

増税と金利上昇で「値下がり」へ：

## 増税前に買ってはいけない！ 「虚大都市・東京」のマンション事情

<http://www.itmedia.co.jp/business/articles/1809/18/news039.html>

「東京は永遠に輝き続ける」という「不滅神話」がはびこる東京のマンション事情。しかし2カ月連続で値下がり傾向が出るなど異変の兆候が出ている。消費税増税に金利上昇と、不確定要素がある中で何を参考に売買を決定すればいいのだろうか。

2018年09月19日 07時30分 更新

[中西享, ITmedia]

「いまは東京のマンションは売り時だが、買い時ではない」。マンション販売の実態に詳しい専門家はこうアドバイスする。首都圏のマンション価格は上昇を続けているとみられていた。だが都内で販売されている一部のマンションでは、2018年の春頃から値引き販売がされていて、8月は2カ月連続で値下がり記録するなど、値下がり傾向が如実に出てきている。



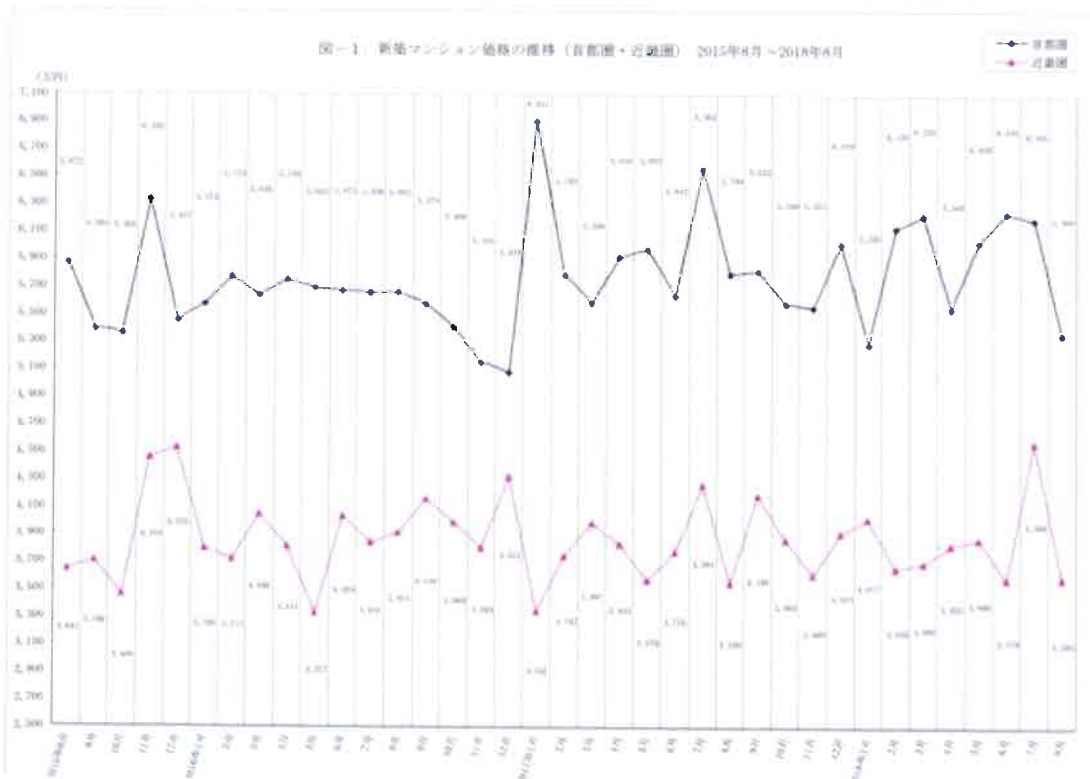
この2カ月で値下がり傾向が鮮明になった（写真は東京都中央区勝どきに林立するタワーマンション群。筆者撮影）

### 2カ月連続で値下がり 「様子見」が賢明

不動産価格を調査している東京カンテイによると、都内の新築マンションの平均坪単価は2009年の263万2000円からじりじりと上がり、17年には362万1000円までに上昇している。不動産経済研究所の計算では、首都圏で分譲されたマンション価格はこの4年間で3~4割も急騰した。17年度の平均価格は5921万円まで上昇し、バブル期である1990年度の6214万円に次ぐ高水準になっているという。

ここまで上昇した理由は、首都圏の土地価格が高騰していることに加えて、人件費の値上がりが大きく響いているからだ。建設現場の人手不足は深刻で、人手を確保するためには人件費を上げざるを得ない状況が続いていて、これがマンション価格に反映されている。しかし、9月13日に同研究所が発表した8月の販売状況を見ると、首都圏のマンション平均価格は5360万円で、都内23区では堅調だったが、23区外での下げが目立ち、全体では2カ月連続での値下がりとなった。

8月は前年同月比では434万円、7.5%の大幅ダウンとなり、天井感から値下がり動きがみられる。値下がり傾向がこの先、消費税増税や金利動向を踏まえてどうなるか。マンションの購入を考えている人は、しばらく様子を見た方が賢明だ。



首都圏のマンション平均価格は5360万円に (不動産経済研究所「首都圏マンション・建売市場動向2018年8月度」より)

## 気掛かりな消費税と金利動向

高額物件を購入する上で気になるのが、2019年10月に予定されている消費税の増税だ。不動産コンサルタントの長嶋修氏は「消費税増税の影響は、思いのほか、大きいのではないかとみている」と話す。



不動産コンサルタントの長嶋修氏 (長嶋氏からの提供)

新築マンションを建設する大手デベロッパーへのアドバイザー業務などを手掛けているトータルブレイン (東京・港) の久光龍彦社長は「マンション販売会社は、今年の秋から来年の3月までの間に、消費税が上がることを猛烈にセールストークの材料にするだろう」と話し、消費税引き上げをにらんで駆け込み需要が起きると予想する。

マンション価格に大きな影響を与えるもう1つの大きなトレンドが、長期金利の動向だ。長期金利が上がれば住宅ローン金利に影響する。今年の7月までは0.1%以下だった長期金利は8月に入って日銀が金利上昇を容認したこともあって0.1%を上回る水準になっている。8月以降に10年国債の金利が上昇したことを受けて、みずほ銀行、ソニー銀行など多くの銀行が固定金利を引き上げた。引き上げ幅は、0.05%程度と小幅な引き上げにとどまる銀行が多く、ローンへの影響は限定的となっている。

長年にわたり不動産市場をウォッチしてきた、みずほ証券の石澤卓志前上級研究員は「長期金利の動向が今後のマンション価格を占う最大の変動要因だ」とみている。日銀がすぐに金融緩和策をやめることはないだろうが、長期金利の動向と住宅ローン金利の行方には要注意だ。

ある専門家は「消費税増税後の状況を見極めてからマンションを買っても遅くはない。場合によっては、増税を機に値崩れを起こす可能性もある。高いマンションを購入するのを諦めて、賃貸で暮らすというのも選択肢の1つだ」と話す。

## 手が届かない「山手線の内側」

購入可能なマンション価格は年収の5～7倍程度とされている。いまは超低金利の時代であるため、限度いっぱい住宅ローンを借りてもそれほどの金利負担にはならない。それで計算すると、17年度の平均価格である5921万円のマンションを買うためには、年収が1000万円以上なければ購入が厳しくなる。年収が1000万円以上となると、一部上場企業に勤務しているか、夫婦共働き世帯に限られるだろう。

この価格は部屋面積が70平方メートル程度の新築マンションを想定していて、場所的には山手線の外側から郊外ということになる。山手線の内側となると、1億円以上の高値となり、購入できるのは富裕層だけだ。都内のマンション、中でも山手線近くか山手線か内側にあるマンションは贅沢（ぜいたく）品となり、普通のサラリーマンでは手が出せない水準にまで値上がりしている。1億円以上の「億ション」が買えるのは、IT関連の起業で成功した創業者、親からの贈与、金融商品の値上がりで稼ぐなどした一部のお金持ちに限られるのだ。大半のサラリーマンは、実質的な給与所得の伸びが、マンション価格の上昇に全く追いついていない。



都心部のマンションの一部には、価格が高くても売れ行きの良い物件が確かにある。しかし、郊外物件について前述の久光社長は、「郊外マンションを買っている人は年収が500万円から600万円の中小企業に勤務する人が多く、70平方メートルくらいの物件を3500万円程度で買っていた。しかし、建築価格の上昇で、この価格が郊外でも4500万円くらいに上がってきている。問題なのは、中小企業に勤務している人は、マンション価格が値上がりしたものの、それに見合うだけの所得が増えていないことだ。このため価格が高い郊外マンションは多くが売れ残っている。10～15%は価格を下げないと売れないだろう」とみている。

## 年収1500万円以上の「パワーカップル」 根強いタワマンブーム

数年前から首都圏では超高層（20階以上）のタワーマンションブームが起きている。その代表例が、東京都と神奈川県の間を流れる多摩川の西に位置する、川崎市中原区の武蔵小杉に急増したタワマン群だ。南武線、横須賀線が交わる武蔵小杉駅では、あまりにも多くのタワマンが短期間に完成したことから、朝の通勤ラッシュの時間帯には、通勤客で長蛇の列ができ、駅構内からあふれるという事態も起きている。東京都港区の勝どき周辺にもタワマン群が建っていて、あまりにも急にマンションが建ちすぎたおかげで、地域住民の子どもたちが通う小学校や中学校の供給が追いつかなくなる事態が起きているという。

1部屋1億円近いタワマンを購入しているのは、夫婦それぞれの年収が1500万円以上ある「パワーカップル」と呼ばれる富裕層だ。現地を訪問すると、小さな子ども連れの若い世代が多いことに驚かされる。

では、なぜ日本人はタワマンを買いたがるのか。それは特に高層階を購入することで、日本人特有の「人生の達成感」が得られるからのようだ。ステータスに見合う高級マンションを購入することで満足



感が得られるのである。大手ゼネコンは、タワマンブームがまだまだ続くとみている。全国では既に1400棟のタワマンが建ち、首都圏では800棟以上も建設された。不動産経済研究所の調査によると、18年以降にさらに294棟、10万8757戸のタワマンの建設が計画されていて、衰えは見られない。むしろ北海道、宮城、広島などの地方でも建設が進められている状況だ。

## 見直される中古

首都圏の新築マンションの供給量は13年から毎年減少していたが、17年度は3万5898戸と前年度より微増した。しかし、不動産物件情報の提供を行う不動産流通機構が運営する東日本レイズによると、17年度の中古物件の成約件数は3万7329件で過去最高を記録し、新築の成約件数を2年連続で上回った。つまり、新築は高くて手が届かず、代わりに中古マンションを購入している実態が垣間見られる。

数年前は中古物件に対して抵抗感もあったが、最近は新築と比較してコスト的に有利だとみる若者も多くなっているという。新築はモデルルームしか見られない一方、中古は実際に入居する部屋を見ることができるので、隣にどんな人が住んでいるのかも確認できることもあり、むしろ新築よりも安心感がある。つまり、新築よりもあえて中古を積極的に探す傾向も見られるのだ。

長年、中古市場を見てきたリクルート住まいカンパニーの池本洋一SUUMO編集長は「東京23区内の新築マンションの価格は約7200万円するが、中古だと5200万円で買える。その差は2000万円もある。仮にリフォームに1000万円掛かったとしても割安感がある。これが、中古が受けている大きな理由ではないか」と分析している。



中古市場の盛り上がりについて答える池本洋一  
SUUMO編集長

## いずれは人口減少

マンション業界に詳しいエコノミストに聞くと、「首都圏のマンションはまだ上がり続け、2020年の東京五輪後も堅調に推移するだろう」と、強気の予想をする。その理由の1つに、首都圏への人口流入を挙げる。だが本当にそうなのだろうか？

これまでは地方から首都圏への人口流入が続いてきたが、25年になると、団塊の世代が75歳を迎えて後期高齢者となり、介護世代に突入する。日本全体の人口も減少ペースが速まり、30年になると東京都内の世帯数も減少に転ずると予測されているのだ。

そうすると、マンションの購入需要が減少することは間違いない。それでもマンション価格が上がり続けるとは考えにくい。東京が世界に向けて魅力ある大都市であり続けられれば人材の吸引力が働くが、そうでなくなれば過剰なマンション、オフィスビルを抱えた空き家だらけの「虚大都市・東京」になってしまう。25年以降にどうなるかは、日本全体の経済力に懸っているとみえる。いつかは来るといわれている東京直下型地震のリスクも計り知れない。

不動産業界では、「東京は永遠に輝き続ける」という根拠のない「不滅神話」を信奉している専門家が多い。そろそろマンション価格が下げに転じることを頭に入れておいた方がよさそうな時に来ている。