

医師・栄養士・薬剤師「効く!サプリメント」
が勧める

サンデー毎日

2016年9月18日 第3000号 定価380円

定価 380円

9.18 2016

渡辺 謙 妻夫木 聡

「認知症とカネ」実録トラブル

野菜
異変
「赤信号」

広島カープで勃発「二つのバトル」
タマネギ、ジャガイモ、ニンジンに

衝撃情報

小池都知事「延期」決断のウラ
豊洲新市場は「3年で破綻」

不動産好調市場に

異変発生!

首都圏マンション 契約率6割に激減
相続税対策アパート過剰供給

虎の子マネー、を失うな

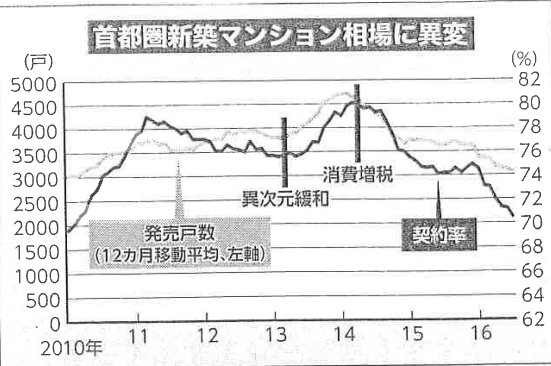


超高層マンションが建ち並ぶ、人気の東京湾岸エリア

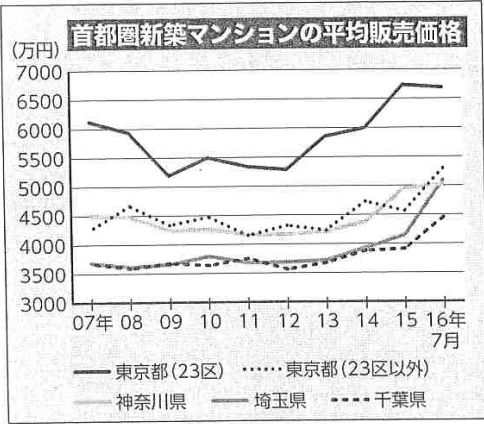
アベノミクスの恩恵を最も受けた首都圏の不動産相場が曲がり角を迎えた。新築マンションの発売戸数や契約率は明らかに下落に転じ、東京都内のマンション価格は新築も中古も値上がり止まった。一方、買い手が引きも切らない好調エリアもあるという。

アベノミクスの恩恵を最も受けた首都圏の不動産相場が曲がり角を迎えた。新築マンションの発売戸数や契約率は明らかに下落に転じ、東京都内のマンション価格は新築も中古も値上がり止まった。一方、買い手が引きも切らない好調エリアもあるという。

好調相場が転機を迎えたのは昨年末。発売戸数と契約率は15年12月から8カ月連続で前年同月を下回った。また、発売当月に購入契



(出所) 不動産経済研究所のデータを基に本誌作成



(出所) 不動産経済研究所、07~15年は年平均、16年は7月平均

約をした比率である契約率は、補正前の原データでは今年7月に63・3%に落ち込んだ。前年同月より20%も低い水準だ。データをまとめた「不動産経済研究所」(東京都新宿区)の松田忠司主任研究員は、次のように分析する。

「人件費や建材費など建物建設費の高騰を背景に、マンション価格が高値で落ちつく中、エンドユーザーが様子見する傾向が強くなっています」

価格上昇も止まった。同研究所によれば、首都圏の新築マンションは4~7月にかけて平均販売価格がジリジリと下がった。7月の平均価格と15年平均を比べると、これまで好調だった23区と神奈川県では価格上昇がストップした。

似た傾向だ。不動産情報サービス「東京カンテ」(東京都品川区)によれば、前年同月比では1割ほど値上がりしているが、前月比では東京都と神奈川県で横ばいに転じている。同社の井出武主任研究員が説明する。「東京都では7月、小幅ながら25カ月ぶりに前月より平均価格が下がりました。今年に入ってトレンドが変化したと見受けられます。東京都心の高額な物件から

下げトレンドとなり、相場全体を下げ始めています。高くなりすぎて購入層が息切れする局面に来たと見るべきでしょう」

役開発部長が説明する。「低金利を背景にサラリーマン層の不動産投資は過去10年ほど右肩上がり伸びるブームでしたが、急激に冷めています。昨年暮れごろから、資産家以外は金融機関の融資が受けにくくなり、収益物件の値段が下がりはじめています」

英国EU離脱で消費者心理悪化

新宿区の不動産業者が異変を感じたのは、「英国のEU(欧州連合)離脱が決まった6月下旬ごろ」。株価が急落し、為替相場が一気に円高に振れたことで、消費者の心理状態が悪化したと感じている。

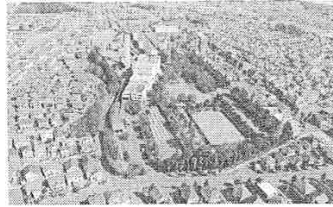
「ここ数年の不動産ブームを支えたといわれる外国人投資家の動きも衰えている。中国語による国内不動産の情報サイトを運営する「世界」(東京都豊島区)の小林一弘代表取締役は、「昨年12月から買い控えの傾向が顕著になった」と振り返る。同社の不動産情報サイトへのアクセス数は好調だった昨年夏から今春にかけて半減。

「新築マンションの購入契約をした人が、今の住まいを仲介に出すわけですが、それがガクッと減りました。他社も口々に「動きがなくなった」と言っています」(新宿区の業者)

「11月125万円前後だった昨年に比べ、だいぶ円高

が進んだことで台湾、香港や中国の投資家は、日本国内の物件価格に割高感を持つようになりまし。昨年までは見込み客の2、3割は当月に成約していましたが、今は時間をより長くかけるようになった。

もっとも円高時代に購入した外国人投資家にとって、投資益が増える恩恵を感じている。円建ての賃料収入を、米ドルとほぼ連動する香港ドルなどに換算すれば2割ほど価値が増したからだ。小林氏によれば、外国人が買う物件はマンシ



戸建てが並ぶ千葉県松戸市の住宅地



千葉県浦安市の住宅地

ョン住戸や路面店舗、それに商業ビルが多い。都内では税金などを差し引いた実質投資利回りは年5%前後が相場だが、台北では1、

一転活況を見せ始めた郊外物件

新築、中古、サラリーマン投資家、外国人と軒並み動きが鈍っているのは、今まで人気だった東京23区、それに横浜市と川崎市を中心とした神奈川県外エリアだ。それ以外の郊外エリアには、これまでと一変した活況を呈し始めた地域がある。21区下のグラフを再び

2%にすぎないという。「自国の物件は売却しても日本に投資したい意欲は根強く、大阪や札幌に関心が移っています」（小林氏）

見ると、郊外エリアの新築マンションは値上がりが続いていることが分かる。今年7月と昨年平均の比較では、埼玉県は23%▽23区以外の東京都は16%▽千葉県は14%——とそれぞれ大きく値上がりしている。戸建て住宅や宅地も値上がりし始めたようだ。

埼玉県や都内で主に戸建て住宅の売買を扱う「みんなの不動産（同県川口市）の渡辺敏明社長は8月下旬、「今まではない飛び込み客」が来店して驚いた。「同じ週に個人投資家と名乗る男性が2人、『アパーメントを1棟買いたい』とやって来ました。不動産業者

の間で出回っている物件情報を得ているようで、利回りなどを詳しく聞かれました。都内が高くなりすぎたので、埼玉に出張ってきたそうです。本業は別にある「セミプロ」の来店は、今まで記憶がありませんね」

都内で客足が鈍った今年春ごろから、埼玉県では「売れ行きがガラッと変わった」という。

「4月、購入の申し込みが週に4件もあつてびっくりしました。J.Rの駅から徒歩圏内で5000万〜6000万円台の戸建てが急に売れるようになったのです。都心のマンションが普通のサラリーマンには高くなりすぎたので、こちらで戸建てを物色し始めているようです」（渡辺氏）

取引が活発になったことを受けて、物件価格も上昇し始めた。最近、売れたと

川通り餅

御菓子処 亀屋

本店 広島市東区東光町一丁目十三
電話（八二）六二四四（四二）
ご注文はお客様専用電話でも承ります

いう浦和駅（さいたま市）から徒歩3分の宅地は坪単価180万円。昨年は100万円ほどで買った物件だ。川口市でも昨年40万、50万円だった宅地が70万、80万円へ5割近く上がっているという。

前出の石渡氏は8月、千葉県一宮町に向いて物件を探したが、「海から徒歩10分以内の好立地のもはもうなかった」と話す。リオ五輪開会式直前の8月4日、2020年東京五輪の追加競技にサーフィンが決まった。会場に名乗りを上げていた同町が「最有力候補

補地」と報じられ、不動産業者の間で話題になったという。太平洋洋に面する砂浜があり、以前からサーフブームの人気スポットだったが、最近では週末滞在や居住用の物件が人気になっている。

「震災直後、『津波被害がありそうだ』として九十九里浜など千葉県太平洋岸の不動産は『タダで持っている』といった状態でしたが、様変わりしましたね。圏央道が開通して交通の便が良くなったのに、気付けば鎌倉市以西の湘南と比べると5分の1ぐらいの価格に下



東京都板橋区の高島平団地

中古団地を安く買って自ら改造

では、首都圏でマイホーム購入を検討する人はどんな点に注意すべきなのか。不動産コンサルタント会社「トータルブレイン」（東京都港区）の久光龍彦社長は、日本人の生活スタイルの変化を見通して立地を考慮するべきだと説く。

「23区内や横浜市、川崎市ばかりが売れた大きな理由は、都心のオフィス街まで通勤時間が短くて済み、職住接近を望む購入層の二一

す。玄関やキッチン、バス、トイレを含め6畳ほどの狭い住戸からなるタイプは投資利回りが高い、と人気。新宿近辺では新築でも月5万〜6万円の賃料で済むので、学生や非正規雇用の若い人の需要が見込めます。ただ、明らかに供給過多になっており、空き部屋がだいぶ多くなっています」

ズに合致しているからです。今の購入層は共働き世代、50〜60代、独身男女が主役で、通勤時間にシビアなのです。20年ぐらい前まで圧倒的に多かった、サラリーマンと専業主婦という家族像とは全然違います」

今の女性は出産しても仕事を辞めず、都心のオフィスへ通う。夫婦で育児を分担するには、遠い郊外では不便だ。高齢者にとっては、最寄り駅から距離が遠く、

坂道があるとならぬ。

「自宅から丸の内、日本橋銀座、新橋といった都心のオフィス街まで乗り換えなし、長くて40分程度で行ける立地で、最寄り駅から徒歩7分以内の物件ばかりが売れています」（久光氏）

先ほど値上がり著しいと紹介した埼玉県の浦和駅と紹介した埼玉県の浦和駅は、東京駅まで「上野東京ライン」に乗ると25分。浦和駅から徒歩7分以内の自宅なら東京駅に近いオフィスへ40分程度で通える。しかし、昨年3月に同線が開通するまでは各駅停車の京浜東北線で35分かかった。新線開通の効果も価格上昇につながった可能性が高い、と久光氏は見る。

「23区内の物件でも、都心のオフィス街まで直通しない西武新宿線や京王井の頭線沿線はさっぱり人気がありません。安倍政権は生産労働人口の減少対策として、女性や高齢者に働いて

もらう政策を打ち出しており、職住接近志向は止まらなれないと思います」（同）

前出の石渡氏は、若い世代の嗜好から今後も好まれるような物件を思い描く。

「40代半ばより若い世代は、自分の好みが目白で、他人の価値観に左右されない人が多いようですね。『都心しか住まない』もそうだし、『サーフィンできる海辺がいい』もそう。UR（都市再生機構）の中古物件を1200万円ぐらいで買って、自分で内装を大改造するというスタイルもかなり人気です。多摩ニュータウンや高島平団地など、各地で間取りを自由に変えられる物件が出ています」

都心まで1時間以上かかる丘の上のマイホームの先行きは明るくないさうだ。若い夫が一家の働き手を担い、妻は育児に専念した一時代の産物だったのだらう。 本誌「谷道健太