

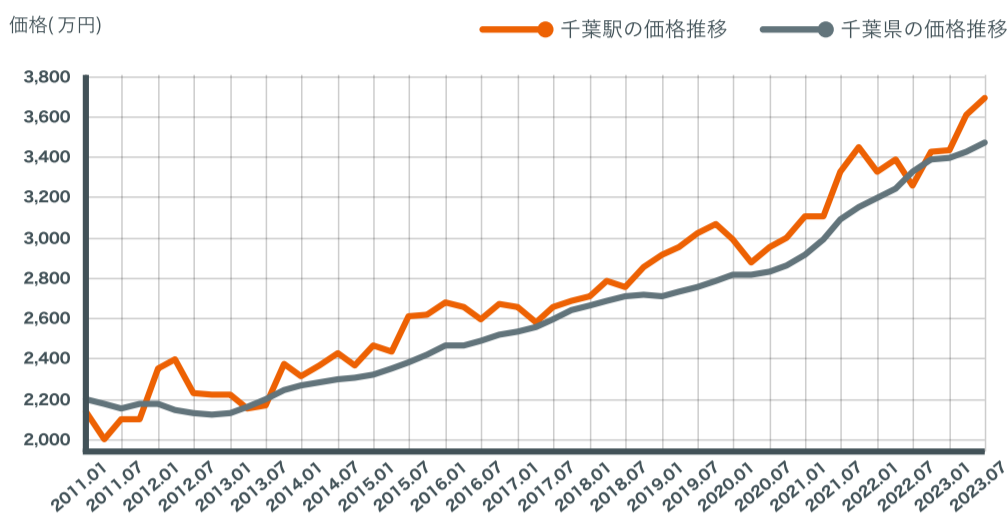
# 今後のマンション価格の展望①

千葉駅を中心としたエリアは、都心へ直通となる交通アクセスと、様々な生活利便施設が整う魅力の街。さらに駅前で進む再開発や、建築費の上昇などが加わることで、周辺地域の分譲マンション価格は高騰しています。

## マンションの価格は上昇の一途を辿ります

### 千葉県と千葉駅の価格推移

分譲マンション価格の上昇は、全国レベルで著しいものとなっています。その中でもJR「千葉」駅周辺ではその状況が顕著で、2011年1月には約2,000万円以下であった価格が2023年7月は3,600万円を突破。上昇率は千葉県平均を大きく上回っています。

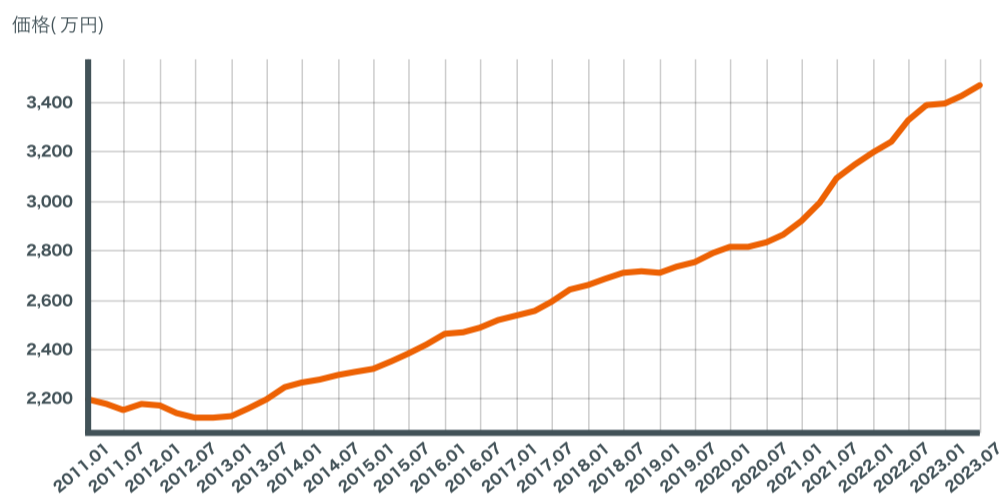


※出典:LIFULL HOME'S

## 新築マンションの高騰を受け、中古価格も上昇

### 新築だけではない価格の上昇

新築分譲マンション価格高騰の余波は、中古マンション市場にも明確に影響を及ぼしています。これは、新築マンション購入をあきらめた方が、クオリティの高い中古物件をお求めになり、この結果ニーズが高まってきたことが要因と思われます。

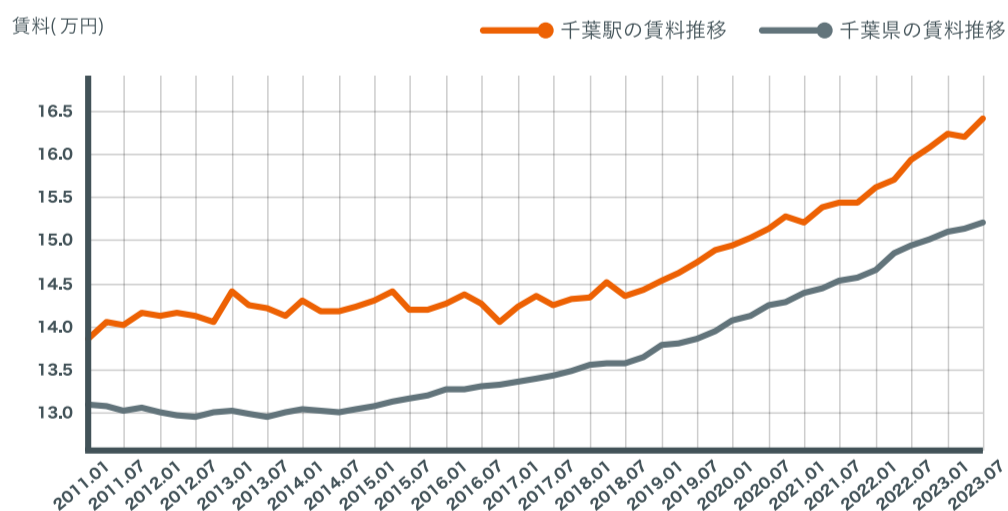


※出典:LIFULL HOME'S

## 賃料の相場も上昇中

### 賃貸住宅の家賃も上昇中

新築・中古の分譲マンションの高騰は、賃貸物件の家賃相場にも大きな影響を与えています。JR「千葉」駅周辺など、立地条件や高品質な良い住まいでその傾向は顕著で、このことは、分譲か賃貸かを検討する場合に参考になると考えられます。

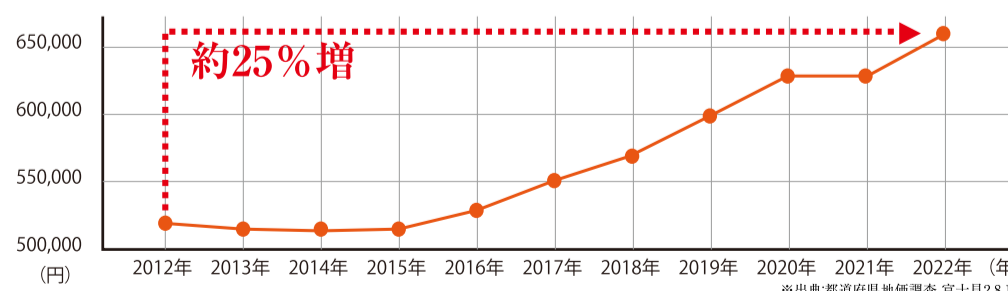


※出典:LIFULL HOME'S

## さらに拍車をかけるように地価も上昇中

### 現地周辺過去10年の地価

「千葉」駅と「千葉中央」駅と「葭川公園」駅に囲まれた地域特性が評価され、周辺の地価は2022年には655,000(円/m<sup>2</sup>)となりました。この数値は2012年の520,000(円/m<sup>2</sup>)と比較して約25%という上昇率を記録。今後もさらなる上昇が期待できます。



※出典:都道府県地価調査 富士見2-8-10

「千葉」駅周辺エリアでは、新築・分譲そして賃貸と、住宅経費は上昇の一途。この状況は今後も継続すると思われます。



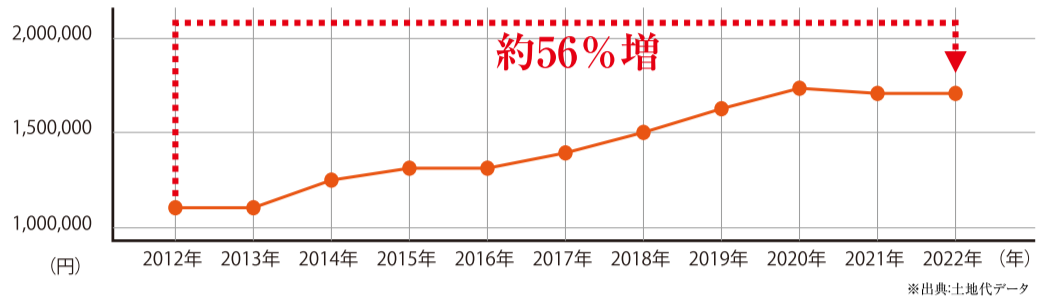
## 今後のマンション価格の展望②

23区内を中心とした都心エリアのマンション価格高騰は、全国的な価格上昇の起因と考えられている存在。これには、建材価格の高騰などに加えて、東京ならではの土地不足と人件費問題が大きく影響していると考えられます。

### 上昇を続ける東京都23区の地価

#### 5割以上も地価が上昇

東京23区は他地域と比較して、以前より比較的に地価の高いエリアでした。しかし、ここ10年間はその状況がさらに明確となり、平均すると約56%の上昇を記録。都心への回帰現象・マンションの購買意欲の高まりなどが、その原因と考えられます。



ついに東京都23区のマンション平均価格は1億超え

#### 2023年4月の東京23区平均価格は1億1,773万円!?

首都圏平均価格は7,747万円(対前年同月比+23.1%)、東京23区は1億1,773万円(同+60.3%)を記録しました。極めて高水準というほかに、近畿圏平均5,193万円(同+30.4%)、大阪市平均の4,920万円(同+21.5%)と比較しても突出した価格水準に達しています。

※出典:LIFULL HOME'S PRESS時事解説

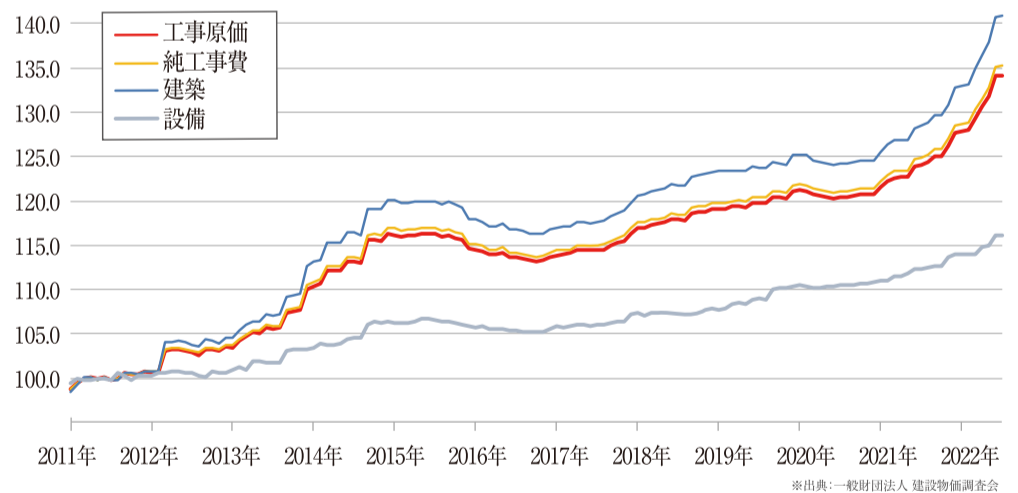
都心を始めとした東京エリアでのマンション価格の高騰は、周辺地域にも波及。JR「千葉」駅周辺におけるマンション価格にも大きな影響を与えています。



### 地価の上昇だけでなく、建築費も上昇中

#### 価格上昇の理由は建築費!?

近年、マンション価格は上昇傾向が見られます。これは、人件費と、オイル・各種材料費値上げなどの工事原価上昇により生じている現象です。これらは日本及び世界的な問題であり、今後すぐに以前の状態に戻ることは難しいと考えられます。



### 金利も今後は不透明です

#### 低金利の頭打ち? 今後は金利の上昇の可能性も

現在、世界的に長期金利は上昇しており、我が国でも固定金利が徐々に上がってきています。日本銀行が実質的に大規模緩和政策の修正を行い長期金利の上限を引きあげたことも要因として、2023年1月の住宅ローン金利は上昇しました。

借入金	金利	毎月返済額	総返済額
3,000万円	1%	約8.4万円	約3,556万円
	1.5%	約9.1万円	約3,857万円
	2%	約9.9万円	約4,173万円
4,000万円	1%	約10.2万円	約4,285万円
	1.5%	約11.1万円	約4,662万円
	2%	約12.0万円	約5,060万円

総返済額の差

約300万円  
約620万円  
約380万円  
約780万円

※基準金利を1%とし、金利は35年間一定として計算

首都圏の価格高騰により、周辺の主要エリアにも需要が流れ、地価上昇へ繋がっていきます。建築費の高騰も日本及び世界的な問題であり、5年・10年と長い目で見ると分かりませんが、今後すぐにマンション価格が極端に安くなることは難しいと考えられます。

