首都圏マンション価格が過去最高 21年度平均6360万円

#住建・不動産

2022/4/19 2:00

価格上昇が続くなかでも購入意欲は根強い

不動産経済研究所が18日発表した2021年度の首都圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）の新築マンション平均価格は6360万円だった。前年度に比べて6.1%高く、バブル期の1990年度以来31年ぶりに過去最高を更新した。都心部で発売した価格1億円以上の「億ション」が全体を押し上げた。

発売戸数は同13.2%増の3万2872戸だった。前年実績を上回ったのは2年連続。都心部を中心に販売が好調だった。3月の発売戸数は一部の大型案件が4月にずれた影響などで前年同月を下回ったが、年度では18年度以来3年ぶりに3万戸台を回復した。地域別では東京23区が1万3169戸と前年度比18.3%増えた。埼玉県や神奈川県も前年実績を超えた。

発売初月の契約率は72.9%と好調の目安とされる7割を全地域で上回った。3月末の販売在庫数は5881戸と前年同月より1500戸弱少ない。低金利が支えとなり、共働きの「パワーカップル」の購入意欲は根強い。

好調な販売の背景には、新たなライフスタイルに合う住宅を探す消費者の動きがある。大企業を中心に在宅勤務が定着するなか、自宅で働こうにも間取りなどの面で現状の住まいに不満を持つ人は多く、新居を探す傾向が強まっている。

通勤の便利さや将来の売却を見据えて資産性を考慮し、職場に近い東京23区の高層マンションや、複数路線が走る郊外の駅近物件を選ぶ人が多い。ファミリー層を中心に広さなど住環境を重視する人も目立つ。最寄り駅からバスを使う「バス便」物件も、割安感から人気だ。

不動産経済研究所の松田忠司主任研究員は22年度について「ロシアのウクライナ侵攻などによる建設資材費上昇の影響は早ければ秋商戦から出てくる」と指摘する。現状で販売減速感は見られないが、金利に先高観が出るなか、マンション市場では一段の価格高騰を受けた先行きへの警戒感は強まっている。