

郊外供給が急減速

新築分譲マンション

建築費高騰が足かせ

都心部は高額帯中心に堅調

アベノミクスと日銀の金融緩和、2020年東京五輪開催の決定によって盛り上がりつつあった分譲マンション市場。年明けから大手デベロッパーが新規発売するマンションの売れ行きは堅調だが、マンション開発事業者の顔は浮かずに取り巻く空気に重たさを感じている。実際、4月の消費増税前の駆け込み需要の反動が顕在化し、首都圏の供給戸数が大きく落ち込んだ。供給が進まない背景には、地価と建築費の上昇に加えて、消費者の所得改善が進んでいないと分析する関係者は多い。新築分譲マンション市場の動向を探った。

巡航速度は年間4万戸台に

大手デベロッパーの販売戸数は144戸も即日完売は即日完売が相次ぐ。野村不動産の「プラウドタワー立川」(総戸数319戸)も第1期230戸が即日完売した。この立川のマンションは5248万~1億6599万円で、平均坪単価が340万円を超える都心部並みだったにもかかわらず最高倍率は5倍、平均倍率は1.22倍だった。サンケイビルが郊外型ファミリー向けシリーズ「ルフォソレイユ」の「ルフォソレイユ」だ。これを受けて、THERIAグループでは、郊外

採算性が合わず苦戦も

特に郊外を主戦場とする中堅・中小のマンションデベロッパーの事業環境は厳しさを増す一方だ。これを受けて、THERIAグループでは、郊外



東京五輪の誘致が決まった後、湾岸エリアの在車が一時にはけた

での開発を絞って東京都心部での事業を強化するなどの動きを見せる。広島を地盤とするマリモは、地方での展開について「比較的高所得者向けとなる中心市街地や駅前での再開発案件に特化する。東京では、国内向けには販売が難しい価格となったため、海外の富裕層向けの販売に力を入れている」と話す。タカラレーベンなども、地方の再開発案件を強化する構えだ。

8月の初月契約率が好調の目安である7割を下回ったのは、例年戸数の少ない月で心配はしていない。駆け込みの影響は誤差のうちではないか。モルガン・スタンレーM&F証券の大家友良エグゼクティブディレクターも「今後の分譲マンションについて悲観はしていない。来期以降の大手の計上計画数は1割ほど増える見通しだ。来年消費税率が10%になったとしても影響はほぼない。供給減は続くと見通した。

ただ、郊外で早期に完売は至難の業となっており、売れ残りのリスクが大きい。前出の久光社長は、郊外で売れ残りが続くと「消費者が好立地を要求するようになったのが大きい」と指摘する。

富裕層の購買力は増す

東京都心部のマンション価格は、ほぼ上げられなくなった中で、マンション販売現場で購買層として期待が大きいのが年収1000万円を超えるアッパークラスのサラリーマンやアクティブシニア、海外富裕層だ。アッパーサラリーマンの買余力は拡大している。来年1月の相続増税対策を受けて親の援助額が大幅に増えたアッパー層の購買力は2000万円ほど上がったと見られる。価格は、ほぼ上げられなくなった中で、マンション販売現場で購買層として期待が大きいのが年収1000万円を超えるアッパークラスのサラリーマンやアクティブシニア、海外富裕層だ。アッパーサラリーマンの買余力は拡大している。来年1月の相続増税対策を受けて親の援助額が大幅に増えたアッパー層の購買力は2000万円ほど上がったと見られる。



相続増税対策でさらに購買力を増した富裕層が買い手として存在が増す

都心部に限らず郊外も最寄り駅から徒歩5分以内という好立地が、感覚になっている。もちろんだが、都心部へのアクセスの良さを、生活利便施設が整ったことも必須条件になった。消費者が郊外を選択するのは資産性・換金性の発想に基づいている。複数の市場関係者は、「マンションが、煽った部分があるが、好立地で、いったん買ってしまったら、減に拍車をかけている。マンションが売れるのか、とこなかつた海外富裕層も相続増税の現象に気づき始めた。今春、東京湾岸のタワーマンションに台湾人などアジア系の富裕層が数十戸をまとめて買った例は記憶に新しい。アベノミクスによる株高富裕層も買意欲が増しており、アッパークラスをしのぐ億ションに相対増税駆け込みの現象が見られる。タワーマンション開発を得意とする大手デベロッパーは恩恵を受けそうだが、これまで相続増税によって、なぜタワーマンションが売れるのか、という疑問が大きい。アベノミクスと金融緩和の促進は所得格差の拡大と固定化を進めただけだと不満を漏らすモルガン・スタンレーの大家友良エグゼクティブディレクターは、デベロッパーは、販売価格を引き上げることに戦々然としている。東京オリックスを控えて都心部を中心とした高額マンション販売は堅調に推移しそうだ。事業ポートフォリオがマンション開発に偏っている事業者ほど、五輪後の不動産市況に対する危機感が高い。悪化して不動産価格が大幅に落ち込む可能性は低くはない。再び資産デフレに陥れば相続対策のためにマンションを購入したはずなのに、実は相続対策が必要でなくなったという笑い話にもならないことを避ける五輪後を見据えた国の政策も必要になっていく。