

広がる地価上昇 持続力を問う

一上一

2019年の公示地価は全国の全用途平均で4年連続で上昇し、その波は地方にも広がっている。一方で高値で過熱気味の東京都心などでは不服感も見て取れる。地価の上昇は続くのか。その持続力を探つた。

JR東京駅から電車で25分。さいたま市の浦和駅から徒歩7分の三郷地所レジデンスの分譲マンション「ザ・パークハウス浦和岸町」(137戸)では、1月に引き渡しが始った。最高価格は約9千万円と1億円に迫るが、モデルルームを90組が訪れた。マンションの好調な売れ行きを反映し、付近の住宅地の地価は前年比6・2%上昇と埼玉県内で伸び率首位だ。

東京建物が最高1億円超
群馬に「億ション」

マンション販売 都心低調

のタワーマンションを建設中の群馬県高崎市のJR高崎駅前。近くの住宅地は、やはり県内最高の伸びだ。

デベロッパーが東京近郊の主要都市や地方都市でのマンション供給に懸念になっている。理由は東京都心の用地取得競争の激しさ。訪日客を当て込むホテルなどとの競争で「分譲マンシヨンでは採算が合わない水準まで価格がつり上がっており」(大和ハウス工業の角田卓也部長)という。

業者は相対的に割安な郊外や地方の駅前再開発に走り、局地的な開発競争が周

高値警戒、近郊に需要

辺都市の地価も押し上げる。労務費と資材費の高騰と相まってマンション価格に跳ね返る。不動産経済研究所(東京・新宿)による研究で、首都圏で新築の販売価格は2月に前年同月比2・5%上昇の6284万円。しかし給与所得者の手が届きにくくなっている。理由は東京都心の駆け込み見えず

発売した初月の月間契約率は2月まで11カ月連続で

都心からアクセスがよい近郊の駅近マンション人気が地価を押し上げる(さいたま市の浦和駅に近い物件)

出氏によると「昨秋から投

資家向けセミナーの空席が目立ち始めた」。大和ハウスでは東京より値ごろな大坂の物件を探す外国人投資家が増えた。

駆け込み条件を重視する共働き世帯の間では、「駅から徒歩7分以内の物件が人気」(トータルフレンドリーアクセスのスガラム社長)といふ。以前の「10分以内」か

の消費増税を見据えた駆け込み購入は、政府の支援策

が効いていることもあり、これまでのところほどみられない。一方で、業界には別する顧客の目は厳しく、「駅からの距離や立地で地価の回復に差が生じる」。消費者が手を伸ばしたくなる

「増税後は消費者心理が冷え込む恐れがある」(井出氏)との懸念が広がる。

消費者をつなぎ留めるす

べは値引きだ。「3月までの契約で数百万円安くしま

す」。都内でこんな販促を

かけるデベロッパーも出て

きた。不動産大手幹部から

「地価の上がり過ぎは販売に逆風」との声も漏れる。

投資家の動きも鈍い。井

出氏によると「昨秋から投

資家向けセミナーの空席が

目立ち始めた」。大和ハウスでは東京より値ごろな大

坂の物件を探す外国人投資

家が増えた。

駆け込み条件を重視する共働き世帯の間では、「駅から徒歩7分以内の物件が人気」(トータルフレンドリーアクセスのスガラム社長)といふ。以前の「10分以内」か

の消費増税を見据えた駆け込み購入は、政府の支援策

が効いていることもあり、これまでのところほどみら

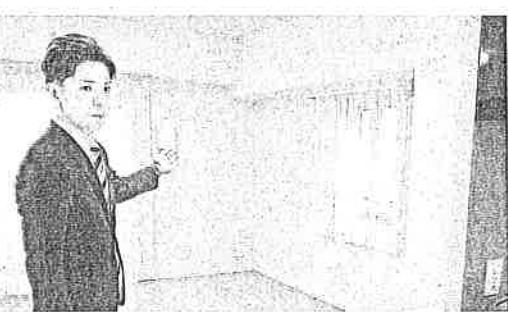
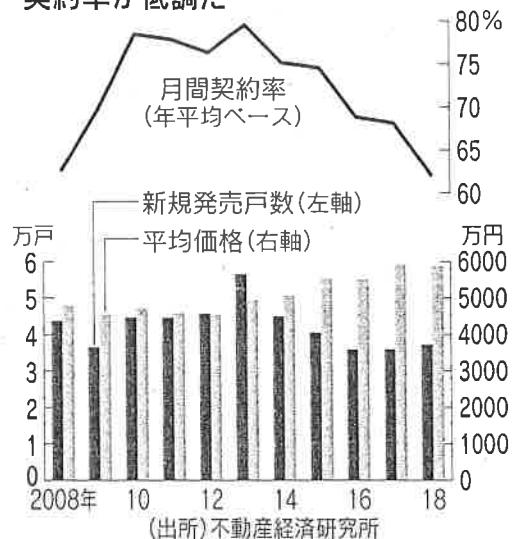
れない。一方で、業界には別する顧客の目は厳しく、「駅からの距離や立地で地価の回復に差が生じる」。消

費者が手を伸ばしたくなる

物件が減れば、地価上昇は

いずれ力を失う。

首都圏の新築分譲マンション市場は契約率が低調だ



都心からアクセスがよい近郊の駅近マンション人気が地価を押し上げる(さいたま市の浦和駅に近い物件)

消費者をつなぎ留めるす

べは値引きだ。「3月までの契約で数百万円安くしま

す」。都内でこんな販促を

かけるデベロッパーも出て

きた。不動産大手幹部から

「地価の上がり過ぎは販売に逆風」との声も漏れる。

投資家の動きも鈍い。井

出氏によると「昨秋から投

資家向けセミナーの空席が

目立ち始めた」。大和ハウスでは東京より値ごろな大坂の物件を探す外国人投資家が増えた。

駆け込み条件を重視する共働き世帯の間では、「駅から徒歩7分以内の物件が人気」(トータルフレンドリーアクセスのスガラム社長)といふ。以前の「10分以内」か

の消費増税を見据えた駆け込み購入は、政府の支援策

が効いていることもあり、これまでのところほどみら

れない。一方で、業界には別する顧客の目は厳しく、「駅からの距離や立地で地価の回復に差が生じる」。消

費者が手を伸ばしたくなる

物件が減れば、地価上昇は

いずれ力を失う。