

トップリーダー必読／事象と市場を読み解く

不動産経済[®]

2011.9.14

No.834

(毎週水曜日発行)

—— 視点を変える、発想を変える、新オピニオン&ニュースレター ——

禁無断転写

FAX-LINE

〈目次〉

FOCUS I 貯蓄増強運動を再構築しよう 1

株式会社ちばぎん総合研究所 顧問 額賀信

CURRENT 掛詞「日本」に気をつけよう 4

株式会社アーキネット 代表 織山和久

FOCUS II 野田新政権のこれから 7

政治学者 森田浩之

AREA MARKET 横浜市／港北・都筑区

供給 2 期連続増加 坪単価 3 期連続下落 ... 9

注目物件売れ行き速報 9/11~12

「ブランド本八幡」1 期 2 次 7 戸販売 12

株式会社 不動産経済研究所

東京都新宿区新宿 1-9-1 NEOX 新宿 〒160-0022

TEL : 03-3225-5301 FAX : 03-3225-5330

購読料: 月額 12,600 円 (税込)

FOCUS I

貯蓄増強運動を再構築しよう

株式会社ちばぎん総合研究所 顧問 額賀 信

大きく変わった貯蓄政策

一国経済の方向を決める重要な需要項目として、消費と投資がある。消費と投資は、短期的に景気の動きに大きな影響を与えるだけでなく、長期的に一国経済の成長のパターンやテンポを規定する。このうち消費は、所得の中から貯蓄に回されずに財・サービスの購入に向かうものであり、他方投資は、基本的にその国の貯蓄を原資として実行される。つまり消費と投資という重要な需要項目の裏側には、「貯蓄」がある。したがって長期的に破綻のない経済政策を実行するためには、消費と投資政策を考えるだけでは不十分であり、同時にマクロ経済の動きと統合的な貯蓄政策が不可欠である。

今ではあまり注目されていないが、わが国戦後の貯蓄政策には、大きな変遷があった。それは、日本銀行の中に事務局を置く「金融広報中央委員会」の名称の変遷によく示されている。同委員会は、わが国の貯蓄政策を推進する組織として、1952年「貯蓄増強中央委員会」の名称の下に発足したが、その後1988年

には「貯蓄広報中央委員会」に、2001年には現在の「金融広報中央委員会」に名称を改めた。わが国の貯蓄政策は、同委員会の名称が示す通り、「貯蓄増強」→「貯蓄広報」→「金融広報」と変遷したと言えるだろう。そして現在では「貯蓄」の名前もなくなった。この間の事情をやや子細に見てみよう。

1950年代前半は、なお戦後復興期である。経済は荒廃から立ち直りはじめていたが、経済発展の大きな制約となっていたのは、設備投資に必要な資金の不足だった。その資金を捻出するために国民の貯蓄が求められ、同委員会は文字通り、国民的な広がりを持つ貯蓄増強の推進機関として1952年に設立されたのである。

貯蓄増強から貯蓄広報へ

こうした状況に大きな転機が訪れたのが、1980年代後半である。わが国輸出の増加が対外摩擦を高める中、前川レポート(1986年4月)で示されたように、内需主導の経済成長の必要性が主張されるようになった。国内需要

の中心を構成するのは消費だが、その比率がわが国で低いのは貯蓄過多に問題があるとして、わが国貯蓄率の高さが国際的にも問題視されるようになった。また海外経常余剰が拡大し、マクロ的にみても資金不足の時代ではなくなった。こうした環境変化を背景に、貯蓄政策は、貯蓄の「増強」推進から、貯蓄に関する情報提供を中心とした「広報」活動へと大きく転換した。内需主導型経済への転換が貯蓄増強運動の転換を迫ったのである。1988年「貯蓄増強」から「貯蓄広報」への委員会名称変更は、わが国貯蓄政策の大きな転換を示している。

1990年代後半以降は、家計部門だけでなく民間企業部門でも資金余剰が定着するようになって、貯蓄というよりはむしろ資金の運用が一段と大きな課題となってきた。委員会の活動自身、金融全般に関する広報あるいは金融に関する消費者教育が中心になっていた。こうした活動実態に即して、2001年、名称も「金融広報中央委員会」に変更されることとなって、委員会の名称から「貯蓄」の文字が消えた。同委員会は、現在貯蓄を含む金融全般に関する知識や情報の提供を中心とした広報活動を行っている。

わかりやすく単純化すれば、現在の金融広報が「賢く貯めて賢く使おう」という情報発信・

啓蒙活動を主体としているのに対し、貯蓄増強は「しっかり貯めて将来に備えよう」という国民的運動だ。それは表面上わずかな差にみえるかもしれない。しかしその差は大きいのである。

必要な貯蓄増強

時代の変化に適応して活動の内容を変えてきたわが国貯蓄政策だが、改めてそのあり方を考えてみると、貯蓄増強に軸足を切り替える必要が高まっている。

マクロ的にみると、目下のところ家計も民間企業も資金余剰を続けているが、政府の財政赤字拡大にともない政府の資金不足が続いていて、当面その解消はむずかしいだろう。しかも急速な高齢化で、今後は貯蓄率がじりじり低下していく可能性が高い。わが国の輸出を支えてきた製造業の海外移転に弾みがついていることも勘案すると、海外経常余剰もいつまで安定的に維持できるのか不透明である。そうした状況で財政赤字のファイナンスが大きな問題となってくることを否定できないだろう。

戦後復興期は、設備投資のファイナンスが課題だったが、遠からず財政赤字のファイナンスが問題となってくる。これらの問題は、直ちに表面化するわけではないが、表面化してからでは手遅れだ。貯蓄行動を定着させるには、

時間がかかる。こうした問題を視野に入れて、わが国経済再構築の一環という大きな骨格の中で貯蓄政策を見直し、早めに貯蓄増強運動に取り組むべきなのである。

ミクロ的にみても、貯蓄の必要性が高まっている。今、災害、疾病、失職といった家計をめぐるリスクが高まっているのではないだろうか。先の東日本大震災の例を持ち出すまでもなく、危急の際に生活を支えてくれるのは、貯蓄である。わが国の預金残高はなお伸び続けているが、預金主体が高齢者に偏っている事実はよく知られるようになった。若年層を中心に貯蓄の重要性を伝えることが大切だ。

もちろん今さら貯蓄奨励でもあるまい、という考え方もあるだろう。しかし貯蓄は、社会のセーフティ・ネットワークの根幹を形成している。財政赤字の拡大で公的扶助の制約が高まっていることを考えると、家計の安定に果たす貯蓄の重要性をいくら強調してもしすぎることはない。家計の安定性を高めるためにも、国の政策として、貯蓄の重要性を見直すべきである。

振り返ってみれば、1988年、「貯蓄増強」から「貯蓄広報」へと名称変更したその頃から、バブルが大きく膨らんだ。名称変更とバブルとの間に直接の因果関係はないが、そのとき以

来、わが国経済は、その発展を支えてきた何か大切なことを失ったのではないだろうか。

若干の問題点

貯蓄重視は消費を抑制し、デフレ的停滞を長引かせるといった考え方がある。しかし貯蓄増強から貯蓄広報へと政策転換したバブル期を振り返ってみると、大きく刺激されたのは、結局投機的行動だったことを思い起こすことが必要だ。バブルが破裂してみると、今日に至るまで、消費は委縮したままである。所得が一定であれば、安定貯蓄こそが安定消費を生み出すと考えるべきだろう。貯蓄政策は、目先の景気動向というよりは長期的な視野で検討されるべきである。貯蓄を奨励するうえで大きな障害となるのは、現在の低金利である。今直ちに金利を引き上げることは適当ではないとすれば、例えば勤労者あるいは若年層向けに貯蓄優遇措置を拡充することも、検討対象になるのではないだろうか。

安定貯蓄は、安定消費の源泉だ。安定貯蓄は、一国経済の健全性にとっても、家計の健全性にとっても、不可欠の要素である。そしてまた貯蓄の精神は、自助・自立の精神と底流においてつながっている。その精神を失って経済の安定的発展はない。貯蓄を育てる運動が今こそ必要だ。

CURRENT

掛詞「日本」に気をつけよう

株式会社アーキネット 代表 織山和久

日本企業とは？

「日本企業の国際競争力を高めよう」という主張が当たり前のように展開される。「これから成長するグローバル市場におけるわが国の ICT 産業の国際競争力を高め、わが国の経済的繁栄および国民生活の向上に大きく貢献」「人・モノの移動のグリーン化やスマートグリッドなど、戦略分野についてのオールジャパンでの海外展開を推進」等。

それではこの「日本企業」とはいったい何を指しているのか？ 株主が日本国内にいる会社なのか？ 最近の外国人持ち株比率を調べると、中外製薬:75.2%、日産自動車:69.5%、ヤマダ電機:55.9%、オリックス:51.7%、三井不動産:48.3%、花王:46.5%、ソニー:43.2%、コマツ:42.9%、伊藤忠商事:39.8%、三井住友 FG:39.2%、とどうもそうではなさそうだ。

主要取引先が日本国内であれば日本企業か、と言えばこれもそうではなさそうだ。海外売上高比率では、TDK:87.3%、ホンダ:83.2%、コマツ:81.1%、日産自動車:78.7%、ファナック:75.2%、ソニー:70.0%、アシックス:62.6%、三井造船:62.1%、と 2/3 以上を占める会社がずらりと並ぶ。

では社員の大半の国籍が日本なら日本企業と言えるか？ 最近の報道を追うと、伊藤忠商事「海外法人におけるマネジャー層以上の現地社員の割合は3割程度だが、2013年まで

に5割に増やす方針」、パナソニック「海外採用比率が最高の 76%に」、ファーストリテイリング「2012 年の大卒新入社員の採用予定 1300 人のうち、約8割の 1050 人を外国人を採用する予定」、三井住友銀行「海外展開を加速し、海外拠点の管理職の現地採用の割合、25 年度までに今の 35%程度から 40%まで引き上げる」など社員の国籍では区別は難しそうだ。

一方、日本国内の外資系企業および外国企業の支店雇用者数は 102 万 3441 人、全雇用者数に占める外資系企業の割合は 2.4%になる。業種別では金融・保険が 8.2%を占めるほか、製造業も外国企業による自動車会社への資本参加を反映し全製造業の 4.4%、38 万 3091 人と高水準だ。経常利益 5.2 兆円、当期純利益 3.4 兆円(平成 19 年度)に上り、特別損益次第では約 1.8 兆円も日本国に納税している。企業全体で経常利益 31.6 兆円、当期純利益 17.5 兆円、その差 14.2 兆円だから、外資系企業分は 1/8 に上る。

このように掘り下げていくと、日本企業と他との区別はさっぱり分らない。ちなみに外資系企業とは、「企業の発行済株式総数もしくは出資金総額における外国人投資家による所有株式または出資金総額の割合が 1/3 を超える企業」を指すそうなので、三井不動産や花王、コマツなども外資系に当てはまってしまっそうだ。生活者や地域の立場からすれば、雇

用機会を増やして地元によく納税してくれれば会社の国籍はどうでも良いことだ。そうすると「日本企業の競争力を高める産業政策」がどれだけバカバカしいかが分かる。こうした主張は、政府からの保護規制や助成金、発注に頼らないとやっていけない業界や業者の立場でもない理屈には合わなくなる。

日本経済とは？

日本経済のために、という主張もよく見受けられる。例えば、ユニクロ型デフレを「グローバル化によって地球規模の安売り競争が起きた結果、モノの値段の低下が人件費を押し下げ、人件費の低下がモノの値段を押し下げるという悪循環を指す」と説明し、「安売りを規制しなければならぬ」「海外移転を禁止すべきだ」ともっともらしく主張する。あるいはマクロ経済政策として「今の日本の最大の問題は借り手がないこと、唯一の借り手が政府だから、それを活用し、低い金利で資金調達ができる時に日本に必要な社会資本を充実していく最大の機会だ」などと強調する。

ユニクロ型デフレについては、その誤りはすぐ分かるはずだ。価格競争力のある企業が積極的に雇用すれば当地の労働需要が増えて人件費は上がる。当地の労働力の質が高ければ、競合もそこで雇用する。従って悪「循環」が続くという表現は成り立たない。また安価な商品を買えるようになれば、生活者は余剰分を他に回せるので他の業界・業者も潤う。これを「悪」循環というのはおかしいものだ。

マクロ経済政策については、政府の社会資本投資が将来の税収増(の現在価値)に見合うか、というのがポイントだ。政府も経済主体の一つであって債務にも限界があるのだから、デ

フレだなんだと騒いで効果の上がない公共投資を行うべきではない。

察するに、ユニクロ型デフレの主張は、競争力そして存在価値を失った会社が保護規制を求める理屈になっているのだろう。財政政策については公共事業で潤っていた関連業界が意見する根拠のようだ。いずれも他の会社や人々には、有害無益な主張でしかない。このように、表向きは「日本経済のために」ともっともらしく説明しても、その実は競争力を失った業者が産業保護規制や補助金などの利権を守り続けるためのこじつけでしかない。そうした主張には気をつけよう。

日本人とは？

「日本人は」という括り方もよく目にする。「日本人は農耕民族だから競争は馴染まない」、最近でも「300年に1度の大地震による大混乱の中で、日本人は冷静さを保ち、膨大な救助・復旧活動をまとめ、広く世界の称賛を集めている」「ノーベル賞受賞の日本人は18人に快挙に列島沸く」「忍耐と粘り、まさに日本人の美德が詰まった、なでしこジャパンの頑張り」といった言い回しだ。

こういうときの日本人とは何を指すのか？ 中曽根元首相のように「日本は単一民族だ」という主張も見受けられるが、遺伝子からみればいわゆる人種間の差よりも人種内の個体間の差の方が大きく、そもそも人種という概念は生物学として実態はない。そういう意味で、ノーベル賞受賞は教育制度や研究機関がうまく運営された成果だというのはなら分かるが、日本人の誇りと言うはおかしなことかもしれない。

「日本人＝日本に居住する人」とするなら、日本に在留する外国人(約218万6000人)、

特に永住者(約 94 万 3000 人)を含まないとおかしなことになる。ちなみに永住者の国籍別は韓国・北朝鮮約 46 万 1000 人、中国約 15 万 9000 人、ブラジル約 11 万 6000 人、フィリピン約 8 万 4000 人、ペルー約 3 万 1000 人と続く。しかし国連人権委員会のディエン特別報告では、アイヌや沖縄の人々も含め「日本社会における人種差別・外国人嫌悪の根本原因を政府は認め、それと闘うことを表明すべき」と勧告されるほどだ。

また「日本人は農耕民族だから」規律と秩序を重んじる、云々、というのも眉唾ものだ。能登の時国家は廻船業等を営む豪商であったが、身分自体は水呑百姓であった。百姓とは農民のことではなく漁民や商人や職人などを含む雑多な民衆を指すので、それを農耕民族と一括りにするわけにはいかない。さらに江戸時代の百姓は代官とはいわば対等な契約関係にあって、代官が契約違反の年貢を賦課したりすれば、百姓たちは愁訴、越訴、ときには逃散、強訴と藩や幕府に異議申し立ての手立てを講じ、代官の処分や更迭に至らしめたものであった。実際 1590～1877 年の一揆件数は 3710 件にも上るそうだ。百姓は「お上に従順に従うものの困窮の余りに暴動を起こす」というイメージは後世につくられたもののようだ。

報道されるように大地震・大津波の被害に対しても被災地の人々は冷静で实际的だ。陸前高田市の市長が語ったように、役人は縦割りの利権を守るため、自衛隊への支援ガソリン給油、農地転用による仮設店舗開設、がれき処分場造成を妨げた。そんな役人も日本人なのだろうが、「冷静さを保ち、膨大な救助・復旧活動をまとめている」とは言えない。女子サッカーにしても、忍耐と粘りだけでは失点を抑

えるだけで、得点にはイマジネーションやリスクテイクが欠かせない。

ではこうした「日本人は規律と秩序を重んじ…」というつくられたイメージが、なぜこうも繰り返して主張されるのか？ 穿った見方かもしれないが、どうも「支配する側には好都合だったから」と思い至る。であれば、われわれが、自分からわざわざ受け売りの服従イメージを固めることもないだろう。

日本の国益とは？

日本の国益と言われるときも要注意だ。沖縄密約事件について西山太吉氏は、「あれが国益だったのか。沖縄返還実現のために密約を結び、アメリカが半永久的に沖縄に軍事的関与することが国益か。あれは佐藤政権が一つの成果を出したいという政権益に過ぎなかったのではないか」と発言している。ロシア、韓国、中国との領土問題も、日本国側に正当事由があるならばすみやかに国際司法裁判所に付託すれば平和的に解決できるはずだ。それなのに「国益のためにも 1 ミリも譲ってはならない」と、「国益」を振りかざし相互の敵愾心をあおった上で防衛予算や拠点整備予算を費やすというのは、利権を持つ立場でなければとても理屈には合わない。

★ ★ ★

このように「日本」という言葉を持ちだした主張には、裏に利権が潜んでいる例がかなり見受けられるようだ。特定集団の利権にかかわる事案でも「日本のために」と一括りにしてしまえば全体の合意をとりやすかったのだろう。巧妙なマジック・ワードだ。こうした目に余る主張に対しては「あなたの言う『日本』とは、何を指すのですか？」と問うことだ、日本のために。

FOCUS II

野田新政権のこれから

政治学者 森田浩之

脱小沢を進める民主党

野田政権の今後は、大中小、三つの力にかかっている。小さいほうから、小沢一郎氏の力、自民党の力、そして世論の力である。

民主党代表選の決選投票で海江田万里氏は177票獲得した(野田氏は215)。一年前、党員・サポーターを含めた代表選では、国会議員票で菅前首相が206に対して、小沢氏が200だった。これは小沢氏が集められる票が減少したことを意味する。

いま民主党内にある二大勢力の均衡が崩れつつあるようだ。ひとつはどんな立派な理念・政策を掲げても、過半数以上の国会議員を当選させて政権を取らないと、何も実現できないというドブ板派。もうひとつは正しいことを言っていれば必ず有権者はついてくると信じる正論派。

小沢自由党が加わるまでは、民主党は正論派の牙城で、政権はあまりにも遠かった。小沢氏は代表になると2007年の参院選で勝利したが、慢心せず、次の衆院選のためにドブ板全国行脚を続けた。これが2009年の政権交代を導いた。主流派は脱小沢に乗り出したが、これが次の選挙にどう響くかは、野田政権の成果と世論次第である。

小沢系の今後だが、党と内閣の要職を得たことで、しばらく黙ることになるが、世論が反野田政権になれば、また騒ぎ出すかもしれない。そうすれば野田政権も、菅政権の二の舞である。支持率が低迷すれば、野党提出の不信任案に小沢系が賛成することもありうる。しかしこれも野田政権の業績と人気に依存する。

ただ小沢氏が力を失いつつあることは確実である。次の総選挙の際、離党して選挙か、選挙後に離党かは別にして、小沢新党は小さい勢力になり、かつ他の政党から遠ざけられるだろう。起死回生がないかぎり、小沢氏は歴史の脚注として忘却されるかもしれない。

当分は様子見の自民党

小沢氏よりも大きいのが自民党の力である。とはいえ自民党も一枚岩ではない。長老や落選議員は反民主の原理主義者で、遮二無二、解散総選挙を求めている。しかし世論が気になる谷垣執行部は批判されるのが怖く、部分的に政権に協力せざるを得ない。

自民党が力を発揮できるのは、憎むべき敵がいるときである。その意味で「菅氏のままで総選挙したい」という数ヶ月前の自民党内の声は、状況を正しく掴んでいた。誤算だったのは、

前原氏や海江田氏ではなく、野田氏が勝ったことである。野田氏の勝因は同氏の堅実さと安定感が浸透したことであるが、これは嫌われない人の特質である。

菅氏が自民党にとって理想的な敵だったのは、菅氏が嫌われ役に適していたからである。しかし野田氏は熱狂的に好かれることはなくても嫌われることもない、攻撃のしづらい相手である。

首相を「民衆の敵」に仕立て上げることができれば、解散総選挙に持ち込める。だが攻撃し過ぎて「生真面目な中年オヤジをいじめる党」というイメージを持たれることは避けたい。自民党は当座、新政権の出方と世論の動向を見守るしかない。

世論が我慢できる期間は長くない

すべての政党・政治家が一番恐れ、政治を動かすなかで一番大きな力が世論である。

自民党長期政権時代はマスコミがいくら反自民でも、野党が候補者をそろえられなかったため、政権交代はあり得なかった。そのためマスコミの力は限定されていた。しかし2005年の郵政選挙、2009年の政権交代選挙と、振幅の激しい選挙結果に直面して、いまの政治家は日本政治史上はじめて、マスコミの動きに敏感である。

しかし実情は複雑である。マスコミは所詮、営利企業である。テレビは視聴率が高い番組をつくらなければスポンサーが離れてしまい、

新聞・雑誌は売り上げ部数を伸ばす、というより現実的には、維持しなければならない。

マスコミに影響力があると言っても、国民がまったく考えていないことや、国民の感覚にまったく合わないことを報道しても、視聴率も販売部数も上がらない。つまりマスコミは国民の白紙の脳に、一から新しいことを書きこんでいるわけではない。国民のなかに潜在的にある好みを、視聴率と部数を見ながら、試行錯誤して表現しているだけである。その意味で、マスコミに影響力はあるが、その役割は受動的である。

そう考えると、マスコミ報道の前に、漠然とした形ではあっても、「世論」は存在する。そして現在の世論は「結果がすべて」という方向にむいていると思われる。しかしこれも複雑である。たとえば脱原発には賛成だが、電気をふんだんに使う快適な生活は手放したくない。財政赤字では、年金は減らされたくないが(とくに投票率の高い高齢者)、増税には反対だ。90兆円予算のうち20兆円が借金返済に費やされ、しかもそのうち10兆円が利払いで消えているにもかかわらず、財政再建は不可能な状態である。

日本には、このような「利益は欲しいが、負担はしたくない」という感覚が蔓延している。この世論が野田政権をいつ見限るかが最大の焦点である。すでに世論は短気になっている。新政権に残された時間は少ない。

AREA MARKET 横浜市／港北・都筑区

供給2期連続増加 坪単価3期連続下落

横浜市の港北・都筑の2区では、この1年(2010年8月～2011年7月)に1588戸(前年同期161%)が発売された。沿線別の供給動向は、JR横浜線・横浜市営地下鉄線エリア866戸(同150%)、東急東横線エリア722戸(同177%)。横浜線・市営地下鉄では、伊藤忠都市開発、他2社「THE CENTER HOUSE<センター北>」(全242戸)および相鉄不動産、他3社「THE SEASON PLACE<都筑ふれあいの丘>」(1期96戸)の発売により増加した。東横線では、物件数は減少(31→27件)したものの、住友林業、長谷工コーポレーション「ザ・ハウス港北綱島」(2期1次～2期7次109戸)およびナイス「デイパーク横濱綱島」(全199戸)が発売されたため大幅増。企業別では、ナイス(237戸)、住友不動産(187戸)、モリモト(128戸)が上位3社。

港北・都筑区の坪単価は201.5万円(前年同期比9.7万円下落)、平均面積は74.58㎡(同2.54㎡増)、総額は4547万円(前年同期99%)。沿線エリア別の坪単価は、横浜線・市営地下鉄200.0万円(前年同期比12.7万円下落)、東横線203.5万円(同5.6万円下落)。総額は、横浜線・市営地下鉄4667万円(前年同期103%)、東横線4402万円(同94%)。面積は、横浜線・市営地下鉄77.15㎡(前年同期比6.40㎡増)、東横線71.50㎡(同2.37㎡減)。横浜線・市営地下鉄での坪単価の下落および面積の増加は、住友不動産「シティテラ

ス横浜つづきの丘」(1期1次～5期5次173戸、坪単価153.5万円、面積75.00㎡)および明和地所「クリオ鴨居」(1期62戸、坪単価147.7万円、面積72.85㎡)の影響。東横線での総額の下落は、今期供給の約3割を占めた、前述のナイス「綱島」(総額3524万円)が前期には供給のなかった4000万円を下回る物件であったため。

住戸タイプ別の比率は、2DK～LDK(シェア6→8%)、4LDK(同11→19%)がアップ、1R～LDK(同5→1%)、3LDK(同78→73%)がダウン。価格帯別では、3000万円未満(同2→4%)、3000万円台(同22→31%)、5000～6000万円台(同26→28%)、7000万円超(同1→3%)がアップ、4000万円台(同49→36%)がダウン。

次頁を見ると、2区合計で1853戸の計画が予定されており、2期連続で増加し3期ぶりに1千戸を上回った供給は、来期も今期並みの水準を維持する可能性が高い。3期連続で下落しているものの、4期連続で200万円を上回っている坪単価も注目。

*JV物件は単純社数割にて集計

新規マンション

	10年8月～11年7月	09年8月～10年7月
分譲戸数	58物件	61物件
	1588戸	985戸
契約率	93.5%	100.0%
平均価格	4547万円	4602万円
坪単価	201.5万円	211.2万円
平均専有面積	74.58㎡	72.04㎡

今後の計画物件 [マンション]

物件名(仮称)	売主	所在地	価格(万円)	戸数*	販売時期
〈港北区〉					
リストレジデンス新横浜	リスト	新横浜 1-6-1	未定	45	23.9.下
新横浜2丁目計画	積水ハウス(設計・施工)	新横浜 2-15-2	—	54	—
シーズガーデン新横浜	日神不動産、シーズクリエイト	新横浜 3-24-2	—	27	—
篠原東	新日石不動産	篠原東 2-801-2	—	24	—
港北高田	三菱地所レジデンス	高田西 1-560-1	—	142	—
E X 日吉	新日本建設	日吉 7-1819	—	78	—
日吉本町1丁目	三菱地所レジデンス	日吉本町 1-38	—	97	—
日吉本町計画	住友不動産	日吉本町 3-24	—	35	—
インプレスト大倉山	双日、一成開発設計	大倉山 1-12	—	87	—
大倉山	山田建設	大倉山 1-45-1	—	25	—
パークホームズ大倉山	三井不レジ	大倉山 1-156-1	未定	177	23.10.上
エクセレントスクエア綱島	新日本建設	樽町 2-728	—	80	—
妙蓮寺駅前Ⅱ	東京急行電鉄	菊名 2-63-1	—	12	—
港北菊名C区画マンション	パナホーム、トヨタホーム	菊名 3-292-1	—	26	—
ネスティア菊名桜山公園D街区	パナホーム、トヨタホーム	菊名 3-295	未定	21	23.10.下
港北	ジェイレックス・ コーポレーション	新吉田東 8-37	—	62	—
プラウド綱島上町	野村不動産	綱島上町 48-1	未定	108	23.11.上

IT3ビル	ランドブレイン（設計）	綱島西 2-751	—	28	—
綱島・小林マンション	福久寿	綱島西 4-360	—	24	—
〈都筑区〉					
センター北ビル	スターツCAM（設計・施工）	中川中央 1-3-3	—	28	—
リストレジデンスセンター北アジュール	リスト	中川中央 1-5-5	未定	43	23.10.上
中川1丁目計画	三井不レジ	中川 1-21-5	—	41	—
センター北駅前ビルⅠ・Ⅱ	田代ビル	中川中央 1-37-8	—	172	—
クリオ港北中川	明和地所	牛久保 3-7-9	未定	29	23.9.下
ヴィークコートセンター北	清水総合開発	牛久保東 1-33-25	—	63	—
ヴィレーナセンター南	日本総合地所	茅ヶ崎中央 29-1	未定	21	23.9
ウィルローズセンター南Ⅰ	グローバル・エルシード	茅ヶ崎中央 42-10	未定	34	23.9.下
ウィルローズセンター南Ⅱ	グローバル・エルシード	茅ヶ崎中央 42-10	未定	25	23.9.下
シティテラス横浜仲町壱番館	住友不動産	茅ヶ崎南 2-3	未定	245	23.11.上

*注)「戸数」は当社の推定値を含む

注目物件売れ行き速報

9/10~11

「ブランズ本八幡」1期2次7戸販売

9月第2週の発売はマンション約547戸、戸建て約29棟。マンションの供給は、前年同時期(2010年約564戸)とほぼ変わらず。JR総武線「本八幡」駅から徒歩3分、東急不動産「ブランズ本八幡」1期2次10戸が7戸販売。

マンション

物件名 売主	価格 (万円)	販売 戸数	登録受付期間 ・発売開始日	来訪 組数	販売状況
ザ・パークハウス洗足池桜山2期 (三菱地所レジデンス)	7188~9688	6/ 34	9/9	64	残5戸
ブランズ本八幡1期2次 (東急不動産)	4460~5420	10/ 78	9/9~9/11	—	残3戸

物件名 売主	価格 (万円)	販売 戸数	登録受付期間 ・発売開始日	物件名 売主	価格 (万円)	販売 戸数	登録受付期間 ・発売開始日
クラッシスイート五反田2期 (住友商事)	3060~ 5290	3/ 47	9/10	パークホームズ南大塚3期 (三井不レジ)	5930	1/ 39	9/8
グランマークスツインフォート 最終期(東レ建設,他1社)	2890~ 3520	8/ 248	9/10~9/12	プレサンスロジェ八丁堀1期 (プレサンスコーポレーション)	2390~ 6290	25/ 43	9/10~
レーベンR東日暮里1期 (タカラレーベン)	2998~ 4278	10/ 30	9/9~	クレストラフィーネ西葛西 1期(ゴールドクレスト)	3298~ 5298	9/ 41	9/3~9/11
THE SANMAISON 神宮前 ELDO (三洋ホームズ)	7190~ 19800	29/ 29	9/9~9/12	ディアクオーレ乃木坂S ステージ(菱重エステート)	4560~ 5090	7/ 27	9/3~9/10
クレストフォルム南大井1期 (ゴールドクレスト)	3898~ 5358	9/ 58	9/3~9/11	ポレスター横須賀中央 (マリモ)	2560~ 3820	36/ 36	9/10~
パークH用賀ヴィアージュ 最終期最終次(三井不レジ)	5950~ 7950	3/ 79	9/2~9/10	マークワンタワー長津田1期 (横浜市住宅供給公社)	3238~ 9300	115/ 209	9/3~9/11
日神パレスステージ小田急相模原 フロント1期(日神不動産)	2120~ 3610	42/ 96	9/10~	グレイシャスヒルズ1期 (名鉄不動産)	1980~ 3920	90/ 186	9/12
パークH田無サウスレジデンス 2期(三井不レジ)	3250~ 3840	7/ 110	9/10~9/11	シティハウス東浦和1期 (住友不動産)	2980~ 3850	20/ 74	9/10~9/11
ゲートG東松戸アリーナT1期 (名鉄不動産)	2590~ 3020	5/ 62	9/10~	ナイスクオリティス横濱鶴見 (ナイス)	2590~ 4400	40/ 390	9/10~9/11
ナイスパークステイツ鶴間1期 (ナイス)	1790~ 3380	25/ 59	9/10~9/11				

