

# マンション 強気の秋

不動産大手がマンションの値上げを探り始めた。不動産経済研究所(東京・新宿)が16日発表した9月の首都圏の新築発売戸数は前年同月に比べ8割近く増えるなど、需要は好調だ。業界最大の悩みは建設費の上昇。野村不動産などは都心の一部物件で強気の価格設定をするなど攻めに転じている。消費増税を控えた値上げは需要を冷やす恐れもあり、価格戦略の難しさが増している。

「マンション販売の先行きを心配する声は少ない。業界の関心はコスト高の一点に集中する」。コンサル会社トータルプレイン(東京・港)の久光龍彦社長は不動産会社の姿勢を解説する。不動産経済研究所によると、首都圏の9月の発

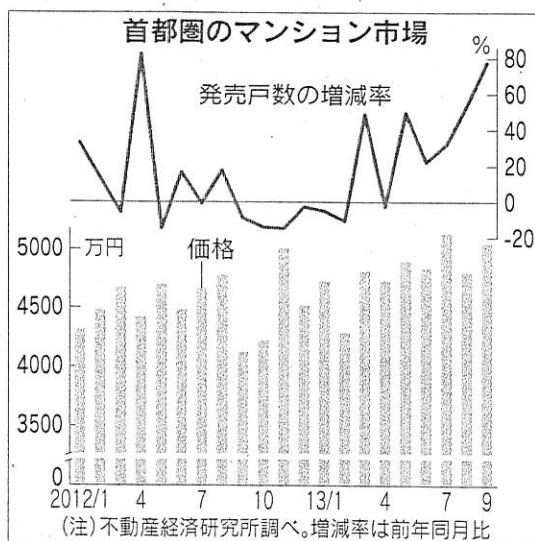
## 9月首都圏 価格22%上昇 発売77%増



都内で野村不などが手がける超大型マンション(完成予想図)

売戸数は前年同月比77・3%増の5968戸だった。需要も旺盛だ。供給が大幅に増えたにもかかわらず、在庫は1年前に比べ1割減った。政府は消費増税に伴い住居の引き渡しを来年4月以降でも5%の現行税率を適用する経過措置を設けた。その経過措置が9月末で終了し、「駆け込みが出た」(不動産経済研究所)。景気の回復期待もあり、反動減を心配する声は少ない。住宅ローン減税の控除額が現行の2倍の10年で最大400万円に拡充される。中高所得

不動産大手の価格設定は強気だ。野村不動産は



者層は増税後に買ったほうが得するケースも多い。世田谷区の団地を建て替えて、分譲マンション「桜上水ガーデンズ」を開発する。販売単価は坪(3・3平方メートル)あたり約330万円と、周辺相場より高めに設定した。モデルルーム開設前に5千件の問い合わせがあり、消費者の注目度は高い。中堅不動産も「好立地で競合の少ない物件は坪あた

## 野村不など 建設費増、値上げ探る

り十数万円上乗せする」という。背景にあるのが、建設費の高騰だ。建設現場の作業員が東日本大震災の復興に回り人手不足が深刻化している。トータルプレインによると建設コストは3年前に比べ3割上がった。地価も底入れし、2020年の東京五輪開催も決まり、今後も上昇しそうだ。

マンション価格はすでに上がり始めている。不動産経済研究所によると今年1～9月の首都圏の平均価格は前年同期に比べ7%高い。9月は「億ション」急増で同価格は22・4%も上がった。ただ、企業業績は回復したが消費者の所得は上がっておらず、値上げは需要を冷やしかねない。野村不動産ホールディングスの中井加明三社長も「良質の住宅を適切な価格で安定供給できることが課題だ」と強調する。マンション業界には苦

い経験がある。不動産経済研究所の福田秋生取締役は「ミニバブルに近づいてきた」と懸念する。06～07年の不動産ミニバブル期、マンション価格は一本調子で上がり続けた。2000年代前半の「旧価格」に比べ10～15%高い「新価格」、それをさらに10%上回る「新・新価格」と、不動産会社は強気の価格設定で攻めた。

ファミリー物件に池やプールを付けるなど、過剰な設備も目に付いた。消費者の購買力が追いつかなくなり、08年のリーマン・ショックで需要が急減した。マンション市況が正常化するまで5年を要した。単純な値上げに踏み切らないのは「同じような経験を二度としたくない」(建設会社)からだ。「強気の秋の勝算がどう出るか、注目を集めている」。

(伊藤大輔)