

新築分譲マンション高騰にみる社会構造の変化

ぶぎん地域経済研究所 専務取締役／チーフエコノミスト 土田 浩

新築分譲マンションが記録的な高値になっている。値上がり自体は今に始まった話ではないが、昨2023年の高騰ぶりは凄まじい。(株)不動産経済研究所の「新築分譲マンション市場動向2023年」によれば、東京23区の1戸当り平均価格は1億1千万円で、前年比+39%であった。1㎡当りの単価でも173万円で、同+34%となっている。

マンション価格高騰の背景には、まず建築費の高騰がある。東アジアや東南アジアの経済発展により、鉄骨、木材、設備機器などの建築資材が軒並み逼迫している。加えて、型枠工や鉄筋工などの建築技能者の人手不足が拍車をかけている。

ただ、今日のマンション価格高騰には、上記コストアップ要因と並んで、需要家側の要因も大きく作用しているようだ。不動産関連の話題本を連発する牧野知弘氏の新著「なぜマンションは高騰しているのか」によれば、激増する日本人富裕層と、アジア系を中心とした外資系の買い漁りがマンション市場を席捲している。

日本人では、純金融資産を5億円以上保有する世帯が、15年間で1.73倍に、その保有額は2.3倍に膨れ上がった。また、外資系法人では、「バルク買い」と呼ばれる一括取得が目立つという。ホテルや賃貸マンションなどとともに、1棟ではなく、十数棟まとめて取得するのだそうだ。

新築分譲マンションは、少なくとも東京都内では、一般サラリーマンには手の届かない高嶺の花になってしまったようだ。となると、自然と目が向くのは、中古マンションである。

(株)東京カンテイの「三大都市圏・主要都市別/中古マンション70㎡価格年別推移(23年・年間版)」によれば、2021年、22年は大幅に上昇した。しかしながら、23年は前年比+1.9%とほぼ頭打ちになった。都心部では堅

調を維持しているが、エリアによっては天井感が強まってきたようだ。

労働収入を財源とする一般国民にとっては、購入予算に限界があり、野放図なマンション価格高騰にはついていけないということだろう。

先般、日経平均株価のバブル期越えが話題となったが、不動産市場についても、濃淡こそあれ恐るべき跳ね上がり方だ。因みに、消費者物価についても、2023年は+3.1%で、バブル期ピークの+2.9%(1991年)を上回っている。だが、現状、世論はこの資産価格暴騰を問題視していない。政策当局に関してもしかりである。むしろ停滞気味の景気浮揚に意を注いでいる。

では、今後はどのような姿が待ち受けているのか？

一つには、現在の延長線上で、一部の富裕層のみが超豪華な生活を謳歌し、一般国民との格差が拡大・定着するという米英型の資本原理主義的シナリオ。

あるいは、大幅な賃上げの実現により、幅広く国民の生活が豊かになり、デフレ脱却とともに日本経済が再起動するというトリクルダウンシナリオ。

はたまた、既に資産価格は崖っぷちにあって、かつてのバブル崩壊という苦い経験が再現するシナリオ。

ときには大局的な見地から、冷静に日本の経済・社会を注視し続けていきたい。

新築分譲マンション価格の推移(東京23区)

