

失敗しないマンション選びに大切な資産性……その③

[Resale Value]



Image Photo

Image Photo

どうなる今後のマンション価格

建築費・地価の上昇を受けてマンション価格は上昇傾向にあります。不動産経済研究所の調べによると2014年の首都圏の新築マンション平均価格は前年比2.7%の上昇となりました。供給立地は都心回帰が進んでおり、2014年の首都圏における東京23区の割合は46.3%となっており半数近くになっています。2015年には区部の割合が50%を超えるとも言われています。都区部の中でも都心部や湾岸部の供給が大幅に増加すると予想されます。価格は上昇傾向の中、都心部や

湾岸の超高層物件などはさらに価格の上昇も考えられます。2014年の供給戸数は東京都区部442棟の内、中央区が25棟、と世田谷区に続いて2位となっていますが、供給戸数は3,068戸と都区部最大となりました。都心部では価格上昇にも関わらず、中央区の人気は高く供給戸数も多くなっていますが、とりわけ湾岸エリアの供給が多くなっています。中央区で山手線から徒歩圏のマンション、さらに東京駅徒歩圏となると、そのメリットが際立ってきます。

マンション価格推移(全国 05年~14年)

単位:万円

地区	年	2014年	対前年比	2013年
首都圏		5,060	2.7%	4,929
近畿圏		3,647	4.3%	3,496
全国平均		4,306	3.2%	4,174

地区別供給戸数

単位:戸

地区	年	2013年	2014年	対前年比	2015年予測
都区部		28,340	20,774	-26.7%	23,000
都下		4,436	4,425	-0.2%	4,000
神奈川県		11,805	10,121	-14.3%	9,000
埼玉県		6,617	4,473	-32.4%	4,000
千葉県		5,280	5,120	-3.0%	5,000
首都圏計		56,478	44,913	-20.5%	45,000

将来性と資産性の高い物件を手に入れるチャンス

このようにビジネスの利便性など好条件の立地であり、2020年に向けて今後ますます注目度も高まるでしょう。ただし現在、地価・建築費の上昇からマンション価格も上昇中。人気エリアのマンション価格は今後ますます上昇する可能性もあります。これは一部の富裕層が資産性を見越して高値でも購入しているのと、円安で海外からの日本不動産投資ややすくなる中、外国人の投資も増えていることも要因の

一つです。財務省が発表した法人企業統計によると、企業収益は最高を記録し、設備投資も増加傾向にあります。緩和マネーの影響もあり企業の土地取引も増えるなかで今後の不動産価値の上昇が予想されます。上昇気流に乗った中央区などの物件の資産性もますます高まることが考えられます。アベノミクスによる低金利が続く中、優良で資産価値の高い物件を手に入れるチャンスなのではないでしょうか。

Housing consultant



株式会社オフィス野中

代表取締役 野中 清志

住宅コンサルタント

宅地建物取引主任者

首都圏・関西および全国でマンション購入に関する講演多数。

内容は居住用から資産運用向けセミナーなど、年間100本近く講演。

最近の主な著書・連載等

- ・「売れる」「貸せる」マンション購入法」週刊住宅新聞社
- ・「ワンルームマンション投資法」週刊住宅新聞社
- ・「「お金」見直し応援隊」日経BPセーフティジャパン(Web)
- ・他多数

テレビ出演等

- ・BS12 [TwellIV (トゥウェルビ)]
- ・「マンション投資 成功へのセオリー」(2014年12月)
- ・「海外投資家も注目する東京の不動産」(2013年11月)
- ・他ACT ON TV等 多数