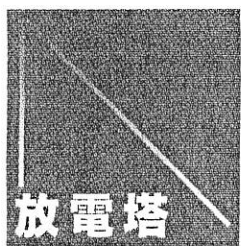


公示地価、三大都市圏6年ぶりプラス

不動産 再びミニバブルの気配

塩漬け物件相次ぎ入札、地方では銀行が積極融資



金融記者座談会

D 2014年の公示地価、東京と大阪、名古屋の三大都市圏は6年ぶりにプラスになった。

S 森トラスト・アセットマネジメントの堀野郷社長は「景気回復が数字に表れた。海外マネーの呼び水になる」と期待していた。アベノミクスも息切れ気味で東証REIT指数も昨秋から横ばい状態だったから。

A 首都圏はもう過熱気味。07年の不動産ミニバブルの時、「高値づかみ」と騒がれた物件が相次ぎ動いている。最近話題なのが東京・港区の「国際赤坂ビル」。

E 日本最大の不動産ファンドといわれたダヴィンチ・ホールディングスが約1000億円の高値で買った物件でしょ。リーマン・ショックの後、経営危機に陥ったダヴィンチが売りに出したまま「塩漬け」になっていたけど、住宅大手が700億円台の札を出して交渉中だとか。あるREIT幹部は「単純な投資では出せない金額。再開発するつもりでは」と驚いていた。

S 目黒雅叙園も米ローンスターが取得して塩漬けになっていたけど2月下旬から入札が始まったみたい。決まれば1000億円以上は固い。シンガポールやアブダビなどの政府系ファンドが触手を伸ばしているそう。一部地主とローンスターで、対立があったんだけど、これが昨年解決したそうで、投資家の目の色が変わった。

A いい出物が少ないから塩漬け物件が目がいく。ある不動産ファンド幹部は「企業の『期末売り』が少なかった」と漏らしていた。通常、決算期末の3月に近づくと、企業が業績を良くするため、保有不動産を売ることが多いんだ。今年は業績もいいし地価が上がっていく期待もあるから、売り惜しんだのかも。目立ったのはソニーの日本社ビル売却くらい。それもあって不動産ファンドの人たちは「銀座ソニービル」が売りに出ないか注目している。

H 都内では湾岸地区の地価上昇が目立った。20年の東京五輪で選手村などの施設ができるエリアに近く、人気が高まっている。ただ不動産コンサルティングのトータルブレイン、久光龍彦社長は「ここ数年で同地区で2万戸規模の供給がある」と言っていた。首都圏の13年のマンション販売戸数が5万6000戸だから相当。販売価

公示地価

国土交通省が毎年3月に公表する同年1月1日時点の全国の地価。今年は2万3380地点が調査対象。各地域の不動産鑑定士が手分けして評価し、国土省の土地鑑定委員会がまとめるという流れ。土地を取引する際の価格の指標となる。

土地用途を「住宅地」「商業地」「工業地」に分けて公表。今年は三大都市圏は上昇したが、全国で見れば住宅地は0.6%、商業地は0.5%の下落。下落率は小さくなっているが、まだプラス転換はしていない。

公的な地価としてはほかに、国税庁が7~8月に公表する路線価(1月1日時点)、都道府県の調査で国土省が9月に公表する基準地価(7月1日時点)がある。路線価は主要道路に面した土地を対象とし、相続税や贈与税の算定の基準となる。基準地価は地方の調査地点が比較的、多い。

格も上がっていて「本当に需要が追いつくのか」と心配する関係者も多い。

D 「ミニバブル」の気配って、ほかの地方都市にも広がっているのかな。

K 名古屋駅前には2017年までに「名古屋ビルディング」「JPタワー名古屋」など3本の高層ビルが完成する。再開発への期待から駅周辺の商業地の地価は2けたの伸び。特に駅西側の中村区椿町は、商業地で全国トップの上昇率。あるオフィス仲介業者は「2027年のリニア中央新幹線開業まで地価は緩やかに上昇する」と分析していた。

A トヨタ自動車の業績好調から、愛知県では豊田市周辺の宅地需要が増加している。日進市やみよし市で3.5%以上上昇。不動産業者によると、自動車関連に勤める30代の比較的若い世代が、4千万円前後の住宅を建てるケースが多いとか。

E 大阪では3月に全面開業した国内一の高さを誇る超高層ビル「あべのハルカス」が注目を集めた。周辺の地価も上がったけど、伸び率は電車で1駅程度離れた場所の方が高いそうだよ。「眺望を考えると、少し離れた方がいい」(不動産鑑定士)からだって。

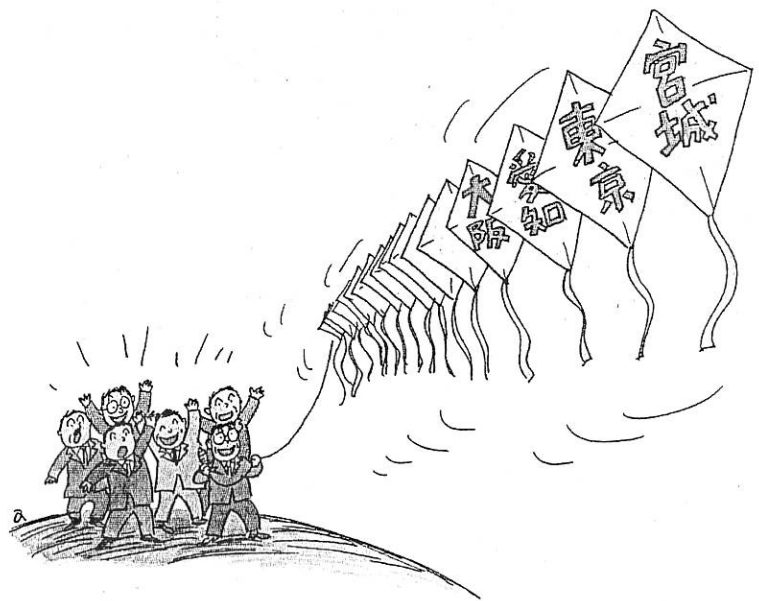
W 上昇率が2年連続で全国首位の宮城県は、東日本大震災からの復興で住宅再建が加速している。仙台駅近くのマンションは即日完売が出る人気ぶりだ。15年の地下鉄東西線開通を控え沿線の地価を押し上げている。ただ地元の不動産鑑定士は

「需給のアンバランスが大きい。支払える限界に近づいている」と懸念していた。

S 地方に注目する投資家は増えているね。ボウリング場を展開するラウンドワンは今年に入って全施設の2割に当たる30近い物件を350億円で一気に売った。このうち秋田市や長野市、金沢市など17カ所はシンガポールを拠点とするファンドが一括で購入したそうだよ。「昨年からの投資家の引き合いが増え、有利な状況で売買が成立しやすくなった」とか。投資家にすれば、ラウンドワンはテナントとして残るから、賃借料で安定したリターンが稼げる。「おいしい」投資と言えるかも。

M 福岡も地価反転こそしなかったけど、盛り上がっているよ。繁華街・中洲の商業ビルを、ガソリンスタンドを運営している地場企業が100億円超で昨年末に購入した。テナント探しに苦労して「90億円も出せない」との声が出ていたんだけどね。県内の地銀が購入資金を出したそう。福岡は地域金融機関の競争が激しく、担当者は血眼になって大口の融資案件を探しているからね。福岡では外から不動産購入に来て、地銀の支援を受ける地場企業に買い負けるケースが最近目立っているんだ。

D 将来の地価上昇を見越して銀行が貸し込む構図はまさにバブルを思い起こさせるね。アベノミクスの失速で「2度漬け」になるような物件が出てこないといいけどね。



絵・さいとうあやこ