

竹中イズムか、積極財政か。参院選後のシナリオ

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6468号 2013年6月29日発行
毎週土曜日発行(6月24日発行)
ISSN0918-5755

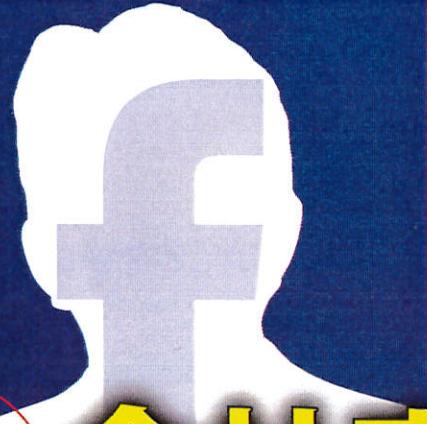
2013
6/29
定価690円

安倍政権

秘められた本心と人脈

の

正
体



第2特集

会社売却のススメ

久々の好況に沸くマンション業界。ようやく訪れた“春”はいつまで続くのか。

不動産経済研究所(不経研)がまとめた5月の首都圏マンション発売戸数は4967戸、前年同月比で49・2%も増加した。契約率も78・1%と、好不調の目安とされる70%を4カ月連続で上回った。

アベノミクスの効果で不動産価格は反転上昇の期待が強まっている。主要銀行は主力である10年固定の住宅ローン金利を2カ月連続で引き上げた。「物件価格と住宅ローン金利の先高感が、住宅購入検討客の意欲を刺激した」(不経研の福田秋生・企画調査部長)。

金利の絶対水準はまだ低く、住宅ローン減税をはじめとした政府の住宅取得促進策も続く。例年なら夏場は販売が落ち込むが、消費増税前の駆け込み需要もある。「今年は秋商戦が始まる10月まで高原状態が続きそうだ」(東京カンティの中山登志朗・上席主任研究員)とマンション販売の好調持続へ期待は高い。

とはいっても、5月下旬から株式市場は調整局面に転じ、マンション販売を後押ししてきた資産効果にも陰りが見える。足元の勢いがどこまで続くか。先行きを占ううえで業界関係者の注目を集めている。

東京湾岸の江東区豊洲、マンショ

案内会には1カ月で約1500組が来場している。いずれも想定を上回るペースで、三井不動産レジデンシヤルの斎藤裕・営業室長は「オールジャパンで取り組んだ新プロジェクトに、大きな興味を持っていただいている」と、自信を見せる。

超大型物件が試金石

もつとも、「見学には来るかもしれないが、売れるかどうかは別」(分譲マンションコンサルティング会社、トータルプレインの杉原禎之常務)といったシビアな声もある。

というのも、スカイズの予定平均坪単価は2550万円台。ゆりかもめ

の新豊洲駅から徒歩5分の立地だが、「日常の足としてゆりかもめを使う人は少ない。実情は東京メトロ豊洲駅から徒歩12分」(杉原常務)。

1年前に販売された豊洲駅から徒歩11分の物件が坪235万円だったことを考えると、安くはない値段だ。

しかも、2011年以降に湾岸エリアで供給された20物件にトータルブレインが販売状況をヒアリングした結果、9件が「苦戦」と回答した。

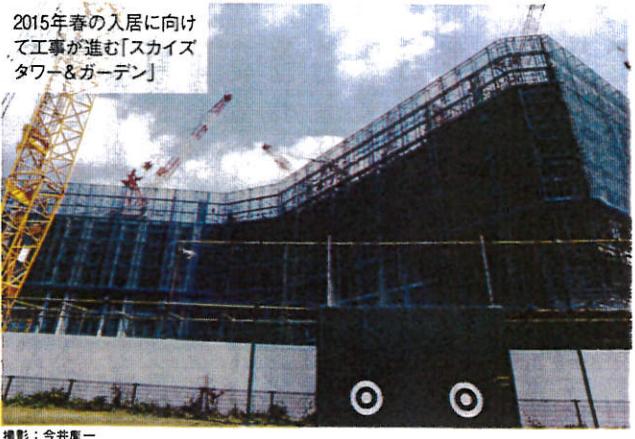
という。加えて、豊洲を中心とする東京湾岸エリアでは、今後も年1000戸規模の供給が続く。

それだけに、スカイズが順調に売れるようなら、足元の市場の勢いは本物といえそうだ。

マンション発売5割増 好調はいつまで続く

今夏発売の湾岸タワマンが好調持続の力ぎを握る。

本誌：猪澤顕明



撮影：今井康一

業界には不吉な記憶がある。ミニバブル絶頂の07年、スカイズと同様に大手4社が相乗りして「ザトヨタワー」というタワーマンションを発売した。同じ豊洲で06年に販売された物件は坪単価225万円だったが、折からの不動産価格上昇のおりもあり、坪287万円で売り出された。当初は客もついてきたが、販売は徐々に失速。翌年以降の市場停滞を象徴する事例となつた。

目玉物件の販売が滞ると、デベロッパーは新規供給に慎重にならざるをえない。「スカイズが売れないと業界全体が困る」(福田部長)。超大型物件の売れ行きを、業界関係者はかたずをのんで見守っている。