住宅新報 2011 年（平成 23 年）10 月 25 日 掲載

新築マンション、攻勢へ

震災後、本格的に供給増

「割安感」はますます重要に

震災以降、一進一退を繰り返していたマンション市場。ヤマ場の〝秋商戦〟を迎え、低迷していた供給サイドにもようやく元気が見え始めている。ただ、先行きの見えない経済環境や社会不安もあることから、エンドユーザーの目が一層厳しくなっていることは事実。これまで以上に価格面に注意を払うことが必要になってくる。

不動産経済研究所の調査によると、首都圏で9月に供給された新築マンションは3718戸で、前年比16・7%増加。7カ月ぶりに2ケタ台の増加率となった。震災の影響でストップしていた供給が、ここにきて復活し始めた」（不動産経済研究所）。契約率も77・7%を確保し、震災とともに好調を示す数字となった。

震災以降、特にマインドが冷え込んでいたのは供給サイドだった。8月、4月と〝自粛〟により供給を控えていた分、ゴールデンウイークに入って各社とも旦那物件をぶつけてきたが、その後は再び停滞。6月は前年を32%下回り、7月、8月は持ち直して前年並みを確保したものの、同研究所は予想していた5万戸の年間供給量を、4万5000戸に下方修正せざるを得ない状況となった。

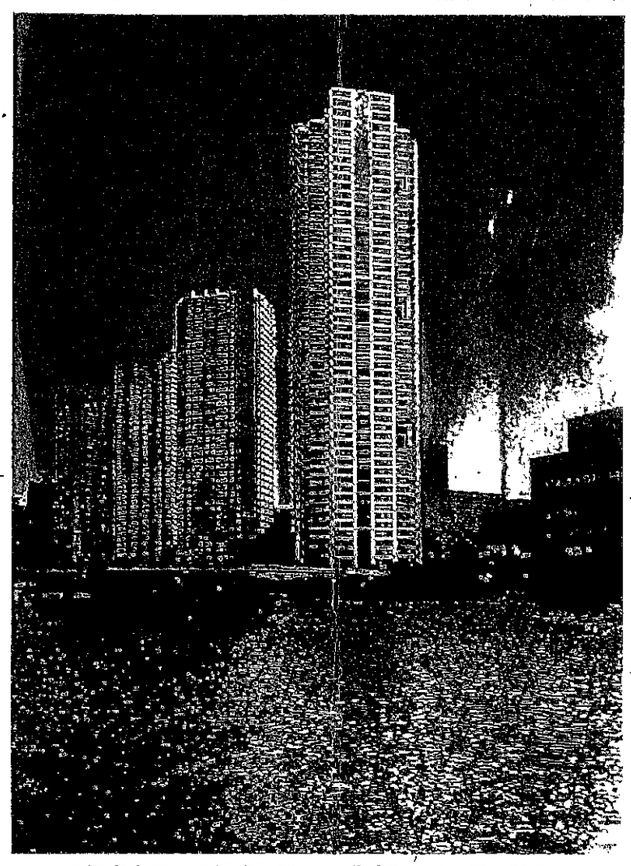
9月の供給増は、〝秋商戦〟のスタートで各社とも照準を合わせていたという背景もあるが、「震災後のこのような状況でも、需要は健在」ということを供給サイドが実感できたことも大きな要因だ。

契約率は好調に推移

初月契約率は、8月にわずかながら好調ラインの70%を切ったものの、その他の月はすべて70%を上回った。「モデルルームへの来場者は減少したが、それを補うだけの歩留まり率の上昇がある」という声が多い。購入のタイミングに差し掛かっている人の意欲は、決して衰えてはいない。「供給（販売）しても大丈夫」とマンション会社がギアチェンジしたのが9月だったといえる。

「当面、需要について大きく落ち込むことはない」また、大きく上向くこともない」と話すのは、マンションコンサルティングのトータルブレイン・久光重彦社長だ。

「割安感のある物件が多く、低金利の住宅取得支援策が、購入マインドを依然として刺激していると推測する。ただ、様子見のエンドユーザーも踏んにいて、更に、高額物件の苦戦は今後も続くことを予想。「とにかく割安感を打ち出せる供給体制が必要」と分析している。



予想を上回る反響を得ている「プラウドタワー東雲キャナルコート（完成予想パース、中央建物）」。〝湾岸エリア復活〟の象徴物件となるか

高額物件は今後も苦戦か

駅遠ネックを打ち消す

割安感をうまく訴求し、順調な販売となっているのが「志木の杜レジデンス」（事業主＝総合地所・長谷工コーポレーション、総戸数319戸）だ。

東武東上線の中では人気が高い志木駅で、80㎡台の3LDKタイプが2000万円台後半から購入可能。バス便立地のネックを吹き飛ばす反響の高さだ。震災以降本格的に販売を開始し、2・3戸の契約が終了している。

割安感に加えて、他にはない〝付加価値〟による供給で好調なのが、タカラレーベンだ。戸別太陽光発電と蓄電池をセットにしたマンションを、横浜市旭区と埼玉県戸田市で供給している。どちらも郊外・バス便立地だが、「これまでにないアッパー層からの反響が多数ある」（タカラレーベン）。両物件とも、計画を大きく超える販売状況を示している。

住宅エコポイントを再開

新築は10月21日着工から

耐震改修、瑕疵保険も対象

政府は10月21日に閣議決定した11年度第3次補正予算案（2面に関連）に、住宅エコポイントの再開を盛り込んだ。1446億円を計上した。

再開する住宅エコポイントは、一定の省エネ基準を満たす新築について、東日本大震災被災地では30万円分、その他の地域では15万円分を付与する。新築に合わせて、太陽熱利用システムを設置する場合は、2万円分を加算する。

一方、省エネリフォームには全国一律で最大30万円分を付与。従前通り、省エネリフォームに合わせて、バリアフリー改修や省エネ住宅設備の設置を行う場合はポイントを加算する。発行ポイント数は従前の制度通り。

リフォームについては、ポイント発行対象を拡充する。省エネリフォームに合わせて、住宅専門の保険会社（保険法人）が提供するリフォームかし保険に加入する場合や耐震改修を行う場合、ポイントを加算する。かし保険への加入は1万円分、耐震改修を行う場合は15万円分が付与される。

なお、耐震改修に関わるポイントは省エネリフォームの上限30万円分とは、別途加算。このため、最大で45万円分が付与される。

また、今回の制度では、商品交換にも被災地の支援、活性化に資するための条件を設ける。ポイントの利用の半分以上を被災地産品や被災地への義捐金・募金などに限定する。

住宅エコポイントの発行対象時期について、リフォームは11月21日の工事着手から。新築は、建て控えなどが懸念されるため、補正予算案が閣議決定された10月21日の着工から。期限はいずれも12年10月31日。

「湾岸エリア」で注目物件

今後のマンション市場を占う上で、避けて通れないのが「湾岸エリア」だ。市場の大きな下支えとなってきたエリアだが、震災以降は液状化の被害によるマイナスイメージで、販売が滞っていた。

そんな中、東京・豊洲の湾岸エリアで、地上52階建て・総戸数600戸のタワーマンション「プラウドタワー東雲キャナルコート」の案内会を、9月10日からスタートしたのが野村不動産。10月21日時点で、モデルルームには1800組が来場した。同社でも驚くほどの反響ぶりだという。

久光氏は、「都心に近い湾岸エリアの人気は根強いものがある。供給サイドは、地震や地盤、電気系統（特にエレベーター）に対して、エンドユーザーが抱える不安感を見事に払しょくする商品企画を用意するはずだ。価格設定を間違えなければ売れる」と話す。

三菱地所レジデンスが年明けから販売する「ザ・パークハウス晴海タワーズ クロノレジデンス」にも多くの反響が集まっており、また、その他の大手不動産会社でも供給を計画している。これらのマンションが、「湾岸復活」の象徴物件となるか注目が集まる。

激しい二極化

回復の兆しが見え始めたマンション市場だが、懸念材料もある。多くのマンションディベロッパーから聞かれるのが、「好調物件と不調物件の二極化が、非常に激しくなっている」といったことだ。不調物件は、やはり価格面でのメリットを打ち出せないものが多いようで、頭の痛い問題となっている。

更に、具体的になりつつある増税政策を受けて、購入マインドが低下に傾いていくことも否めない。これまでも重要とされていた「割安感、適正価格」だが、ますます重要度が高まっていくキーワードになるようだ。