まちに安心と豊かさを　不動産特集

自由民主党の新政権による金融緩和策の影響で活発な様相をみせている不動産市場。各社の収益の柱となる賃貸は改善の兆しが表れており、マンションなどの住宅販売も好調だ。投資市場でも大型の物流施設を筆頭に堅調で、代表的な指数である不動産投資信託（REIT）の東証REIT指数も上昇傾向が続いている。

オフィス市況は改善

2013年のオフィス市況は改善するとの見方が強い。「12年問題」と言われた前年は、新規のオフィスビルの供給が、バブル崩壊後3番目に多い約180平方㍍を記録し、これが供給過剰となって、空室率の悪化、賃料水準の悪化をさらに招くという見方が強まっていた。

ところが、フタを開けてみると、様相は一変。新規に供給される、耐震性、環境性能に配慮したビルは、東日本大震災後、緊急時事業継続計画（BCP）を重視する企業側の意向と合致し、移転需要を刺激した。新規供給が需要を呼び起こす好循環を生み出し、一時的に空室率が高まっても時間の経過とともに改善。12年後半からは各社の優良オフィスは軒並み、満室に近い稼働が続いた。

13年もこの傾向は継続している。特にビルの供給量が今後4年間で年平均67万平方㍍と落ち着く一方、移転需要は引き続き堅調なため、「優良オフィスの取り合いが起きるのでは」という業界関係者の声が出ている。

オフィス仲介大手の三鬼商事の調査では13年1月の東京都心5区（千代田・中央・港・新宿・渋谷）の空室率は前月比0・11㌽減の8・56％と2カ月連続で改善した。

また、直近の業績回復傾向の影響で、今後は業績拡大による増床という前向きな移転ニーズも高まるとの見方も出ている。現状はIT企業を中心に増床傾向は高まっているが、他業種でも同じ動きが出てくることが期待されている。

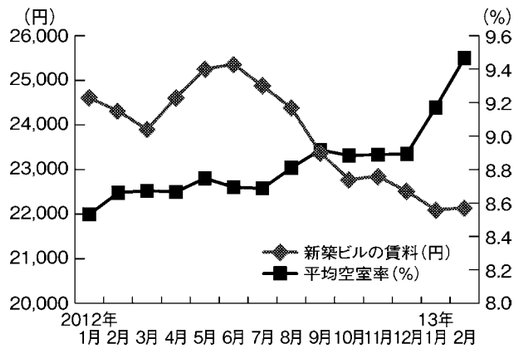
こうした移転ニーズは賃料へも跳ね返ってきている。優良オフィスビルを中心に賃料水準は回復傾向にあり、三鬼商事の調査でも、13年1月の優良な新築ビルの1平方㍍あたりの賃料は、前月比10・87％増の2万439円と3カ月連続で上昇していることが明らかとなっている。

実際、大手ディベロッパーでも一部の優良ビルにおいての賃料上昇傾向が鮮明だ。住友不動産は賃料改定により、既存ビルの収益が改善基調にあり、新規の優良オフィスと合わせて、収益に貢献している。

東京・丸の内を中心にオフィスビルを多く保有する三菱地所は「営業方針を変え、いたずらに賃料を下げてリーシングするやり方を変えている」という。フリーレントなどのサービスを提供するやり方から、徐々に稼働率が高まっていることを背景に、賃料引き上げに動くという企業側の強気な姿勢が見られる。

この傾向は地価にも影響を与えている。国土交通省が発表した基準地価（12年7月1日時点）によると、東京圏の商業地は0・9％の下落ながら前年より1・4㌽改善。東日本大震災後に優良オフィスへの移転集約の動きが後押しし、「優良オフィスが集積する地域の地価は下げ止まっている」（国交省）。

東京都心5区の平均空室率と新築ビルの賃料水準



（出所：三鬼商事）

マンション販売　個性化進み好調

一方、マンションを中心とする住宅市場。直近では各ディベロッパーともにマンションの販売は好調だ。12年度においては、震災からの繰り越し分の影響もあり、各社の販売数は飛躍的に増加。さらに低金利の影響もあり、販売を刺激している。分譲マンション「ブラウド」を展開する野村不動産では12年度の計画販売数5800戸の内、契約進捗率は98％を達成し、年度計画の達成はほぼ確実となった。

震災以降、供給されるマンションは、耐震性などの防災機能、そして太陽光発電設備など再生可能エネルギーを中心に環境配慮機能は標準化されており、ハードはもとより、ソフト面での差別化に力を入れる。

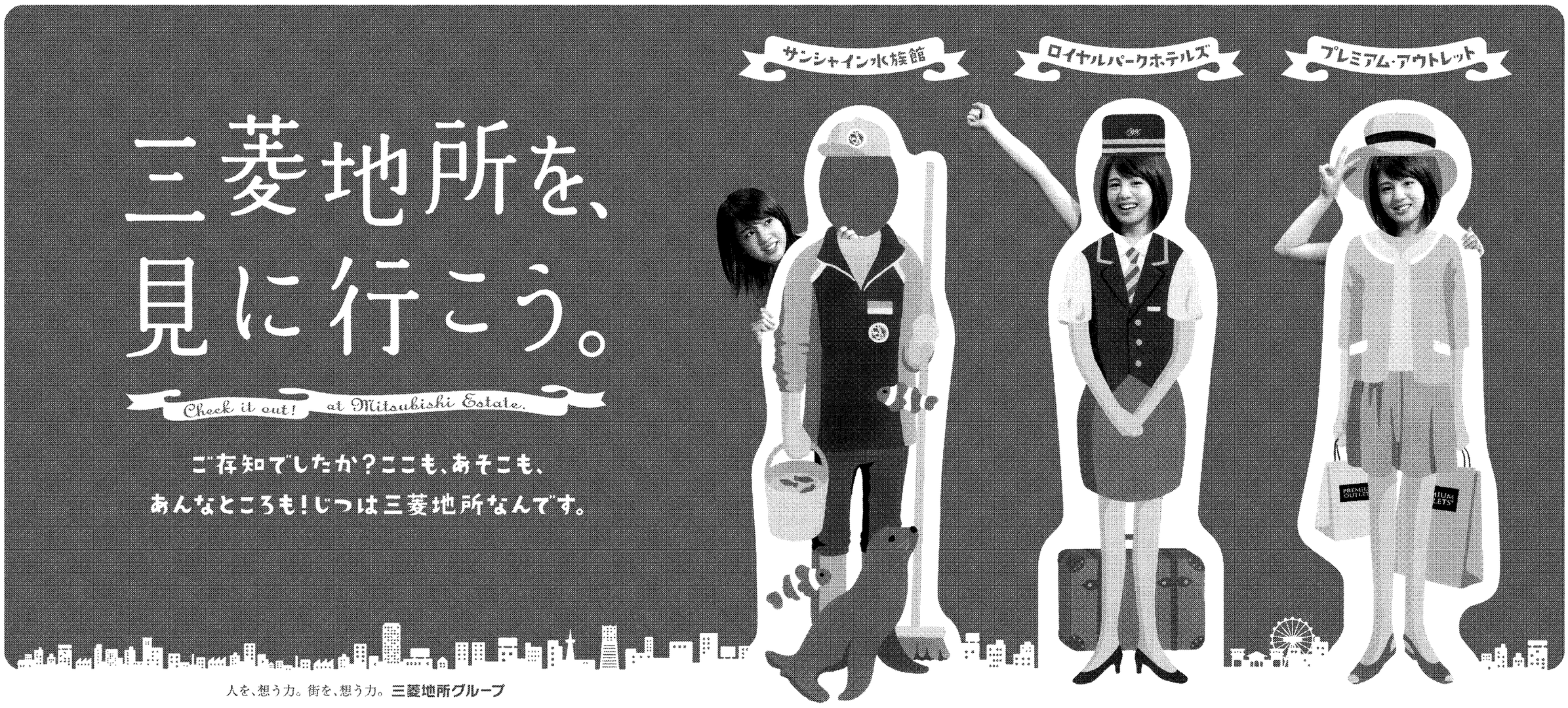
例えば三井不動産は、タニタや慶応大学と連携し、都市部のマンションで住民向けの健康増進プログラムを開発した。食事法など保健指導にノウハウを持つタニタと慶大スポーツ医学研究センターによる学術的な理論と合わせて健康増進のための食事や運動法など一人ひとりにあったプログラムを月7500円で提供する。

こうした個性的な開発が進むマンションだが、13年の市場動向については消費増税による駆け込み懸念や政府の金融緩和による金利上昇への懸念が市場の好不調を左右しそうだ。

不動産経済研究所が予測する13年の首都圏の供給戸数は前年比11・1％増の5万戸と見積もられているが、すでに12年後半からマンションの供給戸数は失速気味。特に今後販売の壁として懸念されているのが金利の上昇だ。

「デフレ下でもマンション販売が好調だった背景には低金利があった」（山本成幸野村不動産取締役）とディベロッパー側も認識している。実際、変動金利においては各金融機関の優遇金利を合わせれば1％を切る商品も出るほどで、マンションの取得環境を支えてきたのは間違いない。

マンションバブル時代と言われ、毎年8万戸前後が供給された10年前の好調時でも変動金利の上昇幅は0・5％前後だった。このため、急激な上昇傾向は薄いとの見方も出ている金利だが、顧客の心理に与える影響は看過できない。

販売現場では一部、こうした先高感に押されてモデルルームに来場する顧客も出始めており、市場の行方が注目される。

三菱地所が再開発を進める東京・丸の内地区