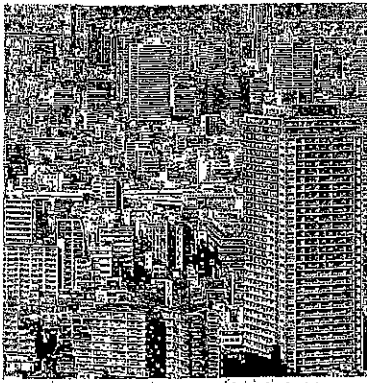


# 2011年 住宅市場

# 本格回復へ期待感



分譲住宅マーケットは自律回復が今後のテーマになる

●価格は地域差が顕著  
住宅市場が昨年と比べてどうなるかの問いに「『緩やかな』と回答した会社は、『変わった』(10社)が「戻らない」(4社)を前半上回ったものの、基本的に販売好調が継続するとの見方をあらためて示した。ただ、即日売手を運ぶほどの勢いが保てるか。疑問は依然としてある。

不動産経済研究所は先月、2011年の首都圏マンション供給戸数が前年比で16.3%増え75万戸を予測した。この都内圏がほぼ半分の2万4500戸を占める。アンケートでは、今年度の供給ボリュームは1戸〜6万戸のレンジで回答。同研究所の発表を踏襲し、分譲マンションの回復が今後のテーマになる

## トップアンケート 本紙調査

昨年、分譲住宅は、景気回復を促す期待が強い好調を維持した。諸政策によって販売が急速に回復。特に都心の新興分譲マンションは、都心からの通勤利便性や利便性の高さが評価された。また、値上げの懸念がなくなったこと、所得改善が見えないままでは購買が訪れない。販売ペースの勢いが衰えることがない。週刊住宅新聞社は、主な住宅・不動産会社、トップアンケートを実施。2011年の住宅マーケットについて各社の見方を探った。  
(中野淳、中川晋一) = 10・11回トップアンケート掲載 =

## 分譲マンション 供給計画、軒並み増加 価格「上昇」「下落」きつ抗

トウネットチャーターだてでなく、事業者からも付いた。ナイスの平田直一郎社長は、「昨年は住宅政策と09年の供給減の反動で売れ行きが好調だったが、10月ごろからは急激に落ちた」と見ている。マンションの販売価格が約100万円に落ちた。今期に対し、来期は500万円以上が計上可能だ。

は、前年比で「上がる」(7社)と「変わらない」(8社)が大半だった。「下がる」が1社だった。価格は変わらないう回答した東京も「エリアによっては価格が上昇する」といって、地域差がある。品揃えにより大きく差が出るという見方を示している。また、不動産大手が近く発売予定の千葉のマンションは8000万円を切る水準で売り出す構え。一方、すでに価格が急げツチで上昇しているエリアもある。東京・豊洲がその代表例だ。平均坪単価8000万円前後という物件は珍しくない。今年12月に竣工し、来春に開業を控えている東京スカイツリーを近く臨む錦糸町のマンションも「堅きを売った」。

唯一、価格が下がると回答した東谷エコーパルーションは「価格を意識した物件供給が本格化する」ことで価格を下げざるを得ない状況に追い込まれると分析している。  
●自律回復探る1年  
用地取得費と並んで採算上で懸念材料視されるのが建築コスト。建築費材が「上昇する」と回答したのは8社。「変わった」が9社と割れた。「下がる」はゼロだった。コストの上昇は新興国の成長に伴い資材関連の需要が底堅い点が、変わらぬ。本格的な景気の回復が11年後半になるからが背景として大きい。地価動向は「上がる」(9社)と「変わらない」(7社)を上回った。「昨年7月1日時点の基準地価では足元の分譲住宅事業の盛り上がり必ずしも組み込まれていないが、マンション販売の拡大が今年3月の公示地価に反映される」(国内証券大手) 見通しで、地価上昇地点が増えるという見方が強い。  
住宅市場回復の原動力となった諸政策。トータルラインの久光建設社長は、「政策支援がなくなるとは、景気回復の時」と述べ、経済への波及効果も大きい。住宅業界へは、なにかの政策を続ける必要があると指摘。これは、いざ政策効果の剥落後をにらんだ事業戦略も欠かす。自律回復に向けた準備の年となりそうだ。