

「不動産コンサルティングのポイント Vol10 ～億超えのマンションの需要はまだまだ 続く!? 富裕層の不動産売買動向～」



株式会社 ZUU の富田和成です。今回は、先生方の顧客である資産家の方々にとって関心の高そうな「マンションの建て替えの円滑化等」の法律改正についてお話ししました。

今回は、資産家の方々の不動産売買の動向についてお伝えしたいと思います。

アベノミクス効果で景気回復への期待感が高まり、高級品が売れています。特に、究極の高級品ともいえる「億ション（億単位のマンション）」の売買が好調です。億ションといえば、多くの人の話題とあこがれの対象であり、かつては超高級マンションの代名詞でした。今でも、億ションを所有できるのは富裕層の人たちには変わりはありませんが、購入動向や目的は時代とともに変化しています。いまどきの億ション売買の動向を観察しながら、今後も億ション需要は続くのか考察してみたいと思います。

●いまどきの億ション市場の動向は？

不動産経済研究所の「首都圏マンション市場動向 -2013年まとめ-」によると、2013年に首都圏で供給された新築分譲マンションは6年ぶりに5万戸を超えました。中でも特に目を引くのが億ションの売買です。1504戸の億ションが供給され、前年比で倍増となっています。また、分譲価格も9%近く上昇、東京都区部では即日完売物件も出ています。

こうした億ション需要急増の要因は何なのでしょう？いまでは、空前の億ションブームだったバブル時代とは違った様相を呈しています。

●活況の意外な要因

2013年は消費税の5%から8%への値上げ前の駆け込み需要が集中したとみられます。億ションの購買層は所得制限により、住宅ローン控除は受けられないため、消費税値上げ分はそのまま負担増となります。3%といえども1億を超える金額にかかるものですから、決して小さな額ではないため駆け込み需要があるのは不思議ではありません。

それだけだと好調な億ション売買は一時的な現象に思えますが、他にも要因があるのです。まず、注目を集めているのが、ここ2～3年の億ションを巡る外国人投資家の存在です。中国系をはじめとするアジアの富裕層が積極的に東京都心の億ションを購入しています。マンション1棟のうち、特定の外国資本が何部屋も買い占めているケースもあるとか。その背景として、円安、中国の環境悪化、そしてアジア各都市の不動産の利回りの低さがあるようです。東京の不動産市場、特に高級物件は海外の投資家にとって魅力あるものと

なっているのです。

また、億ションが初めて販売された当時から現在までの貨幣価値の変化からすると、億ションを購入できる人は確実に増えています。そこで、億ションの購入目的が多様化するのには不思議ではありません。億ションは年数が経っても価値が落ちにくいことからキャピタルゲインを得ることができますし、賃貸にして高収益を稼ぐこともできます。そして、現在は相続税対策としても購入されているのです。このことから、多様な目的で購入されるようになってきたことがわかります。

海外からも注目されており、また相続税対策としての効果も重なり、新築・中古を問わず、今後も億ション人気は続いていくと考えられます。

<著者プロフィール>

富田和成 株式会社 ZUU 代表取締役社長兼 CEO

http://zuu.co.jp/company/ceo_message

大学在学中にソーシャルマーケティングにて起業。2006年に一橋大学を卒業後、野村証券株式会社に入社。支店営業にて同年代のトップセールスや会社史上最年少記録を樹立し、最年少で本社の超富裕層向けプライベートバンク部門に異動。その後シンガポールへの駐在とビジネススクールへの留学やタイへの駐在を経て、本店ウェルスマネジメント部で金融資産10億円以上の企業オーナー等への事業承継や資産運用・管理などのコンサルティングを担当。その後、野村証券を退職し、富裕層・準富裕層向けに金融を切り口とした ZUU online や不動産を切り口とした不動産 online を運営する株式会社 ZUU を設立。また、エグゼクティブ向け資産アドバイザーの検索・比較サイト ZUU Advisors を運営している。」

参考：ZUU Advisors：<http://zuuadvisors.com/>

：ZUU online：<http://zuuonline.com/>



◇今後のメルマガをより良い物とするために下記のページより皆様のお声をお聞かせ下さい。

<http://www.nichizei.com/fp-enquete.html>

メルマガ執筆者募集のお知らせ

税理士FP 実務研究会事務局では、FP 実務に関する様々なテーマでメルマガの執筆をしていただける方を募集中です。分野・テーマ等は自由です。最近の相談事例や得意分野など、ぜひ寄稿ください。執筆を希望される方は、税理士FP 実務研究会事務局【㈱日税ビジネスサービス 総合企画部】までご連絡ください。TEL 03-3340-4488