

首都圏マンション、踊り場

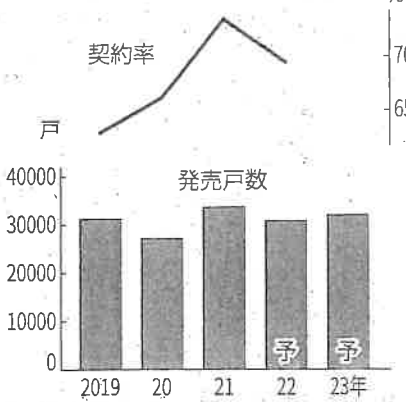
23年発売戸数 4%増、需要は鈍化

不動産経済研究所(東京・新宿)は21日、2023年の首都圏1都3県の新築マンションの発売戸数が22年見込み比4%増の3万2000戸になると発表した。2年ぶりに増加の見込みだが、新型コロナウイルスの影響で広い間取りを求める住まい探しのニーズは鈍化。販売価格の上昇による購買意欲の低下などで、足元では発売初月の契約率が好不調の分かれ目の70%を下回る月も目立つ。市況は踊り場を迎えている。

23年の発売戸数をエリア別に見ると、東京23区が9%増の1万4000戸、東京都下も9%増の2500戸と全体をけん引している。郊外物件を中心に購入検討した契約率は60%台が目立つ。

不動産経済研究所の松田忠司(東京23区)は「価格高騰を受け、郊外物件を中心に購入検討した契約率は60%台が目立つ。」と分析している。

契約率は低下している



(注)首都圏対象。22年の契約率は1~11月
(出所)不動産経済研究所

郊外は沈静化／高騰に二の足



富裕層向けの高額物件はなお人気

不動産会社が販売時期を後ろにずらす物件が出て「いる」と話す。不動産助言会社トータルブレイン(同・港)が不動産各社に売れ行きを「好調」または「苦戦」の3段階で聞いた22年1~11月の首都圏マンション調査では、売売を含む「好調」物件の割合が46%と前年から約9%減った。

こうした中で今後は注目物件の都心への回帰が進みそうだ。東京23区の供給戸数が増える23年は主に富裕層を購入対象と想定する高額物件が目立つ。東京・港の旧逓信省庁舎跡地で三井不動産と三菱地所が開発する「三田ガーデンヒルズ」は総戸数が約1000戸と大規模ながら、全戸が1億円以上の「億ション」の可能性がある。月島(同・中央)や池袋(同・豊島)など都心の再開発物件も相次ぎ発売される。

松田氏は23年の新築マンションの平均価格について「高額物件に引っ張られる形で首都圏の価格は一段と上昇する」との見方を示す。22年1~11月に8230万円だった東京23区も高価圏で推移する可能性が高い。トータルブレインの杉原慎之副社長は「開発事業者は住戸面積を縮小し販売価格を抑えてきたが、限界に近づいている」と話す。価格に加えて、23年の注目点とされるのは金利動向だ。日銀は20日、長期金利の変動許容幅の拡大を決め、金利は急伸した。住宅ローンの固定金利への影響は避けられない。三井不動産の菟田正信社長は「過去の歴史と照らせば、まだ低金利の水準にある」と指摘するが、「金利は顧客心理に影響を与える」(不動産情報サイトを運営するワンノブアカインドの川島直也社長)ため、市況に重荷となる可能性がある。(原欣宏)

討者の動きがやや鈍り、不動産会社が販売時期を後ろにずらす物件が出て「いる」と話す。不動産助言会社トータルブレイン(同・港)が不動産各社に売れ行きを「好調」または「苦戦」の3段階で聞いた22年1~11月の首都圏マンション調査では、売売を含む「好調」物件の割合が46%と前年から約9%減った。