

# トータルブレインの

## マツショツ 最前線

### 価格は今後どの程度低下するのか？

年後の「低価格期(11~12年)」にかけての平均単価上昇率、つまりミニバブル期の単価急騰からリーマンショック後の価格下落を経た10年間のトータル変動率を算出。それを「低価格期(11~12年)」から10年後の変動率として当てはめて、「コロナショック後の「21~22年」の単価水準を予測した。

例えば、超都心3区(港区・渋谷区・千代田区)は、ミニバブル期に61%上昇し、リーマンショック後に28%減と大幅な下落となったが、その後は再び56%の上昇となっている。他のエリアと比べて上昇期のアップ率も下落幅もダントツに大きく、ボラティリティ(変動率)が非常に高いマーケットであり、「21~22年」の単価は現在比26%減の大幅下落を予想。全体傾向としてはコロナ禍の影響が大きくなることを予想される。その中で影響が比較的少ないと考えられるのが、港区では湾岸部、渋谷区では初台周辺の

### 過去の変動率を基に

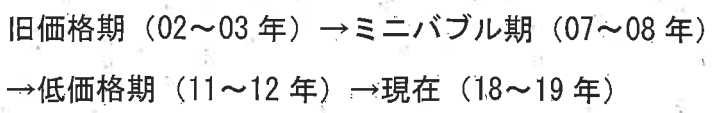
過去の市場の動き(価格変動率)をベースに予測した。具体的には、エリア別に「旧価格期(02~03年)」から10

また城東5区(台東区・江東区・墨田区・葛飾区・江戸

### 都心部以外は低下幅「10%前後」を予想

川区)は、ミニバブル期の上昇は35%であり23区の平均レベルだが、リーマンショック後の下落幅(7%減)は小さい。これは交通アクセス評価の向上でエリア人気が大きく上昇し、結果として下落が少なかったと考えられる。「旧価格期(02~03年)」から「低価格期(11~12年)」の上昇率も25%でトップ。今後の予測価格下落率もマイナス6%で、23区ではダントツに低い。都心に隣接する3区(台東区・江東区・墨田区)と、外側の2区(葛飾区・江戸川区)で市場の傾向は分かれるが、城東地区全体としてはコロナ後も5~10%程度の低下で収まると予想される。

埼玉や千葉については、ミニバブル期の上昇率は15%程度で23区の半分以下だったが、リーマンショック後も下落せず引き続き5~6%の上昇が継続しているため、「旧価格期(02~03年)」から「低価格期(11~12年)」の上昇率は高め(20



実際向けM事業に回帰を

同レポートでは、最後に次のように述べている。「過去の市場の動きから下落予想を立てたが、一定の傾向を感じられた。ボラティリティの大きな都心マーケットは別として、それ以外のエリアは基準としている過去(12年まで)の上昇が少ない地域で、アベノミクス以降の上昇も少ないエリアは下落幅も少ない。つまり大きく上昇しないところは大きく下落もしない。一方、12年までの上昇が少なかったにもかかわらず、アベノミクス以降の直近で市場が大きく上昇しているエリアは要注意マーケットといえる。もちろんアクセス面の評価急上昇や再開発で評価が大きく向上したなど、価格上昇に理由がある地域は大きく下がるリスクは少ないと考えられる。いずれにせよ、都心部を除けば大半のエリアで下げ幅はおおむね10%前後(5~15%程度の幅)に収まるのではないかと「コアファクター」コロナ時代は土地の供給増加と、買い手が分譲マンション中心になることで土地代の低下が考えられる。また建築費に関して、マンション価格に関してもマイナス10%前後の調整は可能と予想される。今後しばらくは不動産市場全体に不透明感が続く。その状況下では「ディベロップ」は当面は確実に需要が読める実需向け分譲マンション事業への回帰が最もリスクが少ない事業選択の一つになるのではないかと。当面は軸足を分譲マンション事業に戻していく必要があると考えられる」