

ねじれる不動産市場

▶上

東京都品川区の庶民的な住宅地。古い木造の戸建て住宅が密集する一角に今春でかあったマンションが地元で話題を呼んでいる。全20戸は1室20平方メートルの典型的なワンルームマンション。約3千万円の販売価格を坪単価に直すと相場に個人向け投資用マンションの2割高の420万円。都心の「億ション」に迫る価格だが2週間で完売した。「購入者には20代の会社員も多いですよ」。販売を手掛けたデューアルタップの小野裕章執行役員は事もなげにいう。同社の物件の買い手は7割が20〜30代。資産運用目的の若者が頭金なしの全額ローンで買うケースも目立つ。

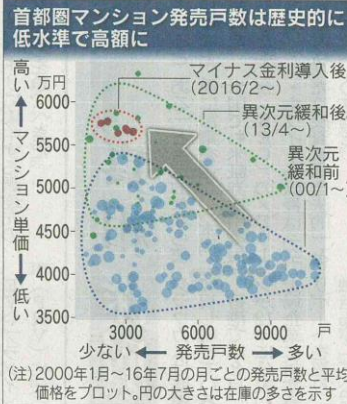
「あの三菱が…」活気づく不動産市場。大手も動き始めた。「あの三菱さんが…」ある不動産会社幹部がため息をつく。三菱地所は今秋に個人向け投資用マンション事業に参入。まず首都圏

20代「億ション価格」でも買う

将来不安過熱に拍車

で7棟を開発する。日本で地価が急騰した1980年代のバブル期。マンション投資がブームとなり不動産各社はこぞって開発に乗り出したが、三菱地所は手を出さなかった。バブル崩壊後に各社が損失を被ってから、大手がこの事業に乗り出すことはなかった。

マンション市場全体を見ると、こつした活況は局所的ではある。不動産経済研究所によると、1〜6月の首都圏マンションの発売戸数は24年ぶりの低水準に落



「フラワード」で知られる野村不動産ホールディングス（HD）のマンションの即日完売が売り物だった同社の6月末の完成在庫は前年同月の2.2倍に増えた。

在庫抱えても強気 「値下げはしない。在庫になっても時間をかけて高値で売る」。強気に転じたのはマイナス金利で資金調達に余裕があるから。野村不動産HDは7月末にコマースパーパー（約1カ月物）で270億円を調達した。金利は0.0004734%。ほぼゼロだ。海外マネーまで流れ込み、活況を呈する東京都心部。

茨城県のある住宅会社の担当者「東京は別世界だ」とこぼす。4〜8月の契約数は前年同期比で4割弱減った。マイナス金利で住宅ローンが組みやすくなったが「物件価格の高騰で買い手が低金利の恩恵を受けにくい」と言う。

割高でも角部屋から売れるマンション市場の常識も揺らぐ。九州のある都市では3LDKの家族向け物件で安い2000万円台の部屋から売れるようになってきた。賃金上昇は鈍いのに社会保険料負担は増えている。高値の物件を売ってお客さんは少ない（物件を売れない実需とマネーのねじれを追う）。

そういえば、東京・品川のワンルームマンションを買った若手会社員もこう漏らしていた。「老後の生活に不安がある。景気変動に左右されない資産と安定収入を増やそうと思った」。高齢化と人口減の同時進行で現役層がもらえる年金は減る。そんな将来への不安がマイナス金利と共振し、不動産市場のねじれた過熱に拍車をかけている。

人口減で空き家が増えていくのに不動産市場が活況だ。マイナス金利導入から7カ月。バブル期とは似て