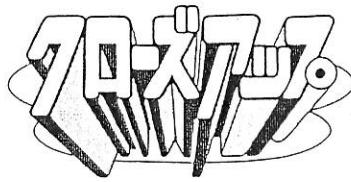


# 首都圏マンション動向



不動産経済研究所(新宿区)が15日に発表した首都圏マンション市場動向によると、3月の月間契約率は79・8%だった。好不調の目安とされる70%を大きく上回る状況が1年以上続いている。市場を概観すると、「好調」の一言でまとめられるが、ただが、トータルブレイク(港区)の久光建設社長は「マーケットの3局化が進んでいる」と

市場構造の変化を指摘する。

では、どのように変わっていくのか。久光氏は▽東京都心部▽都心近郊区▽郊外部▽工業地帯を大きく3つに分けた上で、都心部の需要家の中心であるアッパーサラリーマン層が市場をけん引していると分析す

◆ 敷地面積1万8800平方メートルに総戸数261戸の大型マンション。郊外部ではなく、中野区上鷺宮・西武池袋線富士見台駅徒歩4分の物件だ。三菱地所レジデンス(千代田区)が東亜建設工業(新宿区)の施工で進める

◆ よると、1997年1月から13年6月の間に東京23区内で供給された新築分譲マンションのうち、一種低層かつ総戸数200戸以上の物件は、わずか2物件。今回の物件は、やや都心から離れた立地ではあるものの、70平方メートルの間取りで平均価格

## アッパー層向け供給活発に

る。彼らは、主に上場や外資系企業に勤務する年収1000万円以上の層とイメージされる。この層は、さらに、資産高を追い求めた富裕層や海外投資家の需要も盛り上がり、都心部で高額物件の供給も販売が活発化している。

「ザ・パークハウス上鷺宮」(2015年2月完成予定)は、立地の希少性で注目を集めている。12年に大手保険会社の社宅を同業他社も参加した入札で取得した。この土地の用途地域は建築規制が厳しい第一種低層住居専用地域(一種低層)。同社に

6000万円台のアッパー層向けで、5月上旬に始まる販売を前にモデルルーム開場後は「土日祝日は予約満席が続いている状況」(同社広報部)という。先の久光社長によると、アッパー層の割合は首都圏の全世帯

## 構造変化、事業主の手探り続く

不動産経済研究所によると、3月の新規発売戸数は4641戸となり、前年同月と比べ9・7%減った。足元では消費増税の影響や在庫の品薄感を懸念する声がある。城北を地盤とする不動産会社の幹部は土地代が上昇傾向にあることを踏まえ、「(地主の売り惜しみなどで)仕入れは難しい状況下にある」と嘆く。建築費の高騰も追い打ちをかける。事業主に苦慮するデベロッパーは少なくない。

一方で購入を検討する顧客のニーズは多様化し、市場の構造も変化していく。トータルブレイクの久光社長は、アッパー層や海外マネーで活発化した現在の市場を「過去のトラックレコードが参考にならない時代」と捉え、事業主の手探り感は一層強まっている。