

首都圏新築、売れ行きは鈍く

首都圏の新築マンションの価格が過去最高に近づいている。不動産経済研究所（東京・新宿）は18日、1～10月の平均価格が前年同期より4.2%高い6089万円になったと

発表した。一方で売れ行きは鈍い。月間契約率は2.8%低い64.1%に低下している。それなのになぜ、価格は上がるのだろうか。

という。

リクルート住まいカンパニー（同・港）によると、18年に首都圏の新築マンションを買った世帯の平均年収は過去最高の960万円だった。100万円以上の割合は37%で、5年前に比べ15%増えた。

同研究所によると、首都圏の過去最高の価格はバブル期の1990年の6123万円だった。価格が上がっている理由には、ホテルなどと建設地を奪い合うほど土地が少なくなり、コストがかつてより上がりやすくなったという事情があるが、それだけではない。需要サイドの要因として、共働きなどによって世帯あたり収入が1千万円を超える「パワーカップル」の増加が挙げられる。

東京都中央区で共働きの妻、長女と3人暮らしの会社員はいま、都内で物件を探している。「住んでいるマンションを買ったときよりも相場は上がっているな」。現在住んでいる2LDKは、2008年の米金融危機の直後に5400万円で購入した。購入を検討しているタワーマンションは3LDKで約8500万円

大手シェア集中／地価も高く

18年にマンションを買った世帯のうち、共働きの割合は66%。これも過去最高で、5年前よりも9%高い。低金利が続き、返済する余力が高まっていることも購入を後押ししている。

パワーカーには共働き世帯が多いため、通勤しやすい都心や駅近のマンションに対する需要が強い。長谷工総合研究所によると、首都圏の19年1～6月の新築マンション発売戸数のうち、最寄り駅から徒歩5分以内の比率は15年に比べて約10%高まり、50%に迫る。売却

するときに資産価値が下がりにくい利点もある。マンション価格が高い供給サイドの要因としては、販売会社が大幅に減ってきたという事情がある。

企業数はピークの01年には429社あったが、金融危機で倒産が相次ぎ、現在110社程度まで減った。不動産大手7社の「メジャー7」は発売戸数のシェアが07年に22%だったが18年は46%になった。7社は住友不動産や三井不動産、三菱地所、野村不動産、東急不動産、東京建物、大

手、しかも大手はマンション以外にオフィスビル、ホテルや物流施設などを積極的に手掛けるようになり、以前よりも経営が多様化し体力がある。

大手は、マンションの値引きでイメージを悪くするよりも「販売期間が長くなってコストが多少増えても価格を高く維持する方がいい」と考えている。「三井住友トラスト基礎研究所の菅田修主任（研究員）は、各社とも値引きによる販売増加という経営とは一線を画し、我慢比べの局面となっている。

マンションを販売する不動産会社の側には、グローバルにみるとうる東京の物件はまだ割安との読みもある。

日本不動産研究所（同・港）が5月に発表した調査結果によると、東京都港区元麻布にある高級マンションの価格を100とした場合に、各都市

の高級マンションを指数にすると香港が212.8、ロンドンが197.4、ニューヨークが105.3になる。

これまで中国などの富裕層が投資目的で高層マンションを買った動きが、東京都心で目立っていた。足元では以前ほどの勢いはみられないが、今後もマネーの流入が続くとの見方がある。

コンサルティング会社「トータルプライム」の港の久光龍彦社長は「体力がある不動産大手は当面は価格を下げたくないだろう」と話す。

業界は価格が高いまま維持できると期待している。物件に付加価値をつけるための独自の取り組みもあって、住友不動産の場合は「部屋の設計などで商品の魅力を高め、資産価値を認めてもらう」という。住民や地域との交流を促すなど、ソフト面の充実で価値を高める企業もある。

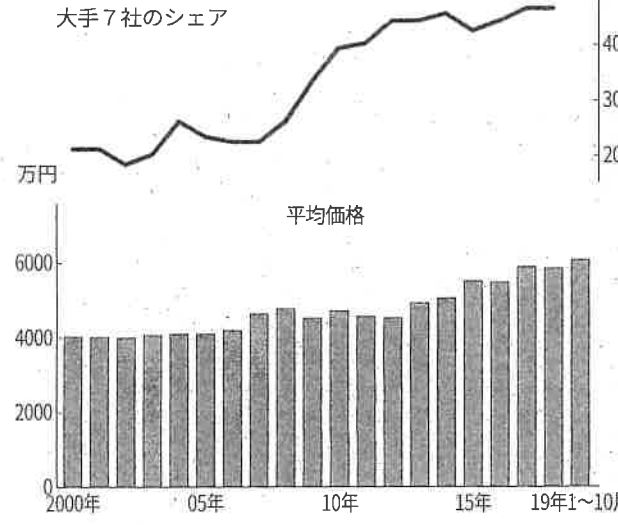
ただ、需要がこのまま維持されるかわかわからない。すでに異常値をいえるデータもある。

東京カンテイ（同・品川）によると、新築マンション価格が年収の何倍かをあらかず「年収倍率」は、17年時点の東京ですでに13倍だった。00年の7倍を底に上昇しており、1990年の18倍に近づいた。今後も価格が上がり続ければ、支払い余力を超えて需要がしばらく続く。

値引きしないという我慢比べに7社がそろって耐えられるとは限らない。景気の悪化などで1社でも積極的な値下げに動き出す可能性はある。

売れ行きが鈍くても価格が高いというねじれた均衡は、いつまで持つかわからない。微妙な状況だ。

首都圏の市場シェアで大手7社が約半分を占める%



（出所）不動産経済研究所調べ



東京都心では一部住戸の販売価格が2億円超になる物件も（東京建物などが売り出す「三金サ・スカイ」の模型）

（小田浩靖）