

国土交通省が21日発表した基準地価で東京、大阪、名古屋の3大都市圏の住宅地は2年連続で下落したが、下げ幅が前年に比べほぼ半減した。下支え役のひとつが都心のマンション開発。今年に入って販売は持ち直し、不動産各社は優良物件を開発しようと用地取得に先を争う。ただ、現状で収益が見込める一部地域に限定されており、周辺への波及は望み薄だ。(16面参照)

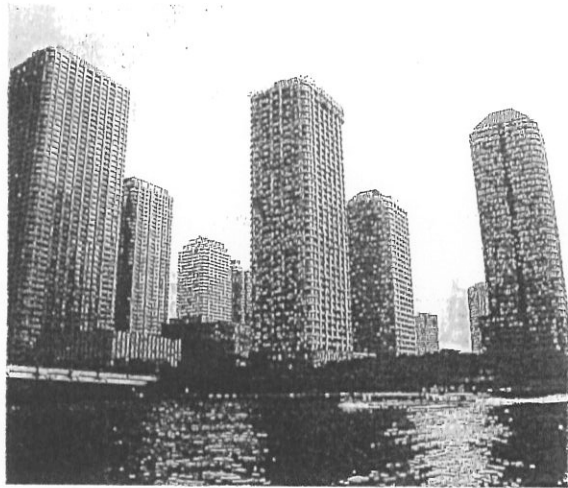
東京都目黒区。東京大 高い値を出さないと用地学駒場キャンパスにほど 取得が難しくなっている。近しい閑静な住宅街で「ビル」と感じている。解体工事が進む。国が国民年金などの保険料をもとに運営してきたホテル「こまばエミナース」の跡地に、野村不動産がトヨタホームと組んで分譲マンションを建設する。

落札価格2割高

福祉施設の売却を進める年金・健康保険福祉施設整理機構(RFO)が今年1月、競争入札により売却した。大手不動産会社が応札したもようだが、野村不動産の落札価格は約85億円。RFOが示した最低売却価格の約1.8倍で、ある不動産会社の用地開発担当者は「近年の取引実績より2割前後高いのでは」と驚きを隠さない。

伊藤忠商事子会社、伊藤忠都市開発(東京・港)はJR三鷹駅近くの土地約1200平方メートルをほぼ取得した。計測器メーカーの研究開発拠点跡地に、5階建ての分譲マンションを開発する予定だ。担当者は「以前より

基準地価下げ幅縮小



東京・月島は高層マンションの建設が相次ぐ

マンション用地
都心で取得再開

東京・月島や高輪

高額物件の完売相次ぐ

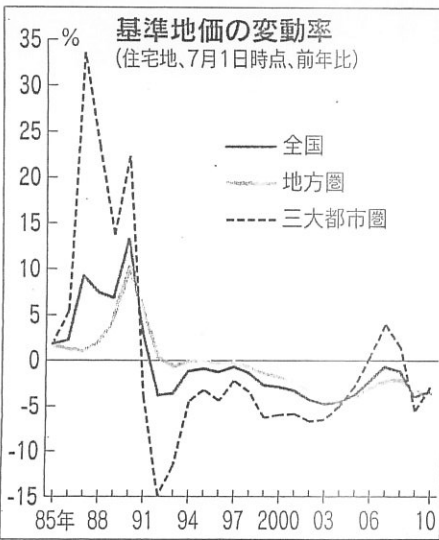
や港区高輪など、中心部 ほぼ全地点が依然、マイへの交通の便が良い場所 ナス圏に沈む中で、月島だ。不動産業界向けのコンサルティングを手掛けるトータルブレイン(東京・港)の久光龍彦社長は「今年に入って城南地区では1カ所に10社以上が交渉に乗り出したケースもあった」と話す。地価もこうした動きを反映する。基準地価(7層物件は中古でも人気が高い)の変動率は、

活況は一部に限定

中山登志朗上席主任研究員。優良物件が品薄になっていることで「高値での取引も出始めている」と(国交省)という。中堅不動産のトーセイは今夏、月島で分譲マンション用地を仕入れた。民事再生手続き中のマンション開発会社、プロパティから開発用地を取得したが、数社と競り合った。想定したよ

ほど高くはなかったとしているが、「好立地であれば小規模な物件でも大手が参入してくるようになった」とみる。

発売戸数26%増

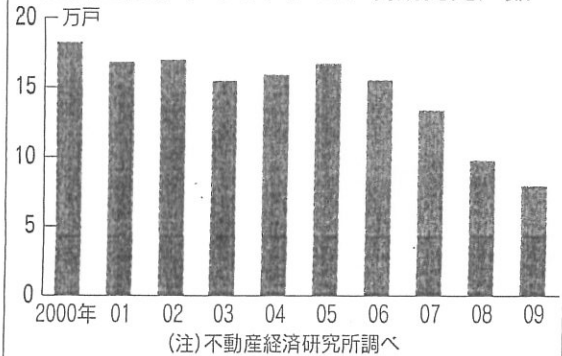


3大都市圏の主な住宅地の地価変動率

場所	2010年	2009年
東京都		
千代田区五番町	▲6.3	▲11.2
中央区月島2丁目	0	▲12.2
港区高輪1丁目	0	▲9.2
文京区白山4丁目	▲3.9	▲12.6
渋谷区千駄ヶ谷1丁目	▲4.5	▲16.7
豊島区千川1丁目	▲1.5	▲10.3
大阪市		
福島区玉川2丁目	▲3.0	▲5.7
天王寺区真法院町	▲4.5	▲7.1
名古屋市		
緑区桃山2丁目	4.3	▲4.1
千種区菊坂町2丁目	▲2.5	▲11.2

(注)国土交通省まとめ、前年比%、▲はマイナス

全国主要都市のマンション新規発売戸数



(注)不動産経済研究所調べ



都心では高額物件も売 担のリスクを考慮した。 ている。総合地所や大 苦い経験もあって今回 は土地取得が人気地区に 京などが開発した「ザ・ ヒルトップタワー」高輪 集中。一時撤退していた 台(港区)は1坪(約 投資マネーの再参入もこ 3.3平方メートル)370万 うした動きを加速する。 円と周辺より割高。しか 伊藤忠商事は高輪1丁目 し、総戸数225戸の約 用地を取得。地上9階 7割、160戸を7月から 建ての賃貸マンションを 売り出したところ、約 建て、完成後に不動産投 2カ月ですべて売れた。 資信託(REIT)への 08年のリーマン・シヨ 売却を目指す。 ック以降、マンション市 だが、用地取得に沸く 場は急速に冷え込んだ。 のは都心や好立地に限ら 中堅・中小デベロッパー れる。マンション発売戸 数は依然、10年前の4割 程度水準に落ち込む。 市場から退場、生き残り 郊外では低価格で戸建て た各社も用地取得を控え 住宅を販売する「パワー た。金融機関の融資を受 ビルター」が増殖してお けるのが一般的だが、販 り、マンションを購入し 売が低迷する中で金利負 ていた層が流れていると の指摘もある。

景気先行きに不透明感 が増す中で、今後も好立 地だからといって期待し たような収益が得られる とは限らない。土地購入 から商品設計、販売手法 に至るまで、各社にはこ れまで以上の戦略眼が必 要になる。

(林さや香)