

108テーマで未来の激変をすべて先読み!

Weekly  
Toyo Keizai

# 週刊 東洋経済

明治29年11月14日創刊  
第7027号 2022年11月1日発行  
毎週土曜日発行(12月30日発売)  
ISSN0017-0750

2022  
12/25-1/1  
【新春合併特大号】  
特別定価 780円

# 2022?

## 16人のスペシャル インタビュー

欧州最高の知性 ジャック・アタリ  
ネットフリックス共同CEO テッド・サランドス  
解剖学者 養老孟司 / 連合会長 芳野友子  
経団連会長 十倉雅和  
コラムニスト プレイディみかこ  
日本電産会長 永守重信  
東京五輪金メダリスト 堀米雄斗 ほか



### 産業・企業

ホテル、外食… コロナ後の回復シナリオ  
EVをめぐる自動車各社の思惑  
半導体需給の逼迫いつまで?  
GAFAMが打ち出す次のサービス  
地銀再編で変わる銀行勢力図

### スポーツ・カルチャー

北京冬季五輪で日本のメダルは?  
二刀流・大谷の来季成績を大胆予測  
ネット動画配信の目玉作品はこれだ  
2022年、この美術展は見逃すな

### 『LIFE SHIFT2』 スペシャルトーク

## ベスト 経済書・経営書 2021

- 1位 『バブルの経済理論』
  - 2位 『ジョブ型雇用社会とは何か』
  - 3位 『自由と成長の経済学』
- 経済書の最新トレンド深読み

### 世界政治・経済

まさかの世界10大シナリオ  
米中間選挙控え民主党に逆風  
欧州の今後占う フランス大統領選  
中国経済最大のリスクは不動産  
FRBは複数回利上げ、日欧動かず

### 国内政治・経済

岸田政権は参院選で勝てるのか  
エコノミストアンケート 景気、物価…  
2022年春闘で4%の賃上げ達成も  
脱炭素、脱プラは待ったなし

### 株式・マネー

記念配期待、好業績銘柄など  
お年玉ランキング

# 予測



# 064

## マンション・住宅

### 「供給制約」で価格高騰が続く

タ

ワーマンションが林立する東京・豊洲。2021年10月に竣工を迎えた東急不動産の「ブランズタワー豊洲」(下写真)は、コロナ禍での新築マンション市況を象徴する物件となった。

19年6月のお披露目会で公開された平均坪単価は約400万円。「豊洲にしては高すぎる」――。関係者間の評判は芳しくなかった。開発用地の取得価格が高く、東急不社内でも事業の成否を不安視する声があったほどだ。

が、ふたを開ければ販売好調。価格はさらに上昇し、販売終盤の21年9月には100平方メートル・1億7530万円の住戸に20倍の申し込みが入った。坪単価で575万円だ。1152戸の超大型マンションが、竣工とほぼ同時に完売する異例の事態となった。

住宅業界の活況の背景にあるのは需給ギャップだ。「巣ごもり」によって住宅購入意欲の高まる一方、肝心の供給がなかなか増えな



販売好調を受け、途中で価格が引き上げられるマンションが珍しくなくなった

い。野村不動産の中村治彦取締役専務執行役員住宅事業本部長は、「用地取得競争は非常に激しい。今後も住宅供給が大幅に増えることはない」と話す。

近年の首都圏の新築マンション供給戸数は年間3万戸前後で推移してきた(下図)。販売が活況でも、21年および22年の供給戸数は例年並みとなりそうだ。需給逼迫は中古も同様。東日本不動産流通機構によれば、21年10月時点での中古住宅の在庫はマンション・戸建て共に前年同月比で減少した。

#### 価格下落は期待薄

在庫僅少を背景に売り主が価格決定権を握る構図は当面変わりそうになく、22年も住宅は高嶺の花となりそうだ。東日本不動産流通機構のデータでは、中古マンションの成約価格は前年同月比で6.5%上昇、中古戸建てに至っては同14.1%も上昇している。住宅の原価上昇も懸念材料だ。用地費は依然高止まり。建築費も鉄や生コンクリートの調達価格がジリ高で、戸建ては木材価格高騰

供給絞られ高値継続 ―首都圏の新築マンション市場―



(注)2021年は1~6月。東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県を対象(出所)不動産経済研究所

の影響を引きずる。職人の人手不足で人件費も上昇基調だ。足元でも、「建築費が目に見えて下がった感触はまだない」(デベロッパー幹部)。

マンション調査会社トータルブレインの杉原禎之副社長は、「22年の供給物件に対して、不動産各社は、もう一段強気な価格設定を検討している」と語る。供給が絞られる限り、売り手市場は変わらない。消費者にとっては悩ましい状況が続くそうだ。

(一井純)

スベシヤルインタビュ

世界政治・経済

産業・企業

国内政治・経済・社会

株式・マネー

スポーツ・カルチャー