

トータルブレインの

邸点観測

中古マンション市場
コロナでどう変わったか

全3回
①

■新築分譲マンションに対する
中古物件の坪単価比率

(金額の単位・千円)

年	中古成約坪単価	新築分譲坪単価	新築に対する比率
2000	998	1,785	56%
2001	952	1,731	55%
2002	941	1,694	56%
2003	941	1,801	52%
2004	1,040	1,818	57%
2005	1,083	1,801	60%
2006	1,146	1,834	62%
2007	1,277	2,029	63%
2008	1,318	2,148	61%
2009	1,248	2,122	59%
2010	1,296	2,195	59%
2011	1,287	2,149	60%
2012	1,262	2,129	59%
2013	1,321	2,304	57%
2014	1,405	2,350	60%
2015	1,397	2,575	54%
2016	1,584	2,621	60%
2017	1,652	2,840	58%
2018	1,706	2,872	59%
2019	1,766	2,905	61%
2020	1,823	3,061	60%
2021	1,977	3,094	64%
平均	1,337	2,266	59%

◎新築坪単価上昇期(色部分)に、中古と新築の価格差で縮小傾向

中古マンション市場が好調だ。2021年の新築マンション供給戸数3万3636戸に対し、中古マンションは3万9812戸と大幅に取引数を伸ばしており、中古と新築の供給戸数の逆転現象は16年から6年連続となった。近年、中古の価格上昇率は新築を大きく上回り、価格差が縮小してきた。19～21年のコロナ前後の3年間で中古マンション市場がどう変わったか分析した。

供給戸数 6年連続で新築・中古が逆転

新築と中古市場に補完関係

00～21年、首都圏の中古マンション市場動向

新築マンション市場は、05年まで8万～9万戸の大量供給時代が続いたが、06年から

供給が減少し、リーマンショックから15年まで4万戸台が続いた。さらに、新築価格が上昇した16年からは3万戸台に減少。供給が減少するタイミングは、価格上昇のタイミングとほぼ一致している。一方、中古マンション市場

は、06年ごろから増加傾向が強まり、16年から供給戸数で新築との逆転現象が続いている。新築と中古の1坪当たりの成約単価の差を比較すると、中古は新築に対し59%の単価だが、新築の価格上昇期には60～64%と差が縮小している

＝表参照。新築が価格上昇期に郊外化するタイミングで、中古が都心の市場をカバーしている。このように新築と中古はマーケット面で補完関係にあるといえる。

中古物件が減少、価格など上昇傾向

コロナ禍の中古マンション市場

◎成約件数と月平均3160戸と比較すると、20年1～8月は緊急事態宣言によりマイナスの月が大半だったが、9月以降は市場が回復し、年末を除きほとんどの月がプラスした。

◎成約坪単価・価格と緊急事態宣言明けの20年7月以降の上昇が目立ち、さらに21年は年間を通じて上昇。20年夏以降の坪単価上昇率は20%に達した。

◎新規登録件数と20年8月以降、月平均1万5225戸を全ての月が下回っており、コロナ禍での売り物件不足が鮮明となった。21年の平均は1万3456戸。

中古シェア、23区が40%台に

成約シェアの変化

06～21年のエリア別成約数を見ると、都内市町村はシェア10%前後で安定推移。他方、神奈川と埼玉、千葉では16年ごろから2～3%低下し、21年のシェアは神奈川が24.6%、埼玉11.9%、千葉12.3%。一方で30%台だった23区のシェアは、中古が新築を逆転した16年以降に40%台に上昇。中古市場の拡大が23区を中心に進み、新築市場の縮小をカバーしている。