

週刊 **ダイヤモンド**
http://dw.diamond.ne.jp/
別冊
2017 5.27
平成 29 年 5 月 27 日発行

新築 マンション 戸建て

定価 600 円

三大都市圏

初調査

どの沿線に
住むべきか?

「不動産力」 路線別ランキング

特別寄稿

「通勤力」で
路線を評価する

鉄道アーリスト
川島令三

タワーマンションの
資産価値

「変動金利」vs.「10年固定」
お得なのはどちらか

利用者数
増減率で見る
「駅力」

首都圏・関西圏・中京圏

全国
321
物件

人気マンション調査

首都圏マンション市場の潮目が変わった!?



新築都巣目アソブ

新築マンションの価格が上がり始めたのは、アベノミクス効果が生じた2013年から。価格高騰に伴い新築マンション市場は減速、昨年ついに中古の成約数が新築の供給数を上回った。そんな新築マンション市場に最近、ようやく新たな参入者が兆し始めている。

価格高騰で販売戸数減
市場に“元気”は戻るか

「2016年は新築マンション価格のそらなる上昇によって売れ行きの減速感が強まった年でした。17年に入つても依然懸念さが残っており、好調の日安である初夏契約率70%には達していません。そう語るのは、マンション業界の内情をよく知るトータルフレイノ社長の人気豊田氏。長年、長谷工グループ各社の経営に携わってきた豊田の「ご意見番」だ。

不動産経済研究所によれば、16年の首都圏マンションの供給戸数は前年比11.6%減の3万577戸。3年連続で減少している。供給減の背景には価格高騰がある。特に建設労働者の人手不足問題が大きい。また土地の取得競争によりマンション用地仕入れ価格も高騰し、二重の上昇圧力が加わってきた。

アベノミクス開始以降の4年間で首都圏マンション価格は平均20.9%アップ、東京23区内に限ると25.5%もアップしており、価格上昇に伴つて売れ行きも減速。加えて近年、大手企業の東日本が進んだことによる供給倍増に影響した。「リーマンショック以前は首都圏

A cartoon illustration of six people in professional attire. In the center, a man with a very large head and a small body is being held up by two women. To his left, a man with a large head and a small body is looking at him. To his right, a woman with a very small head and a large body is holding a book titled 'シングル'. Above them, another man with a large head and a small body is holding a tablet. The text '元気いつぱい' is written vertically along the right side of the image.

変化が見えて始めていた。ますマンション用地に關しては郊外で取得競争が一段落して、価格調整が入り始めた。「施工費については根本が人手不足ですから簡単には解決しないのですが、高騰が続く都心部以外はだいぶ落ち着いてきており、若干下落の動きも出てきています。ゼネコンが積極的に現場を取りに来るようになりました。物件価格はまだ大幅に下がつてはいませんが、上昇止まり感が出て、回復への兆し

マジナシヨン市場の潮目が変わった!?

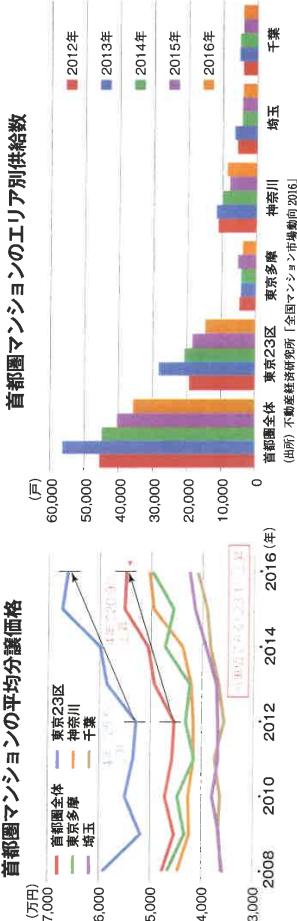
が見えてきました』(不動産経済研究所主任研究員・松田忠司氏)

くつきり明暗が分かれた
都心と郊外の強弱二極化

従来のマンション市場は、初めて住宅を買う一次取得層(若いアーリー)を主要顧客にしてきた。「ところが、郊外に多い中小企業勤務の一次取得層は、勤務先に業績回復感がなく所々見ても空き地す、現在のマンション価格高騰を受け入れられません。どうしても

A group of six people are standing together in a family portrait. From left to right: a baby in a blue onesie; an older man with a white beard wearing a green vest over a patterned shirt; a woman with short brown hair wearing a red dress; a young girl in a blue school uniform with a red bow; a woman with long dark hair wearing a striped shirt; and a baby in a yellow onesie. The background is a warm orange and yellow gradient.

意外マーケットは 意欲減退





2002~03年 1400万円 ホームターミナルライン (出所)

2006~07年 2000万円 首都圏マンション市場動向

2011~12年 1700万円 2015~16年 2300万円

2013年 1850万円 2014年 2200万円

2015~16年 2300万円

て、昨年から金融機関は慎重姿勢に転じています。特に完璧な取引が難しいなっています(久光氏)。

資金調達のためにはアベロッパーは完璧までに8割の戸口を完璧に切ることが大命題で販売を前に倒して完璧前の青田亮りに力を注ぐ。回転を良くするためには

「本本当に安い」この物件価格がどうなるかを見極める

ために、周辺の新築価格や中古

価格を調べ、専門家に相談してみたいといふ。検討時に参考

したいのはマンションの資産価値。マンション

価格は占める土地代は、都心において大きく、郊外では小さい。建

築費が占める比率は都心で小さく、郊外において大きい。

戸当たり建築費は12年の1700

万円に比べ、15~16年は2300

万円と約35%も上昇している。

「千地代が上がるなら資産価値は

向上しますが、建築費は資産価

値にはつながりません。その意味

で郊外は不利。建築費は今後も不

定ですが、建築費は1円でも下げるべく

努力が動き始めた。アベロッパー

は建築費を1円でも下げるべく

ゼネコンと粘り強く折衝していく

必要があります(久光氏)。

郊外に住む一次取得層も、マン

ション価格が下がれば購入意欲が

高まる。住宅ローン金利に先高感

があり、19年には消費税再増税も予想されているから、いつまでも待てはいいわけではない。

「郊外の駅遠・バス便立地でも、

価格を抑えて売り出した物件はそ

れなりに売れています。郊外のマ

ンション需要は、かなりたまつて

いると考えられます(松田氏)。

価格に占める土地代は、都心において大きく、郊外では小さい。建築費が占める比率は都心で小さく、郊外において大きい。戸当たり建築費は12年の1700万円に比べ、15~16年は2300万円と約35%も上昇している。「千地代が上がるなら資産価値は向上しますが、建築費は資産価値にはつながりません。その意味で郊外は不利。建築費は今後も不

定ですが、建築費は1円でも下げるべく努力が動き始めた。アベロッパーは建築費を1円でも下げるべくゼネコンと粘り強く折衝していく必要があります(久光氏)。

郊外に住む一次取得層も、マンション価格が下がれば購入意欲が高まる。住宅ローン金利に先高感があり、19年には消費税再増税も予想されているから、いつまでも待てはいいわけではない。

「郊外の駅遠・バス便立地でも、価格を抑えて売り出した物件はそれなりに売れています。郊外のマンション需要は、かなりたまつて

いると考えられます(松田氏)。

に一定ではない。これから先、どこに住まいを求めれば生活利便性と資産価値を確保できるか。将来「売る・貸す」という選択肢も考え合わせながら、慎重に「不動産力」を読む必要がある。

同じ沿線でも、急行や快速が止まるエリアの駅前と、その周辺駅では評価ががらりと変わります。駅前が再開発で生まれ変われば、人は自然と周辺エリアから吸い寄せられてくる。そうした駅の格差も住宅地の将来性を占う意味で重要です(目黒氏)。

首都圏では今後、都心と郊外それに大規模プロジェクトの分譲が数多く控えている。現在、期

分けしながららしつつ売っているマンションも、「後発大型物件の発売タイミングを考えると、できるだけ早く売却させたいはず」(松田氏)という。

売れ行きに変化?
販売戦略振り直しへ

マンション事業のコンサルティングを行っている久光氏の会社では、年に2回「新規に売り出したマシンションの販売担当者に、売れ行きを直接ヒアリングしている。それによると16年1月時点では、すでに「好調」と答えた割合が、首都圏全体を見て40・8%から30・2%へ下がり、「まずまず」が34%から41%へと増えています(下図参照)。特に東京23区内の中でもマンションの人気エリアであつた城南(品川区、大田区、世田谷区)や、練馬区(西中野区、杉並区)で「好調」が減っている。また「好調」が優る比率は63・5%から53・5%へと減っています。好調だと回答する比率は63・5%から53・5%へと減っています。

マンション販売が厳しさを増すにつれ、売り手側も戦略変更を余儀なくされる。

一面のポイントは「買つても見える価格」を優先した面積設定です。元気印購入者層が重視するのは立地。立地よりも運動時間や生後から30m未満、2才DKなら50m未満から40m台へ面積縮小するとよい具合です(久光氏)。

買い手も身に腹は代えられず、買える範囲で選ぶことになるが、勝手の悪い間取りが生まれがち。スペースを削ることで、どうしても他の点をわざわざ見て「広く使える」物を選別しないといふ。住み始めてから不満が噴出する。

活利便性が優先される傾向にあります。1才DKなら以前の35m未溎から30m未溎、2才DKなら50m未溎から40m台へ面積縮小するといふ具合です(久光氏)。

買い手も身に腹は代えられず、買える範囲で選ぶことになるが、勝手の悪い間取りが生まれがち。スペースを削ることで、どうしても他の点をわざわざ見て「広く使える」物を選別しないといふ。住み始めてから不満が噴出する。

立地よりも運動時間や生後から30m未溎、2才DKなら50m未溎から40m台へ面積縮小するといふ具合です(久光氏)。

買い手も身に腹は代えられず、買える範囲で選ぶことになるが、勝手の悪い間取りが生まれがち。スペースを削ることで、どうしても他の点をわざわざ見て「広く使える」物を選別しないといふ。住み始めてから不満が噴出する。

(注)都心は千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、城南は足立区、大田区、目黒区、世田谷区。城北は江東区、墨田区、江戸川区。板橋は、足立区、板橋区。千葉は、千葉市、柏市。

出所: 2016年首都圏マンション市場総括

準都心から郊外は中古や戸建てシフトも

施工費上昇の影響で、専有面積を削る傾向はまだ様子みられます。そのため広さを求める人は、中古に目を向けるケースが多い。しかし、中古価格もかなり上昇しています。その一方で郊外では新築戸建て住宅の割安感が大きく、マンションから戸建てへのシフトも起きています(松田氏)。

戸建て住宅事情に詳しい不動産ジャーナリストの目黒孝一氏によると、「準都心」という位置付けの

世田谷区辺り、マンション坪単価にして400万円~500万円の価格帯のエリアでちょうど、マンションと戸建て価格がトーナンになる」という。マンション坪単価50万円だと66m²の物件で1億円。戸建てにしても、「健建て」だ。その辺りから郊外に向かって、さまざまな価格帯の建築住宅マーケットが広がっています。マンション坪単価5万円の辺りから郊外に向かって、さまざま

間約5万戸。選択肢は広い。間の価格競争が競き物件の平均価格は低値安定傾向にある。建築住宅は、いまや郊外新築マンションの強力なライバルになりつつある。

デベロッパーは回転電視

郊外は「右肩下がり」

金融機関のマンション開発資金融資に関する変化も生じている。「ここ数年、不動産総務の融資は非常に活発でしたが、マンション価格高騰と売れ行き悪化を懸念し

沿線不動産力で住むべき街を選ぶ

価格が高くなると駅近を選ぶか。多少遠くても割安を取るか。購入者の価値観の問題ではあるが、選ぶ際は「駅からの距離」だけでなく、鉄道路線そのものが持つ「不動産力」にも着目しておきたい。例えは、先の売れ行きアリんク調査で、「好調」が40・5%から51・5%へと伸びた城北(豊島区、北区、荒川区、板橋区、足立区)エリアが注目されている。駅から距離は、駅からの距離だけではなく、駅周辺の賃貸需要が高まつています(久光氏)。

從来、東京23区内でも城南や城西に人気の住宅地が多く、城北や城東、江戸川区の評価は今一つ低かった。それが、湾区人気で城東に価格が低いことで城北評価が高まっています(久光氏)。

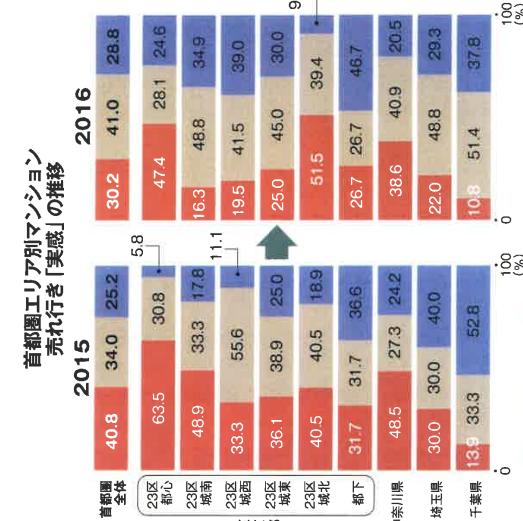
城北エリアには、都心に向かい駅近くに地下鉄に乗入れる路線が多い。大手町や新橋など都心の勤務拠点にドア・ツー・ドアで1時間以内という立地は魅力的。共働き家庭が増え、職住接近が強く求められるようになつた結果、住宅地としてのブランド価値より、立地による利便性という実利を取る人が増えているわけだ。

首都圏では今後、都心と郊外それに大規模プロジェクトの分譲が数多く控えている。現在、期分けしながららしつつ売っているマンションも、「後発大型物件の発売タイミングを考えると、できるだけ早く売却させたいはず」(松田氏)という。

同じ沿線でも、急行や快速が止まるエリアの駅前と、その周辺駅では評価ががらりと変わります。駅前が再開発で生まれ変われば、人は自然と周辺エリアから吸い寄せられてくる。そうした駅の格差も住宅地の将来性を占う意味で重要です(目黒氏)。

首都圏では今後、都心と郊外それに大規模プロジェクトの分譲が数多く控えている。現在、期分けしながららしつつ売っているマンションも、「後発大型物件の発売タイミングを考えると、できるだけ早く売却させたいはず」(松田氏)という。

郊外では着工済みだが、いままだ供給していない物件(隠れ在庫)も積み上げてきており、今後は価格調整(値下げ)も進むことられる。その場合、「値下げ」と大書されるわけではない。あくまで「買い」だと思えば積極的に動く(そこで価格交渉が生じる場合もある)ということになる。



(%)

■好調 ■普通 ■苦戦

(注)都心は千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、城南は足立区、大田区、目黒区、世田谷区。城北は江東区、墨田区、江戸川区。板橋は、足立区、板橋区。千葉は、千葉市、柏市。

出所: 2016年首都圏マンション市場総括