日本経済新聞2013年(平成25年)　11月19日号　掲載

マンション 首都圏堅調

10月発売「駆け込み」後も21%増

近畿は反動、33%減

来春の消費増税をにらんだ駆け込み需要後も首都圏のマンション販売が堅調だ。不動産経済研究所（東京・新宿）が18日発表した10月の首都圏の新築マンション発売戸数は前年同月比21・4%増加した。9月（77・3%）に比べ伸び率は鈍化したが6カ月連続で前年実績を上回った。消費者が住宅ローン減税の効果を見極め購入するケースも多い。近畿では33・4%減と反動減が目立った。

政府は9月末までに契約すれば引き渡しが来年4月以降でも5%の税率を適用する特別措置を設けた。同措置が使えない10月も増勢が続く。

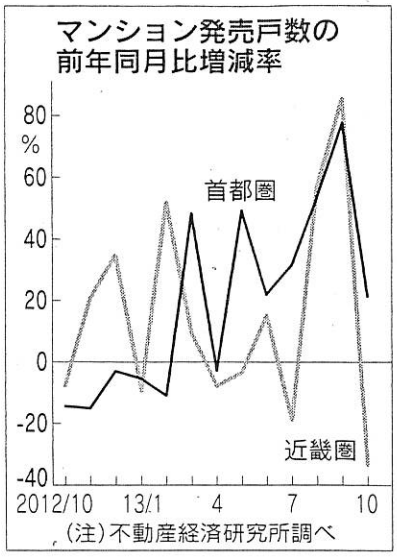
資料請求や予約にもとづき首都圏で発売された戸数は3717戸で1990年9月末以来の低水準となった。契約率も79・6%と好不調の分かれ目となる70%を上回った。

野村不動産では8%の税率が適用される新宿御苑近くの物件（平均価格6500万円）180戸が即日完売。不動産協会の木村恵司理事長（三菱地所会長）は「増税に伴い拡充された住宅ローン減税の効果がある」と説明する。

来年4月以降に入居する場合、税額控除が10年間で最大400万円と現在の2倍になる。中高所得者は増税後に購入したほうが得な場合も多い。

一方、近畿圏のマンション発売戸数は1404戸。10月としては91年以来の少なさとなった。全国の注文住宅も反動減の影響が出ている。10月の受注金額（速報値）は積水ハウスが16%減、住友林業が30%減だった。

近畿圏のマンションや戸建て住宅が首都圏マンション市場と状況が異なるのは市場の8割を中堅以下の不動産会社や地場の工務店が占めるため。大手が4割を占める首都圏に比べ駆け込み需要の奪い合いが激しかった。

マンション価格のうち消費税がかかるのは建物部分で土地にはかからない。東京都心のマンションは「土地代が約7割を占める」（コンサル会社のトータルブレイン）とされ、価格全体への影響が比較的少ないという。

不動産経済研究所は11～12月の首都圏のマンション発売戸数を例年並みと予測。「売れ行きは落ちておらず堅調に推移する」とみている。