

ゆるみとゆがみ 日本経済の明と暗

▶ 2

不動産、一部に天井感

市況はもう天井か――。3月末に成立した東京・秋葉原にある10階建ての商業ビルの売却を巡り、不動産業界で衝撃が走った。

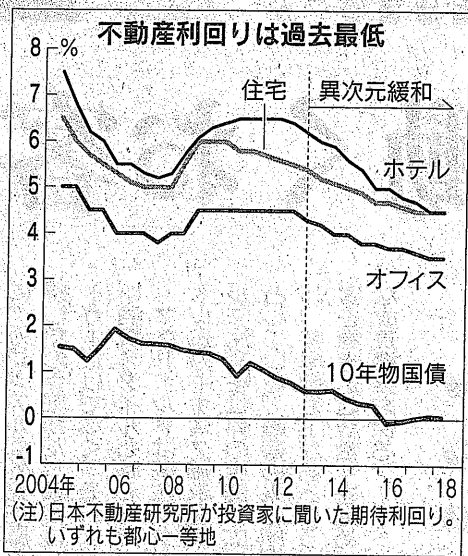
取引額は145億円とみられる。売り主は日本株の短期売買だけで200億円以上の資産を築いた個人投資家Kさんだった。リーマン・ショック直後の08年に約90億円で買ったビルを相場の目利きが手放したとあって話題をさらったのだ。

不動産の相場が過熱しているかは、賃料収入を物件価格で割った利回りでわかる。今年4月の日本不動産研究所の調査によれば、東京・丸の内近辺の1等地の期待利回りは3.5%だった。

1999年の調査開始以来、最も低く、人気物件では3%を切る事例もあった。「ファンドバブル」と呼ばれた07年(3.8%)をも下回った。

13年4月の異次元緩和で日銀が大量の国債を買い入れた結果、長期金利が低下。債券運用を主体とする年金基金や生命保険会社は利回

りを確保するために代替投資先を求めねばならなくなりが、不動産に大量のマネーが流れ込んだ。世界的な力ネ余りでアジアの政府系ファンドの投資も相次ぎ、日



住宅は価格帯で濃淡



足元のオフィス市況は堅調だが…(東京の中心部では再開発が相次ぐ)

賃料は4万円程度と07年の約6万円に遠く及ばない。好景気でも働く人の数が急激に増えるわけではない。マンションはといえば価格帯による濃淡が著しい。株高などを背景に富裕層の需要は強く、超高級物件は引く手あまただ。森ビルの

調べでは13〜17年に2億円以上で分譲された物件は1100戸超で、うち18戸は10億円を超える。08〜12年と比べると3〜4倍で、東京・虎ノ門に20年に完成する予定の物件を、森ビルは同社の最高級と位置づけた。「10億ション」も用意する。一方、中間所得層を対象にした物件には陰りが見え始めた。東京・豊洲など東京湾岸エリアで乱立したタワーマンションには空室が目立ち始め、一部では物件価格も下がりがつつある。魅力的な特徴の有無ではっきりと選別される」と東京方2年前のマイナス金利の導入で苦しくなった金融機