

新築 マンション 戸建て
これでカンペキ!

住まい探し 完全ガイド 2015新春

全国266マンション
人気指數で徹底分析!
「得する家」の探し方
「売れるマンション」の見分け方
これで安心!
相続税対策と
資産移転の極意を伝授

6つの疑問にプロが回答
供給は? 値上がりは? 狹い目立地は? [注目の大型物件・再開発]

2015年の住宅市場はこう動く!

特集1 プロの目に学べ

6つの疑問に プロがズバリ回答!

マンション

最近売れ行きが
鈍いって本当?

戸建て

価格上昇はもう
始まっている?

戸建ても価格は
上がっている?

都心と郊外の
格差は広がる?

プロが注目、
狙い目の立地は?

資産価値は
維持可能?



みずほ証券経営調査部
上級研究員
石井重吉
●いさわ・たかし
慶應義塾大学法学部卒。日本
長期信用銀行、長銀総合研
究所、第一勧銀総合研究所
を経て、2001年よりみずほ証
券・不動産アナリスト。2014
年7月より現職。国交空、通
産省、経団連など六四社から
公勲を歴任。積極的な市場分
析に定評がある。



トータルプレイン取締役社長
久光龍彦
●ひぐみつ・たつひこ
1961年、長谷川工務店(現・
長谷工コーポレーション)入
社。長谷工コーポレーション
専務取締役、長谷工不動産
社長、長谷工コミュニティ社長を
経て、1999年にトータルプレイ
ンを設立し代表取締役社長に
就任。マンション業界を「知
り尽くした人物」といわれる。

2015年の 住宅市場は こう動く!!

これから住宅を買おうと決意したら、何はさておき市場動向に目を光させてほしい。価格はどうか、広さはどうかという見比べ以上に、重要なのは「暮らしやすさ」と「将来にわたり価値が落ちにくい」こと。特に資産価値の問題は、選び方一つで今後大きな開きが出てくるとみられている。失敗しない住宅取得に向けて、業界に精通した4人の住宅のプロに「2015年市場」を解説してもらった。



HOME'S 総合研究所副所長
チーフアナリスト
中山登志朗

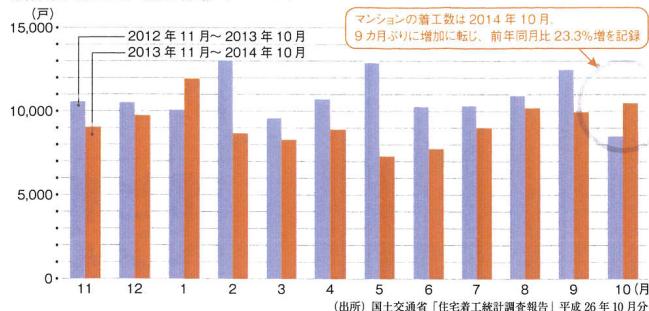
●なかやま・としあき
出版社を経て、1998年より不
動産調査会社で不動産マーケ
ット分析に携わり、知見提供
業務を担当。不動産市況分析
の専門家としてテレビ、新聞、
雑誌、ウェブサイトなどメデ
ィアへのコメント提供、寄稿
を数多く行う。2014年9月よ
り現職。



不動産ジャーナリスト
日高孝
●ひだか・こうじゅう
不動産経済研究所で「日刊不
動産経済通信」記者として活
躍。その後、調査部門で市場
分析など不動産に関する各種
調査を担当し、同社常務取締
役を経て退任後、フリージャ
ーナリストとして現在に至る。
日本不動産ジャーナリスト会
議会員。



新設住宅着工戸数の推移（マンション）



マンション

価格上昇はもう始まっている?

すでに上昇気味 本格的に値上がり

住宅着工はリーマンショック後、大きく落ち込み、その後緩やか回復を続けていたが、消費税8%ショックで、また落ち込んだ形だ。

「8%増税に続く10%増税を前に、15年1~3月に再び駆け込み需要が起きると予測されていたが、増税は1年半後に見送られた。仮に予定通り15年10月に実施されただとしても、前回のような駆け込みは起きず、せいぜい小駆け込み程度だつたろう」（中山氏）

需要はすでにかなり先読みされていたからだ。10月の着工数（総戸数）は、駆け込み需要が起きていた最中の前年同月比で12・3%減。ただし、そんな中でマンションはようやく増加に転じている。

「デベロッパー各社は増税が決まれば再度の駆け込みを見越して、供給を増やす可能性が高いと見ていた。用地不足だといわれ

るが、湾岸など空き地はまだある。職人不足といううが、外国人労働者の労働条件を緩和すれば改善される余地がある。資材価格は円安の影響をもろに受けるので致し方ないが、グレード面などを見直すことはできるだろう（石澤氏）。

「私は一般サラリーマンが無理なく購入可能なマンション価格は坪240万円が上限だと考えている。ところが1~6月のデータでは、東京圏全体の平均が坪230万円を超えており、上限に近づいている。供給が『高くて売れるもの』に偏り、一般的の購入者は置いてけぼりを食いかねない。割高感が強いのに、その一方で高額物件から売れしていくという、ちぐはぐな状況が起きつつある（石澤氏）」

（注）坪単価については20ページに詳述。

買い時は本格的な 価格上昇が起きる前

建築費上昇と、一部地価が上昇に転じている影響はどうか。

「マンションは土地の仕込みからあたり。この2年間で建築費が3割上昇したといった方が、その影響をもろに受けた物件が出てくるのは15年の春から秋にかけて。坪3

（注）坪単価については20ページに詳述。

0万だったものは4000万に、坪200万だったものは2600万に270万くらいになつて、いくばくかの動きが大きい。マーケット全体の動きが鈍いので閉塞感がある」と、HOME'S総合研究所の中山登志朗氏も厳しい市況を指摘する。

2014年の住宅市場は、4月の消費税増税を機に売れ行きが鈍ることが懸念されていた。前回の消費税増税（1997年）のとき、大幅な駆け込み需要が起り、その後に反動減（需要の先食いで売れなくなる現象）が起きたからだ。

そこで国は今回、対策として、「住宅ローン減税の拡充」と「まい給付金」という購入に向けたインセンティブを用意した。「これを使えば増税後も財布は痛みません」とアビールしたわけだ。

ところが実際はまろみ通りにいつていよい。10月時点で首都圏マンションの供給は9ヶ月連続減少、契約率こそ「好調」を示す70%ラインより上を維持してきたが、10月にはそれも割り込んだ。果たしてこれは単純に消費税3%アップの影響だろうか。それとも他の原因があるのだろうか。

建築費は12年頃から2年間で30%上がった。12年に普通の郊外型マンションをつくるコストは70m²で1戸当たり1600万円だった。それが今では2200万円→2300万円になっている（久光氏）。

物件価格の高い都心部などの供給が維持され、郊外が減ることで平均価格も上がっている。

「現在は供給戸数が絞り込まれ、価格は高止まりしており、消費者

マンション

最近売れ行きが鈍いって本当?

激減して低迷 都心は好調だが 郊外は供給が

建築費上昇の影響は 郊外ほど大きい

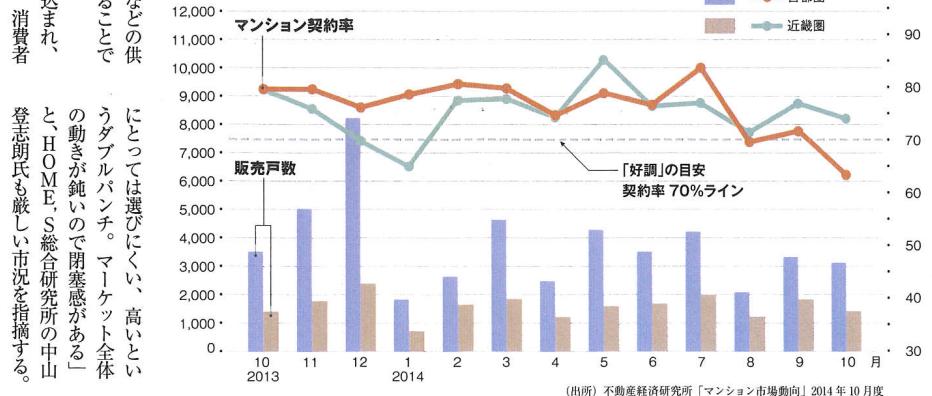
「首都圏マンション供給は1~9月で、前年同期間比3割弱減っている。やはり消費税駆け込み需要の反動が大きい。デベロッパーは用地不足、職人不足、資材価格高騰を挙げている。しかし実態は、価格が上昇傾向にある中で、供給を絞つてユーチャーの反応を見極めているのではないか」

そう分析するのは、みずほ証券の石澤卓志氏。確かに買い手も売り手も、先行き不安で「様子見」している感は強い。職人不足、資材価格高騰による建築費アップはどの程度響いているのだろうか。

建築費は12年頃から2年間で30%上がった。12年に普通の郊外型マンションをつくるコストは70m²で1戸当たり1600万円だった。それが今では2200万円→2300万円になっている（久光氏）。

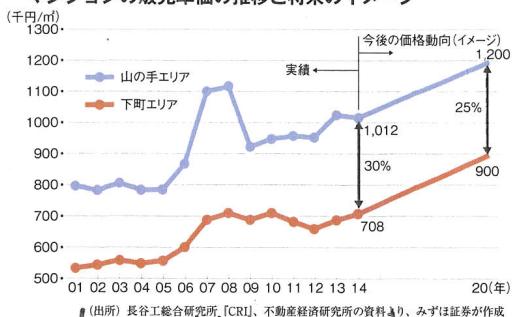
「（久光氏）物件価格の高い都心部などの供給が維持され、郊外が減ることで平均価格も上がっている。

「現在は供給戸数が絞り込まれ、価格は高止まりしており、消費者





マンションの販売単価の推移と将来のイメージ



マンション

プロが注目、狙い目の立地は?

人気路線の駅近、市街地再開発を狙つて探す

「今、大事なのは良い立地を見抜く目。物件情報を検索するときは駅徒歩何分だけでなく、街をしっかりと見て買う。街に備わる生活装置とセットで住宅を買う」

少子高齢化の進展、空き家の増加、非正規雇用者の増大など、新築住宅市場の将来を悲観させる要素は少なくない。建築費上昇の問題も、そう簡単には解決しない。

「まずは人気路線を選ぶ。首都圏なら西は中央線、東急東横線、東急北線など。次に駅は急行停車駅か、ターミナル駅であることが条件。昔は高級住宅地で鳴らした杉並区の浜田山などは、井の頭線が都心に相互乗り入れしていないため人気が低迷している。(久光氏) かつては駅徒歩10分が利便性の目安とされていたが、それも年々厳しくなっているようだ。駅徒歩3~5分以内が望ましい」

と考へたい(中山氏)
すでに都心や東京23区の一等地、あるいは関西圏なども中心部は価格が高い。値が張らない近郊や郊外でしか買えないといふ人はどうすればよいのだろうか。

「特に駅徒歩10分が利便性の目安とされているが、それは駅から遠いことが響いて苦戦しているエリアだ(久光氏)。もう一つ、今後の狙い目は市街地再開発だという。

「特に住居・オフィス・商業施設の複合開発。例えば13年に話題を呼んだ新宿区の富久クロスのような物件だ。都内に残された木造密集地域では、防災の必要性もあるため、どうしたタイプの複合大型再開発が常にある程度、切れ目なく出てくるはずだ(久光氏)」

「17年4月の10%増税前にも一度駆け込み需要が起きる可能性は高いが、そこが新築マンション市場が伸びる最後のタイミングにいる。賃貸のワンルームよりも広いグレードが高い1LDKで、利便性に優れた立地というのには確かに狙い目だ」

「17年4月の10%増税前にも一度駆け込み需要が起きる可能性は高いが、そこが新築マンション市場が伸びる最後のタイミングにいる。賃貸のワンルームよりも広いグレードが高い1LDKで、利便性に優れた立地というのには確かに狙い目だ」

(注) 現在、構想中のJR「蒲田」駅と東急「蒲田」駅と京急「蒲田」駅間の800mを地下ルートで結ぶ新線。これが完成すると京急空港線が復活となる。

マンション

都心と郊外の格差は広がる?

都心回帰が進み、ピンポイントで郊外は衰退する

「駅から近いことは必須条件だ。利便性重視の第2の理由は親の援助。いまや300万~400万円程度の頭金支援は当たり前、富裕層なら1000万~2000万円くらい出してやる。その背景には相続税の課税強化と、住宅取得のための贈与には課税の特例を受けることがある。個人の預貯金も出し作戦でもうべき」

震災復興、国土強靭化、リニアモーターカーなど人手と資材を要する重要な課題が他に多いからだ。

「今は良くて高値高止まり。つまり現状維持。コンパクトシティ化が進めば、特に郊外は立地が良くない本当に売れなくなる。買うちら商品企画より立地優先。面積を抑えても場所を優先する。デベロッパーはいくらスマートを落としても大したコストダウンにはならない。高い値段に見合う商品は出すはずだから、グレードは粗末にはならない。それより今は将来的なことを認識している親たちは、子の住宅取得に口を出すことでも立地重視だ。

夫婦共働きを続け、合算した世帯収入で住宅ローンを組む人が増えていく背景には、「共働きをしていないと生活が成り立たない」という意味で利便性が高い立地のいい物件を選ぶ際も、妻が働きや夫婦共働きを続けることによって見える。

「コンパクトシティ化で世田谷区深沢なども、ブランド立地といわれたものだが、今では駅から遠いことが響いて苦戦しているエリアだ(久光氏)。もう一つ、今後の狙い目は市街地再開発だという。

「特に駅徒歩10分が利便性の目だ(久光氏)」

「第一の理由は、昔のようにキャピタルゲイン(売却益)を求めず、売りたいときに売れる換金性を重視するようになったから。今、郊外で問題になっているのは、動き盛りの頃に郊外の駅近物件を取得した团塊の世代が、「元れない」と「貸せない」状態に陥っていること。それを見ている若い世代は、「広さを犠牲にしてでも立地のいいものを考える」(久光氏)」

国が進めるコンパクトシティ化は重要なキーワードだ。多くの人が将来的に「衰退する郊外」を予感して、より利便性の高い立地を選ぼうとしている。通勤時間が短くならないことを認識している親たちは、子の住宅取得に口を出すことでも立地重視だ。

「コンパクトシティ化では、都市圏に同心円を描きながら収縮していくのではなく、ピンポイントで伸びる街、衰退する街」

将来の「郊外の衰退」を避けてたとえ戸面積を削ってでも都心寄りの利便性をとるか、「生き残る郊外立地」を探すか……

「世田谷区深沢なども、ブランド立地といわれたものだが、今では駅から遠いことが響いて苦戦しているエリアだ(久光氏)。もう一つ、今後の狙い目は市街地再開発だという。

「特に駅徒歩10分が利便性の目だ(久光氏)」

が出てくるのが特徴だ。昔の常識

にとづれば、今の街をよく見て

選びたい(久光氏)

将来衰退しない街は、どうやって見分けられるのか。

「大事なのはそのエリアの価格があがっているか、横ばいか、下がっているかを見る。高齢者が多く子どもが少ない街、ショッタ商店街がありスーパーが撤退する街、空き家率が高い街は要注意。

多くの子どもの少ない街、ショッタ商店街がありスーパーが撤退する街、空き家率が高い街は要注意。

再開発の予定があるかないかも、見極めの重要素材。また、賃料水準は明快な利便性のモノサシになる。強気で貸せるエリアを選ぶべきだ」(中山氏)



岸人気が高まることは記憶に新しいが、その後はどうだろうか。
「上団は山の手と下町エリアの価格推移を予想したのですが、豊洲や晴海など湾岸は本来、下町エリアに入る。東京の不動産価格はする可能性はかなり高い(石澤氏)。今、東京で選ぶなら、西の郊外ではなくあえて下町、という選択肢も有望かもしれない。同じく東京で選ぶなら、西の郊外

の立地は必ずしも高値つかみしたくなるのではないか。住宅ニーズは自分が中古の「売り手」になつてゐるかもしないことを、十分に意識してほしい」(中山氏)

いずれにしても高値つかみしたくなるのではないか。15年春先までに本腰を入れる必要がありそうだ。のんびり収入が上がるのを待つてみると、購買能力を超えて値が上がつているかもしれない。

「同じく東京で選ぶなら、西の郊外