

首都圏発売、来年4.6%増見通し

首都圏の新築マンション市場が活況だ。不動産経済研究所(東京・新宿)は21日、2022年の発売戸数が21年比4.6%増の3万4000戸になる見通しだと発表した。新型コロナウイルスの感染拡大前の19年(3万1200戸)を2年連続で上回る格好だ。ただし、販売の実態をめぐっては、消費者と開発事業者それぞれが抱える懸念が浮かび上がる。

23区、年収の19倍

ただし、都心部の物件は高額化が進み、一般消費者にはますます「高根の花」になっている。富裕層しか手を出せない物件が増えていくことが1つ目の懸念だ。

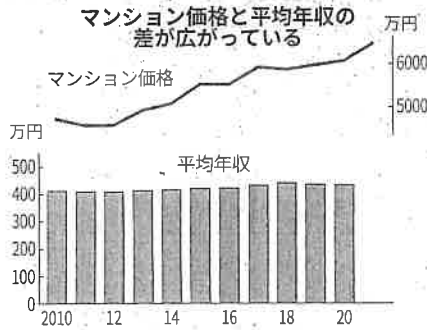
在宅需要も住戸狭く

2つ目の懸念は、若年層が主な購入主体となる郊外のファミリーマンションの住戸面積が狭くなってきていることだ。

マンション活況 3つの懸念



マンション用地の取得価格が上がっている



(注)21年の価格は1~11月。年収は20年まで
(出所)マンション価格は不動産経済研究所、平均年収は国税庁の民間給与実態統計調査

不動産経済研究所は、21年の首都圏の新築マンション発売戸数は20年比19.4%増の3万2500戸を見込む。20年は新型コロナウイルスの影響で2万7200戸に落ち込んでいた。

不動産助言会社トータルブレイン(東京・港)が不動産各社にマンションの売れ行きを「好調」「まずまず」「苦戦」の3段階で聞いた21年1~11月の首都圏マンション調査では、売れも含む「好調」物件の割合が56%となり、前年同期と比べ12ポイント増えた。コロナ下で落ち込んだ需要の回復が鮮明だ。

減った。神奈川県横浜・川崎エリアは5428万円、20年の5749万円から下がった。郊外でも用地取得費がかさみ、建築コストが上昇する事情は変わらないが、それを価格転嫁して

コスト高収束見えず

3つ目の懸念は、開発事業者にとって、コスト高が収束するめどが立っていないことだ。マンション用地は、特に東京23区内ではマンション適地の「出物」が少ない。開発業者が入札などでのしを削っており、取得費は今後も増加が予想される。建築コストを巡っては資材費だけでなく、高齢化による人手不足で職人など人件費も上がって

均年収は国内全体の数字だが、単純計算すると23区内のマンションは年収の19倍だ。それでも、東京の物件価格は世界的には高くない。日本不動産研究所(東京・港)によると、東京都港区元麻布地区の高額物件の単価を21年10月時点で1000とした場合、香港が211.6、ロンドンが181.4だった。ニューヨークやシンガポールも東京より高い。国内所得水準が伸びない現状の深刻さが際立つ。

(原欣宏)