

日本経済新聞

中古マンション価格、首都圏の「二極化」鮮明

2015/1/31 7:00 | 日本経済新聞 電子版

首都圏の中古マンション平均価格が3年ぶりに前年を上回って話題になっている。不動産調査会社の東京カンテイ(東京・品川)がまとめた2014年の中古マンション平均価格(70平方メートル換算)は、首都圏が2851万円と前年平均に比べて2.1%高かった。駅に近いなど立地条件の良い都心部の物件が高値で取引されているためだが、郊外に目を移すと違った値動きも見えてくる。

■ 価格よりも立地を重視

東京カンテイの売り希望価格データベースをみると、大都市中心部の高額物件が平均価格の上昇を後押ししていることがわかる。首都圏の場合、14年12月時点の東京都の平均価格は前月に比べて上昇。23区のうち港区や江東区など19区で、14年12月の平均価格がリーマン・ショック前の07年前後のミニバブル期の価格に近づいた。千代田区も、すでに14年秋時点でミニバブル期の価格を超えた。

一方、神奈川県や千葉県では14年12月の平均価格が前月よりも下落した。背景には購入層の変化がある。これまで中古マンションは新築物件に比べて2~3割安いいため、新築物件に手の届かない層の購入が中心だった。



2014年の首都圏の中古マンション平均価格は前年比2.1%高かった

だが、最近は購入後の買い替えや生活スタイルも考えて、価格よりも立地を重視する層が増加。中古マンションに注目が集まっている。

足元の住宅ローン金利は低く、「親が購入資金を援助する『親子買い』も多い」(不動産コンサルティング会社、トータルブレイン=東京・港=の久光龍彦社長)。立地がよければ、将来買い替える時の下落幅が小さいとみて、中古物件の購入に踏み切る層が増えているようだ。「地方の富裕層が相続税対策として購入するケースも増えている」(野村不動産アーバンネット)という。

立地重視派は、都心にある物件か、郊外なら急行の止まる駅にある物件を選ぶ。駅からの距離は「徒歩7~8分圏内」が限界のよう。この条件に合う物件の登録価格は上昇しているが、これに当てはまらない物件の価格は下がりやすくなってきた。

中古マンションは、投資対象としても関心が集まる。投資用不動産を紹介する国内最大規模のサイト「楽待」を運営するファーストロジック(東京・港)によると、初めての不動産投資の

対象として区分所有のマンションを選ぶ人が多い。同社が新たに掲載した区分所有マンションの平均価格は、14年12月時点で前年同月比3割上昇した。

■外国人が購入し都心部の価格押し上げ

神奈川県不動産業者は「投資用マンションなら、借り手が付きやすいワンルーム。東京五輪の会場近くが狙い目」と指摘する。逆に、投資対象に向かない物件は「駅から遠く、郊外に立地するファミリータイプのマンション」という。

実は、外国人の購入も中心部の物件価格を押し上げている。日本の高級マンション価格は、世界の主要都市に比べて割安感が強い。外国人向け不動産相談窓口として「麻布コンサルティング」を開設した住友不動産販売は、将来の居住を視野に入れた都心や湾岸部の分譲マンションが投資対象として人気があると分析する。

同社は英語や中国語のホームページを開設。外国人向けの情報発信を強めている。野村不動産アーバンネットも「外国に住む顧客の割合が増え、無視できなくなっている」と見る。

トータルブレインの久光社長は「共働き世帯の増加が駅に近いマンション人気を後押ししている」と指摘する。

総務省の労働力調査によると、夫婦のいる世帯に占める共働き世帯の割合は2014年平均で約38%で、2000年に比べて約5ポイント増えた。共働き世帯は、お互いの仕事や子育てを考えて、駅に近い都心のマンションを好むという。中古マンションの価格動向を左右するのは、景気だけではないのかもしれない。

(商品部 岩本貴子)



[ビジネスリーダートップに戻る](#)

[ビジネスリーダー Menu 一覧](#)

[価格は語るトップ](#)

NIKKEI Copyright © 2015 Nikkei Inc. All rights reserved.

本サービスに関する知的財産権その他一切の権利は、日本経済新聞社またはその情報提供者に帰属します。また、本サービスに掲載の記事・写真等の無断複製・転載を禁じます。