



駅までのアクセス、最寄り駅(アクセス、環境)の評(西日寄り築年数(5~8年)広さ(65㎡、2室170㎡)お風呂、外観・入口の雰囲気

武蔵浦和SKY&GARDENを購入した吉住さん一家は物件選んで重視する項目をノートに書き出した

(注)不動産経済研究所などのデータをもとに作成

- 表の見方 ※三菱…三菱地所レジデンス 三井…三井不動産レジデンシャル 東急…東急不動産 住友…住友不動産 野村…野村不動産
- ① 平均価格
 - ② 物件名
 - ③ 事業主※

- 埼玉
- ① 約4980万円
 - ② 武蔵浦和SKY&GARDEN
 - ③ 新日鉄興和不動産など

- 横浜
- ① 約8770万円
 - ② ザ・タワー横浜北仲
 - ③ 三井など

神奈川県

千代田

- ① 約2億6600万円
- ② ザ・パークハウス グラン千鳥ヶ淵
- ③ 三菱

千代田

- ① 約2億9600万円
- ② プラズザ・ハウス一番町
- ③ 東急

千葉

- ① 約6000万円
- ② 津田沼ザ・タワー
- ③ 三菱など

千葉

- ① 約3億9000万円
- ② プラウド六本木
- ③ 野村など

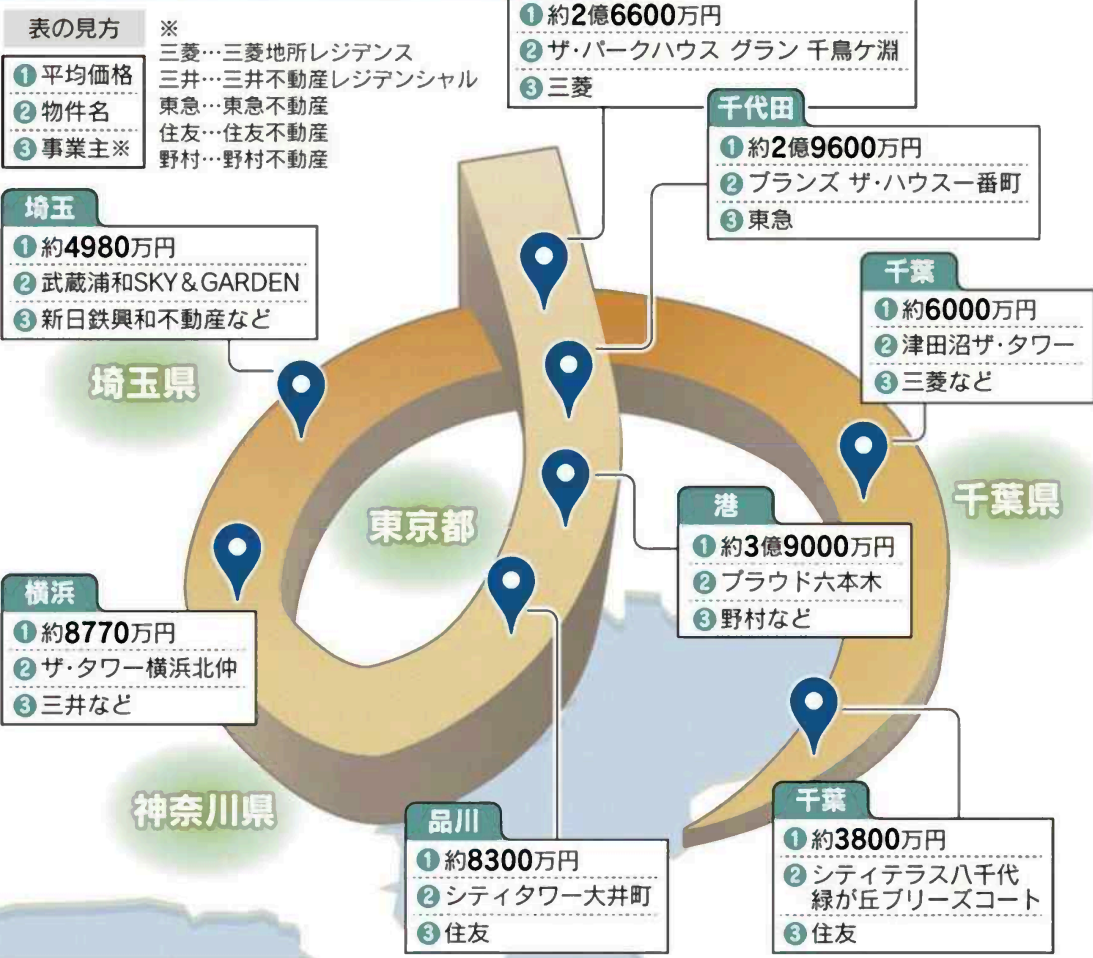
千葉

- ① 約3800万円
- ② シティテラス八千代 緑が丘ブリーズコート
- ③ 住友

品川

- ① 約8300万円
- ② シティタワー大井町
- ③ 住友

東京都



津田沼ザ・タワー(写真②)は完成モデルの第1期3次販売の申込締め切り日は朝から満席になった

マンション 郊外が熱く

首都圏の郊外で新築のマンション販売に復調の兆しが出てきた。都心の価格の高止まりが続く、購買力のある夫婦共働き世帯「パワーカップル」が郊外の物件探しを活発にしているためだ。マンション前線は「の」の字で巡る。不動産業界では新築マンション活況の潮目は都心部を出発点に郊外に向けて進むといわれる。今、「の」の字がくつきりと浮かび上がっている。

不動産 Insight

パワーカップルののを巡る

首都圏のマンション販売は全般的に低調だ。不動産経済研究所によると、5月に発売した首都圏の新築マンションで発売日に全住戸が売り切れる即日完売はゼロ。現在の調査形態となった1990年以來で初めてだ。消費者は購入にかなり慎重になっている。そんななかで郊外の物件が今、なぜ売れるのか。

駅~会社40分なら許容範囲 千葉・埼玉も

久光龍彦社長は「ここ1、2年、都心を中心にマンション市況をけん引してきたパワーカップルが郊外でも動き出した」と指摘する。津田沼ザ・タワーの契約者も「6〜7割がパワーカップル」(三菱地所レジデンスの河野隆一・第1販売部長)だ。パワーカップルは「フルタイムで働く夫婦で、ニッセイ基礎研究所の久我尚子・主任研究員は2人とも年収が700万円を超える夫婦と指摘する。不動産経済研究所の調べでは、2017年の都心23区の新築マンションの販売価格は坪(3.3平方メートル)当たり358万円。08年のリーマン・ショック時に比べて26.9%上昇した。一般的な住戸(75平方メートル)で8000万円、利便性が高く人気のある都心3区(中央、港、千代田)ともなると1億円に達し、「さすがにパワーカップルでも手が出なくなってきた」(マンションアナリストの岡本郁雄氏)。

「水が低いところに流れ向は同じ。大切なのは「住」となった。孔佑さんは1級戸から駅まで「駅から会社まで」どれくらいかかるか。それぞれ「5〜8分以内」「30〜40分以内」。逆る。だからこそ「できるだけ移動に時間をかけたくない」と話す。住友不動産は5月、東京メトロ東西線直通の八千代緑が丘駅から徒歩3分の場所「シティテラス八千代」(569戸、千葉県八千代市)の販売を始めた。

投資需要集まる

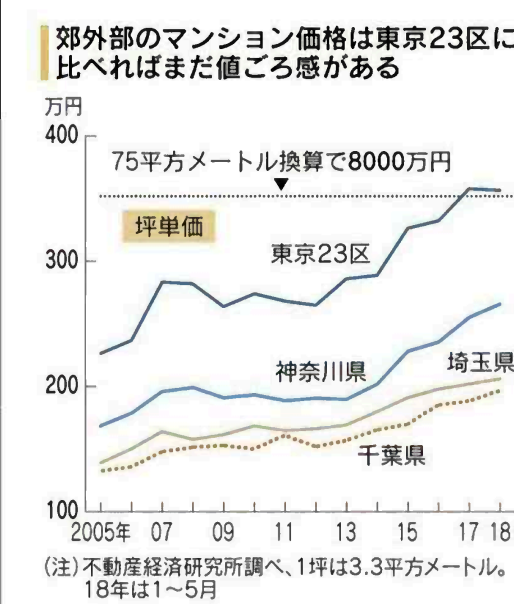
この物件には地元の富裕層の投資需要も集まる。津田沼ザ・タワーは、駅周辺の賃料相場から考えると坪当たり月1万2000円なら貸せる。利回りは5%。パワーカップルに賃貸で回せば手堅い投資収益が見込め、「これまで数件が投資用として売れた」(河野グループ長)。

首都圏は低調

首都圏のマンション販売は全般的に低調だ。不動産経済研究所によると、5月に発売した首都圏の新築マンションで発売日に全住戸が売り切れる即日完売はゼロ。現在の調査形態となった1990年以來で初めてだ。消費者は購入にかなり慎重になっている。そんななかで郊外の物件が今、なぜ売れるのか。

投資需要集まる

この物件には地元の富裕層の投資需要も集まる。津田沼ザ・タワーは、駅周辺の賃料相場から考えると坪当たり月1万2000円なら貸せる。利回りは5%。パワーカップルに賃貸で回せば手堅い投資収益が見込め、「これまで数件が投資用として売れた」(河野グループ長)。



(注)不動産経済研究所調べ、1坪は3.3平方メートル。18年は1~5月

都心好立地 手が出ない

首都圏の新築マンションの価格は07年まで「新・新価格」と呼ばれる水準にまで上がった。不動産経済研究所の調査によると02年の首都圏の新築マンションの平均価格は400.3万円。これが17年には590.8万円。約15年でマンション価格は1.5倍に急騰した計算だ。

実需離れ危惧

金利が呼び水となり外資系投資ファンドのマネーが日本の不動産市場に流入、特定目的会社(SPC)などを使っ