

マンション続く宴 1

道真 HAKUSHIN

「見学の予約枠はすぐ埋まってしまふ」。10月8日、東京五輪・パラリンピックの選手村として使われた大型マンション「晴海フラッグ」のモデルルーム。販売を担当する三井不動産レジデンシャル主管の古谷歩はこう語った。販売価格は4900万円台から2億2900万円台。発売は11月からだが、8月下旬に営業活動を再開して以降、見学者が途絶えることはない。

東京・晴海の人工島に整備する同マンション。2019年に4145戸の分譲住宅のうち940戸を売り出した後、新型コロナウイルスの感染拡大で販売を一時休止していた。五輪の開催延期で引き渡し時期が遅れるなか、今回は約2年ぶりの販売再開だ。部屋の広さのほか、3・3平方メートルの価格が近隣の物件より2割ほど安いこともあり、古谷は「五輪開催中に専用ページの登録者

「都心、出せば売れる」



「予約枠はすぐ埋まってしまふ」という五輪選手村として使われた大型マンション「晴海フラッグ」

が一段と増えた」と話す。マンション市場の需給バランスが崩れるとの指摘が漂う。

ただ、現状ではマンション市場の需給バランスが崩れるとの指摘が漂う。

東京五輪を境に潮目が変わる。ここ数年、マンション業界関係者からはこんな声が多く聞かれていた。不動産経済研究所(東京・新宿)によると、20年の首都圏の新築分譲マンションの発売戸数は約2万7千戸。約2割に相当する晴海フラッグの供給もあり、新築

平均価格が2億円超だった。当初計画の半分のわずかに半年で完売した。「億ション」の買い手は富裕層ばかりではなかった。都内のタワーマンションを購入した世帯年収入が2千万円弱の30歳代以上が会社員世帯の契約となっており、ステータスがかわれば、住み替えるつもりだ。リクルートの調査によると、20年時点で首都圏のマンション購入者に占める共働き世帯の割合は59.9%で、01年の35.4%から上昇を続ける。

1990年ごろの銀行の住宅ローンは変動金利で8%強だったが、現在は1%を下回る。三井不動産の嘉村徹は「同社社長の嘉村徹は「同社社長の嘉村徹は「同社社長の嘉村徹は」

「住宅ローン減税の特例があるうちに購入を検討したい」。今夏、都内のモデルルームを訪れた40歳代夫婦は担当者から話を聞いた。19年10月の消費税率の引き上げを踏まえ、住宅ローンの控除期間が10年から13年に延長される特例が追加されている。所得が伸び悩む中で、政策の後押し効果も一部に表れている。

中国では不動産市場が過熱し、政府が抑制策に乗り出した。韓国も不動産投資によりマンション価格の高騰が続く。一方で日本は、コロナ前は転売や投資目的でマンションを購入する動きも目立っていたが、いまは実需が中心になっているとの見方が多い。

首都圏の主要駅では再開発プロジェクトも相次ぐ。不動産助言会社「タルブレイン(東京・港)」副社長の杉原慎之は話

「好立地のマンションは出せば、売れる状況だ」(敬称略)

五輪後も続くマンション販売の宴(うたげ)。