

東京カンテイ 2020年1月～6月の中古マンション市場を徹底調査

コロナウイルス流行で市場に起こった2つの現象 ①2月の売り急ぎ ②「様子見」状況の進行
 “コロナショック”に対する不動産市場の最初の反応は2月に表れた 5月～6月は「フリーズ」して動きが止まった状態

● 2月に現れた「売り急ぎ」

- (1) 新規住戸数の増加
- (2) 消滅住戸数の増加
- (3) 連続発生住戸のうち値下げした住戸数が占める割合の上昇
- (4) 値下げした住戸の立地偏在の発生

(1) 新規住戸数の増加

首都圏では2月に33,479戸の売り住戸が市場に存在していたが、そのうち8,342戸が新規住戸であった。首都圏は1月には住戸数31,373戸に対して6,690戸の新規住戸があり新規住戸発生率は21.3%となっている。2月は1月と比べ新規住戸数が大きく増加し、新規住戸発生率も24.9%に3.6ポイント上昇している。この動きが他の月と比べて際立っているのは、3月には新規住戸数が6,815戸（新規住戸発生率20.9%）と1月の水準に戻っているためである。4月も6,383戸（20.3%）と、この水準が維持されている。

(2) 消滅住戸数の増加

消滅住戸数は、当該月の翌月に売りが消滅した住戸数を集計し抽出した数値である。首都圏では2月に33,479戸が売りに出ているが、これらのうち7,673戸が3月に市場から消えた。首都圏の消滅住戸発生率は2月では22.9%と他の月よりも高くなっている。さらに首都圏は、3月は23.1%とより高くなっている。消滅住戸数が新規住戸数と同時に増加していることから、2月の段階では、実際に成約に至ったケースが相応に存在したと推察される。

中古マンション新規住戸数の推移（新規住戸数は純粋な新規住戸に再登場住戸を加えた数）

圏域	1月			2月			3月			4月			5月			6月		
	住戸数	新規住戸数	新規住戸発生率	住戸数	新規住戸数	新規住戸発生率	住戸数	新規住戸数	新規住戸発生率	住戸数	新規住戸数	新規住戸発生率	住戸数	新規住戸数	新規住戸発生率	住戸数	新規住戸数	新規住戸発生率
首都圏	31,373	6,690	21.3%	33,479	8,342	24.9%	32,621	6,815	20.9%	31,461	6,383	20.3%	31,561	5,081	16.1%	32,088	5,611	17.5%
近畿圏	12,056	2,780	23.1%	13,203	3,422	25.9%	13,308	3,017	22.7%	12,815	2,180	17.0%	12,969	2,192	16.9%	12,376	1,969	15.9%
愛知県	2,843	628	22.1%	3,787	1,439	38.0%	3,720	703	18.9%	3,732	739	19.8%	3,842	708	18.4%	3,725	575	15.4%
福岡県	3,139	671	21.4%	3,907	1,303	33.4%	3,833	668	17.4%	3,849	771	20.0%	3,816	632	16.6%	3,630	523	14.4%

※専有面積30㎡以上を集計

中古マンション売り住戸数と2ヵ月以上連続発生した住戸数の推移

圏域	1月			2月			3月			4月			5月			6月		
	住戸数	連続発生住戸数	滞留率	住戸数	連続発生住戸数	滞留率	住戸数	連続発生住戸数	滞留率	住戸数	連続発生住戸数	滞留率	住戸数	連続発生住戸数	滞留率	住戸数	連続発生住戸数	滞留率
首都圏	31,373	24,683	78.7%	33,479	25,137	75.1%	32,621	25,806	79.1%	31,461	25,078	79.7%	31,561	26,480	83.9%	32,088	26,477	82.5%
近畿圏	12,056	9,276	76.9%	13,203	9,781	74.1%	13,308	10,291	77.3%	12,815	10,635	83.0%	12,969	10,777	83.1%	12,376	10,407	84.1%
愛知県	2,843	2,215	77.9%	3,787	2,348	62.0%	3,720	3,017	81.1%	3,732	2,993	80.2%	3,842	3,134	81.6%	3,725	3,150	84.6%
福岡県	3,139	2,468	78.6%	3,907	2,604	66.6%	3,833	3,165	82.6%	3,849	3,078	80.0%	3,816	3,184	83.4%	3,630	3,107	85.6%

※専有面積30㎡以上を集計 80%以上

中古マンション消滅住戸数の推移（消滅住戸数は当該月の翌月に消滅した住戸の数）

圏域	1月			2月			3月			4月			5月		
	住戸数	2月消滅住戸数	消滅住戸発生率	住戸数	3月消滅住戸数	消滅住戸発生率	住戸数	4月消滅住戸数	消滅住戸発生率	住戸数	5月消滅住戸数	消滅住戸発生率	住戸数	6月消滅住戸数	消滅住戸発生率
首都圏	31,373	6,236	19.9%	33,479	7,673	22.9%	32,621	7,543	23.1%	31,461	4,981	15.8%	31,561	5,084	16.1%
近畿圏	12,056	2,275	18.9%	13,203	2,912	22.1%	13,308	2,673	20.1%	12,815	2,038	15.9%	12,969	2,562	19.8%
愛知県	2,843	495	17.4%	3,787	770	20.3%	3,720	727	19.5%	3,732	598	16.0%	3,842	692	18.0%
福岡県	3,139	535	17.0%	3,907	742	19.0%	3,833	755	19.7%	3,849	665	17.3%	3,816	709	18.6%

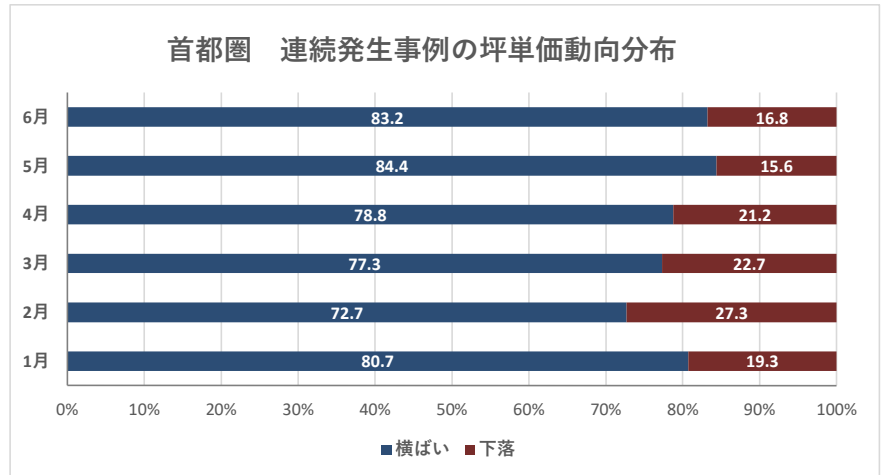
※専有面積30㎡以上を集計 結果として1月の「2月消滅住戸数」+2月の「2ヵ月連続発生住戸数」=1月の「住戸数」となっている

(3) 連続発生住戸のうち値下げした住戸数が占める割合の上昇

2月の連続発生住戸数は1月に市場に売りが出ている2月も継続して登場し続けたケースである。これらの連続発生住戸は概ね2パターンに分けることができる。

- ① 価格を維持したまま連続発生する住戸
- ② 価格改定を行い値下げして連続発生する住戸

稀に価格を上げて連続発生する住戸もあるが1%~2%前後とごく僅かである（この集計からは除外した）。これら2パターンに分類した上で、その比率の変化を見たのが右のグラフである。首都圏では1月19.3%→2月27.3%と8.0ポイント急拡大し、3月は22.7%と4.6ポイント縮小した。2月に連続して売りに出ている住戸の27.3%が価格を下方に改定している。これは1月よりも前に売りが出ている住戸が2月の時点で一度値を下げたことを示しており、急激な日本国内におけるコロナウイルス流行の影響で、近い将来に市場が弱含むのではないかと悲観論に基づく「売り急ぎ」が、2月に起こったのではないかと推察される。



(4) 値下げした住戸の立地偏在の発生

右下の表を見ると首都圏における東京都のシェアが下がっていることがわかる。しかしその一方で、さらにエリアを詳しく見ると、東京23区では1月の38.8%が2月に37.0%に低下し、3月はさらに36.9%と低下したのち、4月には38.2%とほぼ1月の水準に戻っている。都下は1月10.0%→2月10.3%→3月10.0%と僅か0.3ポイントながら2月にシェアが一時拡大し3月に元に戻している。横浜市も同様に14.1%→14.6%→14.0%と変動した。さいたま市も同様の動きを示した。その一方で、川崎市は6.1%→5.8%→6.1%と2月に一時シェアが縮小し、3月に元に戻している。千葉市は2.6%→2.6%→2.5%とほとんど変化していない。

これらを考察する上でサンプルとして相応しいと考えられるのが川崎市である。同市では2月に値下げした住戸シェアが上昇した区として、川崎区10.1%→10.3%、幸区6.0%→8.5%、高津区22.0%→22.3%、多摩区8.1%→9.5%の4区がある一方で、低下した区が中原区17.1%→16.9%、宮前区25.9%→25.4%、麻生区10.8%→7.1%と3区ある。中原区はタワーマンションをメインに大規模再開発が行われている武蔵小杉駅を有した行政区で、資産性は高く評価されている。一方宮前区と麻生区は実需を中心にマンションが存在する区としての性質を持つ。資産性の高い住戸を積極的に手放さない動きが表れる区と、コロナ禍で価格を下げてまで売理由のない区が明確に分かれていると考えられる。

前月比で下落した売り住戸の地域別戸数シェア推移 (単位:%)

		1月	2月	3月	4月	5月	6月
首都圏	東京都	48.9	47.3	46.9	47.9	45.5	47.6
	神奈川県	28.5	29.0	28.6	28.1	27.9	27.2
	千葉県	8.8	9.1	10.4	9.8	10.6	10.3
	埼玉県	13.8	14.6	14.1	14.2	16.0	14.9
	合計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
東京都	東京23区	38.8	37.0	36.9	38.2	37.6	38.2
	都下	10.0	10.3	10.0	9.7	8.1	9.3
神奈川県	横浜市	14.1	14.6	14.0	14.3	15.0	14.6
	川崎市	6.1	5.8	6.1	5.5	4.8	4.9
	相模原市	1.4	2.0	2.2	2.1	1.7	2.4
	政令市以外	7.0	6.6	6.3	6.2	6.3	5.3
千葉県	千葉市	2.6	2.6	2.5	2.4	2.6	2.6
	政令市以外	6.2	6.5	7.9	7.4	8.0	7.7
埼玉県	さいたま市	3.7	4.4	3.9	4.3	4.5	4.3
	政令市以外	10.1	10.2	10.2	9.9	11.4	10.7
首都圏		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

● 5月～6月に起こった“フリーズ現象”＝様子見で動きが止まり価格の変動が小さくなる

- (1) 新規住戸数と消滅住戸数の減少による相対的な連続発生住戸の増加（滞留率の拡大）
- (2) タワーマンションの坪単価変動の縮小
- (3) 築古マンションに見られる坪単価変動の縮小

(1) 新規住戸数と消滅住戸数の減少による相対的な連続発生住戸の増加（滞留率の拡大）

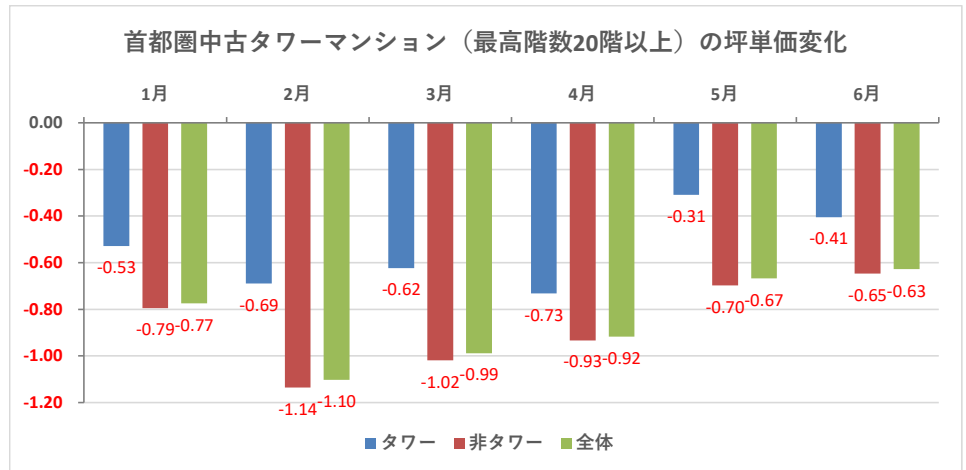
前掲の表で示した通り、4月以降6月まで連続発生住戸の滞留率が高まる状況ははっきりと出ており、4月には新規住戸数の減少が起こったため、4都市圏で各々連続発生住戸数に大きな変化はないものの、滞留率は首都圏が79.7%、近畿圏が83.0%、愛知県が80.2%、福岡県が80.0%と、概ね80%の水準に上昇した。5月には各圏域で80%を超えた。6月は緊急事態宣言が解除された後であるが、**首都圏では他の圏域とは異なり、新規住戸数の増加により滞留率が5月83.9%→6月82.5%と縮小に転じている。**

(2) タワーマンションの坪単価変動の縮小

最高階数が20階以上のタワーマンションと非タワーマンション（＝非タワー）との比較において、連続発生住戸のみを集計して坪単価の月次の変動を見たのが右下のグラフである。通常タワー住戸のリセールバリューが非タワーに比べ高く、価格が下がりにくいことが知見として得られている。したがって

グラフで明らかのように、毎月のデータで示されているタワーマンションの前月比坪単価下落率は、非タワーマンションよりも低く抑えられる結果になる。

首都圏の動きを見ると、一度4月の時点でタワー住戸と非タワー住戸の下落幅の差が縮小する動きが見られたものの5月以降は差が再拡大していると同時に、下落率が縮小し動きが止まる様子見の状況が現れている。



(3) 築古マンションに見られる坪単価変動の縮小

首都圏の築年帯別の前月比坪単価下落率を示したのが右のグラフである。築年による価格への影響は一般的に知られている通り、築年が古いほど下落しやすいという結果になる。よって築40年以上の坪単価下落率は相応に大きくなっている。特に3月と4月にその傾向が著しく、コロナ禍において築古物件が資産の切り離しの対象となっていたことがわかる。ところが5月と6月においては全体の下落率の縮小傾向が見られる。特に6月は築40年以上の坪単価下落率が他の築年帯と比べて大きく縮小した。築30年以上40年未満の下落率も縮小する動きが起きている。5月から6月に起こった築古住戸の下落率の縮小は、市場の「様子見」を示したもののだが、築年が古いマンションは地域によっては買い手が付きにくい物件であることが多いため、「勝算」という点でも不利だと見做され、価格を下げてでも売却しようという動きが起こりにくくなったと見られる。

