

首都圏新築マンション 1戸当たり平均価格の推移



誰が買うのだろうか。首都圏の新築マンションのことである。東京23区では平均価格が8000万円を超え、とても庶民の手に入る代物ではないのだ。新型コロナ不動産市場は落ち込みと言われたが、どこ吹く風の高騰ぶりである。高額マンションには縁がないと思いつつも、やはり行方は気になる。そこで2022年の住宅価格の動向について専門家3人に聞いた。

「普通のサラリーマンではとても買えないレベルで、非常に偏った市場形成をしています。そう語るのは、首都圏のマンションを35年以上にわたりウオッチしてきた住宅ジャーナリストの梅澤司さん(39)だ。不動産経済研究所によると、21年の新築マンションの平均価格は、首都圏(都3県)で前年比2・9%増の6260万円に達し、日本中がバブルに沸いた1990年(6193万円)を超え、過去最高額なのである。東京23区に至っては、同7・5%増の8203万円にも及ぶのだ。

「マンションでよく言われるのは、無理なく購入できる価格は、年収の5倍までという鉄則だ。梅さんは「5倍というのは住宅ローン金利が5%とか高かった時代の話。今は変動金利型では1%を切った0・5%程度です。金利が低ければ支払総額は少なくなるので、低金利の今は年収の7倍くらいでしょう。厚生労働省の国民生活基礎調査(18年)によると、1世帯平均の平均所得金額は約555万円

高騰マンション 誰が買う



東京を中心に首都圏のマンション価格は高騰を続けている—本社ヘリから西夏生撮影

では22年の首都圏のマンション価格はどうか。22年度税制改正で住宅ローン減税の縮小が決まり、影響が懸念されるが、梅、長嶋の両氏は今年も値上がりは続くと見る。長嶋さんは「税制改正で住宅ローンの減税率は下がりますが、一方で減税期間は長くなり、実質的にはそれほど変わりません。マンションに適した土地は多くはないので、供給を大幅に増やすことはできない。今年も売り手市場が続きます」と予想する。

一方、梅さんが懸念するのは住宅ローン金利の動向だ。米国では急激に物価上昇(インフレ)が進んでおり、米連邦準備制度理事会(FRB)はインフレ抑制のため、3月からの利上げを示唆している。米国の金利が上げれば、日本国内の金利にも影響が及ぶ可能性があるのだ。「もし金利が上昇すれば、投資目的でマンションを買っている人と、実際に住むために購入する人の両者に影響する。一番悪いシナリオです」と梅野さん。金利上昇が不動産市場にダメージを与えるという見方は、梅、長嶋の両氏も同意見だ。異次元緩和を続ける日銀の黒田総裁の任期は23年4月まで。梅さんは「少なくとも黒田総裁の任期中は低金利が続くのでは」と予測する。

実需のほか投資や節税に 市場自体は縮小傾向

活況を呈しているように見える首都圏のマンション事情。しかし、実は市場自体は縮小しているという。不動産経済研究所によると、首都圏の新築マンションの発売戸数は最盛期の00年は9万5635戸を数えたが、21年は3万3600戸と、3分の1程度に縮まっているのだ。

梅野さんが解説する。「新築マンションの人気は、需要が増えて価格が上昇しているというよりも、人口減少で需要が減っている。投資家や節税対策用に売る側が供給を絞っている側面が強い。もし5万戸とか造ってしまつと、絶対売れ残りです。つまり限られたハイに購入希望者が集まる状況が、最近の価格上昇を招いているというのだ。梅さんも「人口が減り、実数で言えば住宅は足りている。中長期的には値段は下がる方向でしょう」と語る。

「人生最大の買い物」とも言われるマイホーム。2年も首都圏のマンションは高値が続いてきたが、欲しい人にとっては買いたい時はいつなのか、悩みは尽きないものである。【葛西大博】

円。いくら低金利とはいえ、年収の7倍をはるかに超える首都圏のマンションは、庶民にとても手が出せないだろう。

では、いったいどういった人たちが買っているのだろうか。不動産事業プロデューサーで、オラカ総研代表の牧野弘弘さん(62)によると、主な購買層は、富裕層▽国内外の投資家▽相続税対策の高齢者▽パワーカップルと呼ばれる高収入の共働き世帯—の四つに分かれるという。「日常的に住むために購入する実需層はパワーカップルくらいです。それも世帯年収が1500万円〜2000万円はないと、なかなか8000万円台のマンションには手が届きません。前述の国民生活基礎調査では、年収1500万円以上の世帯は全世帯のわずか3・3%に過ぎない。やはり平均的な収入の人々にとっては高根の花なのだ。

「デフレが続く日本。それなのに、なぜ住宅価格は上昇しているのだろうか。住宅資材価格の高騰や、建設に関連する人件費上昇がよく聞く話である。実は最も大きな要因は、「アベノミクス」の実現のため、13年3月就任した黒田東彦総裁がいる日銀が進める大規模な金融緩和なのだという。

「修さん(54)は『黒田バスター』と呼ばれる金融政策により、株価が上がるのと同様に、この9年近々不動産価格も上昇し続けました。この状況を支えているのが圧倒的な低金利です」と説明する。家を買う人のほとんどは住宅ローンを組む。大量の国債購入など、異次元金融緩和による金利の低下が、お金を借りやすい状況をもたらし、その結果、住宅市場の盛況を生み出しているというのだ。

「修さん(54)は『黒田バスター』と呼ばれる金融政策により、株価が上がるのと同様に、この9年近々不動産価格も上昇し続けました。この状況を支えているのが圧倒的な低金利です」と説明する。家を買う人のほとんどは住宅ローンを組む。大量の国債購入など、異次元金融緩和による金利の低下が、お金を借りやすい状況をもたらし、その結果、住宅市場の盛況を生み出しているというのだ。

「修さん(54)は『黒田バスター』と呼ばれる金融政策により、株価が上がるのと同様に、この9年近々不動産価格も上昇し続けました。この状況を支えているのが圧倒的な低金利です」と説明する。家を買う人のほとんどは住宅ローンを組む。大量の国債購入など、異次元金融緩和による金利の低下が、お金を借りやすい状況をもたらし、その結果、住宅市場の盛況を生み出しているというのだ。

「修さん(54)は『黒田バスター』と呼ばれる金融政策により、株価が上がるのと同様に、この9年近々不動産価格も上昇し続けました。この状況を支えているのが圧倒的な低金利です」と説明する。家を買う人のほとんどは住宅ローンを組む。大量の国債購入など、異次元金融緩和による金利の低下が、お金を借りやすい状況をもたらし、その結果、住宅市場の盛況を生み出しているというのだ。



梅澤司さん



牧野弘弘さん



長嶋修さん