

過熱 湾岸マンション

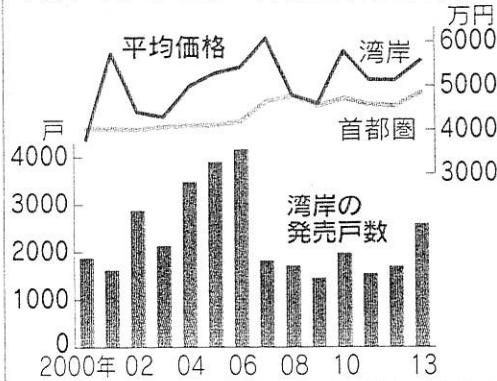
東京湾岸の高層マンションが2020年の東京五輪を追い風にブームに沸いている。交通インフラや商業施設などの開発が加速し、利便性が向上するとみて消費者の気持ちは高い。「湾岸ブーム」の行方を探った。

「インフラ整備が進み資産価値が上がりそう」。湾岸物件を見学した50代夫婦がこう話す。五輪効果は鮮明だ。三菱地所の晴海の物件(9

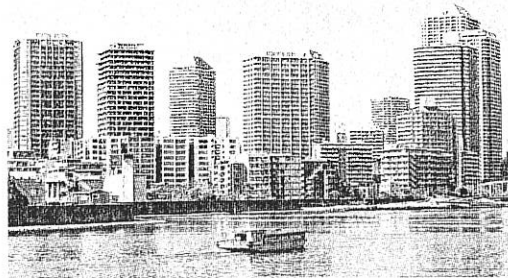
00戸弱)は五輪開催が決まった昨年9月の成約件数が1〜8月平均の4倍に増えた。今年3月に売り出した最後の3戸の抽選倍率は最高14倍。購入者は30〜40歳代の2〜3人家族が中心だ。春商戦に向

けて1400戸規模の物件を発売する住友不動産の仁島浩順社長は「販売価格の先高観が消費者の背中を押ししてい

湾岸マンションの売れ行きは好調



(注) 湾岸部はトータルブレイン調べ、首都圏全体は不動産経済研究所調べ。13年は1〜9月実績



マンション販売が好調な湾岸エリア (3月、東京都中央区)

五輪効果で先高観強く

「とみる。実際、販売価格は上がっている。コンサル会社

全体の平均より1割以上高いか、売れ行きは好調だ。契約率は90%近くに達し、首都圏全体を9割上回る。湾岸物件の購入者の平均年収は1千万円強。同600万円程度の郊外物件購入者比べ購買力が高い。不動産会社は郊外の値上げには慎重だが、都心部では建設費上昇の転嫁を探り始めている。一つの指標となりそうなのが05〜07年の「不動産ミニバブル」。湾岸マンションは07年に平均価格が6千万円強まで値上がりした結果、販売戸数

は06年の半分以下に減った。現在の価格は当時よりまだ1割程度安い。一方で供給過剰の恐れもある。今後売り出される湾岸マンションは1万5千戸を超える勢い。首都圏の年間販売戸数の4分の1強の規模だ。ある不動産大手トップは「五輪後は需要が減りそう」と語り、湾岸での開発計画に慎重姿勢を示す。「20年ころから首都圏の世帯数が減り、新築は厳しくなる」(長谷工コーポレーションの辻範明社長)。足元は好調だが懸念材料もちらついている。

のトータルブレイン(東京・港)によると、中央、港、江東3区の湾岸マン

ションの13年1〜9月の平均価格は12年比9%高の5575万円。首都圏