

首都圏マンション高騰

首都圏の新築マンション価格が高騰している。東京、神奈川、千葉、埼玉で10月に売り出された物件の平均価格は5300万円を超えた。建築資材と人件費が高騰していることや、消費者が利便性の高い物件を求めていることが要因だ。



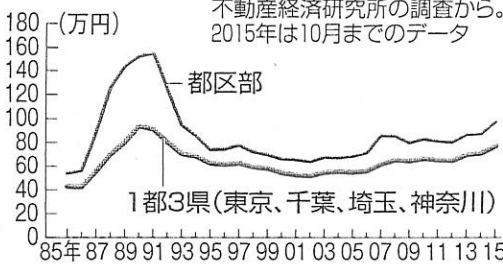
タワーマンション建設が相次ぐ武蔵小杉駅周辺。中央はタワーマンションの建設現場。川崎市中原区、本社へりから、堀英治撮影

新築 平均5300万円超

資材・人件費上昇 購入あきらめも

川崎市の武蔵小杉駅は、JRと東急が乗り入れ、東京、渋谷各駅まで20分以内と利便性が高い。ここで「駅徒歩5分」「超高層免震」をうたうタワーマンション(地上53階建て)の建設が進む。そのモデルルームを東京都の会社員男性(37)が見学した。営業担当者に紹介されたのは3LDK(71平方メートル)。低層階だったが、「6760万円」と記された価格表を見てあきらめた。男性の年収は約800万円。妻は昨年、第2子出産を機に退職。現在暮らす賃貸マンションが手狭になったため、70平方メートル程度の新居を探している。子どもの教

新築マンション1平方メートルあたり単価の推移
不動産経済研究所の調査から。
2015年は10月までのデータ



育費などを考えると、貯蓄から頭金に回せるのは約1千万円。35年の長期ローン(全期間固定金利1.6%、ボーナス払いなし)を組んでも、月々の支払いは約18万円。管理費などを加えれば20万円以上ののぼり、難しいとは思っていたが、予想以上の価格だった。不動産経済研究所によると、東京、神奈川、千葉、埼玉の1都3県で昨年売りに出た新築マンションについて、発売価格の合計を戸

数で割った「平均価格」は5060万円。1992年以来、22年ぶりに5千万円を超えた。今年10月単月の平均は5364万円、1戸あたりの平均面積は70.67平方メートル。東京都区部に限れば6877万円、1平方メートルあたりの価格は98万1千円。70平方メートル程度の物件で諸経費を含めると7千万円を超える計算になる。同研究所の松田忠司主任

は「価格上昇の第一の要因は建設費。円安で輸入資材が値上がりし、復興工事などで人手が不足し、人件費もかさんでいる」。一般財団法人経済調査会によると、建設資材の価格指数は2010年度を100とした場合、14年度は109.4。また、建設労働者の賃金の目安となる国の「公共工事設計労務単価」は今年、1万6678円(1日あたり、全国平均)に上がった。3年前と比べ約3600円の大増となっている。

地価の上昇も物件価格に織り込まれる。9月に発表された基準地価(7月1日時点)では、1都3県の商業地は昨年より上昇。住宅地も横ばいの千葉、微減の埼玉を除いて上がっている。都心部は20年の東京五輪開催に伴うインフラ整備で利便性が高まり、今後とも地価が上がるが見込まれる。不動産コンサルティング会社「トータルブレイン」の久光龍彦社長は「共働きの若い夫婦は職住近接を望み、利便性の高い物件を選ぶ傾向がある。また、郊外に主

偽装の影響 不透明

10月以降、横浜市などで発覚した杭工事業者の偽装問題は今後のマンション市場に影響するのかが、大手不動産会社の担当者は「問題が発覚してから、モデルルームの来場者がやや少なくなった」と話す。だが、不動産経済研究所によると、1都3県で発売された物件の10月の契約率は68.8%で前月に比べ2.8%上昇している。販売好調の目安となる70%を割っている点については、同研究所の松田氏は「主に価格の高騰から消費者の動きが鈍くなっている」と説明する。

ただし、データ偽装が広がりを見せていることから、松田氏は「偽装問題が今後、市場にどこまで影響するかは不透明」と語る。一方、トータルブレインの久光社長は「利便性の高い物件の価格は高値で推移するだろう」と話す。(坂井浩巳)