

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

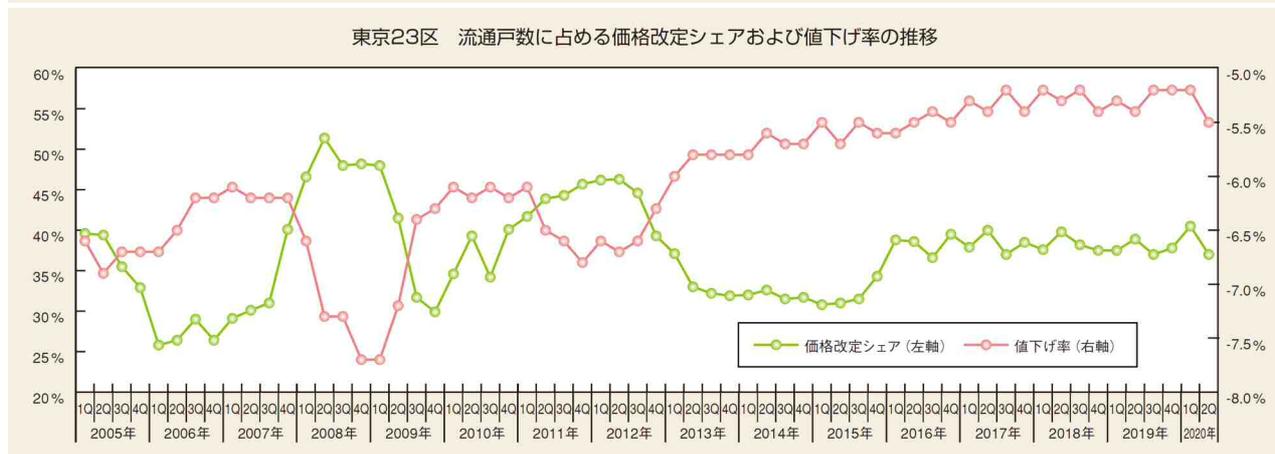
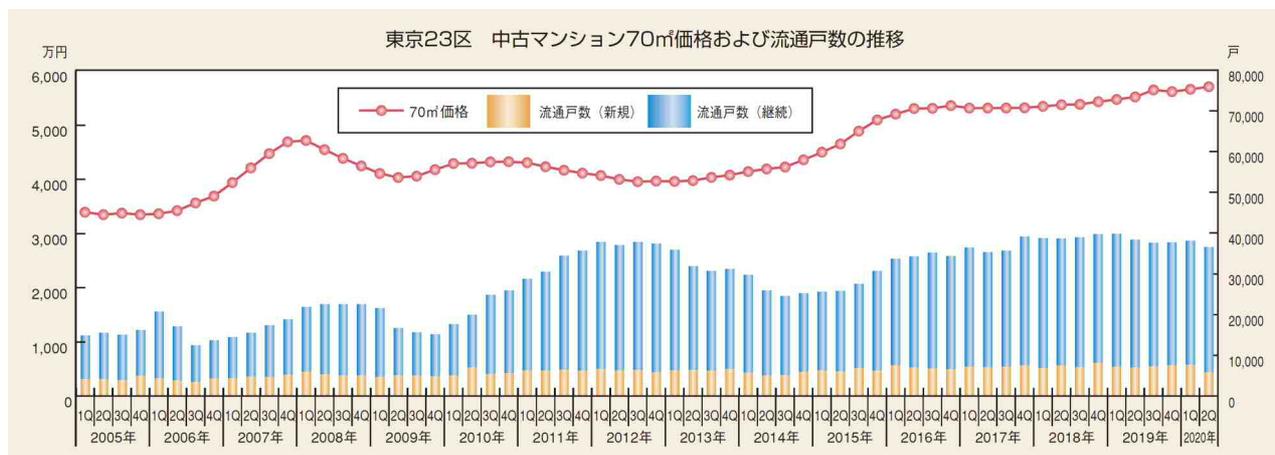
**東京23区の新規流通戸数 2020年の第2四半期は5,822戸の大幅減少**

**新型コロナ禍による売り急ぎは沈静化 活動自粛によって価格改定で目立った動きなし**

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

2012年～2013年頃を境にいずれの指標も縮減に向かっており、“売り手市場”を控えた典型的な特徴を示していたが、2015年には流通戸数が増加傾向に転じ、また価格改定シェアも同年の第4四半期から一気に拡大し始めた。このように、中古マンション価格の天井感が強まる兆候の出現から程なくして価格自体の推移でもこれまでの力強い上昇度合いが一服することとなるわけだが、下落に転じるまでには至らなかった。この背景には、日銀の金融政策決定会合にて“異次元”とも言われたマイナス金利政策の導入が2016年1月に決定したことが大きく作用したものと考えられる。本政策によって金利水準が大きく低下した長期国債などの金融商品に対して、投資対象としての中古マンションの妙味が相対的に高まった。その結果、市中に余り始めた資金が中古マンション市場にも流入したことをきっかけに、流通戸数や価格改定シェアの急激な変動も一様に収まっていった。新築マンションに比べて割安感が強まった中古マンションは購入検討者から一定の支持を集める受け皿の役割を担い、中古マンション価格がジリ高の様相を呈する2018年以降においても、各指標は絶妙な均衡を保ち続けていた。



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年に入ると新型コロナウイルスの感染拡大が景況感やマンション市場に悪影響を与える懸念が強まったこともあり、価格改定シェアは同年の第1四半期に40%を上回ったが、その後はさらに拡大することもなく、これまで推移してきたレンジの範囲内に収まっている。また、値下げ率に関しては第2四半期にかけて-5.2%→-5.5%へと拡大する動きを見せていたが、これは緊急事態宣言の下で中古マンション市場においても活動の自粛を強いられる中、個別のケース(諸事情により値下げしても早く売り抜きたい)が色濃く反映されやすくなったことに起因している可能性が大きい。

一方、流通戸数は第1四半期に38,104戸を数え、その内の新規流通戸数は7,677戸で前期・前年同期の水準をともに上回っていた。この動きは新型コロナウイルスによって先行きの不透明感が増したこと、さらには世界同時株安を背景に所有物件の現金化を急ぐ姿勢が少なからずデータに反映されたものとみられる。ただし、大部分の期間に渡って活動が停止することとなる第2四半期においては、新規流通戸数は5,822戸と大幅に減少した。直近では急落していた株価水準がだいぶ持ち直したこともあり、売り急ぎの動きはやや沈静化しつつある。

東京23区 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	3,394	14,853	4,209	28.3%	10,644	71.7%	39.6%	-6.6%
	2Q	3,349	15,493	4,227	27.3%	11,266	72.7%	39.4%	-6.9%
	3Q	3,377	15,062	3,931	26.1%	11,131	73.9%	35.5%	-6.7%
	4Q	3,349	16,213	4,982	30.7%	11,231	69.3%	32.9%	-6.7%
2006年	1Q	3,365	20,728	4,287	20.7%	16,441	79.3%	25.8%	-6.7%
	2Q	3,423	17,043	3,782	22.2%	13,261	77.8%	26.4%	-6.5%
	3Q	3,565	12,421	3,414	27.5%	9,007	72.5%	29.0%	-6.2%
	4Q	3,691	13,653	4,269	31.3%	9,384	68.7%	26.4%	-6.2%
2007年	1Q	3,941	14,505	4,424	30.5%	10,081	69.5%	29.1%	-6.1%
	2Q	4,211	15,560	4,788	30.8%	10,772	69.2%	30.1%	-6.2%
	3Q	4,475	17,320	4,665	26.9%	12,655	73.1%	31.0%	-6.2%
	4Q	4,693	18,771	5,260	28.0%	13,511	72.0%	40.1%	-6.2%
2008年	1Q	4,717	21,892	5,918	27.0%	15,974	73.0%	46.6%	-6.6%
	2Q	4,548	22,547	5,338	23.7%	17,209	76.3%	51.4%	-7.3%
	3Q	4,388	22,559	5,085	22.5%	17,474	77.5%	48.0%	-7.3%
	4Q	4,247	22,528	5,058	22.5%	17,470	77.5%	48.2%	-7.7%
2009年	1Q	4,109	21,565	4,644	21.5%	16,921	78.5%	48.0%	-7.7%
	2Q	4,034	16,708	5,060	30.3%	11,648	69.7%	41.5%	-7.2%
	3Q	4,059	15,585	5,049	32.4%	10,536	67.6%	31.7%	-6.4%
	4Q	4,179	15,125	4,839	32.0%	10,286	68.0%	29.9%	-6.3%
2010年	1Q	4,292	17,677	5,091	28.8%	12,586	71.2%	34.6%	-6.1%
	2Q	4,298	19,930	6,979	35.0%	12,951	65.0%	39.3%	-6.2%
	3Q	4,322	24,871	5,398	21.7%	19,473	78.3%	34.2%	-6.1%
	4Q	4,326	25,893	5,666	21.9%	20,227	78.1%	40.1%	-6.2%
2011年	1Q	4,308	28,802	6,347	22.0%	22,455	78.0%	41.7%	-6.1%
	2Q	4,233	30,535	6,170	20.2%	24,365	79.8%	43.9%	-6.5%
	3Q	4,168	34,438	6,543	19.0%	27,895	81.0%	44.3%	-6.6%
	4Q	4,115	35,720	6,255	17.5%	29,465	82.5%	45.7%	-6.8%
2012年	1Q	4,071	37,798	6,736	17.8%	31,062	82.2%	46.2%	-6.6%
	2Q	4,000	36,988	6,318	17.1%	30,670	82.9%	46.3%	-6.7%
	3Q	3,957	37,758	6,412	17.0%	31,346	83.0%	44.6%	-6.6%
	4Q	3,969	37,442	5,809	15.5%	31,633	84.5%	39.3%	-6.3%
2013年	1Q	3,963	35,863	6,296	17.6%	29,567	82.4%	37.1%	-6.0%
	2Q	3,977	31,838	6,406	20.1%	25,432	79.9%	33.0%	-5.8%
	3Q	4,037	30,718	6,216	20.2%	24,502	79.8%	32.2%	-5.8%
	4Q	4,079	31,143	6,676	21.4%	24,467	78.6%	31.9%	-5.8%
2014年	1Q	4,144	29,751	5,747	19.3%	24,004	80.7%	32.0%	-5.8%
	2Q	4,192	25,848	5,060	19.6%	20,788	80.4%	32.6%	-5.6%
	3Q	4,228	24,534	5,181	21.1%	19,353	78.9%	31.5%	-5.7%
	4Q	4,361	25,179	5,918	23.5%	19,261	76.5%	31.7%	-5.7%
2015年	1Q	4,501	25,569	6,327	24.7%	19,242	75.3%	30.8%	-5.5%
	2Q	4,653	25,784	6,054	23.5%	19,730	76.5%	31.0%	-5.7%
	3Q	4,890	27,475	6,891	25.1%	20,584	74.9%	31.5%	-5.5%
	4Q	5,097	30,695	6,189	20.2%	24,506	79.8%	34.3%	-5.6%
2016年	1Q	5,204	33,706	7,546	22.4%	26,160	77.6%	38.8%	-5.6%
	2Q	5,307	34,255	6,945	20.3%	27,310	79.7%	38.6%	-5.5%
	3Q	5,311	35,183	6,798	19.3%	28,385	80.7%	36.6%	-5.4%
	4Q	5,361	34,290	6,637	19.4%	27,653	80.6%	39.5%	-5.5%
2017年	1Q	5,316	36,445	7,127	19.6%	29,318	80.4%	37.9%	-5.3%
	2Q	5,316	35,290	7,041	20.0%	28,249	80.0%	40.0%	-5.4%
	3Q	5,317	35,681	7,215	20.2%	28,466	79.8%	37.0%	-5.2%
	4Q	5,321	39,081	7,558	19.3%	31,523	80.7%	38.5%	-5.4%
2018年	1Q	5,347	38,773	6,871	17.7%	31,902	82.3%	37.6%	-5.2%
	2Q	5,376	38,622	7,467	19.3%	31,155	80.7%	39.8%	-5.3%
	3Q	5,385	38,967	7,036	18.1%	31,931	81.9%	38.2%	-5.2%
	4Q	5,433	39,700	8,158	20.5%	31,542	79.5%	37.5%	-5.4%
2019年	1Q	5,474	39,761	7,180	18.1%	32,581	81.9%	37.5%	-5.3%
	2Q	5,521	38,367	6,997	18.2%	31,370	81.8%	38.9%	-5.4%
	3Q	5,650	37,568	7,229	19.2%	30,339	80.8%	37.0%	-5.2%
	4Q	5,619	37,689	7,510	19.9%	30,179	80.1%	37.8%	-5.2%
2020年	1Q	5,662	38,104	7,677	20.1%	30,427	79.9%	40.5%	-5.2%
	2Q	5,709	36,529	5,822	15.9%	30,707	84.1%	37.0%	-5.5%

※「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。