

～ マンション価格から、相場観の今 ～

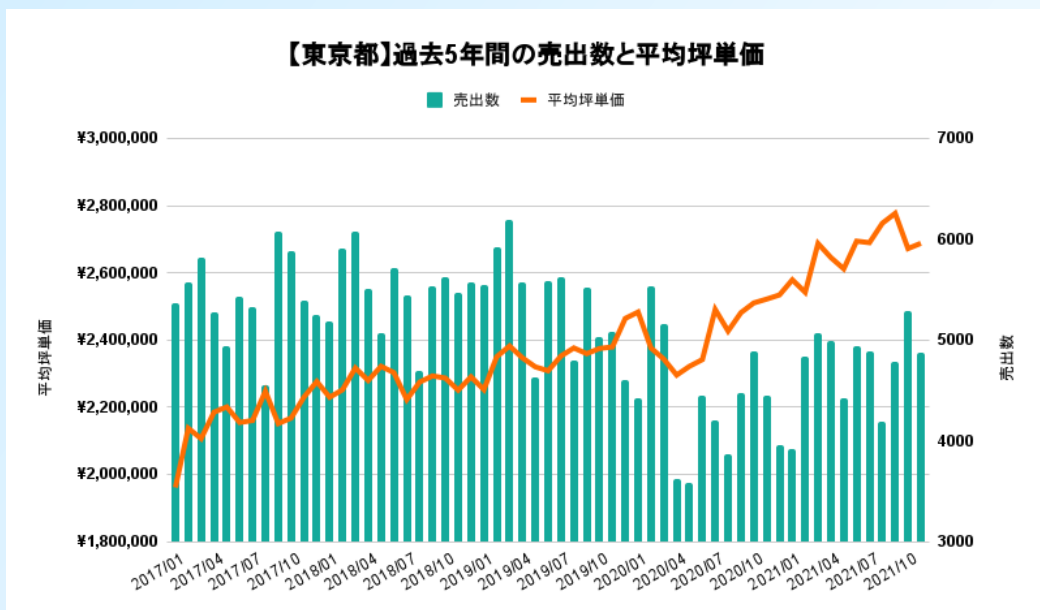
先月末の、全国の新築マンションの平均価格が「初の5,000万円超え」との報道がありました。

土地・建物の相場観は今どうなっているのか。今回はマンション価格の動向から考えてみました。

<新築の全国平均が5,000万円に！>

民間の調査会社「不動産経済研究所」によると、2021年の全国新築マンション平均価格は、一戸あたり5,115万円で、(1973年の)調査開始以来、初めて5,000万円を突破しました。

また、発売戸数は、7万7,552戸で、2020年からおよそ3割の増加です。一例として、東京都の推移をご覧ください。



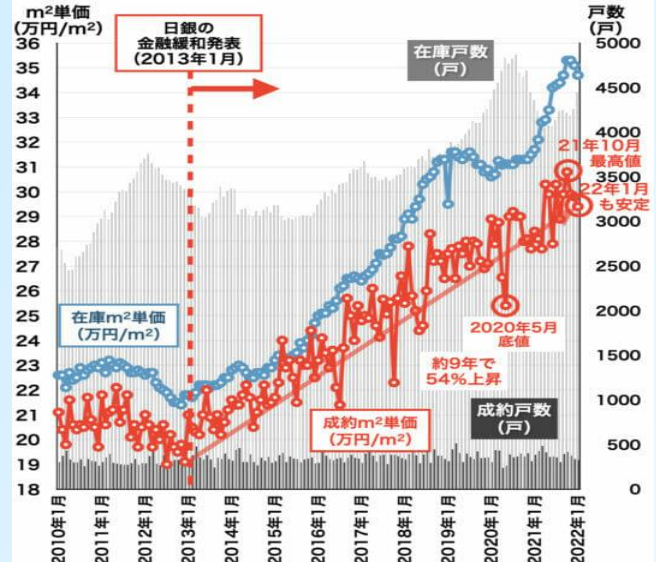
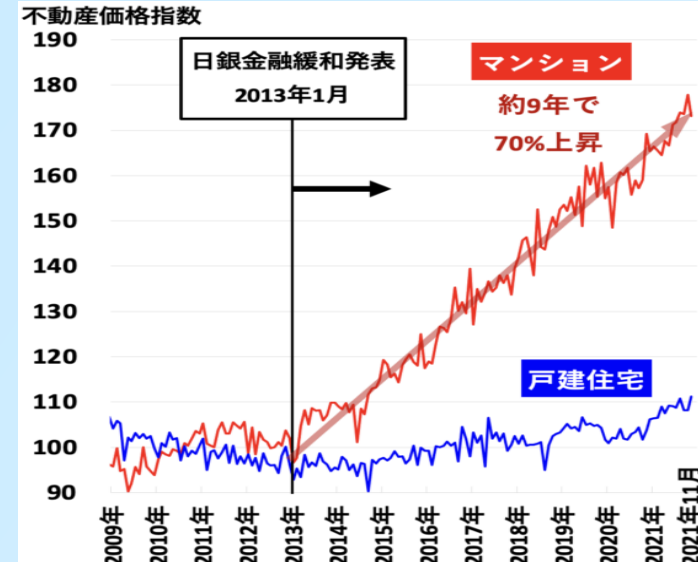
これは、過去5年間の中古マンション売出数（緑の棒グラフ）および平均坪単価（オレンジの折れ線グラフ）の推移を表したグラフです。

2017年1月には「196.1万円」だった平均坪単価が、2021年11月には「268.8万円」にまで上昇しました。約5年間で、137%の高騰となります。

2021年1月と比較しても104%。東京オリンピックの閉幕により、価格が落ちるといふ一つの予想に反したことになります。

売出数に目を向けてみると、新型コロナウイルス感染拡大に伴う1度目の緊急事態宣言が発出された2020年4月、5月に急減し、2021年前半まで継続的に売出数が激減しました。しかし、2021年10月から売出数はコロナ禍前の2019年同月比でプラスに転じています。

建設コストの上昇に加え、高額物件の人気が高いことが価格を押し上げた様です。



<愛知県では70%の上昇! ?>

国土交通省が発表している「不動産価格指数」によると、愛知県内のマンション価格も大きく上昇しており、金融緩和が行われた2013年から約70%の指数上昇となっています。

上右図は売買が成立した「成約価格」と「成約戸数」のグラフです。ここでも2013年からの約9年で54%値上がりしている状況で、この数年では

- ・ コロナで下落し2020年5月に底値だったが、すぐに回復。
- ・ 2021年10月は高値を更新。
- ・ 今年1月も、高値で安定している状況。

今後の見通しについて調査会社では「建築資材や人件費が上昇する中、マンションの需要は底堅い状況が続くとみられ、価格も高止まりするのではないか」と見ているようです。

関連事項として、住宅ローン控除が改正、縮小にあるものの、中古マンションに関しては控除率のみの引き下げで、控除期間および借入限度額は2021年と同様。さらに**築年数要件が撤廃**されました。

2021年まで、中古マンションは原則「築25年以内」のものでなければ住宅ローン控除は適用されませんでした。改正により撤廃。

控除率 一律0.7%	2021年	2022年・2023年	2024年・2025年
新築・消費税課税住宅 認定住宅 (控除期間13年: 600万円)	500万円	35万円 × 13年 = 455万円	31.5万円 × 13年 = 409.5万円
ZEH水準 省エネ住宅 (控除期間13年: 480万円)	400万円	31.5万円 × 13年 = 409.5万円	24.5万円 × 13年 = 318.5万円
省エネ基準 適合住宅 (控除期間13年: 480万円)	400万円	28万円 × 13年 = 364万円	21万円 × 13年 = 273万円
一般住宅 (控除期間13年: 480万円)	400万円	21万円 × 13年 = 273万円	0円 (2024年以降建築確認)
中古住宅 認定住宅 (ZEH・省エネ基準)	300万円	21万円 × 10年 = 210万円	21万円 × 10年 = 210万円
一般住宅	200万円	14万円 × 10年 = 140万円	14万円 × 10年 = 140万円

昭和57年以降に建築された住宅は「新耐震基準適合住宅」に緩和され、より購入意欲が高まっていることも要因と考えられます。

「売・貸物件 募集中です！」

ネットに掲載して反響アップが図れます！
掲載料や面倒な手続きは必要ありません。
「ご依頼」を頂くだけで結構です。

私たちは、土地や建物の仲介のみではなく、声かけ頂ければ、何でもお役に立ちます！

～土地・建物のよろず屋～



名古屋市中村区横前町109番地
TEL: 052-413-4628



<https://maruhiro2103.co.jp>