

マンション市況に回復の兆しが出始めたことを受け、大手デベロッパーが攻勢をかけた。三菱地所レジデンスが2013年度のマンション供給戸数を前年度実績より最大で600戸程度上積み方針を決めたほか、伊藤忠都市開発も13年度の供給戸数を1.2倍に引き上げる計画。前年に業

会社名	2012年	2013年
野村不動産(一戸建て含む)	6800程度	7000以上
三井不動産レジデンシャル	5138	5700程度
三菱地所レジデンス	5500弱	5500~6000
住友不動産	4209	—
大京	3130	微増
伊藤忠都市開発	1073	1.2倍程度

(注)2012年の実績は不動産経済研究所の数字。三菱地所レジデンスは年度の数値

界で最高の供給戸数だった野村不動産もさらに約3%多い約7000戸以上(一戸建てを含む)を計画している。「ザ・パークハウス」のブランドなどで事業展開する三菱地所レジデンスは12年度は5500戸弱を供給したが13年度は5500~6000戸を供給する計画。都心の一等地で8000万円~1億5000万円の価格帯で富裕層を狙った物件を投入するほか、首都圏の郊

# マンション、相次ぎ供給拡大

不動産経済研究所が18日まとめた2012年度の首都圏のマンション発売戸数は11年度比8.5%増の4万6754戸だった。3年連続で前年度の供給が増えた。3月

12年度の契約率は76.7%となり、好不調を分ける目安とされる70%を上回った。12年度の発売戸数を地域別にみると、千葉が21.2%、埼玉が10.7%それぞれ増えた。野村不動産の「プラウド船橋」など大型物件の供給が目立った。東京都は1.5%減ったが、郊外物件がけん引役となり全体を押し上げた。首都圏の3月末の在庫は4327戸となり、前年同期比15.6%減った。

12年に業界で最多の6800戸程度(一戸建てを含む)を供給した野村不動産も引き続き積極攻勢に出る構え。12年実績を3%上回る供給を予定しているが都市型高級分譲マンション「PROUD(プラウド)」に加え、D(フラット)に加え、HANA(オハナ)を都心から30分前後の地域を中心に供給していく。三井不動産レジデンシャルや大京も攻勢をかけるという。

**三菱地所レジ 500戸上積み**  
**伊藤忠都市開発 戸数1.2倍**

外などで3000万円~7000万円と値ごろ感のある物件も投入、一次取得者の需要を積極的に開拓していく計画だ。伊藤忠都市開発も13年は攻勢をかける考え。20階建て以上の「クレイヴン」ブランドのタワーマンションなども投入していく方針。室内の収納力の高さや独自開発した洗面化粧台の使い勝手の良さなどアピールしながらファミリー層を中心に需要を開拓する。

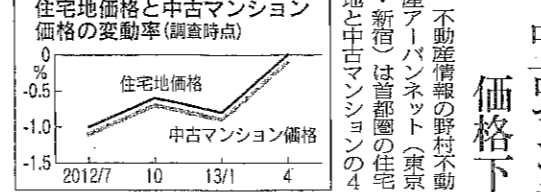
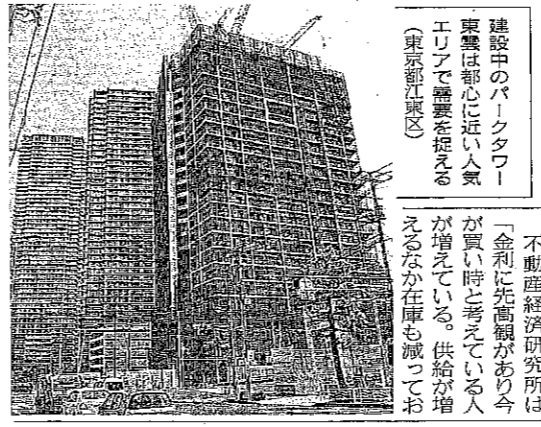
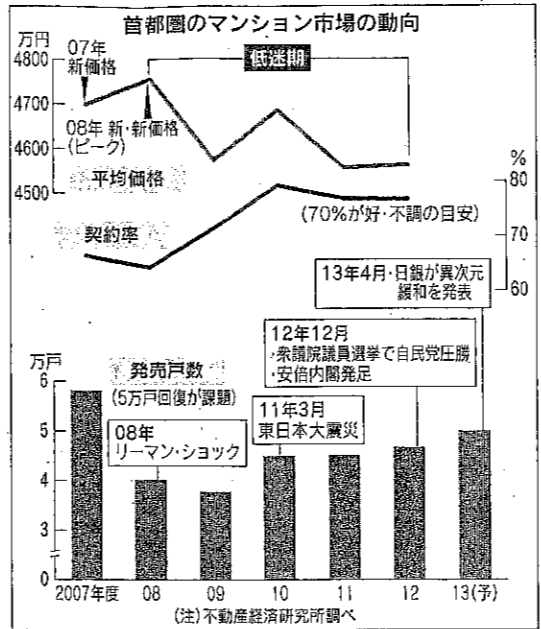
4月新築マンション販売予定

地域	物件数
埼玉県	5物件(5物件)
東京23区	63物件(55物件)
都心7区	24物件(17物件)
東京圏下	8物件(8物件)
神奈川圏下	6物件(1物件)
横浜・川崎	19物件(16物件)
千葉県	8物件(7物件)

(注)都心7区は、千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区、豊島区を指す。カッコ内は前年4月に売り出された物件数(出所)マニーユリ

不動産情報サービスの「マニーユリ」(東京・新宿)調べによると、首都圏で4月に109物件(8603戸)の新規マンションの販売が予定されている。前年同月に比べ総戸数は約2割減ったが、物件数は約2割の増加となった。中央区の月島、佃、勝どき、晴海といった新築分譲マンションの供給が途絶えない「湾岸エリア」を含む都心7区の物件数は24物件と前年同期比で7件増えている。同社は「今後は大規模マンションだけでなく、中小規模の新築案件も続々と見えている。」

# 買い時「今でしょ」は本当?



**中古マンション 価格下げ止まり**  
民間調べ

不動産情報サービスの野村不動産アーバンネット(東京)調べによると、首都圏の住宅地と中古マンションの4月の価格はそれぞれ0.8%と0.9%で下落率が縮小。1月はそれぞれ0.8%と0.9%で下落率が縮小。同社は「景気回復期待から購入希望が増えたという首都圏全体で下げ止まったとみている。」

不動産情報サービスの「マニーユリ」(東京・新宿)調べによると、首都圏で4月に109物件(8603戸)の新規マンションの販売が予定されている。前年同月に比べ総戸数は約2割減ったが、物件数は約2割の増加となった。中央区の月島、勝どき、晴海といった新築分譲マンションの供給が途絶えない「湾岸エリア」を含む都心7区の物件数は24物件と前年同期比で7件増えている。同社は「今後は大規模マンションだけでなく、中小規模の新築案件も続々と見えている。」

消費税率引き上げに伴う住宅ローン減税の拡充策が固まった今年1月以降、不動産各社のモデルルームへの来場者が増えている。買い時はいつか、疑問点をまとめた。

Q 住宅ローン減税拡充の中身とは。  
A 2014年4月に消費税率が5%から8%に引き上げられることに伴う措置だ。住宅ローン減税はローンを利用して住宅を購入する場合に所得税や住民税の控除を受けられる制度。入居から10年間で、年末のローン残高の1%が支払う税金の総額から控除される。14年4月以降に入居すると、現在の2倍の最大400万円が控除されるようになるのが拡充の柱だ。

Q 増税の前後どちらで購入するとお得なのか。  
A 年収や住宅価格、ローン金額などで変わってくる。増税後に購入した方が有利な場合もある。大和総研の試算によると、年収800万円以上の世帯なら現行よりも税負担の軽減が大きくなるという。政府が別途検討する低所得者向けの現金給付の影響を考慮しないと、同500万円以下の世帯は控除額の増加が10年で合計50万円以下にとどまる。個別の事情に合わせて買い時を見極める必要があるとみられる。

Q マンション価格の動向は。  
A 景気の回復期待が高まっているとはいえ、实体经济への波及には時間がかかるとの見方が強い。買上げも小売業など一部の企業にとどまる。不動産各社も値上げを急ぐとこえって需要を冷やしかねないため当面は様子見でむやみに購入を急ぐことはない。ただ、長期的にはマンション用地の先高値や建築費の上昇を受けて上昇する可能性がある。住宅ローン金利も足元では変動型で1%、固定型で2%を割る低金利が続いているが、先高値が出ていることには注意が必要だ。

## Q&A むやみに急ぐ必要なし

「回復は本物と見る。なぜなら明確なシグナルが出てくるからだ。マンシ

「回復は本物と見る。なぜなら明確なシグナルが出てくるからだ。マンシ

## トータルブレイン 久光社長に聞く



「回復は本物と見る。なぜなら明確なシグナルが出てくるからだ。マンシ

「回復は本物と見る。なぜなら明確なシグナルが出てくるからだ。マンシ

## 金利底打ち、購入意欲刺激 ローン、年収の5倍限度

「回復は本物と見る。なぜなら明確なシグナルが出てくるからだ。マンシ

「回復は本物と見る。なぜなら明確なシグナルが出てくるからだ。マンシ

## 住建・サービス