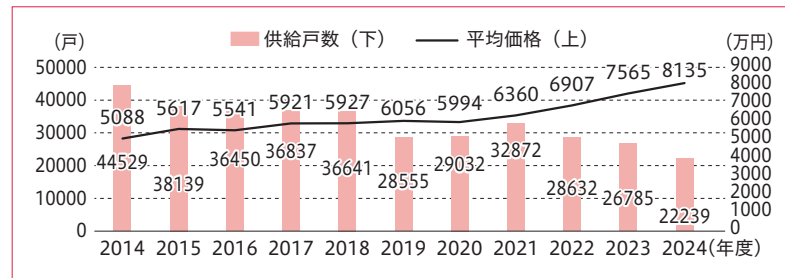


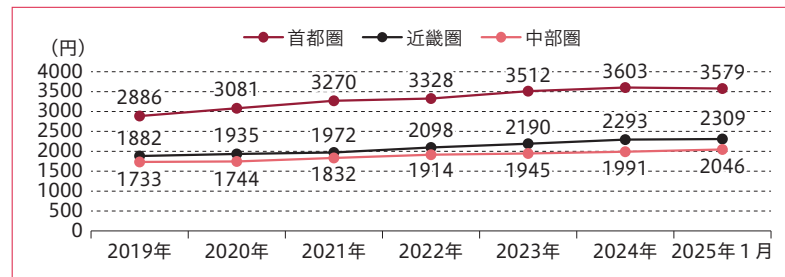


図表1 首都圏新築マンションの供給戸数と平均価格の推移



(出所) 不動産経済研究所「首都圏 新築分譲マンション市場動向」などを基に筆者作成

図表2 三大都市圏分譲マンション1㎡当たり賃料推移



(出所) 東京カンテイ「分譲マンション賃料」を基に筆者作成

不動産市場の見通しと今後の変動要因

データで理解！

住

宅価格の高騰が止まらない。民間調査機関の不動産経済研究所によると、首都圏の新築マンションの平均価格は、2014年度に508万8千円だったのが2024年度には813万5千円となり、この10年間で59・9%上昇している(図表1)。

特に都心部の高騰が著しく、東京23区だけで見ると同じ期間に603万2千円から1億163万2千円に上がり、2倍近くになっている。

新築の高騰によって手が届かなくなった人たちが、割安感のある中古住宅に流れるようになったこともあり、中古価格も上がっている。

公益財団法人の東日本不動産流通機構によると、2014年度は278万9千円だった首都圏中古マンションの成約

価格の平均が、2024年度は493万9千円にアップ。10年間で77・1%も上昇している。新築マンションの上昇率より高い上昇率だ。

不動産価格は今後も上昇が続く可能性

住宅価格の上昇は、今後もしばらくは続くのではないかとみられている。新築住宅の価格は、①土地の仕入れ値、②建物の建築費、③分譲会社の経費・利益を合算し、販売戸数で割って一戸あたりの販

てず、供給は先細りになっている。

事業者目線で見ると、マンション分譲に比べて、インバウンド需要でニーズが高まっているホテルの利益率が高まるに高く、競争入札になると

売価格が算出されるが、現状、①から③すべてが上昇しており下がる要素がない。

まず、地価は国土交通省の2024年度の公示地価で、住宅地の全国平均が2・1%上昇。東京圏は4・2%上昇している、マンション適地はその何倍も上がっているといわれる。

建築費は、国土交通省の建設工事費デフレーターでは、年率4%から5%の上昇が続いている。デベロッパーの経費も、人手不足や働き方改革などの影響もあって人件費が上がり、全体的に増加している。したがって、新築価格は上がらざるを得ない。

何割もの格差が付いてしまうことが珍しくないという。

先の図表1にあるように、首都圏の新築マンションの供給戸数は10年前には4万戸台だったのが、2024年度には2万戸台まで減少。2025年度は若干増える見込みだが、それでも2万戸台の前半に留まるだろう。消費者からみれば、価格高騰の中で選択肢が狭まり、厳しい環境が続くことになりそうだ。

賃貸マンションの賃料も上昇傾向

こうした住宅価格の高騰を受けて、不動産投資を行う人が少なくない。毎月の賃料収入で利益を得ながら、価格の上昇で資産価値アップを期待でき、あわよくば売却益が出る可能性が高いのだからメリットは小さくない。

もちろん、取得価格が上がっているため、賃料収入によ

山下和之
住宅ジャーナリスト

不動産市場の現状・展望と不動産投資家の投資意欲、リスク要因などについて解説する。

高くなりすぎれば、消費者が付いていけなくなるのではないかと懸念があるが、最近では「資産」として不動産を購入する考え方が強まっている。

特に高額物件に関しては、価格の上昇は資産価値の拡大につながる考え、多少無理をしても購入する人が増えている。価格の上昇が足かせになるのではなく、むしろプラスに働いているのではないかとこの見方もあるほどだ。

そのため、新築マンションや分譲戸建てのデベロッパーでは販売戸数を増やしたいところだが、特にマンション適地では開発が進んでいること

る利回りは低下せざるを得ないが、それでも資産価値の拡大は利回りの低下を補って余りあるし、最近では物価高騰で家賃も上昇傾向にあり、利回りの低下はさほどではなくなりつつある。

図表2は、民間不動産データバンクの東京カンテイによると、分譲マンションを賃貸に出したときの1平方メートルあたりの賃料の推移を示している。

首都圏の賃料は2019年には28万8千円だったのが、2025年1月には3万5千79円になっている。6年間で24%上昇した。先の新築マンションや中古マンションほどのアップ率ではないものの、今後は世間の物価高騰意識の高まりの中、賃料についても上昇が期待できるのではないだろうか。

大手ハウスメーカーを中心とする住宅生産団体連合会で