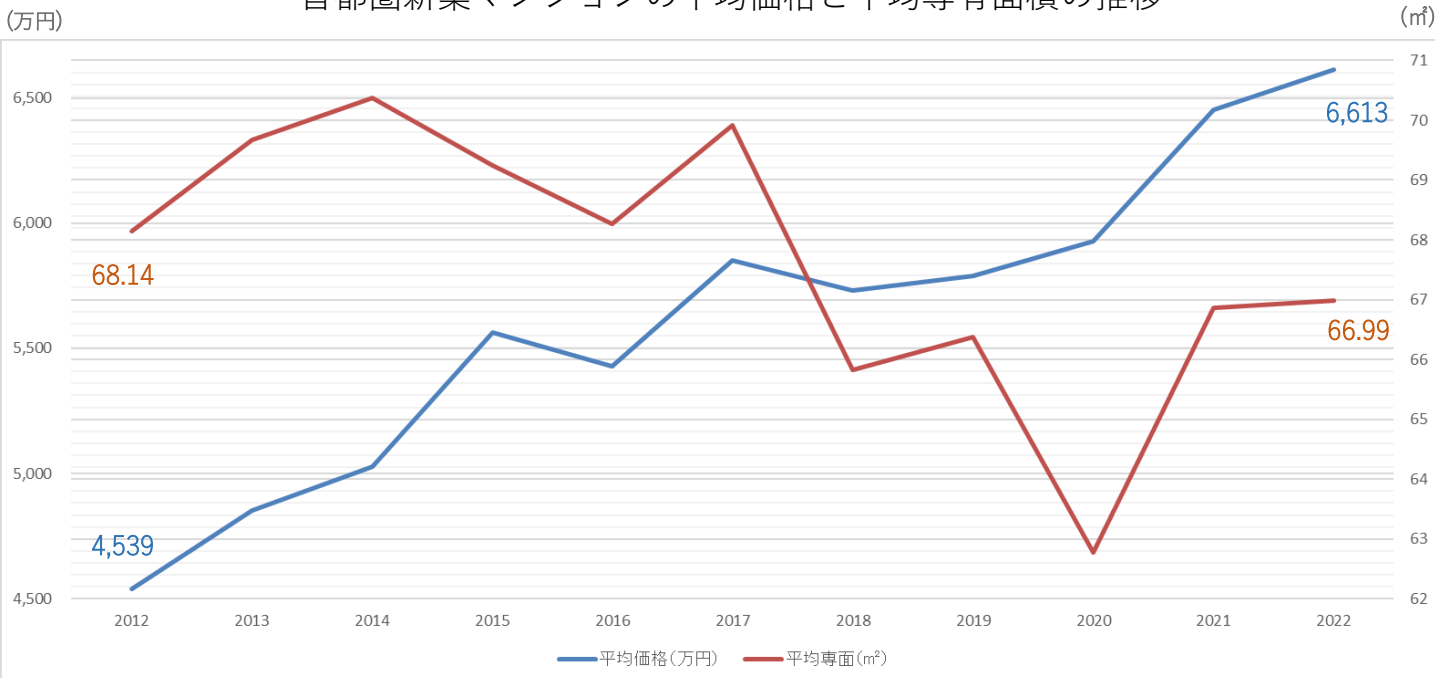
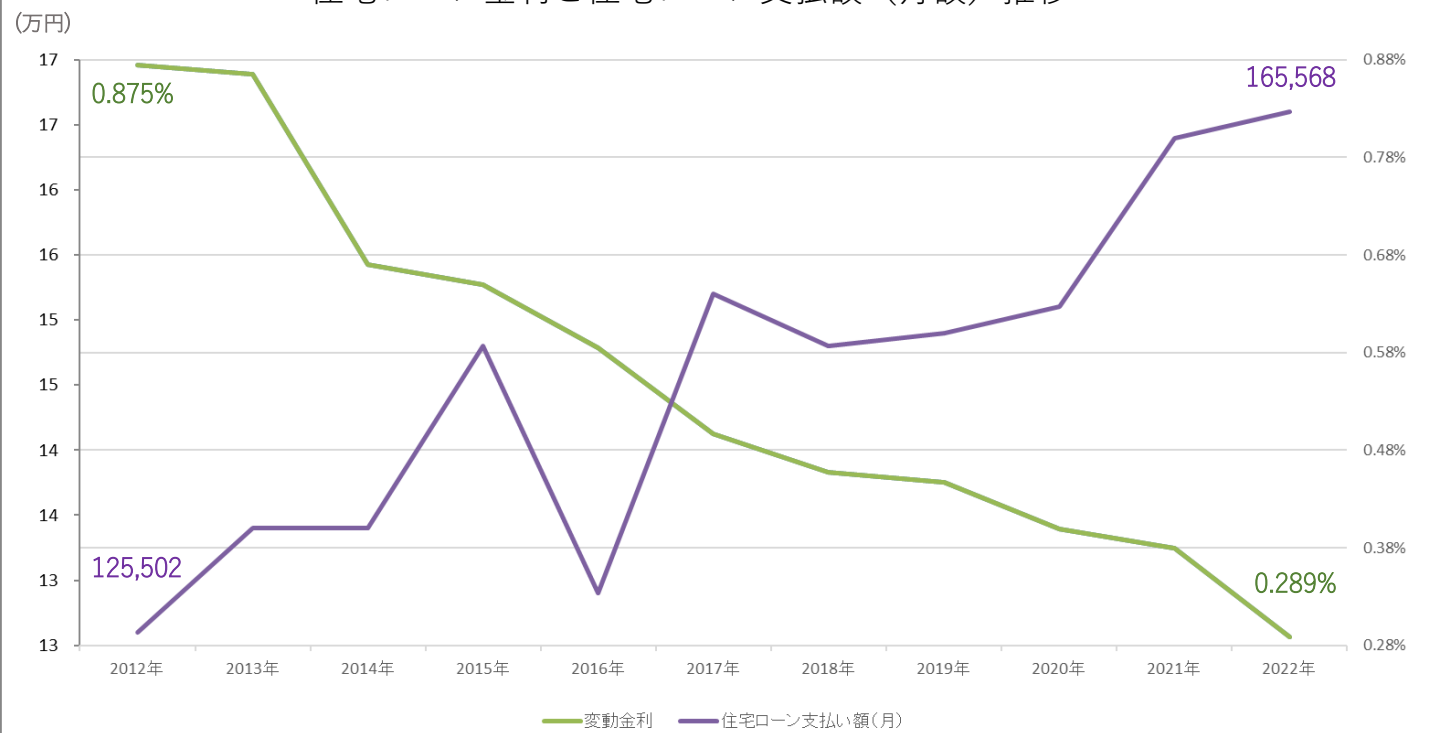


首都圏新築マンションの平均価格と平均専有面積の推移



※マーキュリーRI調べ

住宅ローン金利と住宅ローン支払額（月額）推移



※住宅ローン支払い額（月）は各年の平均価格と金利（変動）による算出
変動金利は各年の1月の金利を採用。マーキュリーRI独自調べ

震災直後のマンション価格の下落、震災復興需要や東京オリンピック開催などによる建築コストの上昇、アベノミクスによる大規模金融緩和、コロナウィルス感染拡大の影響による製造、物流難など、新築マンション市場にも大きな影響があった10年間で、新築マンション相場と金利、月額住宅ローン支払い額の視点から分析しました。

2012年から2022年までの過去10年の分譲マンションの平均価格と平均専有面積の推移グラフを見てみると、2011年3月におきた東日本大震災の翌年となる2012年の首都圏分譲マンションの平均価格は4,539万円、平均専有面積は68.14㎡でした。

主要銀行の変動金利（借入金利）は2012年に0.875%でしたが、アベノミクスが始まった2012年12月から大規模な金融緩和が行われ、2020年東京オリンピック時などで東京臨海地域を中心とした建設ラッシュなどを経ても金利は低いまま推移し、2022年には一時0.289%まで下がりました。（※変動金利は各年の1月の金利を採用。マーキュリーRI独自調査による）

2012年から2022年まで各年の平均価格でマンション購入し変動金利でローンで借り入れた際の住宅ローン支払額（月額）を算出したのが「住宅ローン金利と住宅ローン支払額（月額）の関連性」グラフになります。金利は年を追う毎に低くなっていますが、支払額は上昇しています。

材料や建築費の高騰化で価格上昇傾向が続いていますが、金利を下げることで、住宅ローン支払額（月額）の上昇を緩やかに保っていました。しかし2021年以降は、平均価格の高騰と共に、月額の支払額が大幅に上昇しています。