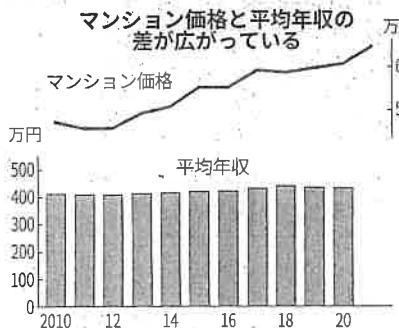


首都圏発売、来年4.6%増見通し

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年は新型コロナの影響で2万7228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」「まづまず」「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、前年同期と比べ12%増えた。コロナ下で落ち込んだ需要の回復が鮮明だ。

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「高級の花」になっている。富裕層しか手に出せない物件が増えていることが1つ目の懸念だ。

トータルブレインによると、港や千代田、渋谷区で21年1~10月に売り出された物件の平均価格は1億5000万円を超えて住戸の面積も拡大が続いている。

2つ目の懸念は、若年層が主な購入主体となることだ。浜・川崎エリアは5428万円で、20年の5749万円から下がった。

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たということだ。

トータルブレインによると、郊外マンションの価格は上がりっていない。

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。

開発事業者は住戸面積を縮小することで販売価格を抑えている。土地取得料がかかる要素がな

どある部分の拡充でマンション価格も、独身者や共働き世帯が許容できる金額の限界に近づいている」と指摘する。

不動産各社は、住戸面積を縮小する一方で、コワーキングスペースの確保などを

研究員は「下げる要素がない」と指摘する。

トータルブレインの杉原氏は「不動産会社の状況について「足元の販売は好調でも、今後のことを考へると手放しで喜べない」と見通す。

原氏は不動産会社の状況について「足元の販売は好調でも、今後のことを考へると手放しで喜べない」とは必ずしも「どう開発の採算を取つていいか、各社は知恵を絞る必要がある。

23区、年収の19倍

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戸になると見通しと発表した。新型コロナウイルスの感染拡大前の19年(3万1238戸)を2年連続で上回る格好だ。ただし、販売の実態をつぶさにみると、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。

資材高など建築コストの上昇を価格転嫁する。特に高額層に人気のある都心マンションは高騰が続いている。一般的な消費者が手を出しにくい「1億ション」が急増している。

マンションの平均価格と会員の平均年収の推移をみると、21年1~11月の平均価格は6476万円と20年前から2000万円超上がった。一方で平均年収は433万円(20年)で増えていない。

東京23区内の平均価格は83327万円だった。平均価格を21年10月時点での100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。国内でかさんだ土地取得費の深刻さが際立つ。

在宅需要も住戸狭く

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つ

ていないことだ。マント

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

業者

が入札などでし

きを削っており、取得費

は今後も増加が予想され

る。建築コストを巡つて

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

いく見通しだ。

（原欣宏）