

Monthly Report

2017. 4

今月のトピックス

狙い目は築浅ワンルームマンション!?

新築マンション供給が近年まれに見る低水準です。ファミリー層の購買力より、はるかに販売価格が高くなっているからで、相対的に割安感のできた建売戸建に顧客はシフトしています。

売りに売れない状況は新築マンションの完成在庫を潜在的に増やしていますが、金融緩和が続く限り、デベロッパーには資金的な余力があるでしょうから、リーマンショック時にみられた「アウトレットマンション（懐かしい!）」が出てくるような事態にはならないと思われま

さて、投資用マンションのマーケットはどうでしょう。

いわゆる新築ワンルームマンションは、狭小地でも建築可能で、分譲単価も高めに設定ができるという供給側のメリットがあります。需要サイドもマイナス金利後の投資運用先として、個人の不動産投資熱が高まっています。その投資用ワンルームでさえ、ここにきての地価・労務費・材料費のトリプル高を吸収しきれなくなってきたのです。



1Room



実際、投資用ワンルームマンションの分譲実績をみても、東京23区から徐々に郊外に供給エリアを移しており、2016年は川崎市がシェアトップになっています。(データ:不動産経済研究所)

都心エリアではインバウンド需要増に伴ったホテル不足に関心がむき、ワンルームマンション用地がホテル用地に転用される例が増えています。仕事が少なくなったデベロッパーや沿線開発に取り組む私鉄会社もホテル開発(コンバージョン含む)に取り組むようになってきました。

また、建築途中のワンルームマンションが、ファンドや私募リートへの組み入れ用に一括取得される取引が散見されるようになりました(ファンドバブル時にも同じような光景がみられました...)。こうなると都心の新築ワンルームマンションに対する買ニーズの受け皿がなくなってしまいますので、築浅のワンルームマンション(特に室内設備が充実し、共用部分のファザードのよい物件)は、需給が締まっていき、堅調に推移していくでしょう。

従来、ストック過多の感が否めなかったワンルームマンションですが、都心の築浅物件、または、築古であっても都心3区の物件は「買い」かもしれません。

今月のコラム

東大生のボールペン

「東大生のノートは美しい」という話、関連商品がよく売れたので覚えていらっしゃる方も多いと思います。カラフルだとか、余白を多く使っているから美しいのだそうですが、ノートを取るという行為はそもそも自身のアタマの中でいかにうまく自分語に翻訳できたかどうかでしょうから、形式美に頼りすぎてもいけませんね。でも、このネーミングはたしかに上手です。

ところで、私の知っている「頭のいいノート」は、決して消しゴムを使わないノート。間違えた箇所を消してしまうと、そこに至った過程も抹消されてしまうから、逆にもったいないんだとノートの主は言ってます。これって我々「いいオトナ」にとっても共通する話ではないでしょうか(笑)。ちなみに、このノートの主の筆記具は一本のボールペンオンリーなんだそう。使った「インクの減り」こそが、自分の努力の証なんだって。おみそれいたしました。

おおばやし

