

日経の専門4誌が未来を予測

・日経アーキテクチャ ・日経コンストラクション ・日経不動産マーケット情報 ・日経ビジネス

日経BPムック

6年後が
ひと目で分かる
「でかマップ」
付き

東京 大改造マップ 2020

6年後の東京をひと足先に歩く

篠山紀信氏が撮る
変わりゆく東京

「新国立競技場」
コンペ報告&インタビュー

23区の
大規模開発を
くまなく調査

街が
変わる

仕事
が変わる

住まいが
変わる



変わるマンション選び

オンラインで注目集める湾岸地域

オンライン開催が決まって、都心部のマンションが売れています。これからオンライン市場はどう変わるのでしょうか。価格動向や市場の見方について、市場関係者に聞きました。

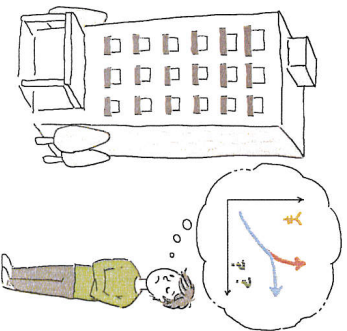
第1部

値上がりはいままで続くのか

マンションの市場調査を手がける不動産経済研究所によると、2013年の首都圏（東京、千葉、埼玉、神奈川県）における新築マンションの売り出し価格は前年から約7%上昇しました。特に上昇を牽引しているのは都心部で、同エリアだけで約9%も上がっています。2008年のリーマンショック以降低迷していた市場に新たなマンションブームが到来したとまで言われ始めています。

オンライン開催が決まる前の2012年頃から、不動産市況には既に回復の兆しが出ていました。大規模な金融緩和などを含むアベノミクスによって市場に大量の資金が流れ込み、不動産開発にもお金が回るようになったからです。現在は、マンションデベロッパーによる用地取得も活発で、湾岸を含む都心の土地が高値で取引されるようになっています。

建築コストの上昇も、マンション分譲価格の値上がり要因となっています。ある市場関係者によると、資材の

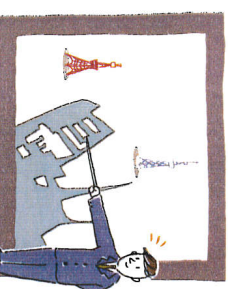


高騰に加えて、震災復興事業の影響による職人不足から人件費が高騰し、マンションの建設費はこの3年で約3割も上昇しているそうなんです。今後もマンション価格の上昇が見込まれることから、今のうちに購入しておこうと考える消費者も多く、マンション市場が活発になっているのです。

オンラインで加速する価格上昇

オンライン開催によって、価格上昇は加速しています。競技施設や交通インフラの整備など、国や東京都による大規模投資が資材価格や労務費をさらに押し上げることは確実で、マンションの建築コストは一段と上昇するでしょう。また、都心部で様々なインフラが整備されると、生活利便性などが向上し、マンションの土地価格も上昇する可能性があります。

「大手の建設会社は受注工事の利益率改善に乗り出しています。オンラインなど大規模案件の受注を優先し、利幅の薄いマンション工事を後回しにするケースも出ています。建築コストの変動が激しいことあって、デ



バロメーターは工事見直しすらまともには取れないこともある状況です」（トータルレインの久光龍彦取締役社長）。今後は、マンション分譲価格の総額を抑えるために、1戸当たりの専有面積を従来から小さくしたタイプが増えることも考えられます。

不動産経済研究所の福田秋生・取締役企画調査部長は「資材価格や労務費の上昇、あるいは金融緩和など、この先数年の動向を見ても、マンション価格の下げ要因は見当たらない」と話しています。少なくとも東京オンラインまでマンション価格は高い水準で推移するという見方が多いようです。当面は、消費税が10%に上がる可能性がある2015年の動向に注意すべきでしょう。増税することになった場合、住宅購入を後押しする税制措置などがなければ、潮目が変わることも考えられます。

湾岸の課題は交通インフラ

オンライン開催に向けて、マンション開発がより活発になるエリアはどこでしょうか。今回のオンラインはコソバクを売りにしているので、影響を大きく受けるエリアも都心の中心部になります。

まずは、なんといっても晴海、勝どき、豊洲、有明などの湾岸エリアでしょう。もともと湾岸は、東京湾を臨む眺望に加え、銀座や東京駅など都心に近いという立地の良さから人気が高かったエリアです。

今後は、晴海のオンライン選手村をはじめ、競技施設の整備が予定されています。新橋や虎ノ門を抜けて外堀通りにつながる環状2号線の整備、豊洲の新市場建設などの大型開発も湾岸エリアの活性化に一役買います。

ちなみに2013年8月、有明のレインボーブリッジを臨む3万6000㎡の広大な土地を大手デベロッパーが近隣相場を超える高値で取得しました。マンションを建設するかどうかは不明ですが、この売買事例は不動産会社が湾岸エリアのポテンシャルを高く見ていることを

郊外でのマンション開発は難しくなる

湾岸以外にも、注目エリアはあります。例えば、東京スカイツリーに近い墨田区押上やJR錦糸町駅周辺のエリアでもマンション開発が活発になっています。押上は、成田方面から東京駅を通し、泉岳寺、羽田空港を結ぶ新線計画の通行ルートにもなっています。

東京カンテイの中山登志朗市場調査都心部主任研究員は「押上や錦糸町エリアは、都心へのアクセスが良いため、価格も他の都心エリアに比べて相対的に低いことから人気を集めています」と話しています。

JR山手線の新駅が計画されている田町駅と品川駅の中間付近のエリアも、今後、人気が高まる可能性があります。オンライン開催後の話にはなりますが、2027年に品川と名古屋間でエリア新幹線が開通する予定です。品川駅周辺を中心にオフィスや住宅などの開発が進み、街並みも大きく変わります。

トータルレインの久光社長は、「これからのマンション供給は都心部が中心となり、郊外ではマンション開発が下火になる」と予想しています。「建設コストより土地取得コストの比率が高い都心部のマンションの方が、建設費高騰の影響を受けにくい。郊外のマンションでは、分譲価格に占める建設費と土地代の割合は半々で、建設費上昇で売れる価格帯でのマンション開発が難しくなるでしょう」（久光社長）。