

株式会社 不動産経済研究所  
 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-15-9 さわだビル7階  
 TEL 03-3225-5301（代表） FAX 03-3225-5330  
 URL <http://www.fudousankeizai.co.jp>  
 購読料：月額16,720円（税込）  
 月3回発行

● Opinion	旅する建築様式	1
● Deal Information	第一貨物、旧東京支店など3物件を大和へ売却	2
● J-REIT Benchmark	REIT全体のトータルRは緩やかな改善が続く：個別分析：SLR	4
● Interview	早川正則—平和不動産アセットマネジメント社長	8
● Topics	インフラファンド投資市場は1.9～2.5兆円／再エネの地域促進へデータベースを構築・公開	11
● Focus	割安な郊外マーケットの復調—首都圏分譲マンション市場を見る	12
● Value-Up	「不動産に影響を与える今年の10大テーマ」の概要	14
● Inside Story	建設資材高騰で建設業界厳しく／心理的瑕疵物件にもニーズあり	16

## Opinion

### 旅する建築様式

小林 秀二

早稲田大学国際不動産研究所招聘研究員  
 不動産金融工学研究所代表

海外旅行に行くと、建築を勉強しておけばよかったと思う。年代順に知っておくだけでも違う。ヴァージニア大学のように馴染みのある建物とセットで覚えておくのがコツだ。これを見れば、新型コロナの終息後の旅行が楽しみになるだろう。

建築様式の歴史は古代のギリシャ・ローマから始まつていて、これらは古典派とかクラシックという。オーダーという柱のデザインは、ドリス式は単純なリング状、コリント式はアザミの葉っぱ、イオニア式は渦巻きである。青山学院大学の間島記念館はコリント式で葉っぱがある。横浜を歩けば渦巻きのイオニア式がたくさん見つかる。建築様式は大きく古代ギリシャ・ローマのクラシック系と中世のキリスト教のゴシック教会系の2つに分かれる。暗黒の中世を経て古典派に回帰したのがルネッサンスである。

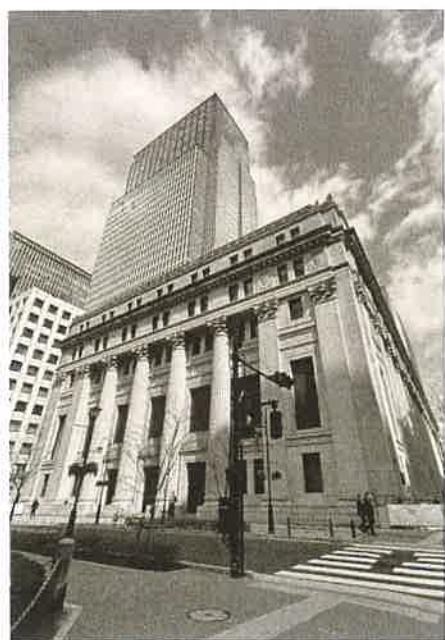
ギリシャ・ローマの後、ロマネスク、ゴシック、ルネッサンス、バロックの順番である。ロココとかジャコビアンもあり、19世紀になるとネオ・クラシックとかリバイバルとか枝分かれしていく。しかもスペニッシュとかビクトリアンとか各国で別々に発展する。世紀末はアール・ヌーボーとかアール・デコが続く。そして20世紀のモダンデザインに突入した。順番は「ロゴルバ+ネオアール」とゴロ合わせで覚えておく。

日本は鎖国していたのでこの順番でなく、開国の時に全部一編に入ってきた。しかもネオとか各国の洋式がバラバラに。そして和洋折衷の疑洋風アレンジも入ってしまった。それで厳密に何々様式とか区別することは難しい。

関東で歴史順にいこう。ロマネスクは中世の教会の様式だが、一橋大学の兼松講堂を思い出して欲しい。ゴシックも教会だが尖頭アーチ、高い天井、入光が特徴で鳥かごの形状である。重厚さが知的イメージと重なり、慶應義塾大学図書館旧館、九段の国立近代美術館工芸館、日比谷公会堂で覚える。東大は内田式ゴシックと呼ばれる。

ルネッサンスは左右対称、調和、簡素が特徴。古いデパートは女性を意識して取り入れている。日本橋三越本館、三井本館、銀座和光（アメリカン）、日本橋高島屋、清泉女子大学、上野の国立子ども図書館がかっこいい。旧古河庭園洋館はドイツ風ルネッサンス。

豪華絢爛、絵画的、凹凸曲面、不規則、過剰装飾などがバロック。迎賓館赤坂離宮と日本銀行は「ネオ・バロック」、旧横浜正金銀行本店本館（県立歴史博物館）はドイツ・ネオ・バロック。ロココは内装の話で外観はバロックである。アール・デコは、東京都庭園美術館（旧朝香宮邸）、ロアラブッシュ（閉店中）、山の上ホテルなどがある。伊勢丹本館はアール・デコにゴシック風外観だ。散歩して古い建築物を見つけたらリノベーションして活用出来ないか想像してみよう。



# 割安な郊外マーケットの復調 —足元の首都圏分譲マンション市場を見る

不動産市況を取り巻く経済環境が激変するなか、首都圏の分譲マンション市場は昨年からの好調な状況が続いている。平均坪単価、価格も上昇が継続していても、初月契約率は70%を超え、マンションに対する引合いは強い。コロナによる賃貸脱出志向の高まりと販売価格の急激な上昇を背景に、割安感を求めた顧客の動きも出始めている。2022年前半の首都圏マンション市場と今後の課題を見る。

## 埼玉で販売数、平均単価、価格とも大幅上昇 23区は全エリア単価上昇もエリアに変化

不動産経済研究所の調べによると、2022年1～6月の首都圏分譲マンション販売戸数は、1万2716戸で前年同期比561戸(4.2%)減だった。今年前半は、ほぼ2021年と同ペースの供給で、後半も前半のペースがキープできれば、3万1000～2000戸の供給ボリュームが予想される。エリア別では埼玉が1685戸で382戸(29%)増、供給割合も埼玉13%、千葉12%と、郊外での供給シェアがやや拡大している。一方で東京23区が426戸(7%)減、前年供給が多かった神奈川県が500戸(14%)減だった。こうした動きは着工状況を見てもよくわかる。国土交通省によると、今年1～6月の着工数は2万5617戸で、前年同期の2万8670戸と比べて3053戸(10.6%)減っている。エリア別に見ると、東京都が1万3355戸(24.3%減)、神奈川県が6515戸(9.3%減)に対して、埼玉県が3295戸(61.9%増)、千葉県が2452戸(37.3%増)で郊外部の着工が大幅に増加している。東京の大幅減に関しては、23区を中心としたマンション用地不足による着工材料不足、逆に埼玉・千葉では、販売好調を背景としたデベロッパーのマンション用地仕入れ強化による着工材料の増加が、着工の大幅増につながっている。着工増は販売増に直結するため、後半以降も郊外部での供給のさらなるペースアップが予想されている。

平均坪単価は、323万円で前年比4.4%上昇。23

区以外で4～18%上昇、平均価格も6511万円で4.0%上昇した。特に埼玉は277.4万円(18.7%アップ)、5887万円(22.6%アップ)とそれぞれ上昇。大宮・浦和・川口での6000万～8000万円台の高グロス物件の供給増加の影響が大きい。千葉も213.6万円(4.9%アップ)、4727万円(9.6%アップ)に。千葉は2021年まで一貫して4000万円台前半で粘ってきたが、とうとう4000万円台後半に入った。一方、23区だけが単価が419.8万円(0.9%ダウン)、価格も8091万円(2.4%ダウン)している。その理由は、23区では供給が都心から外側へシフトしているために、結果的に平均価格が下がった。個別物件で見ると実際には価格は上昇している。

23区の平均単価をエリアごとに見ると、2021年から今年にかけては全エリアで上昇している。コロナ禍(2019～2022年)の変動率を見ると、城南4区は31%上昇。しかも、この上昇は2022年に入ってからのものだ。2019年から2021年まで400万円前後だったものが、今年半年で517.3万円に跳ね上がった。城南の上昇理由はマンション用地不足で供給が激減し、需給バランスが抜群に良く希少性が出てきた。次いで城北5区が23.9%上昇。城北は人気がなかつたため、上昇のタイミングが遅く、他エリアを追いかけて上昇している。逆に城西3区は0.8%上昇でほぼ横ばい。割安な練馬区の供給増加が影響し、平均すると薄まった。同じことが城東5区にも言え8.8%上昇。単価水準の高い江東区の供給が減っている。割安な

江戸川区の供給が増えているので、価格上昇が抑えられている。

エリア別の供給シェアを見ると、2010年から2021年までの平均で城南4区と城東5区は供給シェアが高い。城南は20%弱から25%の間、城東は25%強で推移した。ただ2022年はそれぞれ9.2%、18.7%と大幅にシェアダウンしている。その要因は、城南はマンション開発用地不足、城東は江東区・湾岸大型物件の供給減。有明や豊洲が一段落したため、大型のマンション用地が出てこない。これによって、供給が減ってきてている。一方で、シェアアップしたのが城西と城北。城西は練馬区がけん引、城北は工場や倉庫跡などマンション開発用地が多いので当分はシェアが上がっていいくと見られている。その他エリアでは、都心3区は中央区の再開発(勝どき、晴海、月島)の大型再開発タワーがシェアを上げている。超都心はあまり変化していないが、今後は港区の再開発大型物件の供給が増加するため、シェアは上昇する可能性がある。

初月販売率は、去年の好調が継続し、1～6月の月平均成約率は72.1%。売値は上昇しているのだが、コロナによる持ち家志向の高まりは継続。供給戸数が伸びないことによる良好な需給バランスと、超低水準の住宅ローン金利も継続。ロシアのウクライナ侵攻や中国のロックダウンによる工場閉鎖など経済状況は変わっているが、マンション市場を取り囲む環境は一切変わっていない。そのため、売れ行きもキープ出来ている。販売在庫も順調に減り、クリアランスも進んでおり、完成在庫については、横ばい推移だが、これだけ売値が上がってきても、積み上がる気配はない。

## 城西、城北エリアは割安感の評価高まる エリアが持つ将来の発展性に期待し先取り

トータルブレインは、2021年11月から2022年6月にかけて首都圏で新規発売した270件に対して売れ

行き状況を調査、244件から回答を得ている。それによると、「好調」が139物件(57%)、「まづまづ」が94物件(39%)、「苦戦」はわずか11物件(5%)だった。昨年前半以上に売れ行きは好調に推移している。エリアごとに見ると、最も「好調」が多かったのは都下で82%、「苦戦」はゼロ。次いで埼玉が65%、千葉が55%。郊外の売れ行きが良かった。23区は53%だが、昨年は63%なので去年と比べて落ちている。都心と城南が足を引っ張った。去年はいずれのエリアも70%を超えていた。しかし今年は40～50%で好調率が落ちている。城南は売値が30%上がり、都心も価格が上昇しているので、結果として売れ行きのスピードは落ちてきている。一方で好調比率がアップしているのが、城西と城北。城西は都心・城南に比べて割安感が評価され、城北は高い利便性の割に割安な価格水準が評価されている。

2022年前半の首都圏マンション市場は、おおむね昨年の好調が継続しているが、ポイントは割安な郊外マーケットの復調だ。所得の上昇が難しいなか、都心中心にマンション価格は上昇を続けており、賃貸を脱出したい一般層は中古や割安な郊外マンションを検討せざるを得ず、郊外物件の販売が好転した。23区でも割安な練馬区や城北エリアの販売が好転している。売れ行きの特徴の1つに、アクセスが良い割に意外と割安なエリアでの販売好調事例の増加がある。1次取得層は予算が限られるなか、検討エリアを広げてマンションを探し始めている。良好なアクセスにもかかわらず割安なエリアは、デベロッパーの沿線・エリア(地位)評価が低く、供給側に人気がないエリアだ。エンドユーザーは、エリアが持つ将来の発展性に期待し先取りする。トータルブレインの杉原禎之副社長は「デベサイドもこれまでのエリアイメージにとらわれることなく、穴場の路線・エリアを開拓していくことが必要」と強調する。これまでの固定観念を捨て、沿線・エリア評価の見直しが求められていと言えそうだ。