

首都圏新築、初の1億円超

マンション上期狭く売れ残り増

不動産経済研究所が21日発表した首都圏（東京、神奈川、埼玉、千葉）の1～6月の新築分譲マンション平均価格は前年同期比13%上昇の1億135万円だった。1億円超えは初。専有面積を縮小する動きも強まり「狭いマンション」が目立ち始めている。

供給戸数は1%減の7989戸と3年連続で1万戸を割った。用地取得難や資材・人件費の上昇が続く、不動産デベロッパー各社は採算を見込める高価物件に軸足を移している。

「億ション市場」は新築価格が高額になる一方、住宅の面積は狭くなっている。1億円を超える新築1戸当たりの平均専有面積は、25年に68平方メートルに比べて15%縮小した。100平方メートルを超えていた2000年代前半より約3割小さ

い。不動産助言会社のトータルブレイン（東京、港）の杉原慎之副社長は「1億円の物件の買い手は富裕層から共働き世帯へと変わってきた。高くなりすぎて買い手がつかないことを避けようと、面積を縮小して価格を調整する動きがある」と指摘する。

それでも、東京23区の新築1平方メートル当たりの面積単価をもとに単純計算すると広さ70平方メートルのマンションの取得には1億582万円が必要となり、子育て世帯が新築で

十分な広さを確保するハードルは高い。国土交通省は、大人2人と子ども（6～9歳）1人の3人世帯で70平方メートルとする住宅の広さの目安を定めていたが、26年度からの住宅政策の方向性を示す「住生活基本計画」では削除された。目安と現実との乖離（かいり）が背景にあるとみられる。

パワーキャプルの「新築離れ」も起き始めた。「新築は手が出ない」。東京都内に住む30代の夫婦は3月、子どもの誕生を機に住宅購入を検討し

た。共働きで世帯年収は約1500万円だが、妻の産休・育休による収入減を見据え、当初希望していた都心の新築マンションを断念して練馬区内で約8000万円の戸建てを購入した。

19年～26年6月までの首都圏の新築マンションの売れ残り戸数は6389戸となった。不動産経済研究所の松田忠司上席主任研究員は「売れ残りが増加傾向にある。危険水準ではないが、2、3年前に比べるとどんどん増えている」と話す。

不動産デベロッパーは価格の上昇を抑えるため、設計面で工夫を重ねる。オープンハウス・グループのオープンハウス・ディベロップメント（東京・渋谷）が販売する杉並区の「イノバス西荻窪」は、住戸内の廊下を短くして無駄な空間を減らし、限られた面積でもリビングやダイニングを広く取った。

マンション開発事業部の岡野圭晃部長は「建設費や地価の高騰で事業化のハードルは高まっているが、実需層が手が届く価格を目指している」と話す。

新築マンションの高騰が続く中で、どんな住まい選びをするべきか。千葉商科大学特任教授でファイナシヤルプランナーの竹下さくら氏は「住宅購入では年収から借りられる額にとらわれず、教育費や老後資金を含めた計画を立て、金利が上がっても無理なく返せるかを見極めることが重要だ」と指摘する。

不動産経済研究所が21日発表した首都圏（東京、神奈川、埼玉、千葉）の1～6月の新築分譲マンション平均価格は前年同期比13%上昇の1億135万円だった。1億円超えは初。専有面積を縮小する動きも強まり「狭いマンション」が目立ち始めている。

地域別では東京23区は9%上昇の1億4249万円となり、1973年の調査開始以来の最高となった。千葉県や神奈川、23区以外の都内も上昇した。埼玉県は1%下落の6469万円だった。

供給戸数は1%減の7989戸と3年連続で1万戸を割った。用地取得難や資材・人件費の上昇が続く、不動産デベロッパー各社は採算を見込める高価物件に軸足を移している。

「億ション市場」は新築価格が高額になる一方、住宅の面積は狭くなっている。1億円を超える新築1戸当たりの面積単価をもとに単純計算すると広さ70平方メートルのマンションの取得には1億582万円が必要となり、子育て世帯が新築で

十分な広さを確保するハードルは高い。国土交通省は、大人2人と子ども（6～9歳）1人の3人世帯で70平方メートルとする住宅の広さの目安を定めていたが、26年度からの住宅政策の方向性を示す「住生活基本計画」では削除された。目安と現実との乖離（かいり）が背景にあるとみられる。

パワーキャプルの「新築離れ」も起き始めた。「新築は手が出ない」。東京都内に住む30代の夫婦は3月、子どもの誕生を機に住宅購入を検討し

た。共働きで世帯年収は約1500万円だが、妻の産休・育休による収入減を見据え、当初希望していた都心の新築マンションを断念して練馬区内で約8000万円の戸建てを購入した。

19年～26年6月までの首都圏の新築マンションの売れ残り戸数は6389戸となった。不動産経済研究所の松田忠司上席主任研究員は「売れ残りが増加傾向にある。危険水準ではないが、2、3年前に比べるとどんどん増えている」と話す。

不動産デベロッパーは価格の上昇を抑えるため、設計面で工夫を重ねる。オープンハウス・グループのオープンハウス・ディベロップメント（東京・渋谷）が販売する杉並区の「イノバス西荻窪」は、住戸内の廊下を短くして無駄な空間を減らし、限られた面積でもリビングやダイニングを広く取った。

マンション開発事業部の岡野圭晃部長は「建設費や地価の高騰で事業化のハードルは高まっているが、実需層が手が届く価格を目指している」と話す。

新築マンションの高騰が続く中で、どんな住まい選びをするべきか。千葉商科大学特任教授でファイナシヤルプランナーの竹下さくら氏は「住宅購入では年収から借りられる額にとらわれず、教育費や老後資金を含めた計画を立て、金利が上がっても無理なく返せるかを見極めることが重要だ」と指摘する。