

研究員 の眼

コロナショックはマンション価格を 下げるのか

新築・中古マンションの価格推移から考える

金融研究部 不動産投資チーム 准主任研究員 [渡邊 布味子](#)

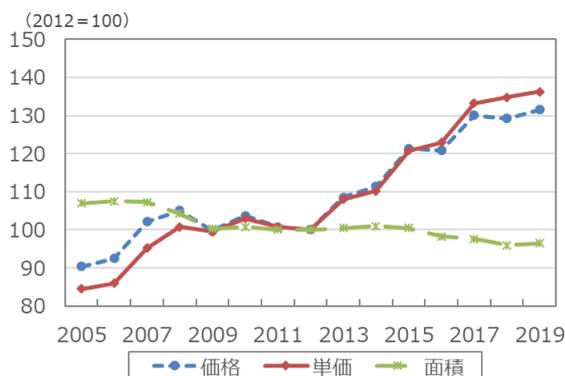
(03)3512-1853 e-mail: fwatanabe@nli-research.co.jp

これまで首都圏の新築マンション価格は上昇を続けてきた。(株)不動産経済研究所によれば、2019年の1戸当たりの平均価格は5,980万円(前年比+1.9%)、面積当たりの単価は7年連続上昇の87.9万円/m²(同+1.2%)となった。7年前(2012年)の価格(平均発売価格4,540万円、平均単価65万円/m²)を基準とすると、2019年の平均発売価格は約1.3倍、平均単価が約1.4倍に上昇している(図表1)。

首都圏の中古マンションの成約価格も7年連続で上昇してきた。東日本不動産流通機構(東日本レインズ)によると、7年前(2012年)の価格(平均成約価格2,500万円、平均単価38万円/m²)を基準とすると、2019年の平均成約価格と平均単価はいずれも1.4倍となっている(図表2)。

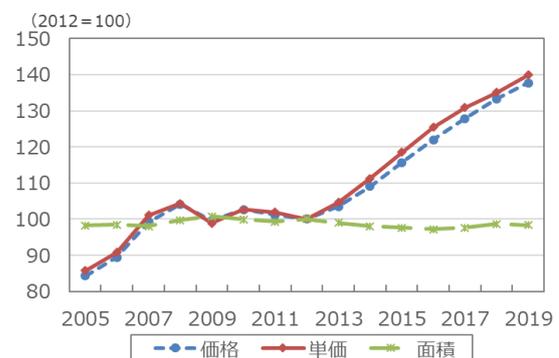
しかし、現状ではコロナショックと呼ばれ始めた新型コロナウイルス感染症の拡大による世界経済の混乱は続いており、不動産市場への影響も避けられない。身近な不動産であるマンションにどのように影響するだろうか。過去の推移とともに検証してみたい。

図表1 新築マンションの市場動向(首都圏)



(資料) 不動産経済研究所のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

図表2 中古マンションの市場動向(首都圏)



(資料) 東日本不動産流通機構(東日本レインズ)のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

新築マンション市場では、実は売り主が強い価格決定権を持ち、売り出す戸数を価格競争が生じない程度に調整して需給バランスをとることで価格を維持している。新築マンションの価格と発売戸数の推移を

見てみると、戸数の減少とともに価格が上昇しており、両者は反比例している（図表3）。

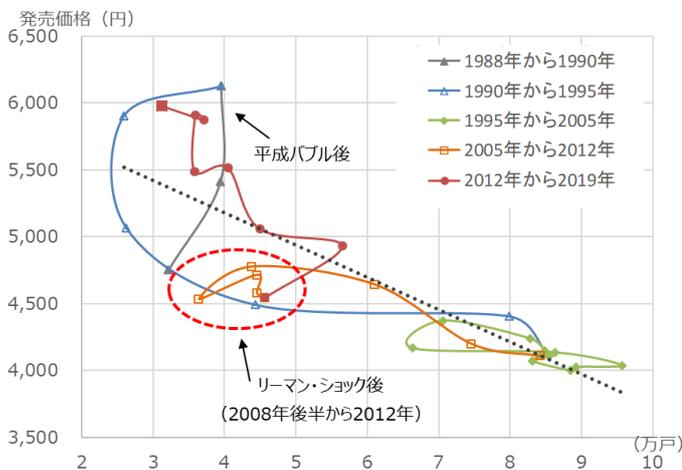
注目したいのは、過去の市場崩壊の後にもマンション価格がある程度維持されていた点である。平成バブル（1988～1989と定義）の崩壊の後には不動産価格は上昇し、価格が下がるまでに数年を要した。またリーマン・ショック（2008年9月）の後には2012年頃まで天井圏から1割弱程度の下落である4,500万円の水準を維持しながら2013年には上昇に転じ、2019年には平成バブルと同じ水準の価格にまで到達している。つまり経済が明らかに低迷しはじめても、マンション価格はすぐに下落するわけではない。

その理由は新築マンションの売り手の資金の流れを考えると分かる。新築マンション開発は仕入れから販売まで数年を要する一連のプロジェクトである。土地の仕入れ費用、建物の建設費、人件費などの費用は建物完成までに先行して投資する必要があるため、計画の最終段階である販売により初めて費用が回収され、利益が計上される。プロジェクトにかけた数年間の投資の成果は販売した時の価格の上下で決まってしまうものであり、価格は簡単に下げることができない。

また、現在の新築マンションの売り手は大手不動産会社を中心で、中小不動産会社に比べて良好な資金調達環境にあることから、リーマン・ショック後に多少生じた投げ売りなどが生じにくいと考えられる。

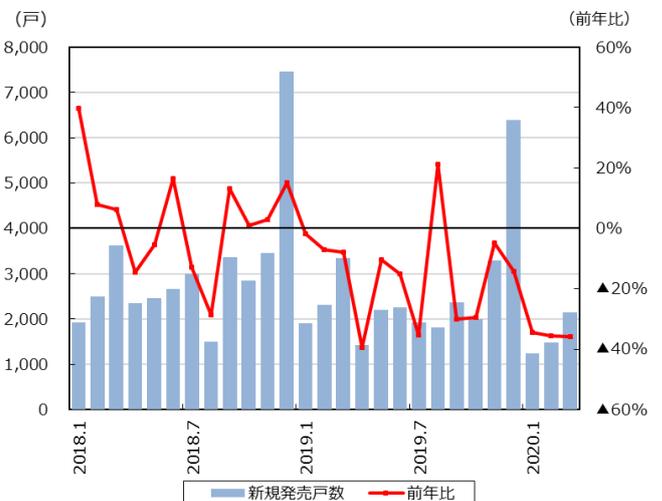
しかしながら、コロナショックとは関係なく、2019年以降、発売戸数は明らかに減速しており、月別前年比で発売戸数が前年よりプラスとなった月は、2019年以降は8月（+21.1%）の1か月のみ、2020年1月は▲34.5%、2月は▲35.7%の大幅減となっていた（図表4）。上昇する価格に需要が追いついていなかったと見られ、これにコロナショックの影響が加われば、2020年もさらに発売戸数が落ち込むことが予想される。

図表3 新築マンションの市場動向(首都圏)



(資料) 不動産経済研究所のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

図表4 新築マンションの売れ行き(首都圏)



(資料) 不動産経済研究所のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

一方、中古マンションの価格はどうか。先ほどと同様に、中古マンションの価格とを成約戸数の推移を見てみると、新築マンションとは逆に、図表5のとおり正比例していることがわかる。また、価格帯も新築価格の水準とはあまり関係がない。

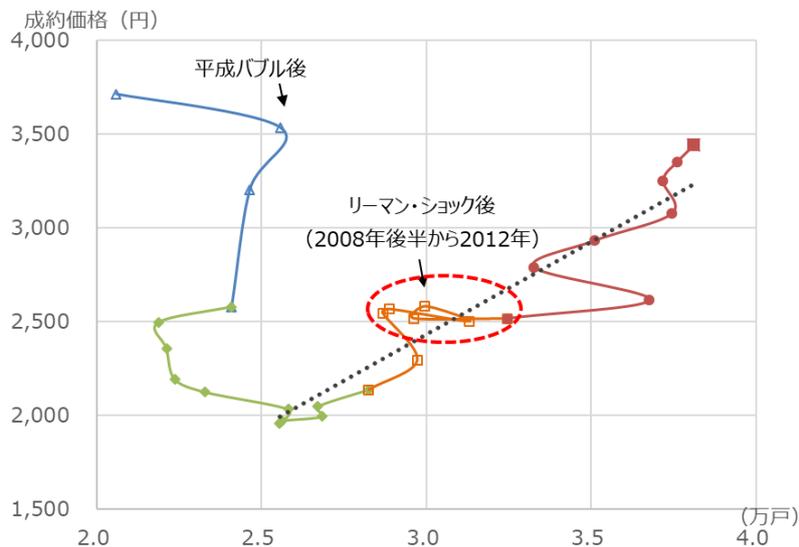
注目したいのは、リーマン・ショック後の価格にはほとんど変化が見られなかったことである。これには新築マンションとは別に、中古マンション価格が下落しにくい理由が関係していると考えられる。住宅を買

う人の多くは住宅ローンを利用するが、金融機関はローン残高が残る状態では抵当権を外さない。抵当権をはずすことができる住宅ローン残高以上の価格で売らなければマンションの売却は難しいことから、中古マンションの価格はローン残高の水準を底に維持されやすいのである。

また、売買件数についてはリーマン・ショック後に増加している。付け加えるなら中古マンションの売買データは、広く公開して買主を募集した取引を記録するものであり、競売などの公的取引、売り主と買い手の直接取引、広く公開する前に買主が決まった取引などは含まれず、このデータの外での売買件数についても増加していたと考えられる。

なお、誰かが一度住めば中古マンションとなるが、物件それぞれにより価格は大きく違う。築年が浅いほど価格が高いのはもちろん、築年が経過していても、内装を新築同様にすることで新築に近い価格で売買される物件もある。一方で、経年劣化により新築の半値以下で取引される物件も多い。特に経済が低迷する局面においては、物件毎の価格の幅が出やすくなるため、運が良ければ良い物件に巡り合える可能性が上がるのではないだろうか。

図表5 中古マンションの成約価格と成約戸数の推移



(資料) 東日本不動産流通機構 (東日本レインズ) のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成

過去の推移や今の新築マンションの売り手の顔ぶれを見るに、高値水準でコロナショックが起こったからといって、新築マンションの価格がすぐに下落することはなさそうだ。

しかし、2019年の新築マンション市場は明らかに減速しており、2020年の売れ行きはコロナショック等による経済の低迷を受けてさらに落ち込むことが予想される。落ち込みが続けば売り手はキャッシュバックや割引を検討せざるをえないだろう。中古マンションについても売り出し件数の増加が見込まれ、新築マンションよりお手頃で似た条件の物件を見つけられる機会が増えると思われる。

また、近年は取得競争により高値となった土地への投資費用を回収しようとしてマンション価格が高騰してきた側面があるが、マンションの売り手が土地を割安に取得できる環境になれば、2、3年後に竣工する新築マンションは今よりお買い得な物件も出てくるかもしれない。

これから購入を考える人にとっては、より良い環境になってくるのではないだろうか。

(お願い) 本誌記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本誌は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものではありません。