

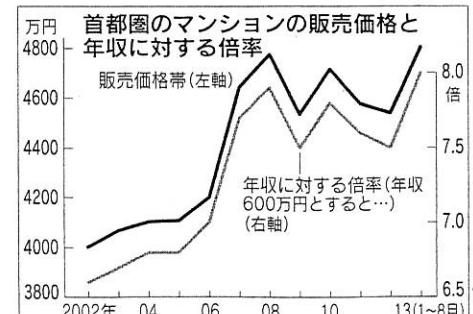
ザ・パークハウスグラン千鳥ヶ淵は全戸から皇居の緑を一望できる(完成イメージ)

不動産価格は底打ち

みずほ証券・石沢卓志チーフ不動産アナリストのコメント

景気回復と2020年の東京五輪への期待感から不動産価格は底打ちしたとみている。マンション価格(1平方㍍あたり)は今後5年で東京の山手地区が現在より2割高い120万円、下町地区が3割高い90万円に上昇するだろう。景気の回復期待から少し背伸びをして多めの住宅ローンを組む人も出始めている。

来年春に予定されている消費税率引き上げでマンション販売が減速する可能性はある。住宅ローン減税が拡充され、増税後に買ったほうが得な場合もある。一時的な落ち込みにとどまるだろう。



過去最高となり、ついで、再開発で駅ビルや周辺の土地は坪単価が2万円近くまで上昇すると、川崎市、横浜市、東京・港、武蔵小杉などに近づくといふ。これまでの上昇率が2.5%、近畿圏で1.8%、近畿圏で1.1%といふ。これが、もともと好不調の目安となる70%を大きく超えていた。

分譲マンション

マンション市場の回復が価格面でも鮮明になってきた。三菱地所が開発を進めてきた「ザ・パークハウスグラン千鳥ヶ淵」。皇居を一望できる一等地で土地の購入費用がかさんだことから販売するすべての住戸が「マンション」となった。売れ行きが注目されたが16日に発売したところ22戸が即日完売した。17日の抽選会での倍率は最高13倍、平均でも5倍となり、マンションの需要回復が高額物件にも及び始めたことを印象づけた。

価格面でも回復鮮明に

マンション市場の回復が価格面でも鮮明になってきた。三菱地所が開発を進めてきた「ザ・パークハウスグラン千鳥ヶ淵」。皇居を一望できる一等地で土地の購入費用がかさんだことから販売するすべての住戸が「マンション」となった。売れ行きが注目されたが16日に発売したところ22戸が即日完売した。17日の抽選会での倍率は最高13倍、平均でも5倍となり、マンションの需要回復が高額物件にも及び始めたことを印象づけた。

三菱地の皇居隣接物件

22戸即日完売

「皇居の隣接地のなかでもここはまさに一等地。なかなか出でこない物件」——。三菱地所の営業担当者は訪れる顧客にモルルームでこう繰り返してきた。

実際に、開発前に本社を構えていた飛島建設は桜の季節になると上階階を一般に開放。東京でも指折りの桜の名所とされるようになった。三菱地所が土地を買収、マンションとし

て販売すると決めると問い合わせが次々と入った。ただ、価格も破格。坪(3・3平方㍍)単価で割り戻せば800万円となる計算で、リーマン・ショック後、全国では最高水準を記録した。最高価格は5億4千万円、最低価格は2億7

000万円台となり、いくら一等地とは言つても

首都圏、年収の8倍に

1カ所で20戸超の億ションを一度に投入するのは、ただ、価格も破格。坪(3・3平方㍍)単価で割り戻せば800万円となる計算で、リーマン・ショック後、全国では最高水準を記録した。最高価格は5億4千万円、最低価格は2億7000万円台となり、いくら一等地とは言つても

即日完売。マンションの需要の強さが1億円を超える高額物件にも及び始めたことを印象づけた。こうした高額物件の売行きは今年春以降、業界の共通認識になりつつある。

三井不動産や野村不動産なども今年に入り、都

心部の一等地を中心に億ションで攻勢をかけていられるが、いずれも好調だ。

販売価格が上昇してるのは市況回復と一部のマンションデベロッパーが強気の用地取得を進め、これまで手を出さなかった価格帯の用地も仕入れ始めているためだ。さらに、人件費や資材価格が高騰、作業員不足などから建設コストは1

十数万円高い価格設定を

17日の不動産経済研究所の発表でも8月の首

都圏の発売戸数は前年同期比53・3%増の414戸、近畿圏は56・3%増の1994戸。それで盛と見て攻勢をかけている。「坪あたり十数万円高い価格設定をせざるを得ない」ものも出てきている。

ただ、今のところデベロッパー各社は需要は旺盛している。「坪あたり十数万円高い価格設定をせざるを得ない」ものも