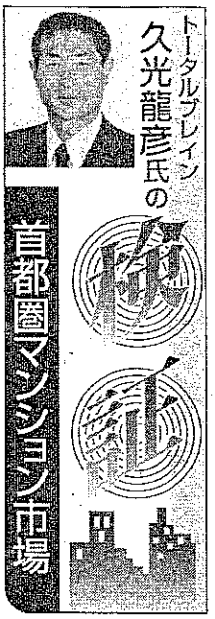
建通新聞 2012年(平成24年) 10月31日号 掲載



57

プラウド南麻布

野村不動産・三井物産

好調要因 立地の希少性と納得できる設定価格

定期借地権は1992年8月に施行された借地借家法により規定された借地方式で、一般定期借地権では借地期間が50年以上、期間満了時には原則借主が建物を取り壊して土地を返還する仕組みとなっている。95年以降に東京23区内で供給された定期借地権物件は40物件ほどであまり多くはない。借地期間が50年以上と長いため、地主は宗教法人など個人や一般法人以外のケースが多い。

当物件の地主（底地人）はフランス共和国である。計画地はフランス大使館の敷地の一部で、大使館の建て替え事業に絡んだプロジェクトだ。当計画の平均価格は1億3000万円、最高価格は4億9000万円という超ハイグレード商品だが、販売住戸77戸は即日完売。不景気をまったく感じさせない売れ行きである。それでは好調要因を見ていこう。

①通常ではありえない立地の希少性

当物件の住所は港区南麻布4丁目、住所だけを見ても都内一等地だが、さらに当物件の敷地はフランス大使館の一部、大使館内の豊かな森に面する希少性抜群の超一等地である。配棟計画を見ても建物をその緑豊かな森に向けており、まさに今回の立地は得難い立地条件といえる。

②納得感のある設定価格

当計画の借地期間は60年で、計画当初は50年設定だった期間を延ばしたという。この定借期間を60年に延ばした効果は大きかったと思われる。また、当物件の約440万円の分譲単価設定は、所有権価格で換算すれば600万円台前半程度と考えられるが、過去の事例で見ると、旧価格時代の2004年に同じ南麻布4丁目のフランス大使館隣接地で三井不動産が「パークマンション南麻布」を669万円で供給している。それを見ても、当計画の設定価格は適正値だったと判断される。

③メリハリの利いたグロス設定・ハイグレードマンションにふさわしい商品企画

当物件は商品企画面でも見どころが多い。配棟面では広大なフランス大使館の森が楽しめるよう住戸に奥行き3㍍のバルコニーを設置したり、屋上には森を見下ろすビューデッキを設けたりと森との一体感をテーマにしている。仕様設備に関しても、当計画のグレードにふさわしい過不足のないレベルとなっている。

④建物解体せずに、既存建物ごと地権者に返還するシステム

冒頭に説明したように、定期借地権は本来、借地期間終了時には建物を解体して地主に更地で返還するというシステムである。今のエコロジーの思想を持ってすれば、スクラップアンドビルドという考え方は若干違和感があり、特に都心のハイグレード物件のように永く残しておきたくなるような立派な建物を期間終了後に解体して更地にすることにはやや抵抗感（もったいない気持ち）があったが、当計画は建物を残したまま返還するという仕組みになっている。これは解体準備金が必要ないということにもなり、購入者に対してのメリットも大きい。これからは、定期借地権に関してこういう形態も増えるのではないだろうか。

また、今回野村不動産とJVを組んだ三井物産からは昨年10月に物産都市開発というマンションデベロッパーが誕生した。商社の総合力を生かした特色ある商品で市場に活力を与えてほしいものである。

（トータルブレイン取締役社長）

＜概要＞事業主＝野村不動産・三井物産　所在地＝港区南麻布4ノ33ノ13　交通＝東京メトロ日比谷線広尾駅徒歩7分　構造・規模＝RC造7階建て総戸数89戸、販売戸数77戸　専有面積＝69・08～192・70㎡（平均101・60㎡：第1期分）　価格＝6090万～4億9000万円（平均1億3465万円：第1期分）　平均坪単価＝438万1千円（第1期分）　竣工予定＝2013年8月