



特集

「木のビル」が提供する 新しい不動産価値

都市部でいま、「木のビル」が登場し始めている。規制緩和を背景に新しい木質系耐火部材が開発されるようになり、それらを利用した中高層の建築物が建てられるようになってきた。「木造は耐用年数が短い」という常識が変わろうとする中、木のビルが提供する不動産の価値を探る。

下の表に示したのは、国の補助事業を用いた「木のビル」の主な事例だ。従来、都市部で規模の大きな建築物は鉄骨造か鉄筋コンクリート造が主流だった。そこに、表中のような木質系の耐火部材を用いた造りが新しく加わってきた。

木材の利用は林業の再興に欠かせない。また木材は二酸化炭素を吸収し、炭素として固定するので環境負荷の低減にもつながる。木材の利用はそうした産業・環境政策の観点から推進されてきた。

投資・事業面の判断から あえて「木のビル」の例も

しかし、木のビルはそうした公共的な理

由から建てられてきたものばかりではない。不動産の価値を高める造りとの判断から、言い換えれば投資や事業として有利であるという判断から建てられてきたケースもある。

一例が、東京・自由が丘で2016年10月に完成した商業施設「Gビル自由が丘01(B館)」だ。日本リテールファンド投資法人がポートフォリオに組み込んでいた保有資産を、木造と鉄筋コンクリート造を組み合わせることで建て替えた。発表資料では木造を採用した理由として、リーシングの優位性も挙げる。

テナントは、ファッションブランドを多数展開するストライプインターナショナル。2016年11月から10年間にわたってこの施設

をまるごと賃借し、ライフスタイル型の店舗「KOE HOUSE」を運営する。

木のビルが登場し始めた背景には、建築法規の性能規定化と呼ばれる法令の見直しがある。これによって、一定の耐火性能を持つ建築物は、立地や規模の制約を受けないで建てられるようになった。

しかし木は、鉄やコンクリートに比べ火に弱いというのが一般的な見方だろう。その木で耐火性能を確保するとはどういうことか。

それを可能にしているのが、図1に掲げた大きく3種類に分かれる木質系耐火部材である。たとえ火に包まれた場合でも、すべてが燃え尽きることはなく、芯に当たる部分は生き残るという点で共通だ。



1. Gビル自由が丘01(B館)。東急東横線・大井町線の自由が丘駅から徒歩5分程度の立地。周辺には、高感度なファッション系やライフスタイル系の新規テナントの出店が見られたという。そうした商業立地のポテンシャルを木のビルで顕在化させたともいえる
(画像提供:三菱商事・ユービーエスリアルティ)

2. 左ページ下の表に掲げた「木のビル」の主な事例の1つ、ボラテック株式会社の本社ビル。図1で示した鉄骨内蔵型の木質系耐火部材を用いている
(画像提供:日本集材工業協同組合)

3.4.5. 木造建築の新しい可能性を探る活動を展開するNPO法人 team Timberize では、直交集成材[CLT]を用いた「木のビル」の可能性を提案している。3と4は、CLTの床と鉄骨の柱で構成するハイブリッド建築。コアゾーンに耐力壁を設置し力を負担させることで、水平な床面とスリムな柱で構成される伸びやかな空間を生み出している。5は、CLTパネル工法の3階建て集合住宅を「プレキャストコンクリート(PC)」と呼ぶ工場生産のコンクリートパネルで構成した巨大なフレーム内に収めたもの
(画像提供:NPO法人 team Timberize)

表 「木のビル」の主な事例

年度	提案者(建築主)	建設地	建物用途	延べ床面積	構造	階数
2010	ボラテック株式会社	埼玉県越谷市	事務所、店舗、駐車場	6592.63㎡	木質ハイブリッド造	地上4階・地下1階
	(個人)	東京都世田谷区	店舗、共同住宅	372.15㎡	木造+鉄筋コンクリート造	地上5階
2011	株式会社横浜都市みらい	横浜市都筑区	事務所、店舗、診療所	1万663.96㎡	木造+鉄筋コンクリート造	地上4階・地下1階
	大阪木材仲買協同組合	大阪市西区	事務所	1032.19㎡	木造+鉄筋コンクリート造	地上3階
2012	(個人)	東京都北区	店舗、共同住宅	599.71㎡	木造	地上4階
	株式会社サブデュ	東京都中央区	店舗、共同住宅	212.05㎡	木造+鉄筋コンクリート造	地上5階
2013	高知県市町村総合事務組合	高知市	事務所	3659.03㎡	木造+鉄骨鉄筋コンクリート造	地上6階
2014	京都木材協同組合	京都市右京区	事務所、店舗、共同住宅	754.50㎡	木造	地上4階
2015	株式会社フレバーライフ社	東京都国分寺市	事務所	606.31㎡	木質ハイブリッド造+鉄骨造	地上7階
	株式会社アイルインホテル&リゾート	北九州市小倉北区	宿泊施設	1243.02㎡	木造+鉄骨造	地上6階

※一般社団法人木を活かす建築推進協議会「木造化・木質化を進めて木のまちをつくらう」(2016年3月)とスタジオ・クハラ・ヤギへの取材を基に作成
※事例は、建築物の木造化・木質化に向けた国土交通省の補助事業の採択を受けたもの。表中、左の欄はその採択年度

建築法規上、火災に対する安全性で問われるのは、建築物の構造体が倒壊することはないか、内部の人が安全に避難し切れるか、という点だ。構造体をこれらの部材で組み上げていけば、火災が起きても芯に当たる部分で構造体を支え切れる。表に記した事例はいずれも、そうした造りを採用している。

これら木質系耐火部材の中で注目したいのは、外部から部材の木質感を見て取れる上の2つ、「燃えしろ被覆型」と「鉄骨内蔵型」である。木のビルに対して、環境負荷の低減や林業の再興という観点からだけでなく、空間の質という価値も見いだせる。

木質感のある部材を採用し 空間の質を高める

これら2つの部材を用いることで、これまで木をそのまま見せた造りにはできなかった立地や規模でも、空間の質を確保することができるようになった。そのことを、不動産の価値向上に生かさない手はない。計画中の建築物にどういった空間を生み出すか、選択の幅は間違いなく広がっている。

こうした木のビルの普及に向けた課題は、技術力やコストである。

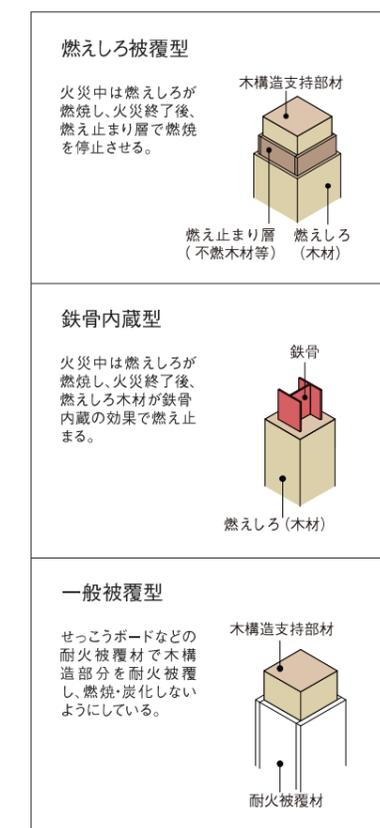
木質系耐火部材が開発されているからといって、それらを単純に組み合わせれば安全な建築物ができるとはいえない。その部材をもとに建築物を設計し施工するのは、人である。ほかの部材と組み合わせる箇所を安全上どのような造りにすべきか、という点に関しては、一定の見解が必要。設計者や施工者の技術力が問われる。

コストの課題は、とりわけ「鉄骨内蔵型」で大きい。木質の部材開発にも携わる建築設計事務所のスタジオ・クハラ・ヤギ代表取締役の久原裕氏は、こう指摘する。「基本的には鉄骨造。しかも設計に必要な情報も公開されてきました。設計者にとっては比較的取り組みやすいはずですが、しかし、建築コストが高かった。採用された例はまだ数えるほどです」。

しかしこれらの課題も今後、解消されそうな兆しがある。技術のオープン化とコストの引き下げ努力が進めば、木質系耐火部材の採用実績が増え、それがまたコストダウンを呼ぶ可能性もある。

いま、木のビルをあえて選択した建築主は、どのような狙いや展望を持つのか——。一般企業が「木のビル」を本社ビルとして建設している例を、次に紹介する。

図1 「木のビル」を構成する
木質系耐火部材



資料提供:NPO法人 team Timberize

事例 ● フレーバーライフ社本社ビル（東京都国分寺市） 建築コスト抑えた普及型の開発へ 木質ハイブリッドの地上7階建て



6. フレーバーライフ社本社ビルの完成予想CG。外装には木製ルーバーを取り付け、外から見ても「木のビル」ということを印象付ける
(画像提供:スタジオ・クハラ・ヤギ)

7.8. フレーバーライフ社本社ビルの建設現場(写真下)。柱や梁(はり)などの部材には写真右下のような鉄骨内蔵型の木質部材を利用している
(画像提供:スタジオ・クハラ・ヤギ)



建築概要

敷地面積:180.80㎡
 建築面積:103.52㎡
 延べ床面積:606.31㎡
 設計:スタジオ・クハラ・ヤギ+ team Timberize(建築)、
 KAP(構造)、安藤・間(設備)、桜設計集団(防耐火)
 施工:住友林業
 施工期間:2016年10月~17年7月(予定)

JR国分寺駅から徒歩ですぐの市街地に、地上7階建ての木のビルが建設されている。建築主は地元へ本社を置くフレーバーライフ社。アロマテラピー用エッセンシャルオイルの製造・販売やアロマテラピースクールの運営を手掛ける会社だ。従業員は約40人。2017年8月には国分寺市内に2カ所ある拠点をここに集約する。

同社社長の興津秀憲氏は「私たちは自然との共生を経営理念として掲げています。多摩地域に本社を置いていることもあり、多摩産材をうまく活用していきたいと考えていました」と、木のビルの建設を目指すようになった理由を話す。

同社ではキャッシュフローを重視する経営方針からオフィスを所有せず借りてきた。「事業拡大に伴ってスペースが手狭になってきました。しかも拠点が分かれていると、社内でコミュニケーションをすぐに取れないことがあります。1つの空間をみんなで共有する必要も感じていました」(興津氏)。

拠点を1カ所に集約するに当たり自社ビルを志向した。「社会的な信用力を高めるためには自社ビルのほうがよいと考えが変わりました。人材採用でも、そちらのほうが有利だ」と。こうして同社は、国分寺駅前に広

さ約180㎡の土地を手に入れ、本社ビル構想を練り始める。2015年夏のことだ。

ただ、木のビルの建設に向けてすぐに走り出せたわけではない。

部材接合部の形状を工夫 鉄骨造に比べ10~15%高に

「構想は一時、頓挫しかけた」と興津氏は打ち明ける。「敷地を最も有効利用するためには地上7階建ては欲しい。しかもそれを、木で造りたい。そう考えて探したものの、それに対応できる設計・施工者に出会えませんでした」

しかし、思いをかなえてくれそうな機関を多摩産材の関係者から紹介される。木造建築の新しい可能性を探る活動を展開しているNPO法人のteam Timberizeである。そこから木のビルを得意とする建築設計事務所のスタジオ・クハラ・ヤギに行き着いた。

その提案について興津氏は「木質系耐火部材で地上7階建てを実現できることのほか、普及型の開発を目指すチャレンジ精神を評価しました」と振り返る。

スタジオ・クハラ・ヤギが選んだのは、鉄骨内蔵型の木質系耐火部材である木

質ハイブリッド部材だ。普及型とは、一番の課題であるコストを抑えながら、鉄骨造である点を生かして設計に汎用性を持たせることだ。スタジオ・クハラ・ヤギ代表取締役の久原裕氏は「設計に関する情報を公開し、設計者や施工者が誰でも技術的に対応できるものを目指します」と語る。

フレーバーライフ社の設計に当たっては、コスト高を招く一因と考えられた柱と梁の接合部の造りを見直し、部材の製作コストや運搬コストを抑えるように工夫した。スタジオ・クハラ・ヤギのもう1人の代表取締役である八木敦司氏は「建築コストは鉄骨造に比べ10~15%高に抑えられる見通しです」と明かす。

現在建設中のため、最終的な金額は判明していないが、施工者の住友林業が2016年10月の着工時点で公表した資料によれば総工費は約4億円である。

「設計面でも施工面でも、コストを引き下げられる余地はまだあります。柱や梁は木質系耐火部材ですすでに仕上がっているので、その部分の内装費はかかりません。その点でも価値を発揮できます」。久原氏と八木氏は今後、木のビルの普及に向けてコスト低減などに取り組む予定だ。

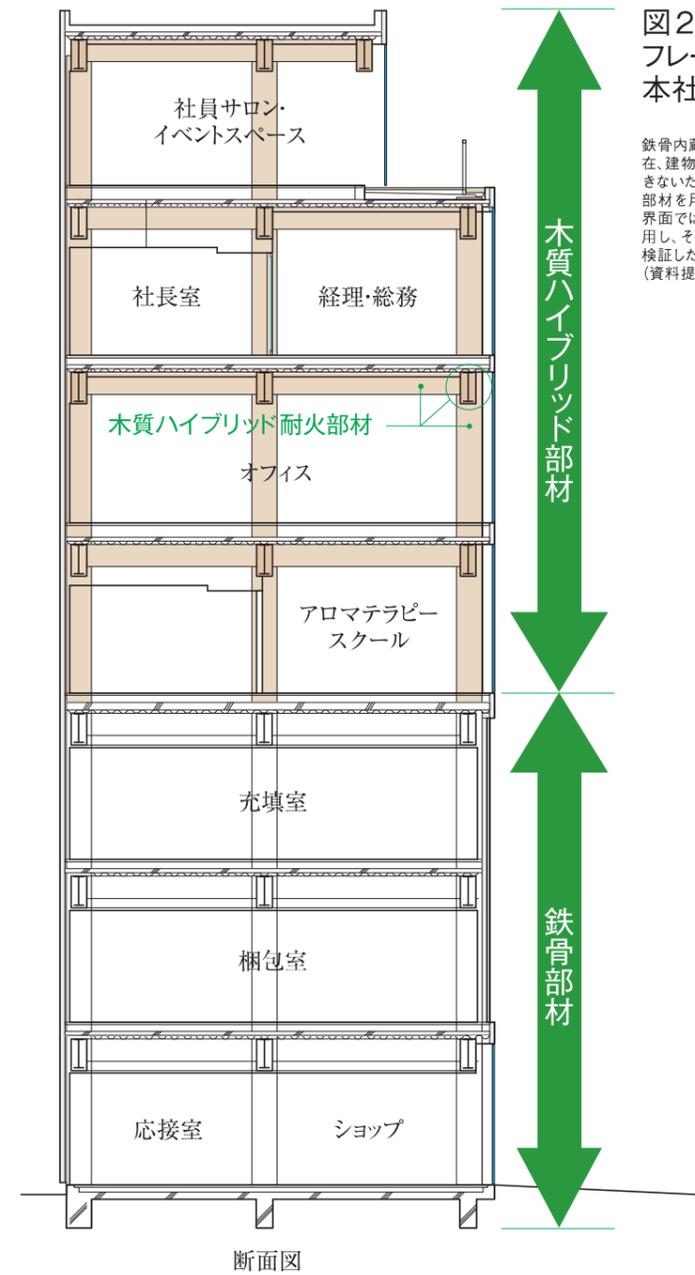


図2
フレーバーライフ社本社ビルの断面図

鉄骨内蔵型の木質系耐火部材は現在、建物上部4層分までしか利用できないため、下部3層分は別の耐火部材を用いている。3階と4階の境界面では熱が伝わりにくい造りを採用し、それを耐火性能試験によって検証した
(資料提供:スタジオ・クハラ・ヤギ)

建築主に聞く いまなぜ「木のビル」なのか

健やかに過ごせるオフィス環境、ブランディング効果も見込む

最初の見積もりを見たときは、工事費が高いと感じました。肌感覚で言えば、鉄骨造などに比べて30%ほどです。それでもあえて、木質を選びました。その理由は、木材に囲まれた環境では健康やかに過ごせるという思いからです。

木造と鉄筋コンクリート造の校舎を持つ中学校を訪ねたとき、木造のほうが生徒は健康やかに育つ、と先生にお聞きしたことが強く印象に残りました。オ

フィス環境も同じではないかと考えたのです。

従業員は1日の3分の1をオフィスで過ごします。そこを働きやすい環境にするのは、私の責務です。そこで、木の息づかいを感じられるオフィス環境にしようと決めました。従業員にとって仕事がしやすい環境になれば、経営面の効果も期待できるでしょう。

私たちが扱うアロマテラピー用の

エッセンシャルオイルは自然由来の製品です。企業として自然との共生を経営理念に掲げているだけに、木を用いたビルが建ち上がってくれば、街のランドマークにもなり、当社のブランディング効果も見込めるでしょう。

「あのビル、変わっているね」。そういう目で見てもらえる先駆的な面白いビルにしたいという思いも、かなえられました。(談)



株式会社フレーバーライフ社 代表取締役社長 興津秀憲氏

展望 ● 「木のビル」は身近になるのか

木造の呼称変更でイメージ刷新 普及促進には金融支援も必要

木質系耐火部材を用いた建築物の存在はビルオーナーや投資家にとって身近なものになっていくのか——。課題は、技術のオープン化と建設コストの引き下げだけではない。日本不動産研究所研究部次長の後藤健太郎氏は、木のイメージ刷新、事業性の確保、そして金融支援の必要性を挙げる。

「いまの木造は昔のものとは違います。火災や地震に対する安全性がほかの構造形式に劣るわけではありません。旧來のとは違うことを印象付ける意味でも『木造』という名称ではなく、『木質造』や『スーパー木造』など別の名称を付けたほうがいいと思います」

木造の弱さを印象付ける1つの要因は、固定資産の減価償却費を決めるときに用いる税法上の耐用年数だ。事務所を例に取れば、鉄筋コンクリート造で50年、鉄骨造で30年前後なのに対し、木造は24年。事務所以外の用途で比べても、木造は耐用年数が短いのが実情だ。

もちろん、この耐用年数の短さがあるからこそ、木造には節税メリットを見込める面が

ある。建物の取得額が同じなら、減価償却の期間が短いほど償却額は増えるからだ。それは1つの魅力ではある。

部材の「軽さ」を生かし 耐震改修への活用も

しかし現実には、いまの木質系耐火部材が24年しか持たないということはありません。「かつて供給された木造住宅の中には確かにその程度の年数しか持たないものもみられました。しかし、それは決して木造だからではなく、造りの問題です」(後藤氏)。

木造の弱さを印象付けるもう1つの要因は、国が建築物の非木造化へ突き進んだことに遡る。1950年代以降、国はいまと全く反対に、木材消費の抑制や不燃化の促進の観点から非木造を推進した。それが、非木造を木造より一段上に位置付ける見方を生んだ。

そうした旧來の「木造」のイメージの呪縛から、新しい名称によって解き放たれよう。それが、名称変更の趣旨である。

一方で、木質系耐火部材を用いたビルの開発が事業として成り立つことも欠かせない。「まだコスト高である以上、相場以上の賃料を確保できるなど、そうした造りを選択するだけの合理的な理由が必要だ」と後藤氏。ただ、メリットさえ明確になっていけば、急速に普及することも考えられるという。

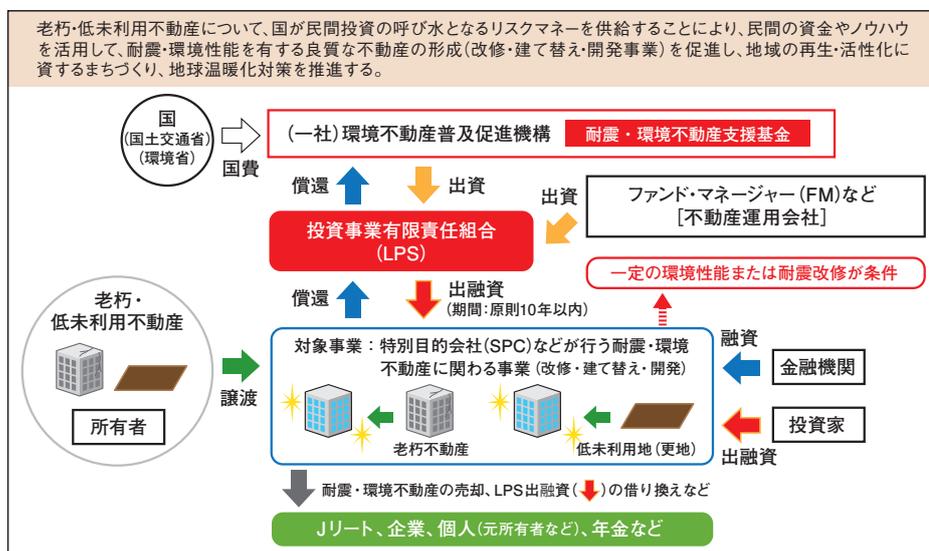
可能性の1つとして後藤氏が挙げるのは、木質系耐火部材の「軽さ」。耐震改修の場面で生かせるという。「古いビルの耐震改修では上層階を、木質系耐火部材を用いた軽い構造体に置き換える改修法も考えられます。それによって、耐震基準を満たしやすくする。建て替えなどほかのケースと比べたうえでメリットが見込めることが前提です」。

後藤氏はさらに、「国が制度化した耐震性能や環境性能の向上を図る『耐震・環境不動産形成促進事業』の仕組みを参考に、木質系耐火部材を用いたビルの供給を促す手も考えられます」と提唱する。同事業は、官民の資金を元手に投資事業有限責任組合(LPS)を立ち上げ、老朽不動産や低未利用不動産の活用を促していくものだ(図3)。

この新たな仕組みでは、耐震・環境不動産形成促進事業でLPSの出融資を受けられる条件を「一定の環境性能または耐震改修」としているところを、例えば「一定量の木材利用」などに置き換える。それによって、木質系耐火部材を用いたビルを不動産市場に供給しやすくする。民間投資の呼び水となる新たなファンドを立ち上げ、市場づくりを金融面から後押しする仕組みである。

「ファンドの資金源をどこに求めるかという点は課題です。ただ、こうした金融面のサポートによって市場づくりを後押しすることは、木質系耐火部材を用いたビルの技術開発にとっても重要です」。後藤氏はそう強調する。

図3 投資ファンドの参考事例「耐震・環境不動産形成促進事業」



日本不動産研究所研究部次長の後藤健太郎氏は、耐震・環境不動産形成促進事業の仕組みを参考に、「木のビル」の普及にかけた官民合同ファンドの立ち上げを提唱する(資料提供:日本不動産研究所)

戦後3番目に長い景気拡大でも 実感に乏しいのはなぜか

2012年12月に始まった景気拡大は、今年3月ですでに52カ月。
平成バブル景気(1986年12月～1991年2月の51カ月)を抜き、
戦後3番目に長い景気拡大となったことは確実だ。
ただ、過去の景気拡張期とは異なり、景気回復の実感は乏しい。
その主な原因は、家計消費の低迷や公共投資の減少にありそうだ。

角川 総一 (かどかわ そういち)

経済ジャーナリスト

1949年生まれ。京都大学中退。公社債新聞、日本債券新聞などの金融専門記者を経て、投資信託データベースを管理・運営する金融データベースシステムを設立。雑誌、新聞などを中心に経済評論家として活動するほか、セミナー講師なども務める。著書は、『毎日5分の「日経新聞」道場』(角川SSコミュニケーションズ)、『2017日本経済新聞の歩き方』(ビジネス教育出版社)など

今回の景気拡大が始まったのは、第2次安倍政権が発足した2012年12月。しかし、1986年12月～1991年2月の平成バブル景気はともかく、2002年2月～2008年2月のいざなぎ景気と比べても回復の実感に乏しいことは否定できない。

四半期ベースでのGDP(国内総生産)を見た場合、2012年10～12月から2016年10～12月期までの景気拡大ピッチは年率換算で1.3%と、これまでの景気拡大期の中でも最低の水準だ(図1)。

では、今回の景気拡大にはどんな特徴があるのだろうか。まずは、GDP構成要因の最大シェアを占める家計消費の伸びが、今回の景気では極めて低水準にとどまっていることだ。次ページの図2に示したように、過去の景気拡大期では右肩上がりの伸びを示したが、今回は景気拡大初期においてこそ相応の伸びを示したものの、それ以降の凋落ぶりははなはだしい。むしろこれは直接的には、同年4月に実施された5%から8%への消費増税の影響を受けた結果だが、それから3年以上を経過しても、本格的な回復の兆しが見えない。

低迷する家計消費が GDPに対してブレーキをかけた

その原因は、実質賃金の伸び悩みに加え、財政逼迫により今後中長期にわたり社会保障関連の支出額が家計を圧迫するとの懸念が広く浸透したためだろう。さらには、消費性向(可処分所得中に占める消

費支出の割合)も低下傾向にある。この結果、全期を通じた家計消費の実質伸び率を計算してみると、年率換算で0.4%にすぎない。GDPが1.3%成長する中で、家計消費は「GDPに対してブレーキをかけた」のである。

もう一つの特徴は、公共投資が2013年度こそ伸びたものの、その後むしろ緩やかに減退し続けていることだ。今回の景気拡大期、公共投資(GDP統計上は「公的固定資本形成」)の伸び率は0.5%にとどまっている。これは年金・医療・介護費用を巡る政府支出の増加ピッチが高まり、2014年度以降、安倍政権が公共投資を削減してまでも財政再建を目指した結果とみることができる。

「いざなぎ景気」のときも、構造改革を旗印にした小泉政権の政策により、公共投資は極端に減少した。しかしこの時期は、米国の不動産ミニバブルも手

■ 1980年代以降の主な景気拡大期におけるGDPの年平均伸び率

愛称	期間	年率伸び率
平成バブル景気	1986年12月～1991年2月(4年3カ月)	7.4%
いざなぎ景気	2002年2月～2008年2月(6年1カ月)	1.7%
アベノミクス景気	2012年12月～	1.3%

図1 (出所) 内閣府景気動向指数研究会
(注) アベノミクス景気のGDP伸び率は2012年10～12月から2016年10～12月期までの年率換算

伝って、世界景気は良好だった。このため、日本では輸出が景気拡大を先導し、財政支出縮小に伴う景気後退要因を完全に陵駕したところに違いがある。ただし今回は、公共投資の減退もGDPの伸びにブレーキをかける結果になったのである。

では、景気拡大を支えたのは何だったのだろうか。GDPベースで見ると、景気拡大を支えた要因の1つは輸出だ。米国をはじめ世界景気が総じて良好に推移したことが寄与した。

次なる要因としては、アベノミクス当初の顕著な円安誘導による企業収益の拡大効果が、やや遅れた格好で企業の設備投資の増勢をもたらしたことが挙げられる。さらに、2020年の東京五輪・パラリンピック開催に伴うインフラ需要の盛り上がりも、要因の1つに挙げられよう。それらに加え、日本銀行の度重なる金融緩和により、住宅建設需要が刺激されたことも景気拡大を支えた。

今回の景気拡大の3つ目の特徴が、従来とは比較にならないほど雇用情勢が顕著に好転していることだ。完全失業率で見ると、アベノミクススタート時の4.3%から2017年3月には2.8%へと、過去に例を見ない改善ピッチである。平成バブル景気時には2.7%から2.1%に、いざなぎ景気でも5.2%から4.0%に改善したにすぎなかった。有効求人倍率も今回は、4年間に0.88倍から1.51倍へと急上昇。これは、6年間にわたり年平均1.7%成長したいざなぎ景気時(0.5倍から1.02倍)の改善ピッチを大きく上回る。しかし、これほどの雇用好転にしては、余りにも景気拡大ピッチが鈍い。

■ 景気拡大期における家計消費の推移

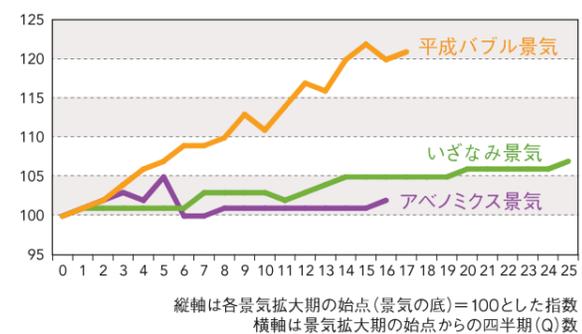


図2 (出所) 内閣府「国民経済計算」

雇用状況が顕著に改善した理由の1つは、生産年齢人口ならびに労働力人口の減少ピッチが速まっているからだ。例えば有効求人倍率が急改善したのは、求人数が204万人から281万人へと増加したものの、求職者数は233万人から188万人へと激減していることが大きな原因である。この間の求人倍率の改善の半分は、「求職者の減少」によるものだったといえよう。過去においては雇用関連指標が際立った好転を示した時期は経済成長率も高かったが、こうした理由から今回はその関連が薄いのだろう。

いつまで景気拡大が続くか？ エコノミストの予想には幅がある

過去の景気拡大期と明らかに様相を異にする足元の景気拡大は、いつまで続くのか。このまま8月まで景気の拡大が続くと、いざなぎ景気(1965～1970年)の57カ月間を抜いて戦後2番目となる。ただ、エコノミストの間では、足元の景気拡大がいつまで続くかについては、その予想には幅がある。

1つは、「2020年の東京五輪・パラリンピックに備えたインフラ需要がピークを迎える2019年まで続く」とする比較的楽観的な見方だ。これには、トランプ政権下での米国景気拡大が順調に進むとの期待が背景にある。もう1つは、「早ければ今年後半からはインフレ率の上昇で実質所得が減少、後退局面入りの可能性もある」との悲観的な見方もある。ただいずれにせよ、2019年10月に予定されている消費増税が重要な分岐点になることは間違いない。

繰り返しになるが、景気拡大がさらに継続するための条件をGDPの構成要因から見れば、これまで成長率にブレーキをかけてきた家計消費と、公共投資がどれだけ持ち直すかが最大のポイントだ。今回の景気拡大を果たしてきた功労者が、アベノミクスによる異次元緩和による円安・株高効果であったことは間違いない。しかし、すでに緩和政策は賞味期限が切れつつあることは明白だ。さらなる景気拡大を維持するためには、金融緩和を側面から支えるだけの公共投資を中心とした財政面での支援がいましばらく必要だろう。さらに、家計の実質購買力を高めることになる、企業収益から賃金への配分政策の先行きが注目される。

これからの住宅市場の行方 プラスアルファの価値付けが肝要

供給の減少や価格の割高感が伝えられる分譲住宅市場。
住宅需要の減少が予測される中、どのような活路を見いだすのか。
将来像を含めて展望する。

文・目黒 孝一（不動産ジャーナリスト）

足元のマーケットは、歴史的低金利の住宅ローンなど好材料はあるものの販売価格の高止まりで、顧客が住宅購入に踏み切る決め手に欠ける。

デベロッパー各社が在庫を抱えて苦戦傾向にある中で、多少高額だが建売事業分野で好業績を上げているデベロッパーがある。このデベロッパーは成功の秘訣を「デベロッパーは付加価値を付けて売るのが使命。われわれが建売事業を手掛ける意義は、いかに安心、信用、信頼、期待をユーザーに与えられるかにある」と言い切る。

この「期待」というキーワードに注目すると、用地取得は「住んでみたいエリア」に集中させている。建物は単純な箱ではなく、ロフトのような小屋裏を設けて床面積プラスアルファの魅力的な空間をつくり、実利的価値も生み出す。その一方で室内の動線計画も入念に行う。いわばマーケティング重視で、エリアに合う家づくりを心掛けている。このデベロッパーはマンション分譲では最大手だが、こうした住み手の「期待」感が盛り上がる住宅は、市場活性化に寄与していきそうだ。

新築マンションの価格が上がり始めたのは、アベノミクス効果が出た2013年からである。価格高騰に伴い市場は減速し、17年に入っても依然厳しさが残っている。現状の閉塞感を打開するには、先に述べた魅力的な商品づくりの継続とユーザーの価格負担力に近づけるための戦略的な価格政策が欠かせない。一部大手の中では郊外エリアを中心に物件価格の抑制を始めた企業も出てきた。こうした大手企業の動きで市場に“値ごろ感”が出てくれば、他社への販売価格にも大きく影響を与えそうだ。

人口減少、少子高齢化の波は、日本社会の隅々まで多様な課題を突き付けている。だからといって、生活や仕事の拠点、家族団らんの場である住まいを提供する事業がなくなるわけではない。今後、IoT（モノのインターネット）やAI（人工知能）などが住宅に組み込まれていけば、住まいの中にある様々な機器の操作パネルも1つのモニターで管理できるようになる。IoTとAIの普及は暮らしをより快適なものにするばかりでなく、住宅を面白い、楽しいものにしてくれるはずだ。

2017年公示地価

全国平均は2年連続上昇 三大都市圏の 商業地は+3.3% 住宅地は+0.5%

三大都市圏の商業地は4年連続プラスとなり、上昇基調を維持した。

中でも、大阪圏の商業地で高い上昇がみられた。外国人訪日客増加を受けたホテルや商業施設の需要は、依然として強い。低金利の下支えもあって、開発は引き続き活発だ。上昇の波は、地方圏にも及んでいる。交通利便性の向上や再開発効果を背景に、高上昇率の地点が出現するなど、上昇模様にも変化が生じた。

文・橋本 郁子(不動産アナリスト)

国土交通省が2017年3月に発表した1月1日時点の公示地価の対前年変動率は、全国全用途平均で+0.4%となった。2016年の+0.1%に続いて、2年連続の上昇を示した。用途別では、商業地が全国平均で+1.4%となり、2016年の+0.9%から上昇率が拡大。地価上昇をけん引した。

三大都市圏の商業地では、2016年の+2.9%から、2017年は+3.3%へと上昇率がやや拡大し、大阪市の一部の区では+10%超の高い上昇率がみられた。地方圏でも、札幌市、仙台市や福岡市などの一部の区で+10%超の高い上昇率となった。上昇率が最も高かったのは、大阪市中央区道頓堀1丁目(商業地)の+41.3%で、全用途を通じて最高となった。

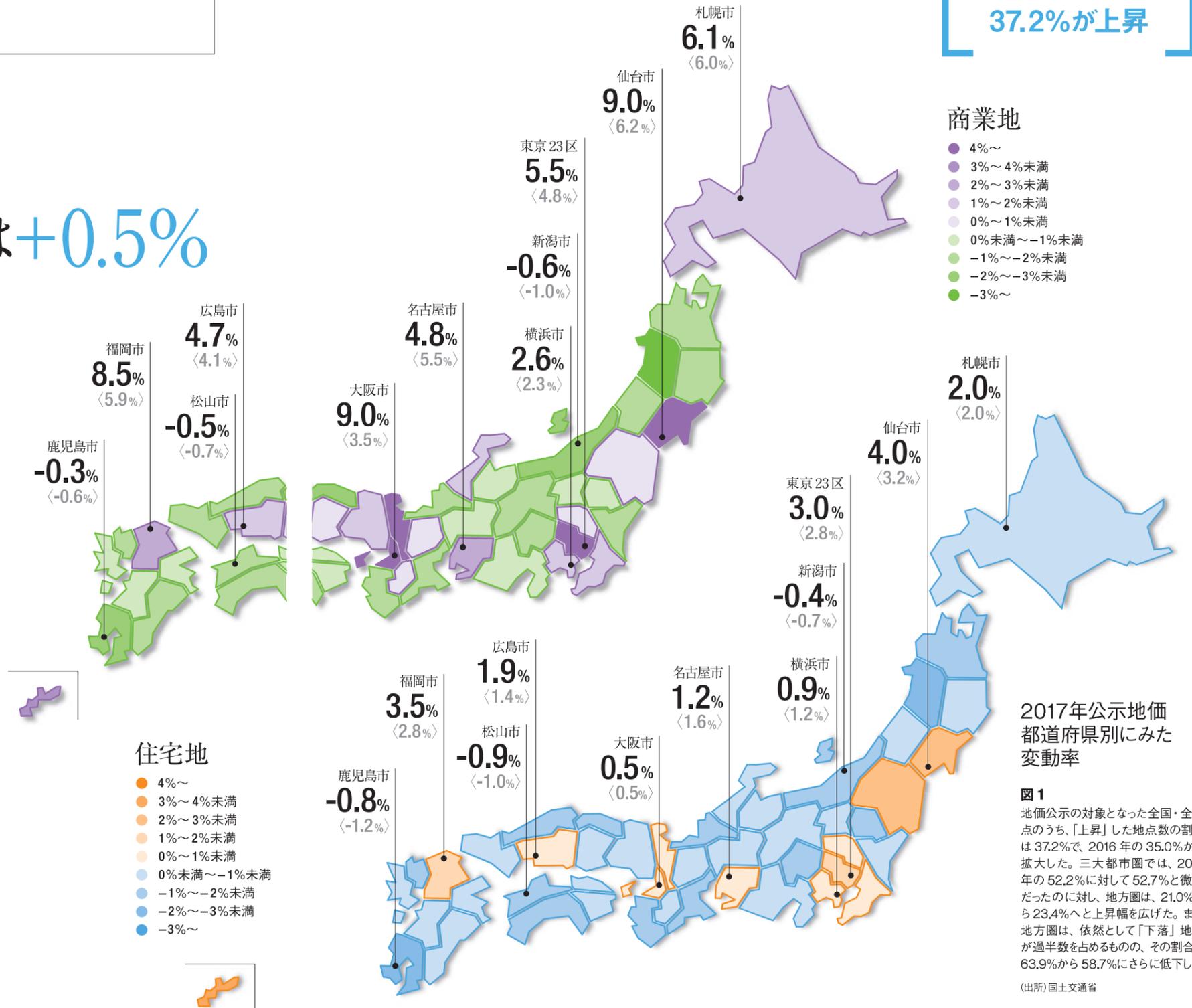
ホテル、店舗開発に低金利が追い風

商業地については、大阪圏で2016年の+3.3%から2017年は+4.1%へと

上昇率が拡大し、東京圏の+3.1%を上回った。大阪圏の上位10地点をみると、全国全地点で最高となった大阪市中央区道頓堀1丁目の+41.3%に続いて、2位は同市中央区宗右衛門町の+35.1%、3位は同市北区小松原町の+34.8%で、10地点のうち8地点までを大阪市中央区または北区が占めた。区別にみると、大阪市中央区が+14.4%(2016年:12.8%、以下同様)、同市北区が+12.9%(+10.7%)と高い上昇率となったほか、同市浪速区が+12.4%(+7.1%)と上昇の勢いを増した。

同市浪速区では、地下鉄恵美須町駅近くで、2017年12月の開業を目指し、約358室から成るホテル計画が進んでいる。計画地は、かつてシャープの営業拠点があった場所で、香港の大手旅行会社が2016年11月に取得した。

2017年3月には、同区内のJR・南海新今宮駅近くの土地を星野リゾートの関連会社が取得し、約600室規模のホテル



全国・全地点の
37.2%が上昇

2017年公示地価
都道府県別
変動率

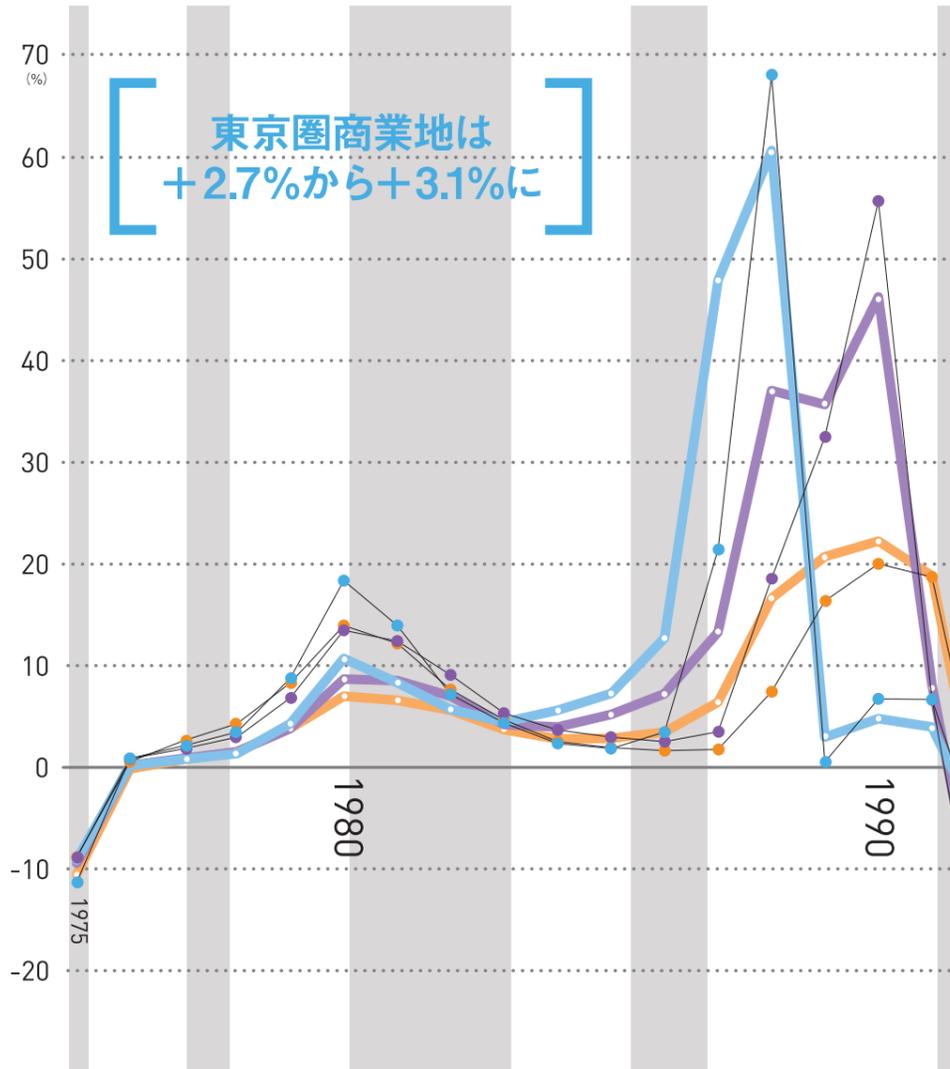
図1
地価公示の対象となった全国・全地点のうち、「上昇」した地点数の割合は37.2%で、2016年の35.0%から拡大した。三大都市圏では、2016年の52.2%に対して52.7%と微増だったのに対し、地方圏は、21.0%から23.4%へと上昇幅を広げた。また、地方圏は、依然として「下落」地点が過半数を占めるものの、その割合は、63.9%から58.7%にさらに低下した。
(出所)国土交通省

三大都市圏における公示
地価対前年変動率の推移

図2
全国の地価動向は、緩やかな上昇傾向が明らかになった。ただ、上昇地点は、大都市や地方都市の中心部に限定され、全体としてみると、二極化が進む実態もある。インバウンド需要のある地域、再開発が進む地域、また、交通インフラが新たに整備された地域など、地価上昇はさらに局地的に発生している。その点で、バブルとは構造的に異なる上昇といえるだろう。

オフィス空室率は着実に低下しており、東京都心だけでなく、大阪、福岡などでも、空室在庫が少なくなっている。大手不動産会社などでは、賃料値上げの動きもみられる。大阪では、Aクラスビルの空室率は3%水準にまで低下したとの調査もあり、品薄感の強まりとともに、賃料水準は上昇傾向にある。三鬼商事によれば、2017年4月末時点のオフィス空室率は、札幌市:3.32%、東京都心5区:3.39%、名古屋市:5.77%、大阪市:4.30%、福岡市:3.49%

(出所) 国土交通省



を開発することも明らかになった。開発余地に対する期待は、キタからミナミへ拡大しているとみられる。また、6位には、京都市東山区の八坂神社に近い地点がランク入りした。同市東山区全体としても+12.1% (+6.4%)と、上昇率を拡大した。

東京圏の個別地点では、1位から6位を中央区銀座の各地点が占め、+20%超の高い上昇率を示した。都心3区でみると、千代田区が+7.1% (+7.4%) 中央区が+9.8% (+9.6%)、港区が+6.7% (+7.6%)と、上昇率は2016年とほぼ同水準だった。

一方、渋谷駅周辺で複数の再開発事業が進む渋谷区では+8.7% (+7.6%)、上野や秋葉原など、外国人観光客の訪問が多い台東区では+5.7% (+3.8%)となり、上昇率がやや拡大した。

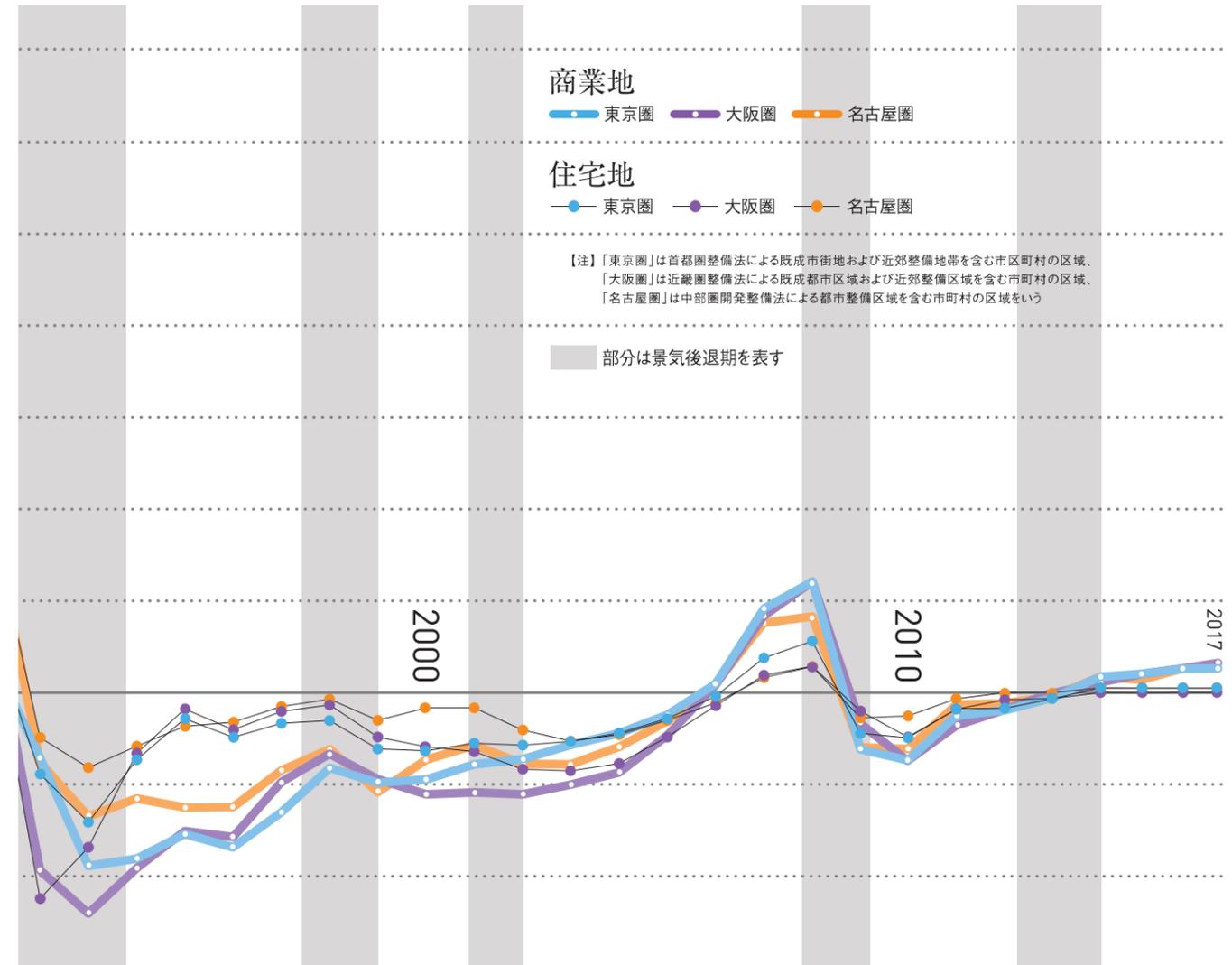
集客力のある大都市中心部では、商業施設の収益性が高く、ホテルの需要も強い。ホテル用地の取引は増加し、開発計画が次々と浮上している。

このような動きの背景には、低金利の要因が挙げられる。国内銀行による2016年の不動産業向け新規貸出額は、

15.16%増の12兆2806億円となり、2015年に続いて過去最高を更新した。また、大阪では、優良ビルのオフィス空室率が3%水準にまで低下し、オフィス不足状態に突入している。今後数年間は新規供給が少ないと見込まれており、市況は大幅に変化している。

交通利便性と連動する住宅地の上昇

住宅地については、上昇はやや緩やかなものにとどまっている。三大都



市圏の上昇率は、2014年以降、+0.4%または+0.5%と、ほぼ同率で推移している。その一方で、2017年は、個別上位10地点のうち、9地点を地方都市が占めるなど、むしろ地方の中心都市で上昇の動きがみられた。全国を通じて上昇率が最も高かった地点は、宮城県仙台市若林区白萩町の+12.3%だった。仙台市では、2015年12月に開業した地下鉄東西線沿線で上昇が目立つ。上位にランク入りした地点が多数位置する仙台

市若林区では、上昇率が+6.2% (+5.5%)となった。

福岡市中央区も+6.2% (+5.6%)と上昇率の拡大をみせた。地下鉄七隈線延伸や博多駅周辺の開発への期待などが、上昇の要因とみられる。広島市中区では、+5.0% (+3.7%)となった。広島市のメインストリートである平和大通り沿いで、マンション開発が活発化し、用地取得競争が激しくなっている。

2016年に、商業地が1992年以来的のプラスに転じたことで注目を集めた群馬

県太田市では、商業地が+0.9% (+0.6%)と上昇傾向を増したとともに、住宅地も-0.1%から+0.2%となり、マイナスを脱した。市内に立地する自動車産業の業績が好調であることに加え、市の子育て支援策の充実もあり、着実に人口増加や住宅需要につながっているようだ。

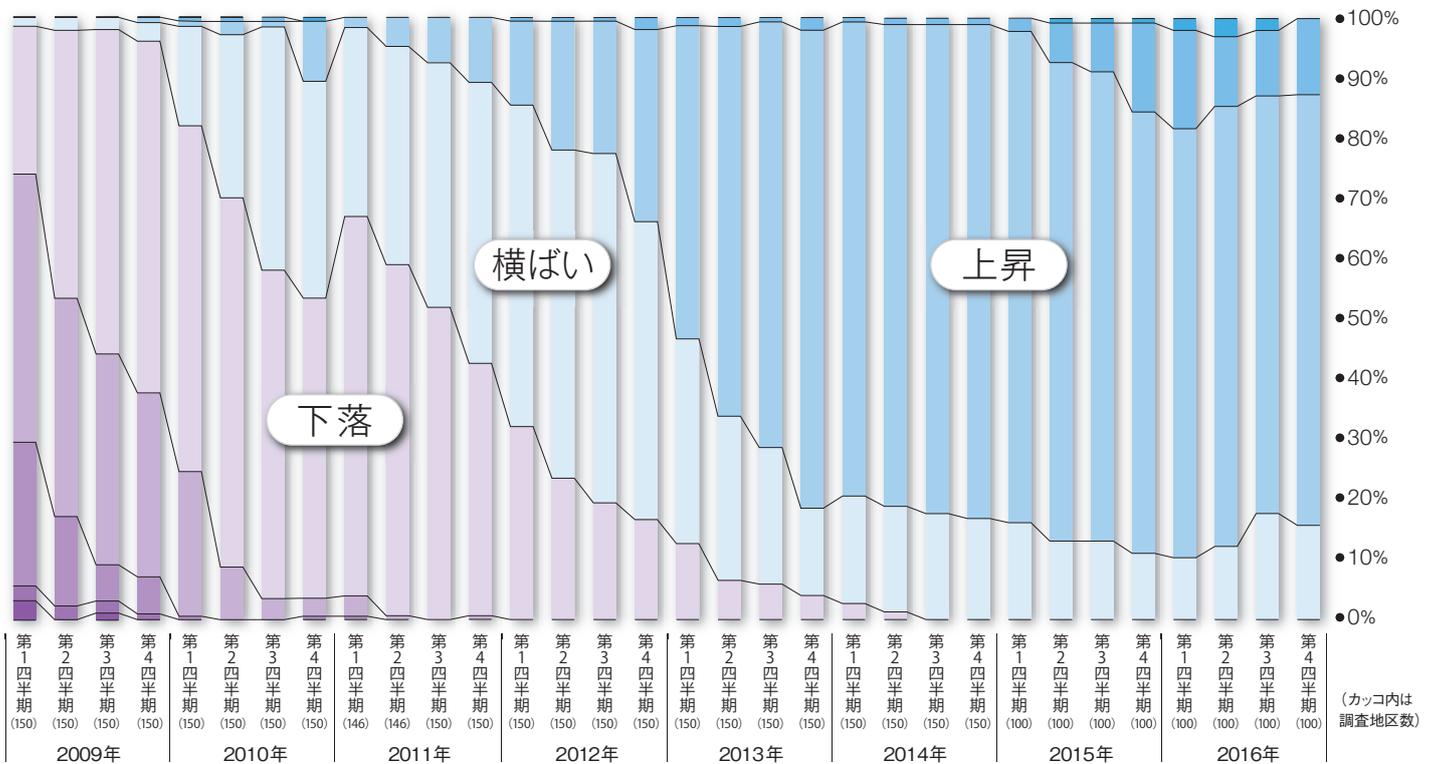
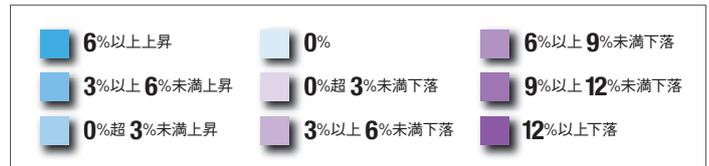
大分県大分市は、商業地が+0.3% (-0.1%)、住宅地が+0.1% (-0.3%)となり、商業地、住宅地ともにマイナスからプラスに転じた。JR大分駅周辺では、複合ビルの開発が相次ぎ、2015年4月

地価LOOK
総合評価(変動率)の推移

地方圏でも78.3%の地点が「上昇」に

図3
地方圏でも、2014年第3四半期から10期続けて「下落」地区がゼロとなった。名古屋圏では、2013年第2四半期から15期連続して、全地区が「上昇」と評価された。

(出所) 国土交通省のデータを基に著者が作成
※ 調査対象地区数は、2015年第1四半期から、それまでの150から100に変更された。



にJRおおいたシティ、2016年10月にKCA・アクロスプラザ大分駅南が開業した。JRおおいたシティは、延べ床面積約10万7000㎡の規模で、ホテル、商業、温泉施設、屋上庭園などで構成する。初年度の売上高は目標を上回った。駅周辺の整備事業も進み、住環境や利便性が向上したことが、地価反転の背景にあるとみられる。

全体の84%が、上昇地点

国土交通省が発表する「地価LOOK

レポート」によれば、2016年第4四半期の地価LOOK 総合評価は、全100地区のうち、84地区を「上昇」と判定した。地方圏でも2015年第4四半期以降、一段高い「3%以上6%未満」の上昇地区が安定的に出現しており、地方への波及が確実なものになってきたことがうかがえる。同レポートは、主要都市で高度に利用が進む土地に限定し、先行的に地価動向を把握することを目的として四半期ごとに実施されている。

個別地区をみると、地方圏で「3%

以上6%未満」の上昇となったのは、札幌市中央区宮の森（住宅）、同市同区駅前通（商業）、仙台市青葉区中央1丁目（商業）、金沢市金沢駅周辺（商業）、福岡市博多区博多駅周辺（商業）の5地区だった。

不動産市場では、東京で進む数多くの大規模開発、マンション価格の変動など、先行きを不安視する見方もあるが、2020年の東京五輪・パラリンピックに向けて都市機能の整備・更新が進むことにより、さらなる市場の活性化が期待される。



都市の 風景

写真・的野 弘路

浜松町

2020年以降、この一帯の風景が一変する。写真右手、JR浜松町駅と竹芝栈橋の間では2つの再開発が動き出した。昭和の風情を感じさせるビルやマンションが残る街に、コンテンツ産業の国際ビジネス拠点やホテルなどが新しく加わる。左手に見える東芝の旧本社ビル（現・浜松町ビルディング）も解体され、周辺と一体的に再開発される。

四半世紀前に完成した竹芝ふ頭の再開発以来の

ウォーターフロント近くでの開発。再び、水辺空間の整備や水上交通の活用にも期待がかかる。

浜松町といえば、モノレールとJR、都営地下鉄2路線が交わる交通の要衝。モノレールは空の玄関である羽田空港に直結し、近くの竹芝栈橋は伊豆・小笠原諸島への玄関口に当たる。再開発により拠点性が高まれば、「通過する街」から「滞在する街」へと性格が変わっていくに違いない。