

海外マネーが東京を買う／1%の人になる読書術

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6504号 2014年1月11日発行
毎週土曜日発行(1月6日発売)
ISSN0918-5755

2014
1/11
定価 690円



不動産価格や金利の先高感から新築、中古ともにマンション販売が好調。気になるのは今後の価格動向だ。

どうなるマンション市場

建築コスト高が直撃 販売価格はまだ上がる



新築



2013年、首都圏の新築マンション市場は08年のリーマンショック前の水準に回復した。アベノミクスによる脱デフレ政策で不動産価格に先高期待が強まり、今年4月には消費税が8%に引き上げられることが決定。低金利も購入者の背中を押した。不動産経済研究所の調べによると、首都圏のマンション供給戸数は、前年比22・8%増の5万6000戸と07年以来の高水準。契約戸数も11月までで3万8610戸と過去5年の年間合計を上回った。

特に都心の高額物件が動き立た。三井地所が皇居に近い千代田区三番町に建設中の「ザ・パークハウスグラン千鳥ヶ淵」は、販売対象22戸の価格帯が1億6000万～5億4000万円の超高額にもかかわらず、9月に即日完売。13組が同時に申し込んだ部屋もあった。

13年は都心一等地の「お化け物件」が価格を引き上げた（不動産経済研究所の福田秋生・企画調査部長）ため、販売単価も上昇（左表）。[注]「マンション」の供給戸数もりょうマントリーマンション前のレベルに戻った（左下表）。

相続税の強化も マンション需要喚起

200万円の超高額にもかかわらず、9月に即日完売。13組が同時に申し込んだ部屋もあった。

13年は都心一等地の「お化け物件」が価格を引き上げた（不動産経済研究所の福田秋生・企画調査部長）ため、販売単価も上昇（左表）。[注]「マンション」の供給戸数もりょうマントリーマンション前のレベルに戻った（左下表）。

2013年、首都圏の新築マンション市場は08年のリーマンショック前の水準に回復した。アベノミクスによる脱デフレ政策で不動産価格に先高期待が強まり、今年4月には消費税が8%に引き上げられることが決定。低金利も購入者の背中を押した。不動産経済研究所の調べによると、首都圏のマンション供給戸数は、前年比22・8%増の5万6000戸と07年以来の高水準。契約戸数も11月までで3万8610戸と過去5年の年間合計を上回った。

特に都心の高額物件が動き立た。三井地所が皇居に近い千代田区三番町に建設中の「ザ・パークハウスグラン千鳥ヶ淵」は、販売対象22戸の価格帯が1億6000万～5億4000万円の超高額にもかかわらず、9月に即日完売。13組が同時に申し込んだ部屋もあった。

13年は都心一等地の「お化け物件」が価格を引き上げた（不動産経済研究所の福田秋生・企画調査部長）ため、販売単価も上昇（左表）。[注]「マンション」の供給戸数もりょうマントリーマンション前のレベルに戻った（左下表）。

「トミヒサクロス コンフォートタワー」は利便性が評価され即日完売を続けている



タワーマンションなど高額物件が売れている要因の一つだ。相続対策としての不動産購入は古典的な手法だが、地価に先高感があり消費増税の可能性が出たタイミングで富裕層が動き出したようだ。「顧客からは『買いたい』と声を聞かれる」と野村不動産（東京のマンション市場は比較的価格が安定しており、リスク分散の意味でも注目される）（住友不動産の青木斗益・住宅分譲事業本部副本部長）。

こうした需要を背景に、マンション市場では都心好立地の物件に人気が集中している。新宿区で建設中の高層マンション「トミヒサクロスコンフォートタワー」（総戸数1091戸）は、昨年9月以来、第一期3次まで即日完売が続き、販売戸数

は788戸に達した。地下鉄新宿御苑前駅まで徒歩5分といつて交通利便性に加え、同物件が立地する再開発地域内には大型

スーパーや保育施設があることも販売好調の背景にあるようだ。価格は6000万～7000万円が中心。「顧客の平均は40歳前後の会社員で小さい子供がいるファミリーを中心」。顧客の平均は40歳前後の会社員で小さい子供がいるファミリー親から資金援助を受けるケースも多い（野村不動産）という。

三井不動産レジデンシャルが品川区内で手掛けている「パークシティ

郊外の供給は減少へ 4年以降に価格転換

14年4月以降に入居すると、住宅ローン減税の対象となる借入限度額がこれまでの2000万円から4000万円に拡充される。最大控除額は10年間で400万円となり、ある程度高額なローンを組むと消費増税分を上回る場合が多くなる。こうし

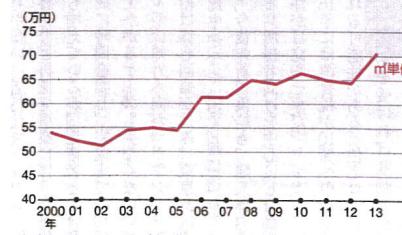
てのマンション販売戸数は平成24年までに2000万円を超過する

（注）対象は首都圏の新築マンション、発売戸数は平均販売価格が1億円を超える物件全体の戸数、平均価格は該当物件全体の平均販売価格（出所）トータルブレイン

（注）2013年は11月まで（出所）不動産経済研究所

が実現する見込みだ。高額物件が購入されるに伴い、相続税が課税される。また、アシアの資産家など海外の購入者も増加。「東京のマンション市場は比較的価格が安定しており、リスク分散の意味でも注目される」（住友不動産の青木斗益・住宅分譲事業本部副本部長）。

首都圏のマンション販売単価は上昇が加速



（注）2013年は11月まで（出所）不動産経済研究所

「マンションもリーマンショック前の水準に回復（首都圏）

	発売戸数	平均価格
2000年	495	1億4028万円
01年	733	1億2738万円
02年	685	1億2579万円
03年	628	1億7023万円
04年	644	1億5516万円
05年	876	1億4389万円
06年	1,108	1億3088万円
07年	1,956	1億5002万円
08年	1,450	1億2778万円
09年	758	1億4912万円
10年	633	1億4427万円
11年	784	1億1759万円
12年	742	1億2164万円
13年～11月	1,464	1億2620万円

（注）対象は首都圏の新築マンション、発売戸数は平均販売価格が1億円を超える物件全体の戸数、平均価格は該当物件全体の平均販売価格（出所）トータルブレイン

た政策効果もあり、都心部だけではなく、駅に近いなど好立地の物件を中心に郊外の売れ行きも順調に推移しているようだ。

足元の需要好調を受け、14年の首都圏のマンション供給戸数は前年並みを維持すると予想されているが、気になるのは価格動向だ。都心部を中心に用地取得競争が激しくなっているほか、東北の震災復興事業や公共工事の増加で建築資材価格も上昇。建設業の人手が足りず労務費も上がっている。「首都圏マンションの建築費は11年の底と比べて20%以上上昇している」（野村証券の福島大輔アナリスト）。こうしたコストアップ要因はこれから売り出される物件価格の上昇圧力となる。

分譲マンションのコンサルティング手掛けけるトータルブレインの杉原頼之常務によると、「土地代と建築コストの割合は都心部の物件が7対3の一方、土地代が安い郊外は3対7」だという。

仮に建築コストが20%上昇し、そのまま価格に転嫁されたら値上がり幅は都心部物件の6%に対し、郊外は14%と、その2倍以上になる。地価が上昇傾向にあるため、土地代

湾

岸エリア（江東、中央、港、品川区の東京湾に面した地域）が注目を集めたのは、江東区・豊洲で大型再開発が始まつた2000年前後からだ。06年ごろまで大型物件が集中的に供給され、湾岸マンションブームといわれた。しかし、その後の急激な販売価格の上昇に加え、東日本大震災の心理的な影響もあり、ここ数年はかつての湾岸人気へ陰りが出ていた。

こうした中、東京オリンピックが20年に開催されることが決定した。メイン会場となり、インフラ整備が加速する中央、江東区湾岸エリアへの注目は再び高まつておらず、マンションの売れ行きも好転している。

1995年以降、湾岸エリアのマンション供給は5万戸に達しているが、オリンピック開催の20年までには、現在判断している計画だけでも1万戸以上が新たに売り出される。

■ 中央区湾岸エリアは今後も供給量が多い



オリンピックで好転 湾岸エリアは大量供給

「町」としての課題は 交通利便性以外の魅力

現在の中心価格帯は5000万円台となり、エリア内のマンション価格は30%以上値上がりし、かつての「割安感」は薄れてしまった。

少ししか、開発が進むとともに、湾岸エリアに対する評価も急速に高まつた。マンション市場全体の価格上昇期とも重なつたことから、エリート内でのマンション価格は30%以上値上がりし、かつての「割安感」は薄れてしまった。

少しつながつてきた。また、好立地で話題の大規模物件とそれ以外の物件との間で集客、売れ行きの差がはつきりするようになつた。

足元ではオリンピック開催やマンション市況好転という追い風が吹いているとはいえ、湾岸エリアではこれからさらなる大量供給が控えている。開発業者側は単身者やDINKSをターゲットに、40~50平方メートルのコンパクトな間取りのプランを織り交ぜながら間口を広げている。しかし、需給バランスを考えれば、すでに高水準に達した価格帯をもう一段引き上げることは難しく、当面は現状維持で推移しそうだ。

現在の湾岸エリアはシニア層からの人気が低く、購入者の中心は30~40歳代のファミリー層。都心に近くに住みだくなる理由や魅力は少ない。大量的マンション供給に対し、小学校や保育所などの不足が懸念されているうえ、豊洲を除けば大型商業施設や文化施設、観光・娛樂施設などの開発はほとんど行われていない。

今後は、こうした施設を含む複合的な町づくりを行い、魅力を打ち出せるかどうかが最大の課題になる。すべての世代にとって住みやすい町になれば、湾岸エリアは将来「大化け」するだろう。

も上がる可能性が高い。

業界関係者の脳裏をよぎるのは、

前回の価格上昇局面だ。05年以降、景気回復に伴いマンション価格は10%、さらに10%と値上がりを続け、08年のリーマンショックとともに需要が急減。「在庫物件を投げ売りした記憶がまだ鮮明に残つている」（不動産経済研究所の福田氏）。

開発業者は「登注方式を見直すなどコストダウンを図る」（三井地所、「宣伝費などの経費を見直す」）、「東急不動産」といった企業努力で価格上昇を極力抑えたいとする。

早ければ4月以降、コスト上昇分が価格に転嫁された物件の販売が始まる見通しだ。住宅ローンを組んで購入する1次取得層は、今が低金利とは敏感に反応する。一年

収1000万円クラスだと6000万円が壁になる。郊外は4000万円を超えるとついてこられない」（トータルブレインの杉原氏）といわれる。「販売価格は各社頭を悩ませているところ。専有面積を圧縮し見掛け上低く抑える物件も出てくる（大手不動産）。

価格上昇の影響が大きい郊外は、利便性のよい立地以外、供給が激減するのでは」（業界関係者）との見解だ。

さるが、市場金利が上昇してくれば連れて上がる。今後、マンション市場の好調が続くには賃金アップの波が不可欠だが、価格や金利が上昇する前に購入したいという「駆け込み需要」はまだ続いている。近畿圏でも13年のマンション販売は好調に推移した。ただ14年は供給足元までは首都圏よりも価格が上昇する」と読む向きが多い。郊外物件が目立ちそうだ。

15年には消費税が10%へ引き上げられる可能性がある。住宅ローンは現在、優遇を受ければ変動型なら1%を下回る水準で借りることがで

見え方が多い。老朽化マンションの建て替えなど再開発事業に伴う新築物件も増えているが、地権者との合意形成に時間が要し、完成までに10年以上かかるケースも少なくない。バルク期に郊外へ向かったマンション供給は都心回帰が進み、東京23区内の比率が今やほぼ5割に達している。今後の新規供給も、購入体力の高い所得者向けを中心とした都心

物件が目立ちそうだ。ただ市況の先行きを心配する声は少ない。背景にあるのは都心部での旺盛な需要だ。

価格、金利上昇前の「駆け込み需要」続く

近畿圏でも都心回帰（写真は住居棟も擁する大阪・梅田の複合施設グランフロント大阪）

