

トータルブレインの

# 邸点観測

検証・コロナ後のマンション  
市場の価格下落予想

↑上 ↓下

1カ月半に及ぶ緊急事態宣言による外出自粛で日本経済が大きく傷つき、消費にも影響を与え始めている。マンション市場は5月末までは事実上休業状態であった。少しずつ販売再開するところが出てくると思われるが、今後の首都圏のマンション市場はどのようなのか。マンション価格はどの程度低下するのか。

前回の「番外編」に続き、今回はエリア別・沿線駅別にマンション価格の低下の可能性を検証した。

2002～03年の「旧価格」の「価格低下期」を経た10年頃から10年後の「低価格期」間のトータル変動率を、次の11～12年から10年後の上昇率に当てはめ、コロナショック後の21～22年の単価水準を予想した。

超都心3区はボラティリティ(価格の変動)が非常に大きく、今後もマイナス26%と大きめの下落が予想される。城東5区はリーマンショック後の下落が小さく、今後もマイナス6%と28区では低いと思われる。埼玉・千葉はリーマンショック後に供給沿線・駅の価値が向上し好立地化が進んだため、下落率はマイナ

ス5～マイナス10%程度が予想される。

21～22年の予想分譲単価を18～19年の平均単価と比較した。

**超都心3区**(港区・渋谷区・千代田区)  
3区ともボラティリティが高く、港区は山の手エリアでマイナス28%、湾岸部でマイナス14%。

## 超都心でマイナス26%予想

超都心3区はボラティリティ(価格の変動)が非常に大きく、今後もマイナス26%と大きめの下落が予想される。

渋谷区は中心部がマイナス26%、北西部がマイナス17%。千代田区は番町周辺がマイナス26%、神田周辺がマイナス9%。

港区の湾岸部と渋谷区の北西部、千代田区の神田エリアはもとの単価水準が利便性の割に低く、今後の予想下げ幅が小さい。

**都心3区**(新宿区・中央区)

・文京区)  
新宿区は上昇幅が低いもの下落幅は大きく、マイナス21%。

中央区の日本橋・銀座・築地周辺はリーマンショック後の下落が小さく、その後の上昇率とアベノミクス以降の上昇が大きい。予想下げ幅はマイナス14%と低め。月島・勝どき周辺も同様で予想下落率

はマイナス18%だ。

文京区はエリア評価が低かつし、ミニバブル期には46%、アベノミクス以降はさらに49%上昇した。コロナ後の予想下落幅はマイナス19%と大きい。

城東5区(台東区・江東区・墨田区・葛飾区・江戸川区)  
都心に隣接する台東・江東

・墨田の3区と、外側の葛飾・江戸川の2区で市場傾向が分かれるが、いずれもコロナ後はマイナス5～マイナス10%程度の低下で収まると予想される。特に墨田区はスカイツリーや再開発、錦糸町周辺の評価が急上昇してエリア評価が上がりが、今後も低下予想は見られない。

**城北5区**(豊島区・北区)

目黒区は城南でボラティリティが最も高く、予想下落幅もマイナス19%と最大。

品川区は割安エリアだったが、アクセス評価や再開発等により人気上昇した。今後の低下予想もマイナス6%と小さい。

大田区は上昇率が低い分、下落予想も小さい。マイナス8%。

中野区は上昇・下落とも少なく、コロナ後の予想はプラス2%で下落は見られない。杉並区は城西地区で最も上

下幅が大きく、マイナス17%を予想。

練馬区は上昇率は高くはないものの下落は比較的大きく、マイナス14%。

世田谷区はミニバブル期に大幅に上昇した後リーマンショックで大幅下落。コロナ後の予想下落幅はマイナス15%。

目黒区は城南でボラティリティが最も高く、予想下落幅もマイナス19%と最大。

品川区は割安エリアだったが、アクセス評価や再開発等により人気上昇した。今後の低下予想もマイナス6%と小さい。

大田区は上昇率が低い分、下落予想も小さい。マイナス8%。

三鷹や調布など下落率プラスか

東京多摩地区(武蔵野市・三鷹市・調布市・府中市・町田市・小金井市・国分寺市・立川市・八王子市・多摩市)

武蔵野市や小金井市でボラティリティが高く見えるが、人気駅でのタワー物件供給で大きく影響を受けた。三鷹市や調布市、国分寺市、立川市は再開発によりエリア評価が向上し、コロナ後の下落率はプラスを予想する。

全体の下落率はマイナス14%で、全域での下落幅はやや大きめ。マイナス10～マイナス15%の範囲で市場低下が起こる可能性がある。

(つづく)