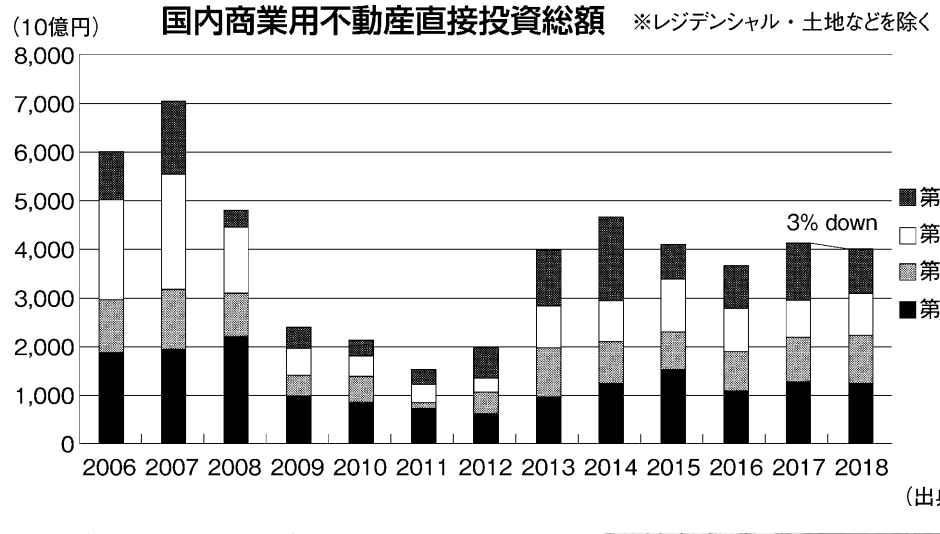


# 活況の春迎える 不動産市場



JLLによると、国内の商業用不動産に対する投資額は前年を3%下回る4兆1100億円となった。9月までは前年を上回って推移していたものの、10・12月に減速した影響が出た。ただ物件取得を目指す投資家の積極姿勢に大きな変化は見られないことから、18年の新設住宅着工戸数は前年比2・3%少ない94万2370戸と2年連続で減少が続いた。地震や豪雨で施工が遅れたことが原因と見られる。18年はオフイスや物流施設を中心に融資厳格化で貸賃住に上場不動産投資信託(「J-REIT」とス)が7年ぶりに減少。今年10月の消費増税を引が多かった。だが件数も、18年内の動きは鈍数では都心の商業施設

## 商業用の投資堅調 オフィス・物流施設も好調

不動産市場は活況なまま春を迎える。オフィスは働き方改革の波を捉え、新築ビルへの移転や既存テナントの増床ニーズが拡大。シェアオフィスの浸透も追い風で、都市部の新築ビルは満室稼働が目立つ。物流施設は活発な電子商取引(「E C」)需要に沸いており、住宅も実需に支えられた動きが旺盛だ。不動産価格は2020年以降に需給が崩れ、下落する。かつて聞かれたこんな懸念は、杞憂に終わりそうだ。

## 新設住宅着工は減少

半面、住宅はまだら集客効果もなかった。調査会社と見る。一戸建て注文住宅の伸びは鈍り、持ち家は前年比0・4%減の28万3235戸と2年連続で前年を割った。首都圏が住宅ローンには低金利で、消費者にとって良い環境(住宅メーカー張った。人手不足の影響も出た。土地取得が難航した。マンション販売は好調だ。不動産経済研究所の調べによると、18年の全国マンション発売戸数は前年比3・7%増の8万2566戸と2年連続で伸び、14年以來の高い水準を回復した。



東京ミッドタウン日比谷の開業日はオープン前から行列ができた。

## 東京の街並み“進化”

2020年の東京五輪・パラリンピックに向け、東京の街並みが大きく変り始めた。大規模な再開発を手がける不動産会社に共通する旗印は「多様な機能の複合」だ。東部の「東京ミッドタウン日比谷」を開業した三井不動産は、その独自性を継承した上で、かつて同じく国際競争力を備えた街を志す。たごを印象づけた。井グループの、お膝(次ページ)へ続く

戦略的にオフィスを作るの見方が多い。高機能の物流施設を求め動きも続く。C BREによると、首都圏で稼働するマルチテナント型物流施設の空室率は、18年10・12月期に4・8%と前期比1・3%低下し、15年7・9月期以來の水準となった。強い需要を踏まえ、平均賃料も前期比0・2%上昇した。19年1・6月期には計7万7000坪の新規供給があるため一時的な空室率の上昇が見込まれるが、すぐ低下に転じる見通しだ。

働き方改革。高機能化で需要増

BE THE CHANGE

世界にでると日本がよくわかる。

日本を極めると世界が微笑む。

ニューヨーク、ハドソンヤード。私たちの街づくりが世界を変える。

# HELLO HUDSON YARDS!