

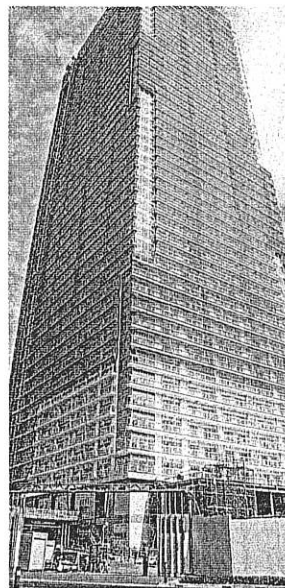
マンション業界が活況に沸いている。不動産経済研究所(東京・新宿)が12日発表した7月の首都圏の新築マンション発売戸数は前年同月比3割増え、6年ぶりの高水準となった。マンション価格と住宅ローン金利の先高観を背景に消費者の購入意欲を刺激。例年であればお盆休みを含む夏場は閑散期だが、この状況はいつまで続くのか。

不動産経済研究所によると、7月の首都圏の発売戸数は31.6%増の5306戸だった。月島など東京都心で大型物件の発売が相次ぎ、東京都区部は2倍に増えた。契約率は前年同月より8.8%余り高い81.6%となり、好不調の分かれ目とされる70%を上回った。

坪(3.3平方メートル)単価800万円前後――。三菱地所レジデンスは24日、リーマン・ショック後で最高値というマンション「ザ・パークハウス グラン千鳥ヶ淵」のモデルルームを開設する。皇居に隣接する千鳥ヶ淵沿いにあり、全戸から皇居の緑を一望できる眺望の良さが最大の売り物だ。最高価格は5億4千万円台、最多価格帯は2億7千万円台だ。販売所長を務める坂田和生氏は「すでに200件の問い合わせがある。2戸買って、つなげて使いたいという声もある」と手応えを話す。全73戸のうち22戸を分譲する。同社にとっても久しぶりという超高額物件だけ

夏枯れなきマンション

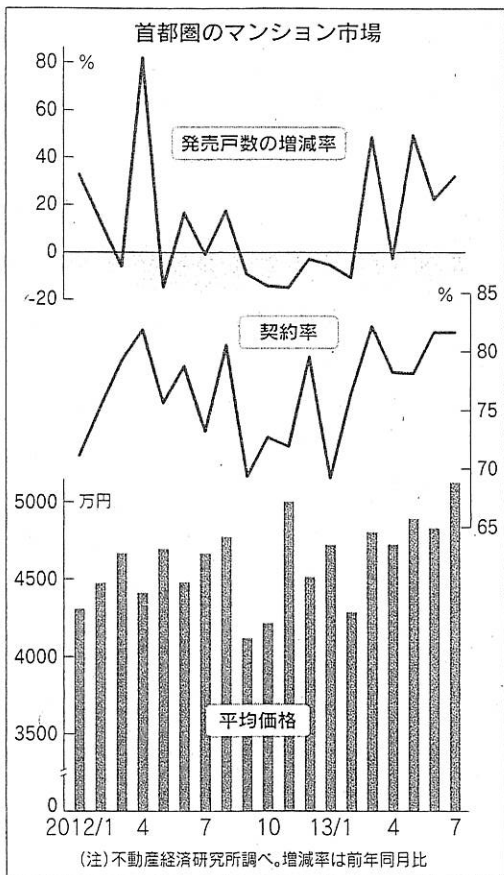
本一本がはつきりとみえ「三井不動産に(画質で)負けるな」。坂田氏は2〜3回つくり直す。日銀がインフレ目標を掲げ、デフレ脱却の兆しが出ている。三菱地所レジデンスは今春以降、高額の物件の販売が好調だ。小野真路社長は「資産イ袋駅近くの超高層マンションフレを見越した富裕層」



都心の大型物件が発売戸数を押し上げた(東京都中央区)

「マンション価格は上昇の方向にあり、金利も長期的にみれば上がる。今のうちに急いで買いたい」という人が多い(不動産経済研究所)。消費者を購入へと駆り立てているのは、販売価格と金利の先高観だ。地価の上昇に加えて、建設作業員の件数や資材価格も上がっており、不動産大手は販売価格への転嫁に頭を悩ませている。不動産経済研究所によると、7月の首都圏の新築マンション平均価格は5128万円。1年前に比べ10%弱上がった。マンション価格はどこまで上がるのか。コンサルティンク会社のトラータの久光龍彦社長は「1割くらいは上げ余地がある」とみる。

7月発売3割増 契約率8割超



住友不など足元好調 最大の関門「消費税10%」、猶予2年

建設作業員の件数や資材価格も上がっており、不動産大手は販売価格への転嫁に頭を悩ませている。不動産経済研究所によると、7月の首都圏の新築マンション平均価格は5128万円。1年前に比べ10%弱上がった。マンション価格はどこまで上がるのか。コンサルティンク会社のトラータの久光龍彦社長は「1割くらいは上げ余地がある」とみる。今よりも販売が好調だった2006〜07年と現在を比較すると、年収は対象とならないコンパクトマンションは駆け込み需要が発生している。「一人暮らしの女性が買い急いでいる」(新日鉄興和不動産)という。こうした例は一部にとどまる。不動産協会の木村恵司理事長(三菱地所会長)は「住宅ローン減税の拡充で駆け込み需要はほとんど感じられない」とみる。ただ、これを乗り越えても15年秋には10%に増税される予定だ。木村理事長は「消費者の負担が大きくならないように軽減税率を適用してほしい」と訴える。前回の1997年の消費税増税時には駆け込み需要の反動減に苦しんだ苦い経験がある。税率10%まで残り2年。マンション販売の先行きに注目が集まる。(伊藤大輔)



ただ、マンション市場がこのまま好況を持続する。ただ、これを乗り越えても15年秋には10%に増税される予定だ。木村理事長は「消費者の負担が大きくならないように軽減税率を適用してほしい」と訴える。前回の1997年の消費税増税時には駆け込み需要の反動減に苦しんだ苦い経験がある。税率10%まで残り2年。マンション販売の先行きに注目が集まる。(伊藤大輔)