314	19.5%	5,434	80.5%	26.4%	-7.2%
	4Q	2,152	6,791	1,387	20.4%	5,404	79.6%	28.6%	-7.1%
2011年	1Q	2,158	7,411	1,579	21.3%	5,832	78.7%	31.8%	-7.1%
	2Q	2,194	7,363	1,520	20.6%	5,843	79.4%	33.6%	-7.5%
	3Q	2,240	7,747	1,472	19.0%	6,275	81.0%	32.0%	-7.2%
	4Q	2,204	8,115	1,577	19.4%	6,538	80.6%	34.0%	-7.3%
2012年	1Q	2,153	8,555	1,637	19.1%	6,918	80.9%	38.6%	-7.6%
	2Q	2,129	8,226	1,388	16.9%	6,838	83.1%	37.0%	-7.4%
	3Q	2,116	8,329	1,533	18.4%	6,796	81.6%	34.7%	-7.1%
	4Q	2,138	8,280	1,424	17.2%	6,856	82.8%	30.9%	-6.9%
2013年	1Q	2,157	8,527	1,609	18.9%	6,918	81.1%	30.9%	-7.0%
	2Q	2,148	7,900	1,509	19.1%	6,391	80.9%	28.3%	-7.3%
	3Q	2,171	7,528	1,422	18.9%	6,106	81.1%	25.1%	-7.0%
	4Q	2,203	7,299	1,458	20.0%	5,841	80.0%	27.1%	-7.2%
2014年	1Q	2,225	6,838	1,283	18.8%	5,555	81.2%	25.9%	-6.8%
	2Q	2,221	6,279	1,294	20.6%	4,985	79.4%	27.9%	-6.8%
	3Q	2,198	6,288	1,230	19.6%	5,058	80.4%	24.6%	-6.4%
	4Q	2,192	6,237	1,275	20.4%	4,962	79.6%	26.6%	-6.7%
2015年	1Q	2,233	6,192	1,390	22.4%	4,802	77.6%	27.1%	-6.5%
	2Q	2,311	6,340	1,424	22.5%	4,916	77.5%	27.6%	-6.6%
	3Q	2,377	6,493	1,540	23.7%	4,953	76.3%	24.3%	-6.7%
	4Q	2,540	7,131	1,444	20.2%	5,687	79.8%	23.1%	-7.0%
2016年	1Q	2,699	7,625	1,686	22.1%	5,939	77.9%	25.4%	-6.3%
	2Q	2,833	7,547	1,577	20.9%	5,970	79.1%	26.9%	-6.3%
	3Q	2,875	8,180	1,606	19.6%	6,574	80.4%	26.1%	-6.2%
	4Q	2,879	8,720	1,585	18.2%	7,135	81.8%	29.1%	-6.3%
2017年	1Q	2,860	9,076	1,638	18.0%	7,438	82.0%	30.9%	-6.3%
	2Q	2,833	9,113	1,667	18.3%	7,446	81.7%	31.8%	-6.3%
	3Q	2,854	9,070	1,626	17.9%	7,444	82.1%	26.6%	-6.4%
	4Q	2,896	9,043	1,576	17.4%	7,467	82.6%	28.9%	-6.7%
2018年	1Q	2,913	9,245	1,569	17.0%	7,676	83.0%	28.3%	-6.2%
	2Q	2,994	9,201	1,702	18.5%	7,499	81.5%	31.0%	-6.2%
	3Q	3,048	8,962	1,544	17.2%	7,418	82.8%	28.3%	-6.1%
	4Q	3,125	9,157	1,826	19.9%	7,331	80.1%	29.2%	-6.0%
2019年	1Q	3,176	9,059	1,640	18.1%	7,419	81.9%	27.5%	-6.3%
	2Q	3,253	8,717	1,602	18.4%	7,115	81.6%	30.2%	-6.2%
	3Q	3,299	9,444	1,973	20.9%	7,471	79.1%	30.7%	-6.3%
	4Q	3,355	8,956	1,752	19.6%	7,204	80.4%	34.1%	-6.0%
2020年	1Q	3,367	10,391	2,204	21.2%	8,187	78.8%	37.4%	-6.6%
	2Q	3,423	10,693	1,562	14.6%	9,131	85.4%	33.4%	-6.5%

※「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。

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。