

# マンション市場 価格高騰、限界か

## バブル期以来の高値供給に

「価格高騰」「基礎杭問題」で揺れる分譲マンション市場。一定の市況は維持しているようだが、今後そのような状況が続くとは限らない。特に価格については、これまで通りの値付けでは厳しくなることが予想される。16年に向けてマンション市場の行方を探る。



マンションの価格上昇が止まらない。市況に大きな影響を与えるため今後の動向が注目される。

不動産経済研究所の予測では、15年の首都圏における新築マンションの供給戸数は4万1000戸強になる見込みだ。バブル期が終わり、一次取得者向けのマンションが大量に出始めた94年以降で見ると、09年のリーマンショックの影響が色濃く出た3万6000戸台に次ぐ低水準となる。近年は4万5000戸程度の供給で推移しているため大幅な落ち込みとは言えないが、当初の年間予測を4000戸程度下回ることにはなる。「販売価格の上昇が要因」と同研究所では分析しており、今後のマンション市場の動向はやはり「価格動向」が大きく左右するのになりそうだ。

「価格上昇が継続」その価格動向であるが、上昇基調になかなか歯止めがかけられない状況となっている。同研究所の最新調査によると、11月の首都圏エリアの平均販売価格は6328万円、前年を21.1%上回った。6カ月連続の前年比上昇で、2ケタの上昇率は3カ月連続となった。22年ぶりに年間平均価格が5000万円を超えた14年（5060万円）は、年間を通じて5000万円台をオーバーしたのは7カ月だった。

### 求められる調整能力

「超高額物件が即完」特に都心部の高額物件が価格を引き上げた格好だが、その都心部の契約率は「好調」な数字となっている。好調ラインの70%を大きく上回る85.6%の契約率だ。特に東京都港区で三井不動産レジデンシャルが供給した「パークコ

「価格高騰の理由」なお、今年の全般的な傾向の一つに、高額物件ながら販売好調な「高級マンションブーム」がある。JR山手線目黒駅前で東京建物と首都圏不動産公社が供給した「ブリアタワーズ目黒」は、平均坪単

「マンション事業において、価格の割安感重視すべき」と。しかし、それが販売動向に大きく表れるのは郊外エリアと。都心部は、価格よりも場所（立地）を重視した物件選びを行う「エンドユーザー」が多いという。ただ、いくら都心部といえども、販売価格をこれ以上上げられないという指摘もある。現在の販売価格の上昇は、建築費というよりは用地価格の高騰が主な原因となっている。好立地の取得競争は過熱しており、売主の「言い値」に近い価格で取引されている状況だという。久光氏による

「杭」の影響は？ 販売価格については、これ以上の上乗せをしない方向で市況の維持を図るとして、マンション市場にはもう一つ大きな問題が横たわっている。「基礎杭問題」だ。不動産経済研究所の調査では、11月の首都圏エリアの新築マンション供給戸数は3カ月ぶりに前年を上回ったが、全体の供給物件数が140物件にとどまり、例年の180〜190物件に比べると「低水準と言えない」（同研究所）としている。昨今の販売価格の高騰が大きな影響を及ぼしているのが「杭の問題」による影響も、ないとは言えない」と話す。「正直、今の段階では杭の問題が市況にどれくらい影響を及ぼすのか判断しよ

増税やローン金利 トータルブレインの久光氏は、「これから工事に入る新築マンションについては、それほどの影響はないのではなか。一方、既にマンションに住んでいる入居者からの問い合わせが多く、その部分で対応に追われるケースが多いようだ」と語る。新築マンションの市況については、杭問題よりも消費増税やローン金利、そして価格動向の方がウェイトを占めると見ている。

と、これまでは販売価格にあって全戸（販売戸661戸）が完売した。三菱地所レジデンスなどの「ザ・パークハウススクラン南青山」（港区、販売20戸）も800万円弱の平均坪単価で即日完売。横浜市・みなとみらい地区では、平均坪単価440万円の「プラズタワーみなとみらい」（売主・東急不動産）も即日完売を記録した。昨今指摘されている「価格高騰が市況を悪化させている」といったものとは真逆の内容のものだ。「価格上昇が問題視されているのは郊外エリア。都心部ではそれほど大きな影響はない」と指摘するのは、マンションコンサルティングのトータルブレイン・久光龍彦社長。不動産経済研究所の調査では、11月の首都圏エリアの新築マンション供給戸数は3カ月ぶりに前年を上回ったが、全体の供給物件数が140物件にとどまり、例年の180〜190物件に比べると「低水準と言えない」（同研究所）としている。昨今の販売価格の高騰が大きな影響を及ぼしているのが「杭の問題」による影響も、ないとは言えない」と話す。「正直、今の段階では杭の問題が市況にどれくらい影響を及ぼすのか判断しよ