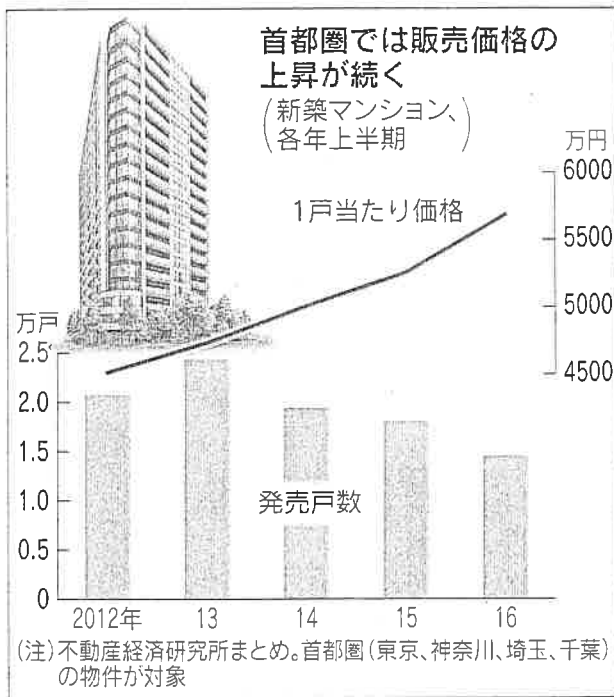


不動産経済研究所(東京・新宿)が18日に発表する2017年上期(1~6月)の首都圏の新築マンション発売戸数は前年同期に比べて増加に転じそうだ。東京都心部の売れ行きが良く、24年ぶりの低水準だった昨年からの反転、4年ぶりの増加となる。ただ、郊外に目を向けると手放して喜べる回復とは言いにくい。

「1~6月のモデルルームの来場者数や契約数は前年比で2割前後伸びている」。マンション販売で首位の住友不動産の担当者はこう話す。同社は東京・中央の晴海エリアで売り出し中のタワーマンション「ドゥ・タワー」などが好調。「都心の湾岸エリアへの注目は高い」という。

東京建物の野村均社長は「都心や郊外の駅近物件の売れ行きはいい」と語る。5月に売り出した「Brilliant Tower 代々木公園CLASSY」(東京・渋谷)の第1期販売116戸の平均

## 上期の首都圏マンション発売 (18日)



販売価格は1億2055万円と高額だが即日完売した。

野村社長は「郊外でも東神奈川駅(横浜市)や八王子駅(東京都八王子市)などの駅前物件の引き合いは強く、市況の先行きについてそれほど心配はしていない」と言う。

首都圏における1~5月の新築マンション発売戸数は前年同期比9%増の1万2446戸。都心部の7千万~1億円前後の物件がけん引する。

不動産経済研究所の松田忠司主任研究員は「一時期の低迷を脱しつつある」と評する。もっとも12年上期に77.6%だった契約率は16年上期には68.4%まで下落し、好調の分かれ目とされる70%を下回っている。20年の東京五輪開催が決まった13年を境に、都心部で再開発の動きが加速して施工費が上昇。首都圏のマンションの平均販売価格は12年上期の4517万円

## 好調都心・鈍い郊外 二極化

から16年上期には5.686万円と約3割上昇した。日銀の異次元緩和による低金利の恩恵を相殺し、購入に二の足を踏む層が現れている。

「マンション市場をけん引しているのは、家計に余裕のあるDINKS(共働きで子供がいない世帯)や子育てを終えたシニア層。本来のポリユームゾーンである若いファミリー層の購入意欲は弱い」とマンション調査会社のトータルブレイン(東京・港)の久光龍彦社長は指摘する。

首都圏における新築マンションの5月の発売戸数を部屋タイプ別に見ると1LDKや2LDKは前年同月をいずれも上回ったが、3LDKや4LDKの減少幅はいずれも2桁に上った。久光氏は「郊外物件の中心購買層の若いファミリー層が販売価格の上昇について、不動産会社は郊外で数百戸単位の大型物件を開発しにくくなっている」と話す。

不動産各社は必然的に都心に開発の目を向けざるを得ない状況だ。ただ、施工費の高止まりと地価の上昇が続く中で、不動産会社による土地の仕入れ競争は激しさを増す。久光氏によると、浴室や洗面設備などの内装面でコストダウンを図って販売価格を少しでも抑えようとする動きも出ており「相対的に品質の高い10年以上前の中古物件などの魅力が高める結果にもなっている」と言う。

「今後は好調な都心・郊外の駅近物件と、駅から遠く魅力の薄い郊外物件の二極化が進むかもしれない」と(東京建物の野村社長)という見方が広がっている。長期的に見れば人口減で新築マンションが伸び続ける状況ではありえない。不動産業界の中でも都心でマンションを開発する体力のある大手と、そうした余裕のない中堅・中小との優劣の差が今後、鮮明になる可能性もある。(加藤宏一)