



# ほっかいどう 平成考

第5部 バブルの回廊 5

## マンション活況再燃の先

キャッチコピーが躍る。医師や企業経営者が主な購入者(同社)で既に全53戸の約7割が埋まり、新年度中に完売する勢いだ。

### 億ション10棟

広々とした玄関や天井の高いリビング、ゆったりとした寝室。東急不動産(東京)が昨年5月、札幌市中央区で売り出した分譲マンション「フランス田山外苑前」は、平均価格が1戸1億円を超える超高級物件として注目を集めた。

札幌では5年ほど前から、こうした「億ション」(価格が億単位のマンション)が10棟以上売り出され、不動産市場は活気づく。「緑なす豊勝地・藻岩山の中腹に浮かび上がる清冽なフォルム」「人生の勝利者たちの丘」。バブル期の札幌億ションの先駆け、同市南区の「パームヒル藻岩山を日常にする、歓びを。パンフレットには、詩的な

「圧倒的な緑景を目の前に深い安らぎに包まれる、選ばれし場所」「特別な円山を日常にする、歓びを。パンフレットには、詩的な

過剰融資が北海道拓殖銀行破綻の一因となったカブトデコム(札幌、2013年解散)が1987年に建て、89年(平成元年)までは東京の企業などが投機目的で購入した。建設に携わった札幌の不動産会社社長、遠田徹さん(74)は「イタリヤから輸入した大理石を使うなど今まで札幌にない物件を作ったかった。札幌のマンションがレベラアップされた」と振り返る。

現在空き室の4LDK(154平方メートル)は分譲価格が1億2100万円だが、売値は1480万円まで下がった。だが「高価な仕様で、固定資産税などが年間60万円超かかる(不動産仲介会社)ことで、買

いは一足を踏む。首都圏より遅れた札幌の「億ション」販売は90年にピークを迎えた。この年、大京(東京)は同社初の21階建て高層物件を白石区東札幌に建設。最上階の5LDK、261平方メートルは2億9千万円で分譲された。

だが、同じ年、旧大蔵省は地価高騰抑制のため、金融機関に不動産融資の総量規制を通過。91年まで平均3千万円超だった札幌の新築マンション価格(住宅流通研究所調べ)は92年に18%急落し、低迷が続いた。ようやく復調し、3千万円台を回復したのは10年。さらに11年の東日本大震災の復興需要で建築資材や人

件費が高騰、14年以降の金融緩和策で投資マネー流入や道外企業進出が続ぎ、16年に4千万円を突破した。

### 志向は多様化

バブル期の水準を上回る高止まり傾向が続くが、長かったデフレの影響で客の志向は多様化した。「狭いと思ったことはい。掃除するにも楽です」。昨年11月、西区二十四軒に3LDK70平方メートルのマンションを購入した会社員向川達哉さん(37)、杏奈さん(31)夫婦はこう話す。80平方メートルの広さが主流の中、キ

「決して幻影でなく、日本経済の力を示すものである」。バブル絶頂期の89年、政府の経済白書はこう胸を張った。だが、4年後の93年の白書は悔悟を記している。「景気刺激は結局は一時的なものであり、その後必ず反動的な内需の減退を伴わざるをえない」「バブルは永遠に進行することはありません」

「ほっかいどう平成考」はこれで終わります。

旺盛なマンション需要。再びバブルのように弾ける恐れはないのか。不動産全国大手幹部は「猛暑を避けたいと札幌の物件を求める声が、昨年から国内外で出てきた」と強気だ。

「コンパクトな間取りで、平均価格よりの割ほど割安な物件を地下鉄駅近くに分譲した。」