

約半数が港区

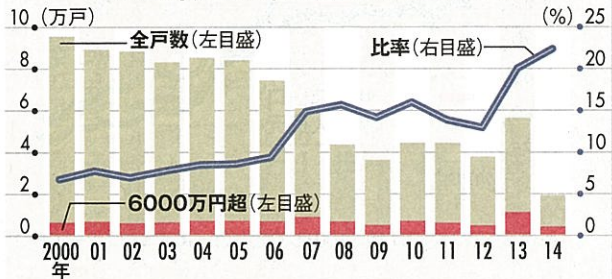
昨年以降の平均価格1億円以上の物件一覧

所在地	発売年月	物件名	売り主	最寄り駅	平均面積 (㎡)	平均価格 (万円)
東京都港区	2013年9月	ザ・パークハウス グラン 南青山高樹町	三菱地所レジデンス	「広尾」徒歩11分	107.67	15,150
東京都千代田区	9月	ザ・パークハウス グラン 千鳥ヶ淵	三菱地所レジデンス	「半蔵門」徒歩7分	111.91	26,645
東京都渋谷区	10月	ザ・パークハウス 広尾羽澤	三菱地所レジデンス	「広尾」徒歩12分	108.60	15,720
東京都渋谷区	11月	ザ・神宮前レジデンス	新日鉄興和不動産ほか	「外苑前」徒歩7分	84.67	11,200
東京都港区	11月	プレミスト南青山	大和ハウス工業	「表参道」徒歩6分	89.77	14,892
東京都港区	12月	ホームマートロイヤル	新日鉄興和不動産ほか	「溜池山王」徒歩6分	159.06	32,278
東京都港区	12月	ウェリス有栖川	NTT都市開発	「広尾」徒歩4分	103.86	18,388
東京都品川区	12月	ブランド目黒花房山	東急不動産	「目黒」徒歩4分	78.86	10,146
東京都港区	14年2月	ブランド麻布狸穴町	東急不動産	「麻布十番」徒歩6分	86.86	10,719
東京都港区	2月	パークマンション赤坂氷川坂	三井不動産レジデンシャル	「赤坂」徒歩6分	109.00	20,811
東京都港区	2月	グランスイート麻布台ヒルトップタワー	丸紅	「六本木一丁目」徒歩7分	86.67	12,620
東京都渋谷区	2月	サンウッド代官山猿楽町	サンウッド	「代官山」徒歩6分	81.61	12,485
東京都千代田区	2月	ザ・パークハウス グラン 三番町	三菱地所レジデンス	「半蔵門」徒歩5分	92.89	13,547
東京都港区	3月	ザ・レジデンス三田	野村不動産ほか	「赤羽橋」徒歩6分	85.80	12,835
東京都港区	5月	グランドメゾン白金レジデンス	積水ハウス	「白金台」徒歩5分	92.20	14,930
東京都港区	5月	グランドメゾン白金の杜 ザ・タワー	積水ハウス	「白金台」徒歩10分	76.82	10,684
東京都渋谷区	5月	グランドメゾン上原レジデンス	積水ハウス	「代々木上原」徒歩7分	92.73	13,500
東京都文京区	5月	インベリアルガーデン	住友不動産	「千石」徒歩9分	92.60	12,400
東京都目黒区	5月	ジオ代官山	阪急不動産	「代官山」徒歩9分	85.25	13,570
東京都港区	6月	グランスイート広尾	丸紅	「広尾」徒歩6分	78.08	10,762
東京都港区	7月	ブラウド白金台三丁目	野村不動産	「白金台」徒歩3分	83.79	11,972
東京都渋谷区	7月	ウェリス代官山猿楽町	NTT都市開発	「代官山」徒歩5分	113.42	19,708
東京都渋谷区	7月	ザ・パークハウス元代々木町	三菱地所レジデンス	「代々木八幡」徒歩6分	78.10	10,425
東京都渋谷区	7月	ザ・パークハウス上原	三菱地所レジデンス	「代々木上原」徒歩10分	84.00	10,375
東京都港区	8月	パークマンション三田綱町 ザ・フォレスト	三井不動産レジデンシャル	「麻布十番」徒歩7分	107.21	23,243
東京都新宿区	8月	ザ・サンメゾン目白近衛町エルド	サンヨーホームズ	「目白」徒歩8分	83.63	10,549
東京都目黒区	8月	ブラウド自由が丘	野村不動産	「自由が丘」徒歩11分	85.36	11,247

*同一物件については最新の分譲分のみを掲載 出所:不動産経済研究所

高額マンションの比率が上昇

6000万円超の首都圏新築マンションの割合



*2014年は1~6月の数値。長谷工総研のデータを基に本誌編集部作成



「ブラウドタワー立川」は駅直結の利便性などから、高額にもかかわらず即日完売した

「平均価格は1坪当たり約100万円」ともいわれ、名実共に国内最高峰のマンションの一つだ。それがなんと、「販売前から問い合わせが非常に多く、抽選によって全戸完売した」という。昨年来、こうした超高級マンションが、瞬間暴発するケースが目立っている。

きっかけとなったのが、昨年9月に三菱地所レジデンスが販売した「ザ・パークハウスグラン千鳥ヶ淵」(107坪参照)だ。販売した全22戸の価格は1億6000万~5億4000万円、最多価格は2億7000万円。平

森

ビルが今年6月に開業した超高層ビルの虎ノ門ヒルズ。その上層階には、あまり知られていないが、総戸数172戸の住居「虎ノ門ヒルズレジデンス」(107坪参照)がある。そのうちの約70戸は分譲している。森ビルは販売価格を一切開示しないが、業界関係者によれば

5億円超でも即日完売 過熱する都心マンション人気

リーマンショック以降、マンション市場の低迷が続いている。だが、都心部の状況は異なる。需要は旺盛で、中でも好立地の高額物件が絶好調なのだ。



超高額物件も次々販売 高級マンションブームの裏側

高級マンションの販売が好調だ。アベノミクスによる経済環境の変化で不動産市場が活性化したこともあり、リーマンショック直前のミニバブル期を思わせるような超高額物件も出始めた。にわかに盛り上がる高級マンションブームの裏側に迫った。

本誌・松本裕樹

特集2 Special Feature 2

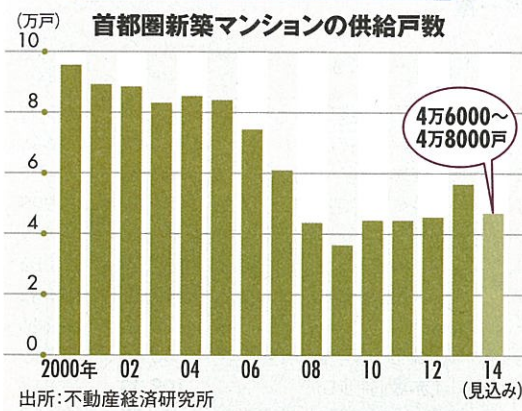
23区内に人気集中

今年の短期完売の高額マンション一覧

所在地	物件名	売り主	施工会社	最寄り駅	価格(万円)
東京都千代田区	ザ・パークハウス 千代田淡路町	三菱地所レジデンス	日本国土開発	東京メトロ丸の内線「淡路町」徒歩1分	5,690~10,180
東京都千代田区	ザ・サンメゾン二番町エルト	サンヨーホームズ	イチケン	東京メトロ有楽町線「麹町」徒歩3分	4,590~14,930
東京都渋谷区	ザ・パークハウス元代々木町	三菱地所レジデンス	東急建設	小田急線「代々木八幡」徒歩6分	5,200~15,300
東京都目黒区	ブラウド目黒本町	野村不動産、常和不動産	安藤ハザマ	東急東横線「学芸大学」徒歩12分	6,500~11,000
東京都中央区	パークホームズ築地グリーンサイド	三井不動産レジデンシャル	長谷工コーポレーション	東京メトロ日比谷線「築地」徒歩4分	4,600台~8,700台
東京都板橋区	オーベル志村城山	大成有楽不動産	大成ユーレック	都営三田線「志村坂上」徒歩3分	3,690~7,490
東京都世田谷区	パークホームズ二子玉川ヒルトップ	三井不動産レジデンシャル	五洋建設	東急田園都市線「二子玉川」徒歩10分	4,900台~11,200台
東京都杉並区	ブラウド荻窪五丁目	野村不動産	木内建設	JR中央線「荻窪」徒歩5分	5,100台~14,900台
東京都北区	ブラウド赤羽ディアージュ	野村不動産	長谷工コーポレーション	JR京浜東北線「東十条」徒歩9分ほか	4,600台~7,900台
東京都江東区	ブラウド木場	野村不動産	木内建設	東京メトロ東西線「木場」徒歩5分	4,600台~8,900台
東京都渋谷区	ブラウド恵比寿ディアージュ	野村不動産	大豊建設	JR山手線「恵比寿」徒歩5分ほか	7,500台~15,200台
東京都目黒区	ブラウド自由が丘	野村不動産	鴻池組	東急東横線「自由が丘」徒歩11分	8,900台~17,500台
東京都台東区	ザ・パークハウス 上野	三菱地所レジデンス	東亜建設工業	東京メトロ銀座線「稲荷町」徒歩1分	2,538~8,088
東京都中野区	ザ・パークハウス 中野富士見町	三菱地所レジデンス	森本組	東京メトロ丸の内線「中野富士見町」徒歩5分	4,398~6,418
東京都渋谷区	グローリオ笹塚	セコムホームライフ	佐藤工業	京王線「笹塚」徒歩6分	3,850~9,300
東京都港区	グローリオ田町	セコムホームライフ	新日本建設	JR山手線「田町」徒歩5分	2,698~6,698
東京都文京区	グローリオ小石川	セコムホームライフ	ピーエス三菱	東京メトロ南北線「後楽園」徒歩7分	2,990~9,990
東京都立川市	ブラウドタワー立川	野村不動産	清水建設	JR中央線「立川」徒歩2分ほか	5,200台~16,500台
東京都立川市	ブラウド立川マークス	野村不動産	安藤ハザマ	JR中央線「立川」徒歩4分ほか	4,100台~7,700台
東京都西東京市	ブラウド田無ガーデンズ	野村不動産	西武建設	西武新宿線「田無」徒歩10分	3,300台~6,300台
神奈川県川崎市	ブラウド溝の口	野村不動産	東急建設	東急田園都市線「高津」徒歩5分	5,000台~6,200台
神奈川県横浜市	ブラウド美しが丘	野村不動産、中日本高速道路	東急建設	東急田園都市線「たまプラーザ」徒歩8分	5,900台~11,000台
埼玉県さいたま市	ブラウド浦和高砂	野村不動産	長谷工コーポレーション	JR京浜東北線「浦和」徒歩6分	4,500台~8,100台
千葉県船橋市	ブラウド下総中山	野村不動産	長谷工コーポレーション	JR総武線「下総中山」徒歩4分	4,100台~7,200台
千葉県市川市	ブラウド本八幡ディアージュ	野村不動産	佐藤工業	JR総武線「本八幡」徒歩5分ほか	4,300台~7,000台
愛知県名古屋	ブラウド瑞穂岳見町	野村不動産	三井住友建設	地下鉄名城線「瑞穂運動場東」徒歩9分	4,100台~7,400台
愛知県名古屋	ブラウド八事富士見	野村不動産	三井住友建設	地下鉄名城線「八事日赤」徒歩5分	3,600台~8,300台
愛知県名古屋	ブラウド平針	野村不動産	鹿島	地下鉄鶴舞線「平針」徒歩1分	3,200台~6,000台
大阪府大阪市	ブラウドタワー安堂寺	野村不動産、NTT都市開発	大林組	地下鉄谷町線「谷町六丁目」徒歩1分	2,100台~6,800台

供給戸数は減少傾向

首都圏新築マンションの供給戸数



都心部が人気

首都圏販売数に占める23区の比率



均坪単価は787万円と、リーマンショック後の同社の最高額物件だ。にもかかわらず、売り出すやいなや全戸が即日完売。平均競争率は5倍で、最高価格の物件の競争率は10倍に達した。

今年7月に三井不動産が販売した「パークマンション三田綱町ザフォレスト」も1億2000万~7億円という高値だが、販売した93戸はほぼ完売という状況だ。こうした中、海外企業も超高級マンション市場に本格的に乗り出している。

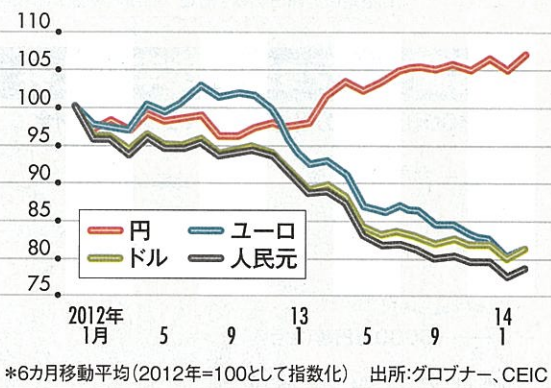
英大手不動産会社のグローバルは昨年12月、国内でマンションの販売を始めた。2011年10月にJT（日本たばこ産業）から購入した物件をリノベーションした

「ザ・ウエストミンスター六本木」を販売。平均価格は2億6000万円、リノベーションが終わった約50戸はすでに完売しており、今月には新たに9億円の超高額物件の販売も始めた（107頁参照）。

新築マンション全体で見れば、状況は好調とは言い難い。首都圏の新築マンション供給戸数は年々減少が続いている（左上図参照）。2000年には約9万6000戸あったが、リーマンショック後は3万~4万戸台へと半減。昨年は消費増税前

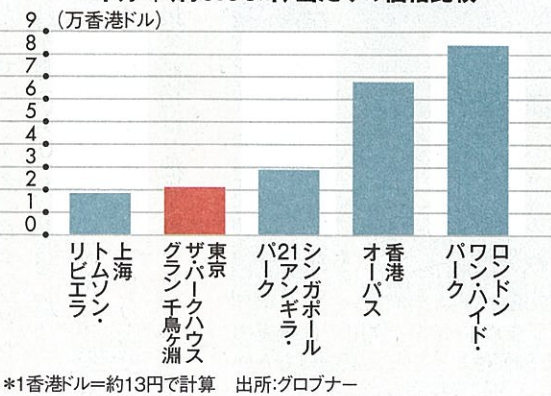
円安で割安感

主要通貨の対円レート



東京はまだ安い?

1平方メートル(約0.03坪)当たりの価格比較



は次々と登場している。不動産各社は昨年、消費増税による駆け込み需要に合わせて前倒しで供給し、「販売すればすぐに売れてしまう状況」(同)だった。

アベノミクスによる住宅価格の先高観で海外投資家が増加

都心部の高額物件の人口が高まっている理由は三つある。

一つ目はアベノミクスによる不動産市況の変化だ。大規模な金融緩和による金利低下で不動産市況が活性化し、さらに株式投資などで得た利益を高額マンションへの投資に回すケースが増えている。

立地の希少性や将来性のある物件が人気

高額な都心物件であれば何でも売れているというわけではない。人気物件のキーワードは三つある。

一つ目は希少性だ。

冒頭の超高級マンションのような、希少な好立地の物件については、比較できる物件もないことから、値段が高くても人気が高い。

二つ目は利便性だ。

シニア層の増加により、駅近などの立地を求めるニーズは高まっており、「かつては駅から徒歩10分以内というのが一般的だったが、今では5分以内に縮まっている」(業界関係者)。

二つ目は都心の物件価値の先高観だ。足元の地価上昇や20年の東京オリンピック需要、さらに次章で述べる建築コストの上昇などもあり、今後も都心物件の価格は上昇するという見方がある。そのため、「富裕層の資産入れ替えのニーズが高く、高額物件ほど引き合いが強い」(江上行雄・住友不動産住宅分譲事業本部営業部長)。

三つ目は急速な円安によって外国人からの投資が増加していることだ。

香港やシンガポールなどでは住宅価格が年々上昇しており、好立地の物件価格では東京を大きく上回っている(右ページ右下図参照)。円安が急速に進んだことで、「海外の投資家からすれば、日本の住宅価格は非常に魅力的」(廣井康士郎・グローバル駐日代表)というわけだ。

海外富裕層の投資動向に詳しい第一リアルターの奈良田隆社長によれば、「対日不動産投資で最も熱心なのは台湾人。リーマンショック以降、投資が目立つようになったが、昨年以降、ギアを一段上げて積極投資を始めている。さらに今年はシンガポールや中国の投資家も急速に増えている」という。

実際、冒頭の虎ノ門ヒルズレジデンスの購入者に占める外国人の

割合は約3割、ザ・ウエストミンスター六本木に至っては約4割に上っている。

利便性が高い物件については、都心に限らず郊外のターミナル駅などでも高額物件が出始めている。野村不動産が今年7月に発売した「ブラウドタワー立川」は、再開発が進む立川駅直結の物件。平均坪単価は342万円と、東京23区の289.5万円(今年1~7月平均。不動産経済研究所調べ)を大幅に上回る値段だ。これほど

未販売の要注目物件はこれだ

今後計画されている超好立地物件一覧

物件名	売り主	施工会社	所在地	最寄り駅	販売予定時期	工事完了予定時期	総戸数
ザ・パークハウス東銀座	三菱地所レジデンス	南海辰村建設	中央区新富2丁目5番1号	新富町駅	2014年11月上旬	2015年11月下旬	36
ザ・パークハウス西新宿タワー60	三菱地所レジデンス	フジタ	新宿区西新宿5丁目4番など	西新宿駅	2014年12月上旬	2017年7月下旬	954
ザ・パークハウス 文京江戸川橋	三菱地所レジデンス	日本国土開発	文京区水道2丁目108番7号	江戸川橋駅	2014年12月中旬	2016年3月中旬	106
シティテラス吉祥寺南	住友不動産	三井住友建設	三鷹市牟礼3丁目762番1号など	三鷹台駅	2014年中	2015年10月中旬	268
ザ・パークハウス 日本橋浜町	三菱地所レジデンス	岩田地崎建設	中央区日本橋浜町3丁目24番	浜町駅	2015年2月上旬	2016年9月上旬	72
パークホームズ豊洲ザレジデンス	三井不動産レジデンシャル	大林組	江東区豊洲5丁目6番3号	豊洲駅	2015年4月下旬	2017年1月下旬	693
目黒駅前地区第一種市街地再開発事業	東京建物	大成建設、竹中工務店	品川区上大崎3丁目	目黒駅	2015年4月	2017年11月	945
プランズタワーみなどみらい	東急不動産	清水建設	横浜市西区みなどみらい3丁目7番2号	みなどみらい駅	2015年春	2017年3月	228
(仮称)中央区新川2丁目計画	東京建物	未定	中央区新川2丁目3番2号など	八丁堀駅	2015年中	2017年10月	387
(仮称)白金台5丁目計画	野村不動産	三井住友建設	港区白金台5丁目254番11号	白金台駅	2015年	2016年8月	16
不明	三菱地所レジデンス	不明	港区青山5丁目391番	表参道駅	不明	不明	不明
不明	三井不動産レジデンシャル	不明	港区赤坂9丁目162番1号など	乃木坂駅	不明	2018年1月末	不明

協力:不動産経済研究所

の high 値にもかかわらず、「今後、二度と出ない立地」(大手不動産幹部)という希少性もあり、第1期で販売した250戸は即日完売してしまっただ。

三つ目は将来性だ。

三井不動産が今年7月に売り出した「グローバルフロントタワー1」は、田町駅から徒歩10分と距離がある上、平均価格が7000万円台という高価格帯。にもかかわらず、田町駅前の東口北口の再開発などによる資産価値上昇への期待から人気が高く、第1期に販売した全戸が即日完売した。購入者の中には1人で10戸を購入する人もおり、「当初の目標を1割上回る約500戸を販売した」(吉村尚・三井不動産レジデンシャル開発事業本部都市開発一部主管)。

また、東京オリエンティックの開催に伴うインフラ整備への期待が高いつも、豊洲、有明などのタワーマンションはものすごい勢いで売れている(住宅ジャーナリストの櫻井幸雄氏)。

上表の通り、今後も都心では幾つもの注目物件が予定されているが、都心の好立地物件の供給量は限られていることから、今後、しばらくは高級マンションブームが続くだろう。

都心部などの好立地で消費者の人気を博すマンションがある一方、ソフト面の工夫によって新たな需要を開拓する新しい形のマンションが増え始めている。

その代表例が大府吹田市にある「ミリカシティ」だ。633戸の「ミリカ・ヒルズ」と、651戸の「ミリカ・テラス」、そして商業ゾーン「ミリカ・モール」から成る、その名の通りの巨大な街である。

最寄りのJR東海道本線の千里丘駅までは徒歩15分と、決して好立地とはいえない。にもかかわらず人気である理由の一つは、ここに住むことでバイリンガルの子どもが育つというコンセプトにある。

敷地内にはインターナショナルスクールの保育園版ともいえる「キンダーキッズインターナショナルスクール・ミリカ」があり、日本人の保育士と外国人の英語教師が、英語をしゃべれるようになるまでしっかりと教育する。保育園を卒業した小学校低学年を対象とした学童保育「ミリカアフタースクール」も設置している。ミリカシティの特徴は、こ

バイリンガルが育つ街作り 立地よりもソフトで勝負

Column

うして覚えた英語を日常生活で使える環境を整えたことにある。

共用施設には世界の主要都市の時刻が示され、フロントでは円とドルの両替が可能。ラウンジで飲み物や軽食を頼む際には英語のメニューを見て、外国人スタッフに英語で注文する。支払いは円でもドルでも可能だ。筆者が訪れた際も、そこかしこで大阪弁と英語が飛び交っていた。

こうした他に例のない新しいマンションを実現できた最大の理由は、管理会社に企画力、運営力があつたこと。マンションの資産価値は、管理によって高めることが十分に可能なのだ。

櫻井幸雄(さくらい・ゆきお) / 住宅ジャーナリスト。近著に「資産価値を高めるマンション管理の鉄板事例48」(ダイヤモンド社)など。



保育園や学童保育では外国人が英語教育を行っている

Column

お堀が望めるバスルームも 超高額3物件の驚きの中身

人の 気の超高級物件とはどういうものなのか。昨年以降に発売された中で代表的な3物件を紹介する。

「全てにおいて最高級を目指し、日本を代表するマンションを造った」(前田晃宏・三菱地所レジデンス・パートナー事業部グループ長) 担当者がそう豪語するのが昨年9月に売り出された「ザ・パークハウスグラン千鳥ヶ淵」(写真)だ。最大の特徴は「人気の南向きのベランダから皇居を望める」という、マンションでは日本で唯一の立地にある。デザインを手掛けたのは、パレス

ホテルのデザインチームであり、内装は高級ホテルのような雰囲気になる予定だ。ラウンジロビーから見える中庭には同社で初めてという本格的な滝を設けた。

部屋については、目の肥えた富裕層を満足させるために多彩なオプションも用意した。購入者の中には、約1000万円を掛けてバスタブからガラス越しにお堀が見えるように変更したり、5000万円のキッチンを設置する人もいるという。

一方、都心の高層マンションで他を圧倒する超高級物件が「虎ノ門ヒルズレジデンス」だ。虎ノ門ヒルズ

の37〜46階にあるという眺望も魅力的だが、何よりも人気の理由は、47〜52階にある高級ホテル「アンダーズ東京」のサービス。レジデンスの入居者は、ブランドハイアットのワンランク上に当たるアンダーズのスパやフィットネスジムはもちろん、ルームサービスやランドリーサービスまで利用できるのだ。

各国で高級マンションを手掛ける英不動産大手のグローバルも昨年末から分譲マンションの販売に乗り出した。JTから購入したマンションを大幅にリノベーションした「ザ・ウエストミンスター六本木」で最高値の部屋は実に9億円。1億円のりべーション費用を投じたという260平方メートルの広い部屋には、総大理石のリビングダイニングやブティック

オニキスでできたワインバーなど、あちこちに高級部材が使われている。また、共有部分には多くのアート作品が飾られ、さながら五つ星ホテルにいるようだ。



日本で唯一、皇居を南側に見ることが出来る眺望が人気だ

震災の 教訓をいかす基金を。



東日本大震災の最大の教訓。それは、災害対策は起きてからでは遅いということ。大災害が起きたとき、まっ先に動くための支援金を蓄える仕組みが必要です。あの震災で学んだことを、未来のために。

お金の使いみち
ボランティア・NPOの緊急活動支援 など

支援金の寄付を募っています。

< 災害復興支援特別基金 >

銀行名:三菱東京UFJ銀行
支店名:本店
預金種別:普通
口座番号:1660782
口座名(漢字):公益財団法人日本財団
口座名(カナ):ザイニッポンザイダン

お問い合わせ先:03-6229-5111



在庫数は過去最低水準

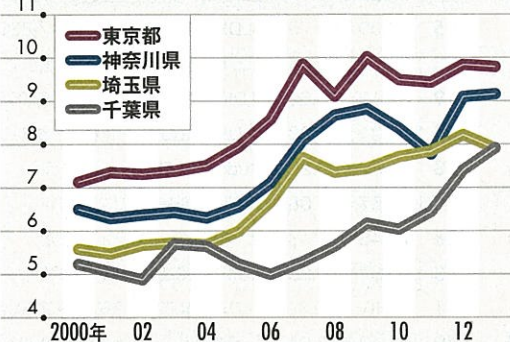
首都圏の分譲中戸数と完成在庫数の推移



出所:長谷工総合研究所

購入のハードルは年々上昇

首都圏新築マンション購入額の年収倍率



*70㎡当たりの価格で計算。東京カンテイのデータを基に本誌編集部作成

2000年と昨年の首都圏におけるマンション販売会社の状況を見ると、企業数はリーマンショックで独立系の破綻が相次いだこともあり、410社から186社へと半減する一方、大手7社（メジャー7）のシェアは2割強から約4割へと倍増している（右ページ左下図参照）。マンション建設の都心傾向が強まる中、用地売却の交渉は大手から話がいくことが多く、今後、大手の寡占がさらに進む

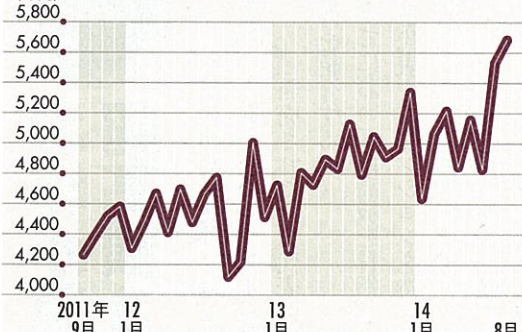
大手販売会社への集約化が進み 値崩れが減少

う一つある。マンション販売大手による寡占化だ。

みそうだ。こうした中、大手各社は売れるエリアで売れる分だけに供給を絞っており、値引きなどによる薄利多売の激しい体力競争は影を潜めている。東京カンテイによれば、首都圏のマンション購入額の年収倍率は年々上昇（左下図参照）。東京では2000年代前半には8倍以下だったが、足元では9・79倍に上っており、「14年には10倍を超えるだろう。今は一部の人しかマンションを買えない時代になりつつある」（高橋雅之・東京カンテイ市場調査部研究員）。こうした状況が続けば、都心における好条件のマンションは当面、値下りの可能性が少ない。多くの人にとってはますます高根の花になりそう。

価格は年々上昇

首都圏新築マンション価格の推移



出所:不動産経済研究所

「この先もマンション価格が下がる要素は全くない」。大手不動産各社は一様に口をそろえてこう言う。左のグラフの通り、首都圏の新築マンションの価格は上昇の一途であり、今年1月から8月までの間に実に2割の上昇となっている。最大の理由は供給の減少による品薄感にある。新築マンションの流通状況は左

都心マンションは供給減少 ますます高根の花になる

マンション需要の都心シフトが進む中、建築コストの上昇の影響などもあり、供給不足が続く。その結果、新築・中古物件を問わず、価格が急速に上昇している。

ページ左上のグラフの通りで、分譲中の戸数、完成在庫の戸数共にマンションの大量供給が始まった1994年以降では過去最低水準にある。

その結果、「新築も中古も出物が少ないため、両方とも価格が上昇し、同水準にある」（堂坂朋代・スタイルアクトコンサルタン）という状況だ。

3年で2割上昇 右肩上がりの建築コスト

供給数が減少する背景にあるのは建築コストの高騰だ。

野村不動産によれば、首都圏のマンション建築費は、この3年間で2割以上上昇している（右下図参照）。

東日本大震災後の復興需要、さらに東京オリンピックの開催決定によりインフラ需要が拡大したことなどで、建築資材の価格が上昇

さらにアベノミクスによる金融緩和で、首都圏などの地価も上昇している。

そして、最大の問題が人件費の高騰だ。先述のような旺盛な建設需要により、型枠工などの職人を中心に人材不足が深刻化している。オリンピック需要は2018〜19年ごろには落ち着くとみられるが、「建設労働者の高齢化が進んでいることに加え、震災復興などのインフラ工事需要が続くことから、人件費は大きく下がらないだろう」（酒造豊・長谷工総合研究所取締役）ともみられる。

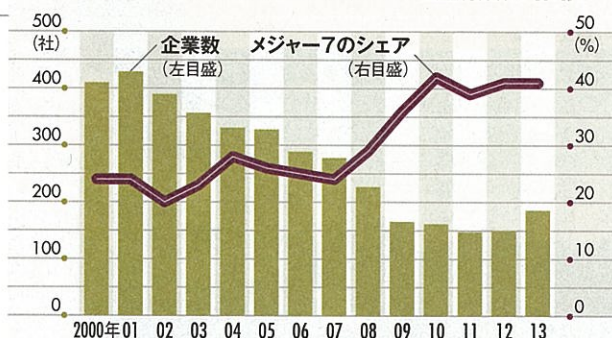
だが、販売価格にコスト上昇分を全て転嫁すれば消費者マインドを冷やしかねず、値上げには慎重にならざるを得ない。

一方、ゼネコンにしてみれば、公共工事などの需要が高まる中で、利幅の薄いマンション工事の受注には消極的になり、「ゼネコンと交渉が折り

てみれば、公共工事などの需要が高まる中で、利幅の薄いマンション工事の受注には消極的になり、「ゼネコンと交渉が折り

リーマンショック後から大手の寡占化

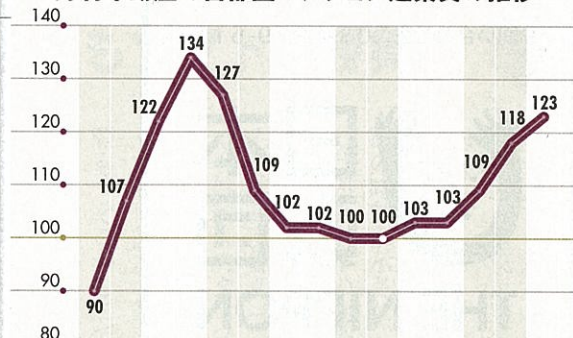
首都圏におけるメジャー7のシェアと企業数の推移



*メジャー7とは住友不動産、大東、東急不動産、東京建物、野村不動産、三井不動産レジデンシャル、三菱地所レジデンスの7社
*ジョイントベンチャー物件は単純社数割りで戸数に反映
出所:不動産経済研究所

リーマンショック前の水準に

野村不動産の首都圏マンション建築費の推移



*各年3月期。2011年下期を100として指数化

大手物件でも安心は禁物 欠陥工事で泣かない方法

Column

でもらえない（木村社・東京共同法律事務所弁護士）という点だ。この期限を過ぎると民事裁判で売り主に補修や賠償責任を追及することが難しくなる。とはいえ、新築マンションの工事終了後に行われる内覧会において、素人が見たところでは構造上の欠陥を見つけないのは不可能に近い。欠陥住宅問題に詳しい日本建築検査研究所の岩山健一社長によれば、「可能ならば購入後2年以内、遅くとも10年以内には欠陥がないかどうかの検査をすることで、欠陥工事による被害を最小限にすることができる」という。泣き寝入りをしていないためにも、購入後の早期の検査が重要といえそう。

写真提供:日本建築検査研究所



大手不動産会社が販売した都内の物件では手すりに鉄筋が入っておらず崩落した



住宅ジャーナリスト・櫻井幸雄が推奨する(今が買いの

マンション100物件)

マンション価格の上昇が続く中、資産価値が上がる可能性の高い物件はどれなのか。住宅ジャーナリストの櫻井幸雄氏が、期待の100物件を選んだ。

エリア	物件名	売り主	最寄り駅	総戸数	専有面積(m ²)	間取り	価格(万円)	
東京23区	ザ・パークハウス 上鷲宮	三菱地所レジデンス	西武池袋線「富士見台」徒歩4分	261	67.88~100.66	2LDK~4LDK	未定	
	ザ・パークハウス 西新宿タワー60	三菱地所レジデンス、相鉄不動産など	都営大江戸線「西新宿五丁目」徒歩7分	954	33.90~156.99	1R~3LDK	未定	
	ザ・パークハウス 品川荏原町	首都圏不燃建築公社、三菱地所レジデンス	東急大井町線「荏原町」徒歩1分	55	39.04~76.01	1LDK~3LDK	未定	
	ザ・パークハウス 晴海タワーステイアレジデンス	三菱地所レジデンス、鹿島	都営大江戸線「勝どき」徒歩13分	861	43.33~102.12	1LDK~4LDK	3,678~8,338	
東京市部	サンウッド東京茅場町パークフロント	サンウッド	東京メトロ東西線「茅場町」徒歩6分	30	62.07~64.34	2LDK~3LDK	5,290~6,100	
	サンウッド代々木公園	サンウッド	小田急線「代々木八幡」徒歩2分	14	66.03~85.58	2LDK~3LDK	9,680~13,530	
	オーベル若葉台ヒルズ	大成有楽不動産	京王相模原線「若葉台」徒歩5分	115	78.60~101.78	3LDK~4LDK	4,140~5,590	
	オーベル金町レジデンス	大成有楽不動産	JR常磐線「金町」徒歩11分	117	76.80~96.23	3LDK~4LDK	3,590~5,090	
	パークホームズ三鷹ザレジデンス	三井不動産レジデンシャル	JR中央線「三鷹」徒歩8分	48	57.04~84.14	2LDK~3LDK	5,300台~8,700台	
	ブラウド府中白糸台	野村不動産	京王線「飛田給」徒歩8分	59	60.65~75.68	2LDK~3LDK	3,800台~5,000台	
	イニシア調布国領	コスモスイニシアなど	京王線「国領」徒歩5分	44	58.29~83.75	1LDK+S~3LDK+サンルーム	4,698~5,798	
	グランドメゾン仙川	積水ハウス	京王線「仙川」徒歩19分	305	62.32~95.81	2LDK~4LDK	3,300台~6,100台	
	埼玉	武蔵浦和SKY&GARDEN	新日鉄興和不動産	JR埼京線「武蔵浦和」徒歩3分	776	70.70~90.19	3LDK~4LDK	4,100台~7,500台
		プレミスト浦和常盤	大和ハウス工業	JR京浜東北線「北浦和」徒歩5分	86	70.54~86.15	3LDK~4LDK	4,600台~6,200台
ライオンズタワー柏		大京	JR常磐線「柏」徒歩3分	265	40.05~90.64	1LDK~4LDK	2,700台~7,800	
THE専断BAYFRONT TOWER&RESIDENCE		三井不動産レジデンシャル、清水建設など	JR京葉線「海浜幕張」バス7分、徒歩3分	308	77.27~142.08	3LDK~4LDK	2,800台~8,300台	
千葉	イニシア浦安グランフィールズ	コスモスイニシア	東京メトロ東西線「浦安」徒歩5分	31	72.54~75.71	3LDK	4,998~5,198	
	ブランドシティ津田沼 奏の杜	東急不動産	JR総武線「津田沼」徒歩7分	182	60.03~98.41	2LDK~4LDK	3,500台~7,300台	
	ヒルトップ横浜山手レジデンス	双日新都市開発、三菱地所レジデンス	JR根岸線「根岸」徒歩9分	139	65.33~110.61	2LDK~4LDK	3,900~9,800	
	ハイコート山手パレ244(北館・南館)	新日鉄興和不動産	みなどみらい線「元町・中華街」徒歩11分	39	75.24~101.43	3LDK	6,600台~11,000台	
	ブランドズ溝の口レジデンス	東急不動産	東急田園都市線「溝の口」徒歩5分	50	67.14~70.17	3LDK	5,160~6,090	
	グランドメゾン宮崎台	積水ハウス	東急田園都市線「宮崎台」徒歩6分	47	75.05~78.39	3LDK	6,598~7,298	
	ザ・パークハウス 新川崎	三菱地所レジデンス、三菱倉庫	JR南武線「鹿島田」徒歩9分	134	65.56~100.08	1LDK+S~4LDK	4,200台~8,000台	
	ザ・パークハウス 東山レジデンス	三菱地所レジデンス	地下鉄東山線「東山公園」徒歩4分	104	58.82~138.65	1LDK~4LDK	3,648~12,998	
	ローレルコート御器所駅前	近鉄不動産	地下鉄鶴舞線「御器所」徒歩1分	54	70.29~101.28	3LDK~4LDK	4,190~6,390	
	プレミスト泉レジデンス	大和ハウス工業	地下鉄桜通線「高島」徒歩4分	70	64.11~117.68	2LDK~4LDK	3,540~6,350	
神奈川	ブラウド昭和三楽園町テラス	野村不動産	地下鉄名城線「名古屋大学」徒歩9分	78	73.12~97.03	3LDK~4LDK	3,400台~6,900台	
	ライオンズ上小田井オアシスプレイス	大京	地下鉄鶴舞線「上小田井」徒歩6分	162	72.54~107.23	3LDK~4LDK	3,000台~5,290台	
	Aito	京阪電鉄不動産、名鉄不動産など	京阪本線「藤森」徒歩3分	271	61.37~101.55	2LDK~4LDK	2,400~4,430	
	オークブレイス京都北大路	コスモスイニシア、大和ハウス工業	地下鉄烏丸線「北大路」徒歩13分	83	54.42~89.08	2LDK~4LDK	3,200台~6,500台	
	クレヴィア京都 烏丸五条	伊藤忠都市開発	地下鉄烏丸線「五条」徒歩3分	46	55.02~90.20	1LDK+S~3LDK+WIC	未定	
	クレヴィア京都 二条	伊藤忠都市開発	JR山陰本線「二条」徒歩7分	49	55.18~85.31	2LDK+WIC~4LDK+SIC	未定	
	クレヴィア南森町ザ・フロント	伊藤忠都市開発	地下鉄谷町線「南森町」徒歩1分	56	55.08~84.08	2LDK~4LDK	未定	
	ザ・フロントマークス枚方	伊藤忠都市開発、三菱地所レジデンス	京阪本線「枚方市」徒歩6分	118	65.14~85.04	3LDK~4LDK	未定	
	メイツプラン大阪城公園	名鉄不動産、長谷工コーポレーション	地下鉄中央線「森ノ宮」徒歩3分	113	62.40~75.92	2LDK+F~3LDK	3,230~3,940	
	グランドメゾン天王寺真田山	積水ハウス	地下鉄谷町線「四天王寺前」徒歩1分	44	70.77~116.16	3LDK	4,670~11,500	
大阪	クレヴィア帝塚山ザ・ハウス	伊藤忠都市開発	南海高野線「帝塚山」徒歩2分	17	99.31~185.27	3LDK+WIC~3LDK+DK+WIC+DEN	6,850~19,900	
	ローレルコート豊中	近鉄不動産	阪急宝塚線「豊中」徒歩1分	97	57.31~85.16	2LDK~4LDK	3,400台~5,400台	
	ライオンズ茨木ニューシティB街区	大京、オリックス不動産など	阪急京都線「総持寺」徒歩9分	229	63.15~95.10	2LDK~4LDK	未定	
	グランドメゾン天王寺真田山	積水ハウス	地下鉄長堀鶴見緑地線「玉造」徒歩1分	38	67.97~77.74	2LDK~3LDK	未定	
	リビオレゾン梅田カサレ	新日鉄興和不動産	地下鉄谷町線「中崎町」徒歩2分	112	53.66~65.61	2LDK~3LDK	未定	
	シティテラス神崎川駅前	住友不動産	阪急神戸線「神崎川」徒歩2分	745	65.05~77.64	3LDK~4LDK	未定	
	プレミスト北千里クラッシィ	大和ハウス工業、住友商事	阪急千里線「北千里」徒歩3分	539	65.49~100.79	2LDK~4LDK	3,540~6,180	
	クレヴィア芦屋翠ヶ丘	伊藤忠都市開発	JR神戸線「芦屋」徒歩14分	40	80.09~122.10	2LDK+F+3WIC+SIC+N	5,180~9,980	
	ローレルコート・クレヴィア尼崎駅前	近鉄不動産、伊藤忠都市開発など	JR神戸線「尼崎」徒歩1分	126	56.65~87.22	2LDK~4LDK	未定	
	(仮称)関西最大級・JR駅前再開発プロジェクト(A街区)	野村不動産、ジェアール日本不動産開発など	JR宝塚線「塚口」徒歩1分	242	66.96~87.74	3LDK~4LDK	未定	
兵庫	ブレイジアブランチ東園田	オーエス、長谷工コーポレーション	阪急神戸線「園田」徒歩9分	108	72.45~93.02	2LDK+F~4LDK	2,490~3,490	
	シティタワー広島	住友不動産	JR山陽本線「広島」徒歩1分	514	58.59~115.68	2LDK~4LDK	未定	
	プレミスト上織	大和ハウス工業	JR山陽本線「広島」徒歩7分	38	70.06~102.17	2LDK+S~3LDK	未定	
	リュウクスターザ・イースト	大和ハウス、オリックス不動産など	沖繩都市モラル「おもしろまち」徒歩6分	676	55.15~86.16	1LDK~3LDK	1,900台~5,000台	

エリア	物件名	売り主	最寄り駅	総戸数	専有面積(m ²)	間取り	価格(万円)
東京23区	パークホームズ 目白 ザ テラス	三井不動産レジデンシャル	東京メトロ有楽町線「池袋」徒歩7分	96	41.79~91.87	1LDK~3LDK	3,700台~11,900台
	GLOBAL FRONT TOWER	三井不動産レジデンシャル、日本土地建物など	JR山手線「田町」徒歩10分	883	42.01~120.11	1LDK~3LDK	3,700台~18,200台
	インプレスト早稲田 壱番館・貳番館	双日新都市開発、三信住建	東京メトロ東西線「早稲田」徒歩9分	80	56.66~96.73	2LDK~3LDK	未定
	インプレスト コア 神楽坂	双日新都市開発、ディア・ライフ	東京メトロ東西線「神楽坂」徒歩6分	41	31.11~100.65	1LDK~3LDK	未定
	ライオンズ上井草レジデンス	大京	西武新宿線「上井草」徒歩7分	54	62.88~85.70	3LDK~4LDK	未定
	ライオンズ光が丘グランフォート	大京	都営大江戸線「光が丘」徒歩9分	43	60.06~76.67	2LDK+S~3LDK	未定
	グランドメゾン新宿弁天町	積水ハウス	東京メトロ東西線「神楽坂」徒歩9分	29	54.80~72.84	2LDK~3LDK	5,590~8,350
	クレヴィア練馬中村橋	伊藤忠都市開発	西武池袋線「中村橋」徒歩4分	37	31.22~58.10	1DK~2LDK	未定
	クレヴィア小竹向原	伊藤忠都市開発	東京メトロ有楽町線「小竹向原」徒歩2分	114	60.07~98.87	2LDK~4LDK	未定
	クレヴィアタワー池田山	伊藤忠都市開発	都営浅草線「五反田」徒歩2分	104	25.89~76.63	1K~3LDK	未定
東京23区	クレヴィア東八丁堀 湊 ザレジデンス	伊藤忠都市開発	東京メトロ有楽町線「新富町」徒歩6分	67	40.85~72.05	1LDK~3LDK	未定
	イニシア西日暮里	コスモスイニシア	舎人ライナー「西日暮里」徒歩11分	64	60.04~70.39	2LDK~3LDK	未定
	イニシア赤羽志茂	コスモスイニシア	東京メトロ南北線「志茂」徒歩4分	41	62.26~81.89	1LDK+2S~4LDK	3,900台~5,200台
	クラッシィハウス上北沢	住友商事、伊藤忠都市開発など	京王線「上北沢」徒歩11分	95	69.00~83.75	3LDK~4LDK	5,590~7,830
	クラッシィハウス芝浦	住友商事、大和ハウス工業	JR山手線「田町」徒歩9分	123	61.54~85.14	2LDK~3LDK	未定
	ローレルコート世田谷上馬	近鉄不動産	東急田園都市線「駒沢大学」徒歩13分	19	31.12~76.69	1DK~3LDK	3,800台~9,300台
	ブランドシティ品川勝島	東急不動産	京浜急行線「鮫洲」徒歩11分	335	71.01~90.23	3LDK~4LDK	3,850~6,320
	Brillia早稲田 諏訪通り	東京建物	東京メトロ東西線「早稲田」徒歩5分	78	31.52~86.20	Studio~3LDK	未定
	Brillia山手動坂グランスイート	東京建物、丸紅	JR山手線「田端」徒歩8分	59	54.67~75.08	1LDK+S~2LDK+S~3LDK	未定
	Brillia本郷弓町	東京建物	都営大江戸線「本郷三丁目」徒歩4分	28	73.45~74.43	3LDK	未定
東京23区	Brillia仙川ザ・レジデンス	東京建物	京王線「仙川」徒歩9分	43	69.54~86.20	2LDK+S~3LDK	未定
	パークコート渋谷大町 ザ プラネ	三井不動産レジデンシャル、大林新屋和不動産	東京メトロ千代田線「代々木上原」徒歩9分	131	61.46~160.69	2LDK~4LDK	8,000台~36,000台
	パークホームズ浜田山四丁目	三井不動産レジデンシャル	京王井の頭線「浜田山」徒歩9分	50	71.42~83.64	3LDK	6,900台~9,400台
	パークホームズ日本橋濱町 ザ テラス	三井不動産レジデンシャル	都営新宿線「浜町」徒歩6分	50	54.32~68.52	2LDK~3LDK	未定
	パークシティ大崎 ザレジデンス	三井不動産レジデンシャルなど	JR山手線「大崎」徒歩3分	116	42.18~95.66	1LDK~3LDK	5,200台~12,800台
	BAYZ TOWER&GARDEN	東京建物、三井不動産レジデンシャルなど	東京メトロ有楽町線「豊洲」徒歩14分	550	42.88~97.69	1LDK~3LDK	3,400台~11,500台
	スカイフォレストレジデンス	住友不動産	JR京浜東北線「蔵前」徒歩8分	361	66.33	3LDK	7,647
	ミッドタウンコンド四谷	住友不動産	東京メトロ丸の内線「四谷三丁目」徒歩3分	74	68.67	3LDK	7,313
	ブラウドシティ蒲田	野村不動産	京浜急行線「京急蒲田」徒歩1分	161	38.25~101.50	1LDK~4LDK	3,500台~11,900台
	ブラウド白金台三丁目	野村不動産	東京メトロ南北線「白金台」徒歩3分	83	70.00~100.83	3LDK	8,900台~17,400台
東京23区	グローリオ豊島園	セコムホームライフ	都営大江戸線「豊島園」徒歩8分	21	60.08~75.73	2LDK+S~3LDK	未定
	グローリオ高円寺	セコムホームライフ	JR中央線「高円寺」徒歩12分	34	36.98~71.20	1LDK~3LDK	未定
	リビオ笹塚	新日鉄興和不動産	京王線「笹塚」徒歩9分	39	39.16~83.08	1LDK~3LDK	未定
	ドウトゥール	住友不動産	都営大江戸線「勝どき」徒歩9分	1,620	44.67~123.77	1LDK~4LDK	11,880など
	パークホームズ築地グリーンサイド	三井不動産レジデンシャル	東京メトロ日比谷線「築地」徒歩4分	140	53.25~73.94	2LDK~3LDK	4,600台~8,700台
	ヴィークスステージ桜新町	清水総合開発	東急田園都市線「桜新町」徒歩6分	127	58.72~109.64	2LDK~4LDK	未定
	エクセレントシティ錦糸町	新日本建設	東京メトロ半蔵門線「錦糸町」徒歩2分	79	36.25~72.24	1DK~3LDK	未定
	ル・サンク小石川後楽園	NIPPO、神鋼不動産	東京メトロ南北線「後楽園」徒歩2分	107	55.49~151.09	1LDK~4LDK	未定
	五番町マンション	鹿島	JR総武線「市ヶ谷」徒歩4分	52	80.65~109.81	1LDK+DEN+N~3LDK+DEN	未定
	ミッドアベニュー中野	住友不動産	JR中央線「中野」徒歩8分	24	67.33	3LDK	7,380など
東京23区	オーベルグランディオ吉祥寺II	大成有楽不動産	JR中央線「吉祥寺」バス12分、徒歩2分	284	73.20~91.84	3LDK~4LDK	未定
	パークホームズ二子玉川ヒルトップ	三井不動産レジデンシャル	東急田園都市線「二子玉川」徒歩10分	45	70.44~95.73	2LDK~3LDK	4,900台~11,200台
	イニシア高砂セントラルフォート	コスモスイニシア	京成本線「京成高砂」徒歩6分	57	57.20~75.03	1LDK+S~3LDK	3,598台~4,498台
	イニシア金町	コスモスイニシア	京成金町線「京成金町」徒歩7分	48	53.31~72.42	1LDK+S~3LDK	2,700台~4,000台
	プレミスト北品川	大和ハウス工業	京浜急行線「新馬場」徒歩4分	117	59.49~80.35	2LDK~3LDK	未定
	プレミスト千代田神田佐久間町	大和ハウス工業	JR総武線「浅草橋」徒歩5分	51	56.21~76.20	2LDK~3LDK	未定
	レジデントブレイス西葛西	大和ハウス工業、スターツデベロップメントなど	東京メトロ東西線「西葛西」徒歩7分	459	67.98~85.07	2LDK~4LDK	4,458~7,098
	ザ・パークハウス 上原	三菱地所レジデンス	京王井の頭線「駒場東大前」徒歩9分	41	73.32~103.36	3LDK	8,400~16,200
	ザ・パークハウス 文京江戸川橋	三菱地所レジデンス	東京メトロ有楽町線「江戸川橋」徒歩5分	106	41.96~76.49	1LDK~3LDK	未定
	ザ・パークハウス 二子玉川ガーデン	三菱地所レジデンス	東急田園都市線「二子玉川」徒歩10分	130	59.35~97.33	2LDK~4LDK	未定