

地価の上昇が点から面に広がりはじめた。今後はデフレ脱却へ向けて持続力が問われる。不動産取引の現場を追った。(1面参照)

●高層マンション

西武池袋線の大泉学園駅。今年1月、そこから徒歩1分のところでマンション業界の常識破りの工事が始まった。

地価上昇「常識」破る

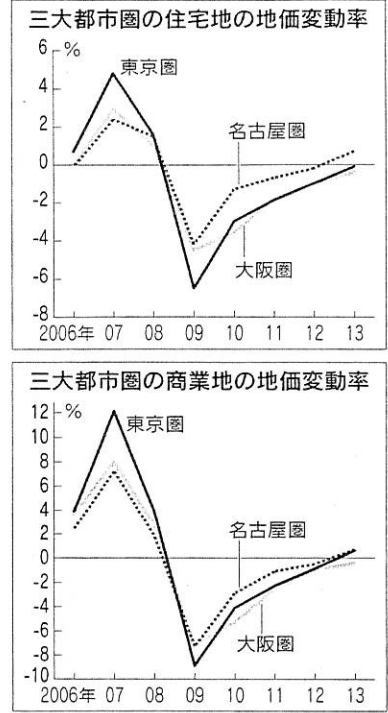
手掛けるのは野村不動産。15年2月の完成を目指しているが、

異例なのは地上27階建ての高層マンションであること。東京・練馬のような内陸部では高層マンションを建設しても海も見えず、眺望はいまひとつなのだが、あえて高層にするのは「かなり市況がいい証拠」(不動産経済研究所の福田秋生・取締役企画調査部長)。

築マンション発売戸数は前年同期比53・3%増。金利の先高観が背景にあるが、外資ファンドの投資意欲も高まっている。米グローバル委員会和組み、今後都内で約1000億円を投資する。千代田区の小型オフィスなどを取得した。

●ファンド

トは5月、4年ぶりに日本のオフィスビル投資を再開した。カナダ年金制度投資委員会と組み、今後都内で約1000億円を投資する。千代田区の小型オフィスなどを取得した。それでも過熱感が出てくるのは確か。英国不動産大手グローバルの日本の投資ファンドは1千億円規模のファンドを立ち上げる構想



内陸で27階住宅／3.6倍に421億円

を温めているが、実現できないはまだ。「年金基金の関心は高いが、不動産価格が上昇し、投資家の期待する利回りを確保できない」(同社)という。

●土地取引

東京・江東有明北地区。9月、業界で大きな話題となった土地取引があった。買い手は大和ハウス工業。売り手は都市再生機構(UR)。顔ぶれはいつもと変わりはないが、落札価格が水準を大きく上回った。

3・6倍で421億7000万円。2番札の2倍もの価格だ。2方向で海に面し、新交通ゆりかもめの有明テニスの森駅にも近い。使い勝手は抜群で、高層マンションにも物流施設にも向くが、それでも2番札の2倍もの価格は桁外れ。脱デフレの見通しが強まるなかで、土地の取引価格は着実に上昇し始めている。(伊藤大輔)

内需主導の戦略不可欠

木村恵司・不動産協会理事(三菱地所会長) 昨年末以降、日本経済が活性化し、地価回復の兆しが見えてきた。資産デフレから確実に脱却し

オフィスビル、空室率改善 仁島浩順・住友不動産社長 三大都市圏の商業地が5年ぶりに上昇に転じたのをはじめ都市部を中心に横ばいや上昇地点が大幅に増加した。全国的にも下落率は縮小しており、地価はすでに底打ちし、回復局面に入った。東京のオフィスビルは空室率の改善に加え賃料も一部で上昇に転じている。分譲マンションも都心では販売価格が強含みとなっている。

業界トップはこう見る

REITの新規上場増加

荻田正信・三井不動産社長 地価は底入れから反転局面に入りつつある。不動産投資信託(REIT)の新規上場や公募増資が増加し、首都圏を中心に物件取得が活発になっている。海外の投資ファンドの動きも出ている。五輪開催決定は日本の存在感を高め、国民のマインドを変えるきっかけになる。都市の競争力強化や良質な住宅の供給に取り組みたい。

建設費の高騰に懸念

中井浩明三・野村不動産ホールディングス社長 住宅価格の先高観や金利の上昇懸念から美観の動きは順調だ。消費税増税前の駆け込みは税制優遇措置の拡充であまり感じられない。実体経済が完全に回復したとはいえ、用地仕入れの競争過熱や震災復興と東京五輪に伴う建設費の高騰を懸念している。良質な住宅を適切な価格で安定供給できなかう今後の課題だ。