

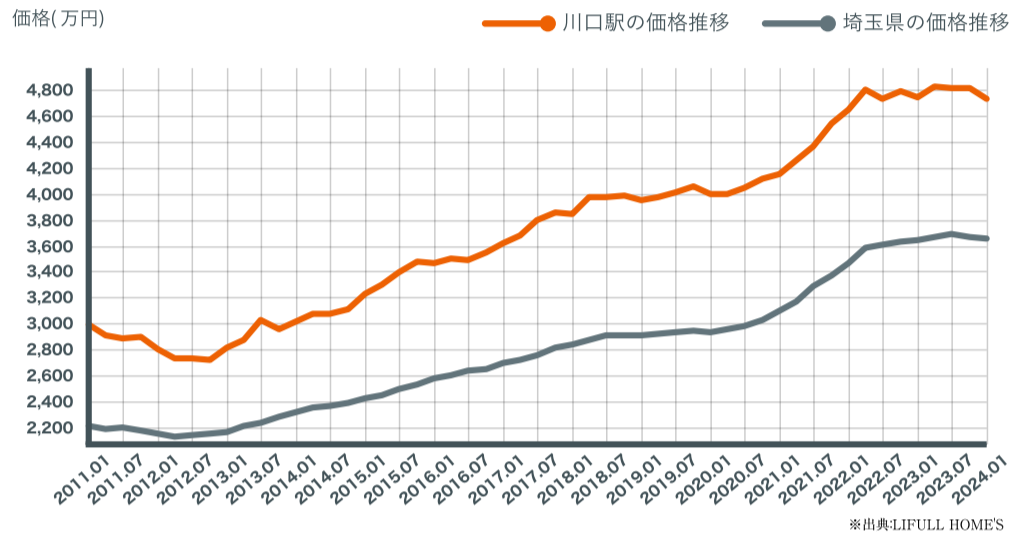
今後のマンション価格の展望①

川口駅は、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。

昨今の新築マンションの高騰を受け、中古価格も上昇

中古マンションの市場動向

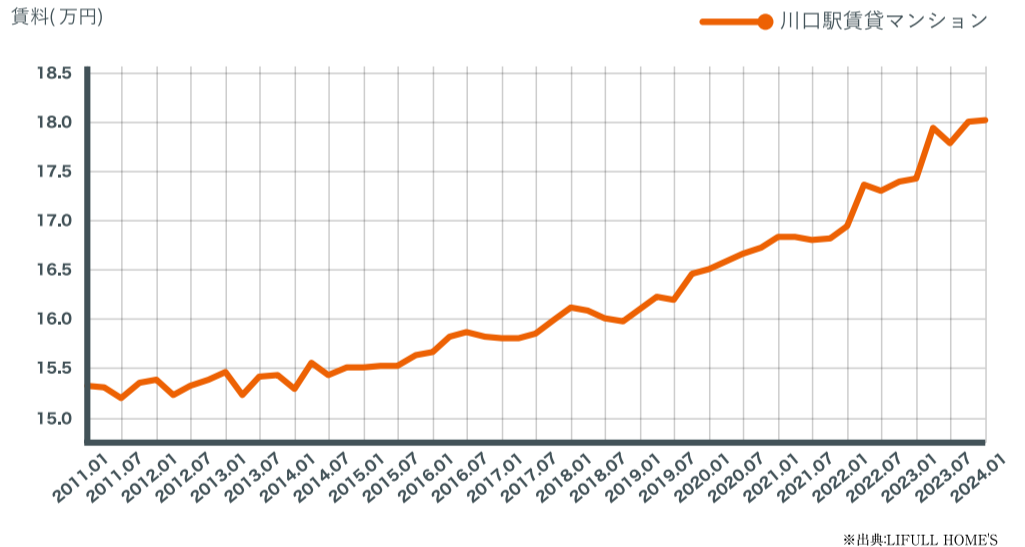
材料費・地価・人件費などが大幅上昇した余波により、新築分譲マンション価格は高騰状態が続いています。その余波は中古マンション市場にも反映。中でも川口市は東京に近いなどの利便性が影響し、埼玉県内で中古マンション価格の高い地域となっています。



賃料の相場も上昇中

賃貸住宅の家賃も上昇中

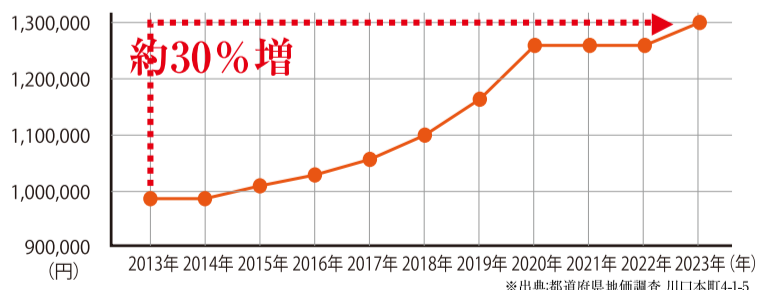
分譲マンションの価格高騰は、賃貸物件の家賃相場にも大きな影響を与えています。特にJR線「川口」駅周辺など、立地条件に優れた住まいでその傾向は顕著。今後もこの状況は継続すると考えられ、分譲か賃貸かを検討する場合に参考になると考えられます。



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

都心直通となるJR線「川口」駅を間近として、住環境にも恵まれた地域特性が評価され、周辺の地価は2023年には1,300,000(円/m²)となりました。この数値は2013年の990,000(円/m²)と比較して約30%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。



短期間で見ると価格や賃料が下がる時期はありますが、
長期的に見ると「川口」駅周辺では、マンション価格・賃貸家賃などの住宅経費は上昇傾向。
この状況は今後も継続すると思われま



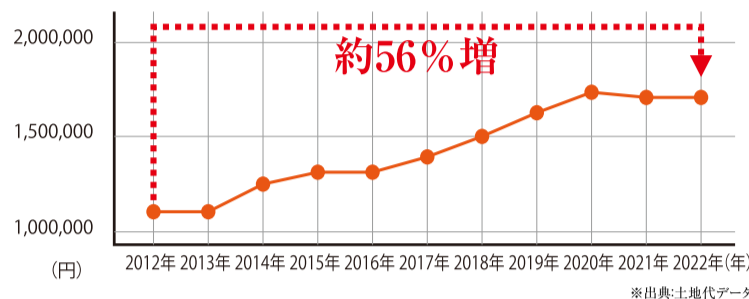
今後のマンション価格の展望②

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なく、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

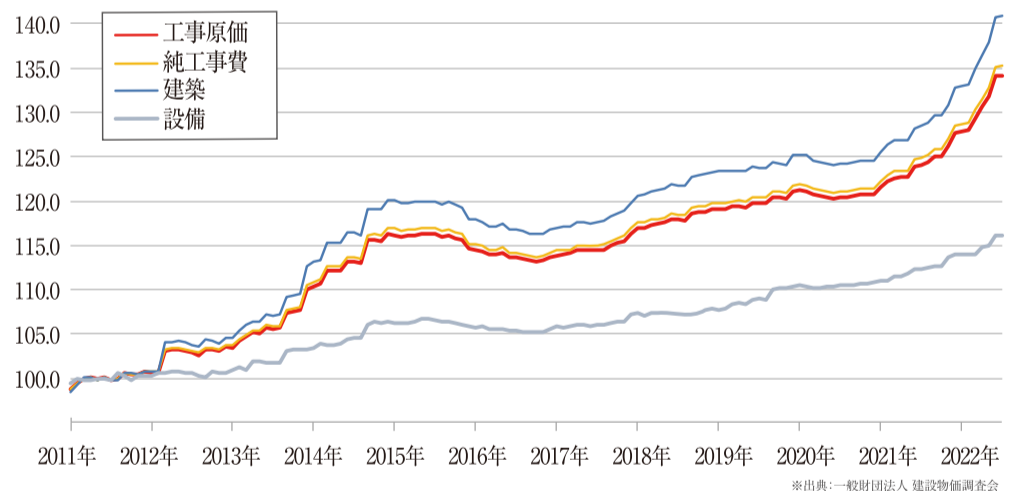
都心を始めとした東京エリアでのマンション価格の高騰は、周辺地域にも波及。
「川口」駅周辺におけるマンション価格にも大きな影響を与えています。



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
5,000万円	1%	約14.1万円	約5,927万円
	1.5%	約15.3万円	約6,429万円
	2%	約16.5万円	約6,956万円

総返済額の差



※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。

