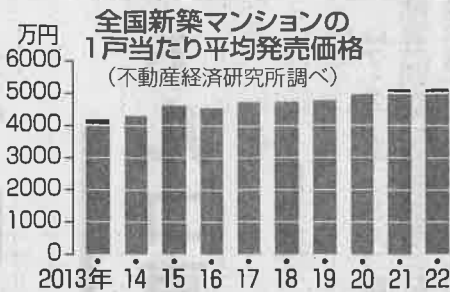


# マンション最高値更新

## 5121万円 資材価格高騰続く

不動産経済研究所は21日、2022年に全国で発売された新築マンションの1戸当たり平均価格が前年比0・1％上昇の5121万円だったと発表した。6年連続で過去最高を更新した。資材価格の高騰に伴う工事費の上昇が主な要因。利便性が高い駅近物件の人気も引き続き高く、価格の上昇傾向が続いている。



地域	平均価格(万円)
福岡	3,922
佐賀	3,226
長崎	4,041
熊本	3,901
大分	3,461
宮崎	3,315
鹿児島	3,781
全国	5,121

23年は首都圏を中心に高額で大型の物件供給が相次いで計画されている。資材価格の高騰も継続中だ。需要面では、世帯収入が多い共働き家庭の増加を背景に購入意欲は衰えていないという。調査担当者は「今後高価値圏での推移が続くだろう」と予想した。

## ローン金利上昇家計に負担

全国の新築マンション平均発売価格が5121万円となり、6年連続で過去最高を更新した。今後は日銀の金融政策修正に伴う住宅ローン金利の一段の上昇も見込まれ、家計の負担は増す可能性が高い。賃金が伸び悩む中、物価高で生活費は増加しており、住宅の購入希望者は慎重な家計管理が必要になりそうだ。

銀行	金利	変動
三菱UFJ	年1.15%	(+0.01) ↑
りそな	1.24	(+0.06) ↑
三井住友信託	1.35	(-0.04) ↓
三井住友	1.14	(±0.0)
みずほ	1.40	(±0.0)

※いずれも2月の固定型10年の最優遇金利。( )内は1月との比較

の動向次第で影響を受けそうだ。購入者の多くが利用している変動金利が上昇することになれば「買い控える可能性がある」と(不動産大手)の見方もある。主な都市別では、札幌市が0・1％下落の5022万円、仙台市が2・8％上昇の4661万円、名古屋が0・5％下落の3587万円、広島市が2・1％上昇の4455万円、福岡

市が3・2％上昇の4228万円。すでに発表済みの首都圏1都3県は0・4％上昇の6288万円、近畿2府4県は1・6％上昇の4635万円だった。全国の発売戸数は5・9％減の7万2967戸だった。23年は2・8％増の7万5千戸を見込んでいます。22年の地域別は首都圏が12・1％減の2万9569戸、近畿圏が5・8％減の1万7858戸、東海・中京圏は15・1％減の6351戸と、三大都市圏で供給が落ち込んだ。九州・沖縄は1・4％増だった。

から1・15％に、りそな銀行が1・18％から1・24％に引き上げた。両行を含む大手5行はいずれも、日銀による昨年12月の事実上の利上げを受け、1月のローン金利を引き上げたばかりで、固定金利は上昇傾向となっている。一方、住宅ローン利用者の約7割は毎月の利息支払いを抑えるため、固定型より金利が低い変動型で借りている。大手行が公表する変動型の最優遇金利はおおむね0・4％台だ。ただ、ニッセイ基礎研究所の福本

勇樹金融調査室長によると、日銀が短期金利を低く抑える現行のマイナス金利政策を解除すれば、変動型も金利が上昇する可能性があるという。

住宅価格の高騰でローン利用者の借入額は膨らんでいる。福本氏は「住宅購入時の頭金にしたり、金利上昇に備える資金にしたりするため毎月数万円ずつ積み立てるなど、家計の見直しが必要だ」としている。

### 2月の月例経済報告

(矢印は1月との比較)

景気判断	
日本	このところ一部に弱さがみられるものの、緩やかに持ち直している →
世界	一部の地域において弱さがみられるものの、緩やかな持ち直しが続いている →

日本の個別項目	
個人消費	緩やかに持ち直している →
輸出	このところ弱含んでいる →
消費者物価	上昇している →
設備投資	持ち直している →
国内企業物価	このところ上昇テンポが鈍化している →

### 国内景気判断

#### 2月据え置き

月例経済報告

政府は21日、2月の月例経済報告を発表し、国内景気は「このところ一部に弱さがみられるものの、緩やかに持ち直している」との判断を据え置いた。

引き続き個人消費が緩やかに持ち直す一方、中国の新型コロナウイルス感染拡大の影響で輸出は弱含んだ。個別項目は前月から判断を全て維持。消費者物価は上昇を続けたが、個人消費は外食や旅行などサービス分野を中心に回復した。設備投資は持ち直し基調が継