

相続から墓、死生観。限りある人生を前向きに生きる

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6492号 2013年10月26日発行
毎週土曜日発行(10月21日発行)
ISSN0918-5755

2013
10/26
定価690円





千葉で投げ売り間近? マンション販売に異変

数年ぶりの活況に沸く不動産業界に大きな懸念が浮上している。

本誌・猪澤類明

ペノミクスの効果に2020年

年の東京五輪開催決定が加わり、首都圏のマンション市場は久しぶりの活況を呈している。

不動産経済研究所が10月16日に発表した9月の首都圏マンション発売戸数は、前年同月比77・3%増の596戸。前年が東日本大震災の直後だった反動で大きく伸びた12年4月(同81・7%)以来となる高い伸び率を示した。契約率も83・5%と、好不調の目安とされる70%を8カ月連続で上回った。

もともと、9月の販売元好調は十分に予想されたことだった。通常住宅は引き渡し時点の税率で消費税が課されるが、今回は特例として今年9月末までに契約を結べば、来年4月以降の引き渡しでも、税率を5%に据え置く措置が取られた。そのため、税率5%で購入しようという駆け込み需要が相当程度、9月の販売を押し上げたとみられる。

増税後の購入がお得?

会社が殺到し、入札価格は大きく吊り上がった。その結果、不動産会社は相対的に地価の安い千葉県内で1次取得者(初めて住宅を買つ人)向けの物件供給を増やしていく。

ただ、経営資源での激しい供給増により、足元では早くも需給バランスが悪化。駅前など立地条件がよく、大手不動産会社が手掛けた大規模物件しか、客を集められない市場環境になっている。本来であれば、販売に苦戦している物件は大幅な値引きが避けられないはずだ。

にもかかわらず、今のところ物件価格が下がる気配はない。

アベノミクスの影響もあり、マンション用地の流れをくむものだ。首都圏の限られた用地に不動産

で、トータルブレインの杉原常務は「08年のミニバブル崩壊前夜と似た状況にある」と指摘する。

首都圏でドミノ倒しも

当時は海外などから投機資金が流入して、不動産価格が1992年のバブル崩壊直後に次ぐ高値水準まで上昇。1次取得者でも購入できる物件を求めて、不動産会社は今回と同様、郊外での供給を増やした。しかし、物件価格の上昇ピッチが客の所得增加のペースを上回り、売れ行きは日増しに悪化。売れ残りを嫌った不動産会社が値下げに走ったところ、物件価格の先安期待が高まり、客に様子見ムードが広がった。その結果、首都圏全体のマンション市況が総崩れとなつた。

状況がまったく同じなわけではなく、物件価格の上昇ピッチが客の所得增加のペースを上回り、売れ行きは日増しに悪化。売れ残りを嫌った不動産会社が値下げに走ったところ、物件価格が吊り上がる状況は共通している。ミニバブル崩壊の端緒となつたのは、東京都東村山市の物件だったが、今は千葉県内の物件で同様の動きが起こる可能性はある。

東京都心での販売好調の一方で、千葉県内では「ミニ倒し」の芽が膨らむ。需要の拡大は続くのか、それともミニバブルの二の舞になってしまつか。業界関係者は戦々恐々としている。