

今後のマンション価格の展望は？①

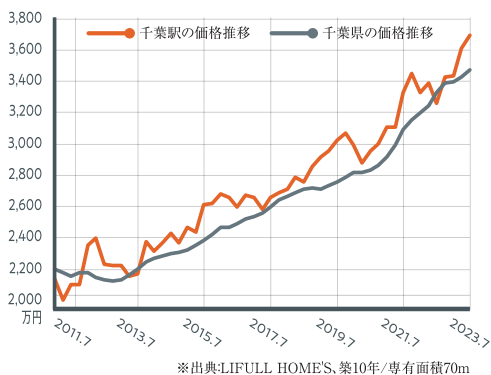
千葉駅を中心としたエリアは、都心へ直通となる交通アクセスと、様々な生活利便施設が整う魅力の街。
さらに駅前で進む再開発や、建築費の上昇などが加わることで、
周辺地域の分譲マンション価格は高騰しています。

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。

■新築マンション価格推移

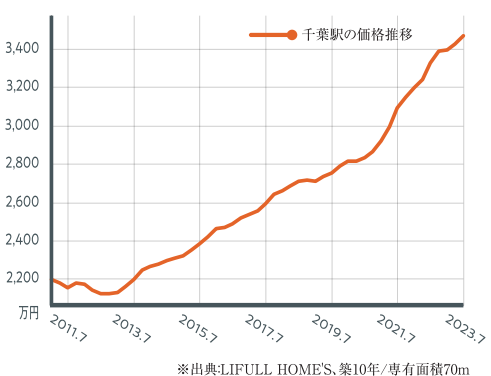


新築マンションの高騰を受け、中古価格も上昇

■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。

■中古マンション価格推移

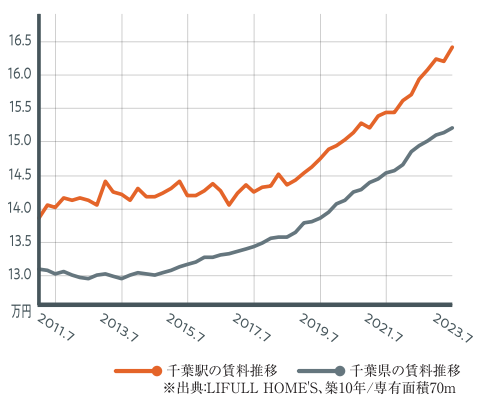


賃料の相場も上昇中

■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。

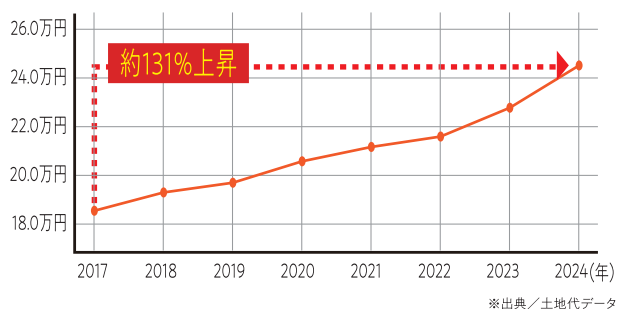
■賃料推移



さらに拍車をかけるように地価も上昇中

■地価の安定上昇が続く千葉市中央区

千葉市中央区は、キーステーションである「千葉駅」や「千葉市役所」などの公共施設、そして多くの大型商業施設などの集積したエリア。さらに大型再開発プロジェクトも進行していることから、地価上昇は順調な推移を示しています。



「千葉」駅徒歩圏で、今の満足と将来の安心を生み出す住まい

現在、新築マンションに対する需要と価格は右肩上がりの傾向が続いています。その中でも、「都心直通となるターミナル駅へ徒歩圏」「周辺の整った住環境」「高品質な設備仕様」という条件の整ったマンションと出逢えるチャンスは希有なこと。地価上昇や資材高騰によりマンション価格が上昇し続けている現在だからこそ、この機会は貴重です。より良い未来を実現するために、ご検討されてはいかがでしょうか。



今後のマンション価格の展望は？②

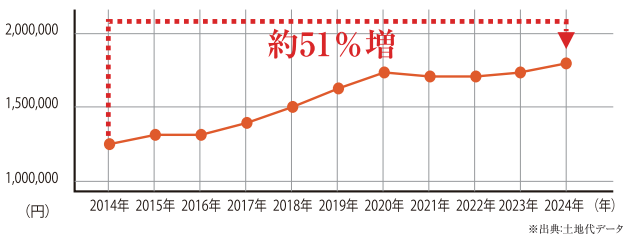
23区内を中心とした都心エリアのマンション価格高騰は、全国的な価格上昇の起因と考えられている存在。

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51%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。



東京都23区のマンション平均価格は1億超え

2024年11月の東京23区平均価格は1億889万円

首都圏平均価格は7,988万円、東京23区は1億889万円を記録しました。極めて高水準というほかに、近畿圏平均5,225万円、大阪市平均の5,562万円と比較しても突出した価格水準に達しています。

※出典:不動産経済研究所 マンション市場動向

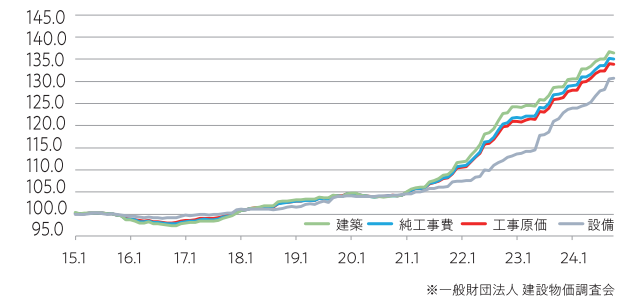
都心を始めとした東京エリアでのマンション価格の高騰は、周辺地域にも波及。JR「千葉」駅周辺におけるマンション価格にも大きな影響を与えています。



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

住宅ローンの金利が史上最低水準でしたが、今後は金利上昇の可能性が高まっています。

2022年から世界的な長期金利上昇の中、国内の固定金利がじわじわと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を修正し、長期金利の上限を引き上げたこともあり、2023年1月の住宅ローン金利もアップしました。さらに2024年9月にメガバンクなどが短期プライムローンを引き上げたことにより、今後の借入金利が上昇する可能性が高く、固定金利の上昇も見込まれています。

金利ごとの資金シミュレーション

借入金	金利	毎月返済額	総返済額
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
6,000万円	1%	約16.9万円	約7,113万円
	1.5%	約18.3万円	約7,715万円
	2%	約19.8万円	約8,347万円

総返済額の差

約500万円
約1,029万円

約602万円
約1,234万円

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。



※上記内容は今後の価格や資産価値の上昇や維持、ご売却・賃貸時の確実性や利益を保証するものではありません。