

マンション前線 満開に壁

桜が満開の東京はまさに春爛漫(らんまん)といった風情。その東京を起点にもう1つ、別の桜前線が動き出しているのをご存じだろうか。マンション市況の桜前線だ。この前線、「の」の字で巡る――。

政府の金融緩和を背景に始まった今回の市況回

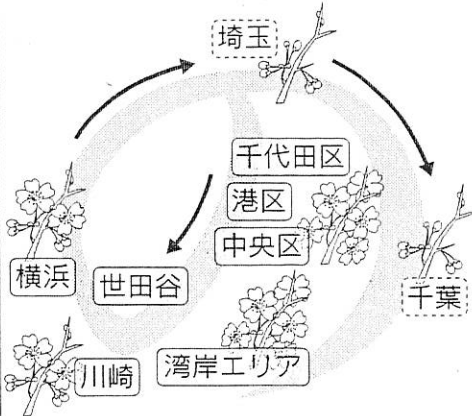


都心ではマンションの建設が相次ぎ販売も好調(東京都千代田区)

サーチライト

復。三菱地所レジデンスが東京・千鳥ヶ淵で昨年手掛けた「ザ・パークハウスグラン千鳥ヶ淵」(最多加算2億7千万円)が即完となったのを皮切りに、湾岸エリアも超高層マンションの上層部が堅調に売れている。

マンション好況の波は広がるか…



郊外に行くほど増税の影響重く

問題は埼玉、千葉といった郊外だ。ここに点火すれば市況全体が盛り上がるのだが、見通しは甘くない。

郊外物件の相場は70平方メートルで分譲価格は3500万円程度。都心でマンションが飛ぶように売れているなら、この価格帯の物件は問題なく売れそうなものだが、ことは

そう単純ではない。購入層が全く違うのだ。トータルブレイン(東京・港、久光龍彦社長)

によると、郊外で物件を探す消費者の平均年収はだいたい400万〜600万円台。都心物件を買いビジネスマンションの2分の1程度だという。一方で、分譲価格に占

める建物代の割合は、都心なら多くても半分、だいたいはそれ以下なのに、対して土地の安い郊外では、7割程度。4月に引き上げられた消費税が郊外に行くほど利きやすく、さらに年収が低い分、その影響も大きくなる構造になっているというわけだ。

もちろんマンション購入者には税制面での優遇措置はある。ただ、だからといって、価格の上昇を気にせず衝動買いする消費者はいない。結局は、消費者が本当に欲しい物件を適正な価格で提供していくかが大切になる。膨らんだ蕾(つぼみ)は順調に開いてほしい。(前野雅弥)