

YRC IMADOKI・REPORT VOL.13 (2014年9月24日)

首都圏のマンション市況はどうか？



＜発信元＞ 山田不動産コンサルティング株式会社 (YRC)
東京都千代田区丸の内1-8-1 丸の内トラストタワーN館14階
TEL : 03-6212-2530 FAX : 03-6212-2532
<http://www.y-rc.co.jp> E-mail: info@y-rc.co.jp
文：宮尾啓子

マンション市況の変化

昨年末まで好調だったマンション市況に不調の兆しが出てきています。首都圏における8月のマンション新規発売戸数は2,100戸、前年同月比49.1%と大幅減となりました。ここまで大幅に前年実績を下回るのは、2008年のリーマン・ショック以来です。しかも今年2月以降7ヶ月連続で前年実績を下回っています。(図1参照)。どの様な理由があるのでしょうか。

不調の要因は消費税の増税とマンション価格の上昇

発売戸数が減少した要因の一つは、消費税増税の駆け込み需要の反動です。加えて、マンションそのものの価格の上昇にあります。

マンション販売価格は図2のとおり平成23年9月以降、上昇基調にあります。首都圏のマンションの平均販売価格を見ますと、平成23年9月が4,265万円であったのに対し、平成26年8月は5,685万円でした。

図1 <首都圏・新築マンション発売戸数の推移>

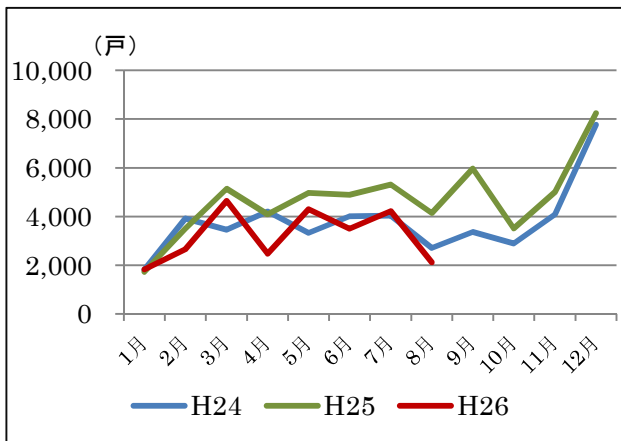
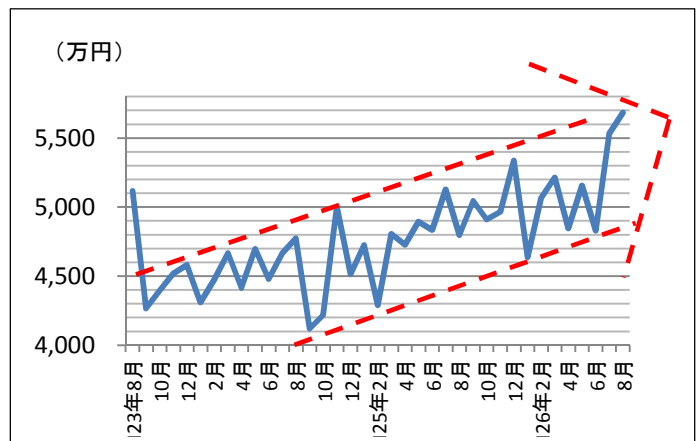


図2 <首都圏・新築マンションの価格の推移>



出所：不動産経済研究所<首都圏のマンション市場動向>を基に山田不動産コンサルティング作成

マンション価格の上昇の要因

昨今のマンション価格上昇の要因は、建築コストの高騰にあります。円安による建築資材の輸入価格の上昇や、また、工事需給のひっ迫等によるものです。東日本大震災の復興事業、政府が打ち出した国土強靱化計画による公共事業の増加、加えて東京オリンピック関連の施設の建設工事やインフラの整備のスタート、これらに伴う建築現場の人件費の高騰が影響し、そもそも人材の確保が出来ずに工事が受注出来ないケースもあります。更に、建設業に従事している人材の高齢化を考えると人手不足が慢性化する懸念があります。

建築コストの高騰に伴い、マンション価格も上昇・高止まりすることが考えられます。少なくとも東京オリンピックが開催される2020年まで続くのではないのでしょうか。

マンションの一次取得者層に大きな影響

マンション価格の上昇・高止まりはしばらく続きそうです。新築マンションの購買層は、一次取得者の大半を占める中堅サラリーマン層です。景気が回復しているとはいえ、この層の所得の上昇はマンション価格上昇に及びませんので、マンション価格の上昇・高止まりが続けば、都心はもとより郊外のマンションも高く手が出ない状況になることが想定されます。

特に、郊外は土地代の割合が低く、建物代上昇の影響をストレートに受けることになるからです。

このような状況を鑑みると、今後、新築より割安感のある中古マンションの需要が強まる可能性も考えられます。一次取得者の需要は、郊外の新築から都心の中古へと変化していくかもしれません。今後のマンション市場の動向に注目です。

出典：不動産経済研究所<首都圏マンション市場動向>

日本経済新聞 平成26年9月17日記事

「YRC セミナーのご案内」

テーマ：家族信託を利用した～相続・事業承継対策～

講師：税理士法人山田&パートナーズ 税理士 浅川典子

日時：平成26年10月7日（火） 18：00～19：45

会場：千代田区丸の内1-8-1 丸の内トラストタワーN館8階 会議室

※イマドキ・レポートをご覧頂いた方は無料でご招待いたします。

<お申込み・お問い合わせ>

山田不動産コンサルティング株式会社

担当：中村／田中／輿石 電話：03-6212-2530 FAX03-6212-2532