



AAAコンサルティング ヘッド・オブ・リサーチ (不動産鑑定士)

賀藤 浩徳

不動産市場

緩やかに下落に向かうか？ 東京の中古マンション価格

首都圏ないし東京都の住宅価格は引き続き高い水準を維持している。しかし、ここ最近の動きを見ると、徐々に方向感が見えにくくなっていくように思う。

2018年上半期において、東京都の中古マンション成約件数は前年同期を2・2%下回っている。一方で、在庫は、18年6月末時点で前年比6・7%増加している。成約件数は、直近公表の18年5月と6月に限れば同8・6%減、同4・7%減と落ち込みが激しい(東日本レインズ公表データ)。

不動産のマーケットサイクルに当てはめて考えると、現在は、価格が高止まりするなかで、今後も取引件数が減り続けていくピーク近辺の位置にある。

図表は、日本不動産研究所が公表する「不動産住宅価格指数」の中から、東京都の中古マンションの価格指数をグラフ化したものである。グラフからは、同価格指数は長期間上昇傾向を維持してきたが、最近はそのスピードがかなり鈍っていることがわかる(左目盛)。

興味深いのは、前年同月比のグラフだ(右目盛)。プラス・マイナスの振れ幅が大きい状態が続いている

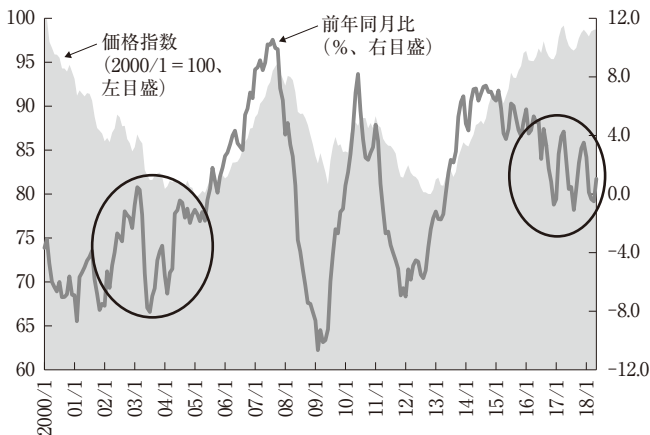
のである。ある時は4%ほど上昇したと思うと、次にはゼロ%近くにとどまり、またある時にはマイナスに転じるといった具合である。まさに、冒頭で述べた方向感の定まらない状態である。

これと似た状況は、00年代半ばのミニバブルの初期に見られた。上下の変動が大きくぶれる現象を繰り返したうえで、いったんゼロ%近傍で足踏みした。それ以降は、リーマンショックによる価格崩壊前まで上昇トレンドが継続した。しかし、今回をこのトレンドにあてはめてみると逆の動きとなり、方向感の定まらない時期(現在)を経て、その後は下落が継続していくということになる。

ただし、下落するといっても、リーマンショック時のような急激で大幅な下落が再来するとはみていない。当時と今の相場環境は多くの点で異なるためだ。現在は、①方向感が定まらない踊り場のような段階があること、②既に若干の価格調整が行われ、供給の後ずら

しなどの調整も行われていること、③市場参加者の多くが、価格が高止まりしているとの認識を持っていること、などが特徴として挙げられる。これらを踏まえると、今後、現在の高止まり状態から価格調整が行われるとしても、そのスピードや深度は、相対的にマイルドになるだろう。もともと、世界経済がリーマンショックと同様な事象に見舞われるような場合には別である。

〔図表〕 不動産住宅価格指数(東京中古マンション)の推移



〔出所〕 日本不動産研究所「不動産住宅価格指数」から筆者作成。