

マンションは「まず立地」／ヤフー スマホシフトの勝算

Weekly
Toyo Keizai

週刊東洋経済

<http://toyokeizai.net>

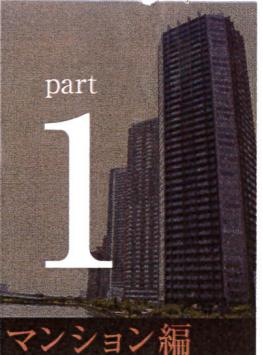
明治28年11月14日第3種郵便物認可
第6459号 2013年5月11日発行
毎週土曜日発行(5月7日発光)
ISSN0918-5755

2013
5/11
定価690円

不動産 2極化時代 勝ち組物件の 見分け方

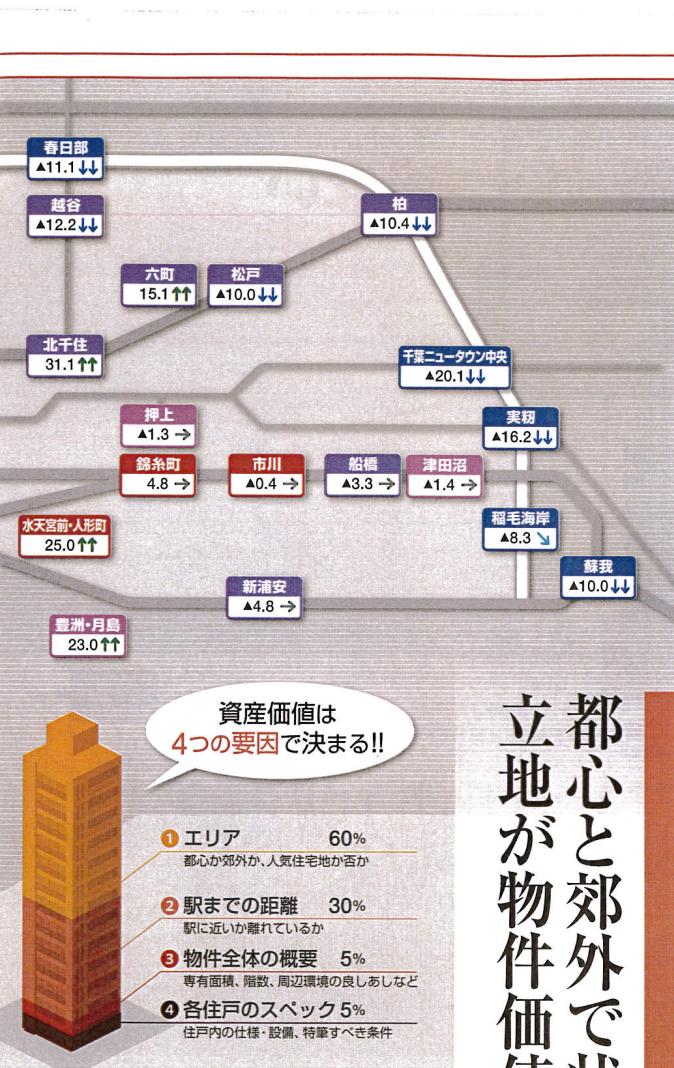
第2特集

爆速ヤフーの突破力

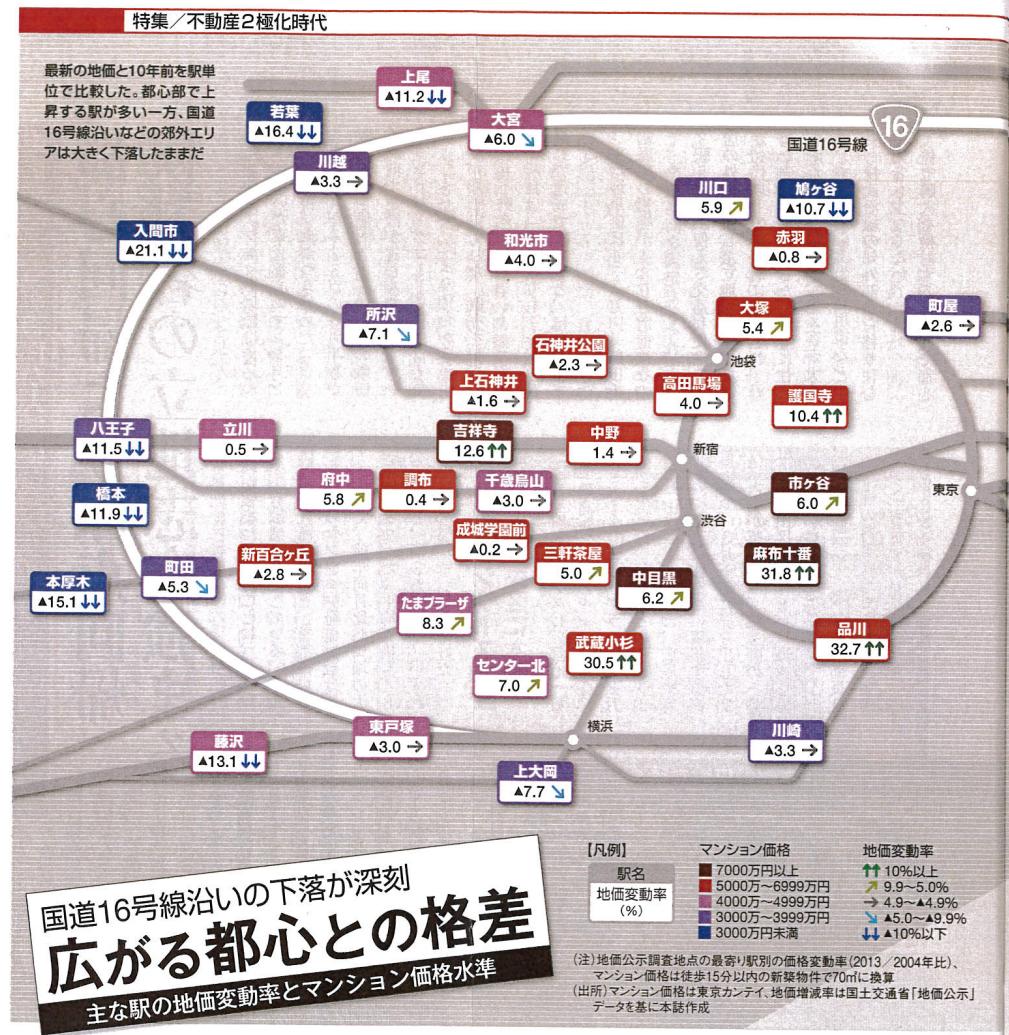


「住宅すごろく」第2幕

**都心と郊外で状況一変
立地が物件価値を決める**



1 980年代、バブル景気で日本中の不動産価格が上昇を続けていた当時、住宅購入を検討する客が「住宅すごろく」の上がり=夢の一戸建てマイホームを目指して、数多くの都心から郊外へと向かっていった。その終着点は、首都圏の場合、神奈川県相模原市から東京都八王子市、さいたま市などを通り、千葉市に至る国道16号線といわれた。それから20年以上が経った今、「住宅すごろく」の逆流現象が起きている」と、戸建て分譲会社ボラスグループの金児正治・事業部長は語る。子どもが実家を離れ、夫婦二人



国道16号線沿いの下落が深刻
広がる都心との格差
主な駅の地価変動率とマンション価格水準

最新の地価と10年前を駅単位で比較した。都心部で上昇する駅が多い一方、国道16号線沿いなどの郊外エリアは大きく下落したまだ
（注）地価公示調査地点の最寄り駅別の価格変動率（2013／2004年比）、マンション価格は徒歩15分以内の新築物件で70m²に換算（出所）マンション価格は東京カネチ、地価増減率は国土交通省「地価公示」データを基に本誌作成

だけとなつたシニア層が、国道16号線近辺の郊外に建てたマイホームを売り払い、利便性を求めて都心・近郊の分譲マンションへと移り住み始めているというのだ。

上図は首都圏の主要駅ごとに、周辺のマンション価格と住宅地価の変動率を示したものだ。国道16号線を境にして、外側ではこの10年で資産価値の下落が続いているのに対し、内側では価格が大きく上昇している。地点も散見される。住宅購入の都心回帰志向が如実に読み取れる。

不動産情報サービス会社、東京法人によると、住宅の資産価値は①エリア、②駅までの距離、③物件全体の概要、④各住戸のスペック、の四つの要因で決まるという（右図）。このうち、①と②を合わせた広義の「立地」が、物件価値の9割方を決してしまう。

国土交通省がまとめた2013年公示地価の調査結果でも「三極化」という言葉が頻繁に使われている。国内人口の減少が続く中、利用価値の高い住宅とそうでない住宅との格差は、今後ますます広がることが予想される。どのような物件が人気を集め、将来にわたって資産価値を維持できようか。首都圏マンション市場の最前線を次々以降で詳しくお伝えする。

都心回帰より原点回帰 検討客の立地志向強まる

リーマンショック以降冷え込んだ人気に、再び火がつき始めた。

販売された425戸のうち半数が5ヵ月で完売した。販売を担当した三井不動産レジデンシャルの牧野社長は「計画よりも年近く前倒しで達成できた」と、ほおを緩ませる。

平均坪単価は474万円。飯田橋駅周辺の相場が430万円前後の3駅の路線が使える交通利便性や居住の外堀に面した立地の希少性などが40代以上の富裕層に評価され、好調な売れ行きを示した。すでに住宅を所有している買い替え客が大半で、千葉市や東京都立川市など中央総武沿線の郊外から移り住む住戸も少なくない。

住宅購入を検討する客の間で都心

来の1・2倍まで緩和する制度を2004年に策定。この施策が、同区内でオフィスビルからマンションへ建て替えた立地の希少性などで、やや割高な設定だ。それでも、駅周辺の相場が430万円前後の駅付近が進む呼び水となつた。野村不動産は、昨年春から中央区での販売を本格化させている。これまでに手掛けた3物件は、いずれも3ヵ月で完売。最初に売り出した「ラウド日本橋大伝馬町」(66戸)こそ購入者の半数が地元に住む客だから幅広い客を集めている。これ3物件とも購入者のほぼ全員が東京駅に至近で、複数の路線が使える利便性のよさを購入理由に挙げている。それでいて、平均坪単価は315万円前後と、千代田区や港区(いずれも平均380万円前後)に比べ、相当な値頃感がある。比較的所得の高いサラリーマンであれば、手の届かない価格ではない。石井康裕住宅営業一部副部長は、「人が集まるストロー現象は止まらない」と、今後の販売に自信を見せる。

分譲マンションのコンサルティングを手掛けるトーチアルブレインの久光龍彦社長は、「昨年は、立地がよくても価格が安い物件でないと売れない」と、今年の販売に自信を見せる。

親が購入を後押し 税制改正も拍車

これまでであれば、子世帯が購入に前向きでも、親が「待った」をかけたが、アベノミクス効果で景気の回復期待が高まるほど、「こんな低金利はもう訪れない」「これが最後であるが、子世帯が購入に前向きでも親が「待った」をかけたが、アベノミクス効果で

景気の回復期待が高まるほど、「こんな低金利はもう訪れない」「これが最後であるが、子世帯が購入に前向きでも親が「待った」をかけたが、アベノミクス効果で

景気の回復期待が高まるほど、「こんな低金利はもう訪れない」「これが最後であるが、子世帯が購入に前向きでも親が「待った」をかけたが、アベノミクス効果で

景気の回復期待が高まるほど、「こんな低金利はもう訪れない」「これが最後であるが、子世帯が購入に前向きでも親が「待った」をかけたが、アベノミクス効果で

景気の回復期待が高まるほど、「こんな低金利はもう訪れない」「これが最後であるが、子世帯が購入に前向きでも親が「待った」をかけたが、アベノミクス効果で

景気の回復期待が高まるほど、「こんな低金利はもう訪れない」「これが最後であるが、子世帯が購入に前向きでも親が「待った」をかけたが、アベノミクス効果で

景気の回復期待が高まるほど、「こんな低金利はもう訪れない」「これが最後であるが、子世帯が購入に前向きでも親が「待った」をかけたが、アベノミクス効果で

立地の高級マンションシリーズ、「ザ・パークハウス グラン」を2月に立ち上げた。第1弾となる南青山町(港区、86戸)は、広尾や麻布といった高級住宅街に隣接する高台に建つ。3月下旬に売り出した3戸は大半が契約済み。第2弾の三番町(千代田区、148戸)にも200件近く資料請求が寄せられた。

同社の佐藤公治・都心事業部長は「希少性のある立地であれば、値段が高くても需要が見込める」と、今後も年2~4棟ベースで同シリーズ



東京湾岸のマンション需要は堅強だが、大量供給が続々、先行きに黄信号が灯る

撮影：ヒヤキトモコ

志向が強まっていることに、デベロッパーも敏感に反応している。不動

産経済研究所によると、首都圏における3月のマンション発売戸数は5139戸で、前年同月比48%増の大 幅な伸びとなった。平均価格も4.8万円と、同3%アップ。いずれも東京都区部が牽引した格好だ。

これまででは中小のオフィスビルが立ち並び、住宅地としてのイメージが薄かった中央区でも、近年になつてマンション供給が増えてきた。同区は定住人口の増加を狙って、全戸が40平方メートル以上のファミリータイプのマンションであれば、容積率を從の供給を続ける意向だ。

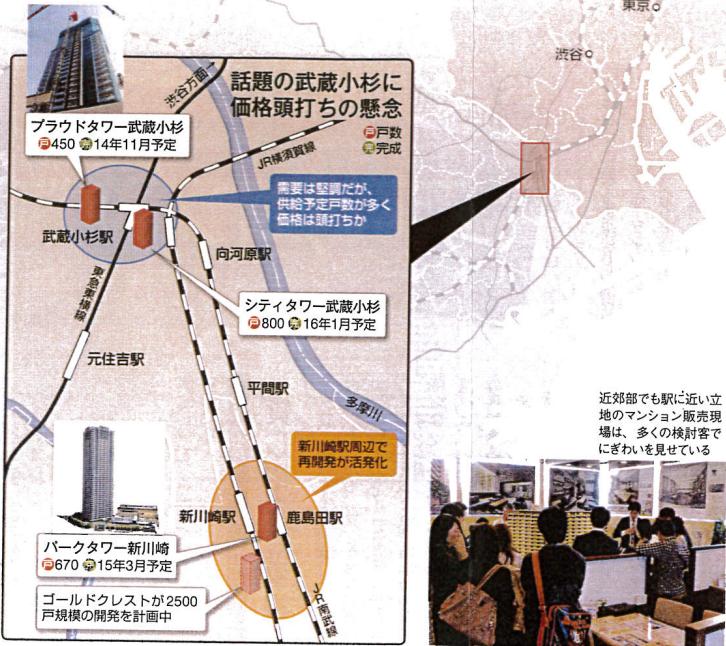
これまででは中小のオフィスビルが

立ち並び、住宅地としてのイメージ

が薄かった中央区でも、近年になつてマンション供給が増えてきた。同

区は定住人口の増加を狙って、全戸

が40平方メートル以上のファミリータイプのマンションであれば、容積率を從



駅隣りにある新川崎駅だ。かつて操車場だった約33haの土地では、大規模再開発が進行中。数棟のマンションが立ち並ぶほか、企業や大学の研究施設の誘致も進められている。

この新川崎駅とJR南武線の鹿島田駅は、直通デッキを使えば徒歩3~4分で着く。商業施設との一体開発においてマイナス材料になる」(不動産経済研究所の福田秋生・企画調査部長)。

駅隣りにある新川崎駅だ。かつて操車場だった約33haの土地では、大規模再開発が進行中。数棟のマンションが立ち並ぶほか、企業や大学の研究施設の誘致も進められている。

この新川崎駅とJR南武線の鹿島田駅は、直通デッキを使えば徒歩3~4分で着く。商業施設との一体開発においてマイナス材料になる」(不動産経済研究所の福田秋生・企画調査部長)。

駅隣りにある新川崎駅だ。かつて操車場だった約33haの土地では、大規模再開発が進行中。数棟のマンションが立ち並ぶほか、企業や大学の研究施設の誘致も進められている。

この新川崎駅とJR南武線の鹿島田駅は、直通デッキを使えば徒歩3~4分で着く。商業施設との一体開発においてマイナス材料になる」(不動産経済研究所の福田秋生・企画調査部長)。

い。そのため、「ボリュームゾーンの価格帯に先駆けて、高額物件がいち早く動いている」(不動産情報サービス会社、東京カンティの中山登志朗・上席主任研究員)。

しかし、都心の物件であればおしゃべて資産価値の維持が容易、といわけでもない。最大の例が、豊洲など大手6社が共同で開発しているスカイツタワー＆ガーデン(110戸)を筆頭に、周辺では今後も5000戸近くの新規供給が続々見通し。「割安感から需要は堅強だが、供給圧力が強すぎて資産価値は下がりやすい」(東京カンティの中山氏)。

大規模マンションには付きものの公用施設にも、厳しい視線が向けられている。このエリアでは、5~6年前までブール付きの物件が相次いで供給されていたが、監視員などの経費が高くついた。その結果、今はほとんどのブールで水が抜かれているというあります。カーシェアリングなどが普及し、機械式立体駐車場にも空きが日立つ。「時流に合わせない公用施設は今後、物件選別においてマイナス材料になる」(不動産経済研究所の福田秋生・企画調査部長)。

一方、郊外や近郊に目を移せば、若年人口の流入がないエリアが多く、資産価値は基本的に下がるベクトルしかない」(不動産コンサルティング会社、さくら事務所の長嶋修会長)。特に先行きが厳しいのは、新線開通で不動産価格が上昇せたものの、その後の反動で苦しんでいる地域もある。千葉県柏市だ。県内で戸建てを分譲する不動産業者はTX(つくばエクスプレス)バブルがはじけた」と、ため息をつく。TXが開通したのは5年のこと。これを機に、沿線の不動産価格は一気にハネ上がった。かつては原野が広がっていた柏の葉キャンパスク周辺の地価は、JR常磐線の柏駅前と同じ水準まで上昇した。

ところが、価格急騰から反動減

に、11年の東京電力・福島原発事故による放射能ホットスポット問題があり、柏の葉の地価は前年よりも下落幅が拡大。地元の不動産鑑定士によれば、ピーク時に比べると現在は2

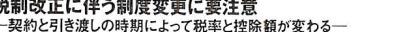
武藏小杉は今がピーク 再開発地域でも明暗

一方、郊外や近郊に目を移せば、若年人口の流入がないエリアが多い

く、資産価値は基本的に下がるベクトルしかない」(不動産コンサルティング会社、さくら事務所の長嶋修会長)。

駅に近い物件ほど資産価値は維持されやすい

一首都圏マンションの10年後の売却価格



(注)2001年に分譲されたマンションを11年に売却した際の価格
(出所)東京カンティ

税制改正に伴う制度変更に要注意

—契約と引き渡しの時期によって税率と控除額が変わる—

2013年9月末 経過措置の期限

14年4月 消費税率アップ

税率 5% → 8%

ケーズ1 ケーズ2 ケーズ3

①住宅ローン控除額 最大200万円

②給付措置も検討中

③オプション工事の契約 引き渡し

消費税率 8%なら…

④給付措置も検討中

よって、生活利便性も向上させる計画だ。6月にはモデルルームをオープンする予定で、平均坪単価は250万円前後になるという。販売を担当する西克始所長は「第2の武蔵小杉に育てたい」と、期待を寄せる。

地価の下落が著しい国道16号線の外側でも、立地条件次第では健闘している物件がある。

住友不動産がJR高崎線の上尾駅から徒歩2分の場所に建てたシティタワー上尾駅前(297戸)は、これまでに売り出した208戸がほぼ契約済み。半年後には残りの約90戸も完売できる見通しだとい。同社埼玉営業所の秀野康信・営業課長は「社内でも、大宮駅より先のエリアで売れるのか、という声があったが、これまでの売れ行きは想定通りも順調に推移している」と語る。

購入客の7割強が上尾周辺の住民。50歳以上が4割を占め、そのほとんどが駅から離れた自宅から移り住むために購入している。駅前の複合再開発で買い物などの利便性が高まることに加え、徒歩2分の高崎駅からは新宿など東京都心へ乗り換えて行くことができる。住み慣れた土地から離れたくないが駅前までわざわざ出掛けるもの億劫。そ

誰しも、ライフプランに変化が生じ、自分の住んでいるマンションを手放す必要に迫られる可能性は、ゼロではない。そのとき、余裕を持って次のステップに進めるか、大きな損を抱えてしまうのか。物件選びにおいて重要な目利きは、これまで以

都心で増加中

小規模マンションはタワマンよりお買い得?

大手マンション業者も本腰を入れる小規模物件。強みは好立地と利便性だ。

トータルブレイン常務・杉原禎之



撮影:梅谷秀司

週末の新聞に折り込まれるマンション広告はタワーマンションなど比較的規模の大きい物件が中心だが、首都圏市場では小規模物件(総戸数50未満)の存在感が高まっている。新規供給に占めるシェア(物件数ベース)は2010年の51%から12年は55%へ上昇。最近では大手デベロッパーも積極的に手掛けている(下表)。

「駅近」は小規模物件の特権に

背景には、大手企業による遊休資産売却の一段落で大型マンション用地の供給が減少したこと、都心回帰や好立地にこだわる購入者側の志向の変化がある。人気エリアの駅周辺には大型マンション用地がほとんど残されていないが、小規模向け用地はまだ取得可能。オフィスビルから建て替えられる物件も多い。

販売好調な小規模マンションも目につく。港区、千代田区、渋谷区など都

心部の一等地では、専有面積70平方㍍近辺で販売価格5000万~7000万円台のやや小ぶりなファミリー向け物件の売れ行きがいい。また、「駅近」に加え公園に隣接、全戸南向きなど好条件がそろった物件は、周辺相場に比べて大幅に高い分譲単価でも早々に完売になっている。

小規模マンションが選ばれる最大の要因は、駅近など利便性が高い好立地物件が多いことである。利便性が高ければ将来、賃貸に出す際にも賃料単価が高く、借り手も多い。中古で売却する場合も高値で売りやすい。

また、大規模マンションだと、中古で売却する際に同時に複数の住戸が売り出されるケースも多い。同じマンション内で競合した場合、値下げ競争となるおそれがあるが、小規模マンションだとその可能性も低い。資産性という意味では、好立地の小規模マンションにはメリットが大きい。

さらに居住面でも長所がある。1フロア当たりの住戸数が少なく、せいぜい2戸から4戸程度のため、角住戸が半分以上、場合によつては全戸角住戸という物件もある。当然各住戸の独立性は高く、通風や採光性もよい。ワイドスパンの物件も多い。また廊下が短いなど、居室効率がよいケースも多い。

一方、大型マンションのような立派なエントランスホールやゲストルーム、敷地内の公園、庭園などの共用スペースは望めない。また、管理費も割高となる。これは戸数が少なくスケールメリットがないので管理効率が悪いため、管理費単価は通常規模マンション(総戸数50~199)に比べて20%程度高くなっている。

立地が価値の生命線

そもそも、小規模マンションと大規模マンションの長所は正反対であり、どちらを選ぶかは、その人の価値観やライフスタイルで決まる。以前はマンションのメインターゲットが子育てファミリー世帯であったため、共用スペースが充実した近郊、郊外部の大型マンションの人気が高かった。

近年はライフスタイルや価値観の変化で、地域や立地条件にアドバンテージのある小規模物件のよさが見直されている。実際に首都圏マンション市場で、販売好調な小規模物件が増加しており、存在感を高めてきている。この傾向は当分続いているのではないだろうか。

小規模マンションの価値の生命線は何といっても立地。購入を検討する場合、立地面で何かしらの強みがない物件は避けたほうがよいだろう。また、将来中古で売却する際には管理状況も重要なポイントとなる。供給デベロッパーや施工会社のブランドよりも、管理会社がどこで、どのように管理するのかをチェックしておきたい。

■ 小規模マンションも大手の供給が増えている —首都圏の小規模物件供給業者上位—

2000~05年 → 2010~12年

順位	事業主	物件数
1	山田建設	137
2	三井不動産	121
3	大京	112
4	大和ハウス工業	111
5	三菱地所	101
6	ダイナシティ	92
7	セザール	91
8	藤和不動産	85
9	野村不動産	84
10	コスモスイニシア	83

順位	事業主	物件数
1	三菱地所レジデンス	71
2	一建設	52
3	野村不動産	48
4	日神不動産	40
5	大京	39
6	三井不動産レジデンシャル	38
7	コスモスイニシア	34
8	アーネストワン	30
9	明和地所	25
10	東急不動産	23

(出所)トータルブレイン