

9/2x

地価解剖

回復の行方

地方に先行して地価が上
がってきた都心部。今回の
基準地価でも上昇は続いた
が「山は越えた」との見方
も出てきた。

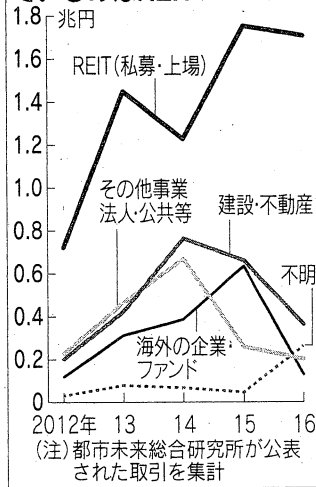
「そろそろ危険」

東京都江東区の木場公園
をのぞむ建設中のマンション。
3・3平方メートル当たりの
価格は200万円台後半半
だ。周辺では住友不動産や
野村不動産が300万円台
半ばで売り出す中、異例の
安さだ。分譲するのはプリ
スという新興業者。「プラ
ンド力より価格で勝負して
います」。販売担当者はこ

不動産取引額2割減

下

不動産の旺盛な購入を続け
ているのはREIT(1~8月)



企業業績先行き不安

んな売り文句で来年の完成
を前にほぼ完売した。
2008年の米金融危機
時に民事再生法の適用を申
請した中堅不動産のモリモ
ト、戸建てのオープンハウ
ス、関西の京阪電鉄不動産
...。金融危機以降、大手
の牙城だった都心部で価格
物件の平均価格は8月まで

上昇についていけない実需
の受け皿となる新興業者が
幅を利かせ始めている。
「そろそろ危険水域」。

得が手控えられるのは、テ
ナント企業の業績への先行
き不安が大きい。賃料の引
き下げを求められたり、撤
退されたりするからだ。

千葉県の商業ビル。ここ
に入居するイトーヨーカド
...。東習志野店は、業績不振
で来春退去する。退去が決

証券レジデンシャル・プラ
ない。

3カ月連続で前年割れ。大
手も一部で値下げし始めて
いる。
オフィスや商業ビルも事
情は同じ。都市未来総合研
究所によると、1~8月の
不動産取引額は2兆666
5億円と、前年同期に比べ
2割下落した。不動産の取

まいった6月時点で上場不動
産投資信託(REIT)の
野村不動産マスターファン
ド投資法人がこのビルを取
得を決めていた。野村マス
ターは「退去リスクを織り
込んで値付けしていたがこ
んなに早いとは」と驚く。
オフィス賃料も頭打ち
だ。業績不安から、移転す
るにしても1人当たりの面
積を減らし、賃料を節約す
る動きが広がる。

投資マネー頼み

そんな中で唯一強気なの
がREITだ。
7月、東京・浅草橋であ
った投資用マンションの入
札。8社による混戦を制し
たのは私募REITの大和
証券レジデンシャル・プラ
ない。

イベート投資法人だった。
この物件の賃料で得られ
る投資利回りは4%台で、
1年前より1割下がった。
それでも日銀のマイナス金
利政策で、利回りの消失に
困った企業年金を中心とす
る投資家の資金が流れ込
み、新たな物件の購入を続
ける。同REITは9月に
も70億円強の増資をした。
とはいえ金融政策だけで
不動産市場は支えきれな
い。「トヨタ自動車社員の
購入が支えです。円高で業
績が落ち込んだらどうなる
のか...」。中部圏のある
マンション販売業者は気を
もむ。企業業績や賃上げな
ど実体経済が動かなけれ
ば、力強い地価上昇は望め