

マンション市況は好調だが

価格じわり上昇傾向

昨年末の政権交代以降、安倍内閣が声高に叫び続けている「経済活性化」。ここにきて株価上昇に一服感が出てきたようだが、政権交代前と比べると、依然として倍近い水準を維持している。経済の活性化による「日本の元気」は歓迎すべきこと。ただ、そうなれば「物価の上昇」といった現象も出てくる。ここ数カ月、市場全体の上向きが指摘されている「新築マンション」の最近の価格にも上昇傾向が見て取れる。

要因は用地、建築コスト

先行きの懸念材料

不動産経済研究所（東京都新宿区）の調査によると、首都圏で13年1月～5月までに供給された新築マンションの平均価格は「4712万円」となっている。12年の同期間との「4525万円」と比べて約200万円上昇。更にこの3カ月は、連続して前年同月を上回っている。この状況は、「本格的な価格上昇を意味しているのか。同研究所では、ポイントとして「地価の上昇地点の増加」

需要者の購買力に影響

住宅ローン金利先高感も

「復旧・復興による人手不足」「資材価格の上昇」の3点を挙げる。まず、1点目の「地価上昇」については、国土交通省が四半期ごとに公表している地価動向調査「地価L00Kレポート」が分かりやすい。最新調査（13年1月～3月）第1四半期）では、リーマンショック以降で初めて上昇ポイントが初めて上昇ポイント

旧を考えると、人手不足の改善は難しい状況と言える。3点目は、円安による原材料価格の上昇や、輸送コストの増大などをはじめ、好調な自動車産業を背景とした鉄鋼価格の上昇など、様々な要因がからまって生じている。震災復旧に、大量の建築資材が使われることも大きく影響しているようだ。資材価格の上昇については国土交通省の調査でも報告されており、建設工業経営研究会の「RC造マンションの建築費指数」では、10年平均を100とした場合、13年3月は106に上昇している。

家計の「収入増」に期待

この住宅ローン金利、利用した時期によっては販売価格以上に大きな影響となって表れる。最新の2・03%の金利で4000万円を35年ローンで組んだ場合、月々の支払額は約13万3000円。そして、たとえば4年前の09年6月の金利3・24%の場合、月々約15万9000円の支払いに



用地や建築コストの上昇を背景にマンション価格は上昇傾向にあり、先行きの懸念材料になってきている（都内で、写真と本文は関係ありません）

ト数が全体の半数を超えた。「都心の住宅系地区における需要の増加が、上昇要因の1つ」（国交省）。地価が上がれば、当然のことながらマンションの販売価格は上昇基調となる。2点目の「人手不足」は、東日本震災の復旧事業に、今後も建設工事関係者が大量に動員されるため。人手不足の中にあつて、マンション建設のために人員を確保しようと思えば賃金を上げざるを得ない。これは、震災復旧が始まった時期から続いている現象で、今後の更なる本格復

前調査と比べて、15ポイントの大幅増だ。そのため、「住宅購入に向けた動きを早めた方がよさそうだ」と考えるエンドユーザーが増えている」（不動産経済研究所）と

マンションコンサルティンクのトータルブレイン・久光龍彦社長は、販売価格上昇について「付加価値の高い高額タワーの供給増も1つの要因」と指摘。更に、ここ数年、多くの来場者でモデルルームがにぎわっていることから、「デベロッパー（販売側）も、少し強気の価格設定を

住宅ローンの低水準は十年以上続いている。「3・24%」