

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

アベノミクス以降価格が急上昇したエリアの下落予想幅がマイナス20%前後と大きくなっている。

「検証」コロナ後のマンション市場の価格下落予想。今回は神奈川県、埼玉、千葉エリアと沿線別にみる。

横浜の下落予想幅 マイナス20%前後

横浜北仲タワがけん引した中では78%アップし、下落予想がマイナス41%。横浜・桜木町・関内駅周辺は人気が上昇しており、低下の可能性はマイナス10～マイナス15%と考えられる。

西区や都筑区、戸塚区、磯子区は下落がほとんど見られない。上昇が少ない代わりに下落も少ない。比較的安定したマーケットであるといえる。

川崎市(川崎区・幸区・中原区・高津区・多摩区・宮前区・麻生区) 麻生区の下落予想がマイナス23%と高く、幸区も直近の上昇が大きかったため今後はマイナス19%を予想する。この2区は注意が必要なエリアと考えられるが、川崎市全体はエリア評価が向上し、平均駅前再開発による評価の向上

の予想下落率はマイナス3%と再開発タワ物件の供給で、直近の上昇率が圧倒的に低め。川崎区は都心へのアクセスの良さや割安感で人気があり、予想下落幅はマイナス5%と小さい。中原区(武蔵小杉周辺)もマイナス1%。多摩区は上昇が抑え目だが、下落予想もなく、わり目エリア。神奈川県下(湘南地区:藤

沢市・茅ヶ崎市・平塚市・横須賀市 県央地区:相模原市・厚木市・海老名市・大和市) 藤沢市と相模原市は直近の上昇率が低かったためコロナ後の価格予想がプラスとなった。厚木・海老名・大和・平塚の4市はマイナス30%を予想する。海老名駅・本厚木駅の前再開発による評価の向上

## 分譲マンション事業へ回帰を

度程度の価格低下が懸念される。 埼玉 千葉市・美浜区・稲毛区・中央区 市川市・浦安市・船橋市・習志野市・松戸市・柏市) 千葉のマンション市場もエ

リアに多いのは、非常に大きい。美浜区は以前の上昇率が54%と高い割に直近が上昇率が6%と低かったため、コロナ後の予想下落率はプラス25%としている。

市川市や習志野市は近年のエリア評価が高く、市場低下の心配は少ない。柏市、松戸市、船橋市も低下の心配は少ない。 懸念されるのは、ビックタ

山手線、中央線は「要注意市場」 【沿線・駅別マーケット】 JR山手線 非常にポラリティティが高く、予想下落幅がマイナス20%前後、北側エリアはマイナス30%の要注意市場と懸念される。 JR京浜東北線(南) 桜木町駅までは直近の上昇率が非常に高いものの、コロナ後の低下予想はそこまで大きくない。川崎駅はマイナス20%の予想だが、沿線全体の平均ではマイナス13%。新桜木町駅までは直近大幅に上昇しているが、都心へのアクセス評価が低く、コロナ後の低下が心配される。

【沿線・駅別マーケット】 JR山手線 非常にポラリティティが高く、予想下落幅がマイナス20%前後、北側エリアはマイナス30%の要注意市場と懸念される。 JR京浜東北線(南) 桜木町駅までは直近の上昇率が非常に高いものの、コロナ後の低下予想はそこまで大きくない。川崎駅はマイナス20%の予想だが、沿線全体の平均ではマイナス13%。新桜木町駅までは直近大幅に上昇しているが、都心へのアクセス評価が低く、コロナ後の低下が心配される。

【沿線・駅別マーケット】 JR山手線 非常にポラリティティが高く、予想下落幅がマイナス20%前後、北側エリアはマイナス30%の要注意市場と懸念される。 JR京浜東北線(南) 桜木町駅までは直近の上昇率が非常に高いものの、コロナ後の低下予想はそこまで大きくない。川崎駅はマイナス20%の予想だが、沿線全体の平均ではマイナス13%。新桜木町駅までは直近大幅に上昇しているが、都心へのアクセス評価が低く、コロナ後の低下が心配される。

JR京浜東北線(北) 川口駅まではおおむねマイナス10%までの予想に収まっている。浦和に関しては大型再開発が行われ、南浦和・北浦和・与野も沿線評価が向上しており、低下はマイナス10%程度。全体の平均でマイナス5%程度に収まるのではないかと懸念される。

東武東上線 内だけが大幅上昇し、以ては15%前後の上昇だった。アベノミクス以降の上昇期は近郊・郊外部でも30%前後の上昇し、あざみ野・たまプラーザの2駅では40%前後の大幅上昇を見た。全体にコロナ後の価格低下はマイナス10%程度に収まるのではないかと懸念される。

東武東上線 内だけが大幅上昇し、以ては15%前後の上昇だった。アベノミクス以降の上昇期は近郊・郊外部でも30%前後の上昇し、あざみ野・たまプラーザの2駅では40%前後の大幅上昇を見た。全体にコロナ後の価格低下はマイナス10%程度に収まるのではないかと懸念される。

アファナーコロナ(ウイズコロナ)のマンション市場は、過去の経緯から見ればある程度の価格低下は起りこえ、過去の上昇がなすアベノミクス以降の上昇が少くない一方、過去の上昇は少なかつたにもかかわらずアベノミクス以降の直近で大きく上昇したエリアは要注意マーケットといえる。 マンション事業よりも土地が買いやすいVホテルV収益マンションV収益商業ビル、オフィスな事業ポートフォリオの拡大がペロップパリの大きなテーマであったが、当面は確実な需要が読める実需向けの分譲マンション事業への回帰が最もリスクの少ない選択の一つとなるのではないかと懸念される。 マンション用地に関しては、引き続き積極的に買っていくことが重要だ。(おむし)