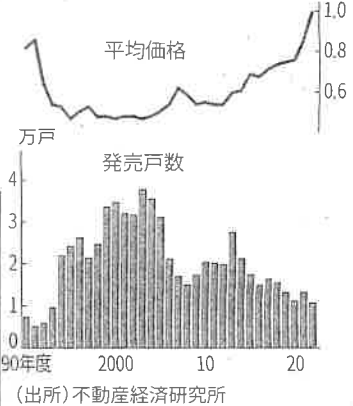


マンション1億円迫る

東京23区昨年度 富裕層需要強く

東京23区の新築マンション



多くの反響があった「三井不動産」という。同物件が寄与し、不動産経済研究所が発表した3月単月の新築マンション価格は東京23区で前年同月比2・7倍の2億1750万円、首都圏は同2・2倍の1億4360万円と急上昇。それぞれ初めて2億円、1億円の大台を超えた。

同マンションの影響を除いても都心部のマンションの価格上昇傾向は続いており、販売も好調だ。「医者や経営者、上場企業に勤める夫婦世帯など世帯年収が2000万円以上ある人たちがメインの購入層になっている」(リクルートのS.U.M.O新築マンション編集長の柿崎隆氏)。3月に分譲を始めた野村不動産の「プラウドタワー平井」(東京・江戸川)も都心部から外れているが、中心価格帯が8700万円と、都内の新築物件は中間層の手が届きにくい価格帯になっている。

マンション価格が高騰しているのは供給コストが上昇しているからだ。「用地取得コストや建築価格、仕入れの難しさによる今後の供給不足などに加え、一部でアジア圏を中心とした富裕層のマネーの流入も影響しているようだ」(ケネディクスの佐藤啓介執行役員経営戦略部長)。

マンション価格が高騰しても富裕層の需要があることもあり、デベロッパー各社の経営環境はよく、値下げして売り急ぐ必要がない。不動産助言

新築マンションの価格上昇が止まらない。不動産経済研究所(東京・新宿)が18日発表した2022年度の平均価格は、東京23区で21年度から17・2%上昇し、9899万円と、年度として連れる1990年度以降で過去最高を更新した。低金利で富裕層を中心に需要は強く、用地取得費などの上昇分を価格に反映しやすい状況が続く。中間層にとっては手の届きにくい価格帯に突入している。

首都圏(東京・神奈川、埼玉、千葉)の平均価格は8・6%上昇し、6907万円だった。価格が高くなる一方、発売戸数は減少しており、首都圏は前年度比12・9%減の2万8632戸と、2年ぶりに3万戸を下回った。最も発売が多かった2000年度の3分の1程度の水準だ。23区も18・8%減の1万6922戸だった。

都心部では高額物件の供給が続いている。このほど分譲を開始した「三田ガーデンヒルズ」(東京・港)は最低価格が2億3000万円台からの高価・大型物件だが、売れ行きも「予想を上回り、

経済調査会によると東京都の3月の建設資材価格指数(建築)は157・1(15年度=100)で、2年前から約4割上昇。資材価格の高騰が販売価格に本格的に転嫁されるのはこれからとされ、東京カンテイの高橋雅之主任研究員は「23年度もマンション価格は1割ほどあがるのではないかと当面はこの流れが続くと予測する。郊外では割安な戸建てに客層が流れてしまい、売れ残りが生じる懸念も出てきた。相場が6000万円程度にかかわらず70平方メートルで8000万円と強気で売り出した結果、買い手がつかず苦戦するケースがある」(高橋氏)。

中古マンションにも新築を買うのを断念した層が流れている。ただ、東日本不動産流通機構(東京・日本レインズ)によると、東京都区部の中古マンションの1平方メートルあたりの成約価格は3月で前年同月より3・7%高い10万6800円まで上昇。3月まで成約件数は2カ月連続前年同月上回っているものの、価格上昇に伴って在庫も増えている。

(山口和輝、橋本剛志)