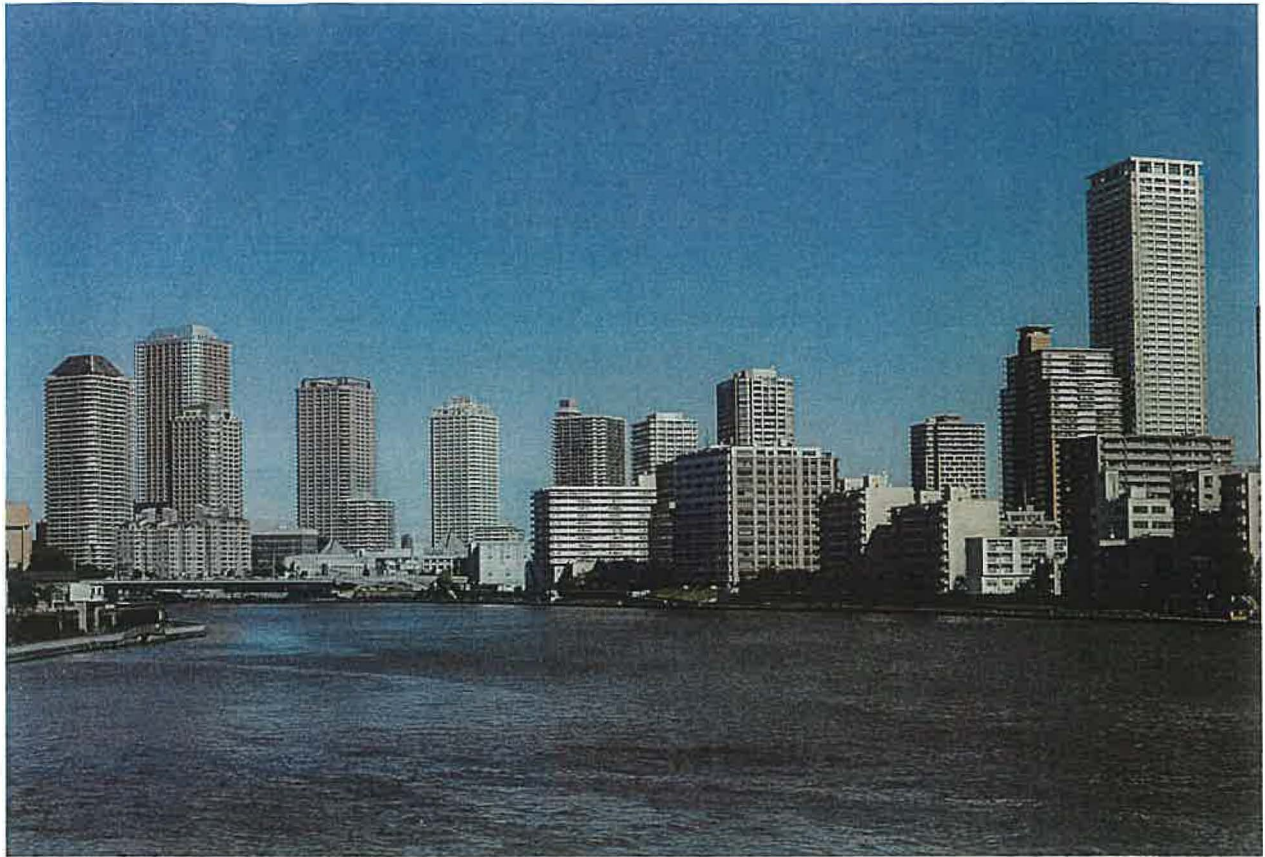


マンション価格、マイナス金利解除でも上昇続くか

2024/3/22 5:00 | 日本経済新聞 電子版



都市部を中心にマンション価格は上昇が続く

日銀がマイナス金利の解除を決めたことが、マンション価格にどう影響を与えるか不動産業界で注目が集まっている。建設コストの高騰で、マンション価格は上昇が続いていた。当面は仮に住宅ローン金利が上がり購入のハードルが上がっても、都心部のマンションは高止まりが続くとの見方が強い。

「現時点で購入検討をやめることはないが……」

都内のコンサル会社で働く田辺信二さん（仮名、28歳）は1月から東京都港区で居住用の分譲マンションを探している。3年前に約9000万円で買った東京・東麻布の中古マンション価格は現在、1億4000万円程度まで上昇した。田辺さんの年収は約2300万円。売却時の差額で得られる資金を元手に、予算1億7000万～2億円で新しい物件を買うつもりだ。

田辺さんが心配するのは、マイナス金利解除後の住宅ローンの金利の行方だ。「返済額が（想定よりも）増えるかもしれない、高すぎる買い物はしないように注意したい」



首都圏のマンション価格は上昇を続けてきた。不動産経済研究所（東京・新宿）が21日発表した2月の新築マンション価格は前年同月比5%高い7122万円だった。東京23区は都心で高額物件の売り出しが少なかったにも関わらず、同1%高い9110万円と直近10年間で4割強（約2700万円）上昇した。

建築コストの上昇が価格高騰の直接の要因だ。低金利の住宅ローンを背景に購入意欲が旺盛だったことも価格を下支えした。

当面、住宅ローン金利は大きく変わらない見通しだ。住宅ローン加入者の7割強が選んでいる変動型の金利は足元で0.3～0.4%台の低水準で推移している。

日銀は政策金利の引き上げを0～0.1%程度にとどめる方針で、金融機関の貸出金利が短期間で上がることを避ける配慮も見られる。日銀の植田和男総裁は21日の参院財政金融委員会で住宅ローン金利について「大幅に上昇するとはみていない」との見解を述べた。

仮に金利が上昇したとしても、マンション価格高騰の傾向は変わらないとする見方は強い。

不動産助言会社トータルブレインの杉原禎之副社長は「新築マンションの供給は2000年代から3分の1以下まで縮んでいる。住宅ローン金利が上昇したとしても、（都市部の）マンションの販売価格は当面、年間5～10%程度のペースで上昇が続くだろう」と指摘する。

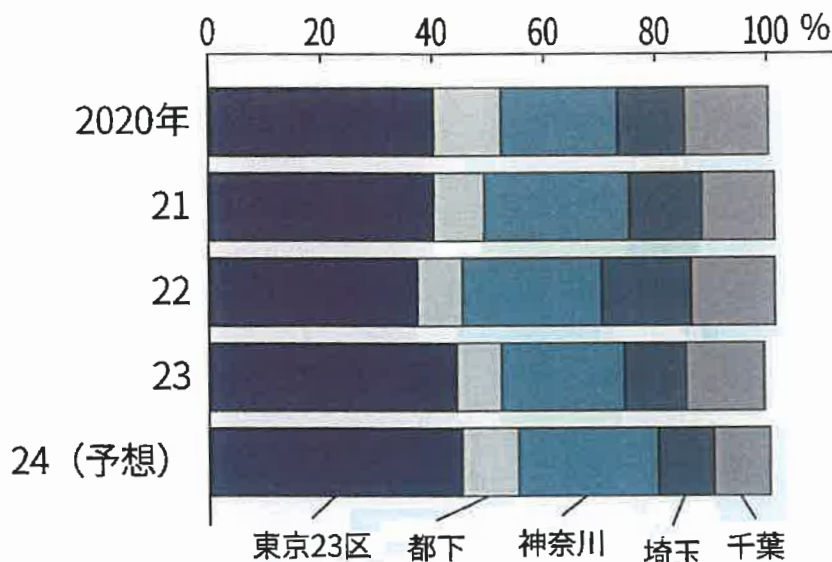
資材費や労務費など建築コストも膨らんでおり、「ある程度販売価格に転嫁しなくては採算を維持できない」（不動産大手の幹部）。マンション各社は高くても需要が見込める都区部

に絞って新築物件を供給している。売却時の資産価値の上昇を期待する消費者の思惑とも一致する中で、都区部ではマンション価格が大きく下がる事態は想定しにくそうだ。

一方、不動産経済研究所の松田忠司上席主任研究員は「郊外のマンションについては住宅ローン金利が上昇し、消費マインドが冷えれば値下がりする可能性もある」とも指摘する。

新規供給は都区部集中が続きそうだ

首都圏の販売戸数シェア



(出所)不動産経済研究所

24年予想はトータルブレイン

購入検討者は住宅ローン金利の上昇タイミングを気にするだけでなく、マンション価格がどこまで高くなるかも見極める必要がある。不動産売買などをオンライン上で手がけるTERASS（テラス、東京・港）の江口亮介社長は「金利動向に過剰に反応することなく、自分が必要なタイミングで買うことが前提」と話す。その上で、「（自分の）資金体力に見合った健全な価格で買える物件を探すことが重要だ」と訴える。

(山口和輝)