

不動産経済[®] FAX-LINE

2021.3.24

No.1317

(毎週水曜日発行)

禁無断転写

視点を変える、発想を変える、新オピニオン&ニュースレター

〈目次〉

FOCUS 生態系の知恵に学ぶ 1

—持続可能性の危機を和らげるために—

法政大学社会学部教授 長谷部俊治

TREND 魔女の飛び立ちそうな丘に児童文学館が誕生 4

作家・五感生活研究所 代表 山下柚実

CLOSE UP 中国リートについて～APREA Webinar～ ... 6

FAX-LINE 編集部

Condominium Trend

<AREA MARKET> 文京区

供給大幅減 300 戸台 坪単価下落 9

<今週の発売物件> 3 / 16 ~ 22

3 月第 3 週の発売は 1000 戸強 11

Current Topics

Work Easy～自然体でゆったりと働く ... 13

株式会社 不動産経済研究所

東京都新宿区新宿 1-15-9 さわだビル 〒160-0022

TEL : 03-3225-5301 FAX : 03-3225-5330

購読料: 月額 12,000 円 (税抜)

FOCUS

生態系の知恵に学ぶ

—持続可能性の危機を和らげるために—

法政大学社会学部教授 長谷部俊治

サステナビリティは 単純な概念ではない

最近、SDGs (Sustainable Development Goals) が喧伝されている。これは 2015 年に国連が採択した目標で、「貧困に終止符を打つため、経済成長を促し、教育、健康、社会的保護、雇用機会を含む幅広い社会的ニーズを充足しながら、気候変動と環境保護に取り組む」ための 17 の目標と 196 のターゲットが設定され、その達成に向けた行動を促している。目標は、人間・豊かさ・地球・平和・パートナーシップという広い分野にわたっていて、達成のためには、経済成長、社会的包摂、環境保護を調和させる必要があるとする。

SDGs の目標は幅広く、いまや NGO の活動や企業の社会的責任を述べる場合の枕言葉として使われ、耳に心地良いスローガンとして唱えられるようになってきている。だがその基礎となっている「持続可能性(サステナビリティ)」の考え方は単純ではない。

持続可能性の考え方が広く認識されるようになったのは、ブルントラント・レポート(1987年)や国連リオサミット宣言(1992年)で提示された「貧困の克服と環境の保全を両立し、将来世代の必要に応えるべく成長・開発を管理す

る」という目標である。そしてこの目標の意味を吟味すると、たとえば「貧困の克服」というニーズは GDP のみで捉えることはできず、身体的、精神的、社会的に良好な状態にあること(well-being)こそが満たすべきニーズとなる。したがって人間の尊厳を損なうような経済成長は否定されるのである。

あるいは「環境の保全」のため、地球環境の定常性を維持すること、生物多様性を保全すること、生態系の固有性を育てることなどが不可欠である。気候変動への対応は分かりやすいが、それだけでは地球環境を持続させることはできない。また「将来世代のニーズに応える」ためには、将来世代の選択可能性を確保し、意思決定において世代間の公平を十分に考慮し、将来に向けた投資を促進する必要がある。現在世代の利害のみに基づいて意思決定することは、持続可能性を損なうのである。

際限のない拡大への警鐘と 自然の尊重

このように持続可能性の考え方は決して心地よいスローガンではない。そればかりか、その背景には、社会のあり方に対する危機意識や異議申立てがある。

このことは持続可能性の考え方の系譜を紐解けば明らかである。系譜は大きく二つある。一つは、際限のない拡大に対する警鐘である。これは、トマス・ロバート・マルサス『人口の原理』（1798年）や、ジョン・スチュアート・ミル『経済学原理』（停止状態について、1848年）までさかのぼることができる。彼らは人口や経済活動を無限に拡大することはできないとし、その限界を具体的に示し、定常状態のあり方を考察したのである。産業活動の際限のない拡大による破綻を避けるための問題提起であった。

このような限界を定量的に分析し警告したのが、ローマ・クラブによるレポート『成長の限界』（1972年）である。このレポートは、世界人口、工業化、汚染、食糧生産、資源使用の成長率が不変のまま続けば、来るべき100年以内に地球上の成長は限界点に到達し、突然の制御不能な減少を招くとした。だがその趨勢を変更し、将来の長期にわたって持続可能な生態学的、経済的な安定性を打ち立てることは可能であって、その達成のための行動を開始するのが早ければ早いほど成功する見込みは大きいとする。IPCCの気候変動についての報告などもその延長上にあると言ってよい。

もう一つの系譜は、自然を尊重する思想である。たとえばエルンスト・ヘッケルは『一般形態学』（1866年）で、自然の有機的組織に関する知の体系や、相互共存、自然の構造と機能、エネルギーの流れなどの考え方を提示している。ヘンリー・デイヴィッド・ソローは『ウォールデン』（1854年）で、機械論的な哲学に対するオルターナティブとしての自然のなかの暮らしを唱え、自然との共生と格闘すること、自然

の生命性を尊重することなどの考え方を示している。

この系譜は、人間の生存は自然が織りなす複雑なつながりによって支えられていること、そのつながりを尊重する生活スタイルが大事であることなどを提示し、たとえばレイチェル・カーソン『沈黙の春』（1962年）につながることとなった。自然保護運動などの基盤となっているのもこの系譜である。

経済の論理の暴走が危機を招く

両方の系譜は問題意識や異議申立ての対象が異なっていて、合流することはない。たとえば取るべき行動については、前者は社会を制御するためのより良いしくみの確立を指向するが、後者は、人間性に目を向け、合理性や効率性を偏重することなくそれらを疑う感性や、人の弱さ・自由さを尊重する倫理を養い確立することを主張する。両者に共通するのは、人間の生存や地球の存続を支える基盤に対する根源的な問いだけである。

また、両方の系譜の主張には、いずれも難がある。社会や環境の制御は、対象が複雑性に富み、偶然の出来事が強く作用するから極めて不確実なものとならざるを得ない。そして制御の失敗は、不可逆な危機状態を招く恐れがある。一方、感性を磨き倫理を養うことについては、社会的な合意を得るのが難しい。金銭欲や利己的利益の追求も人間の本性であるし、現在の利便を手放すことへの抵抗も大きい。価値観の対立に終始するかもしれないのである。

ただ、二つの系譜には、一つの共通点がある。それが姿を現した時代は、産業革命とそれ

に伴う社会変化が進展しつつあるときであった。その社会では、経済活動の進展を支える論理—成長や進歩を目標とし、競争を原動力に、規格化による効率向上と分析的な手法によって収益の最大化をはかる考え方が卓越する。この論理は合理的ではあるが、その論理に反するものを排除し、暴走しやすい。そのことが持続可能性を脅かすし、現に危機を招いている。二つの系譜は、経済の論理の席卷に対する異議申し立てなのである。

カウンターバランスとしての生態系の論理

したがって、危機を抑制するために必要なのは、経済の論理に対してそれとは異質な論理を提示し、両者の緊張関係のもとでバランスのとれた意思決定をするしくみを構築することである。それによって価値の調整をはかることができる。

その役割を果たす有力な候補が、生態系が帯びている特性である。生態系とは、すべての生物と環境要素とが、物質やエネルギーの循環によって安定的に結びついている圏域であるが、それには次のような特性がある。

i) 適正規模を目標とする

生態系は閉鎖された循環系であるから、適正規模の維持が重要である。相互連関の網の目とフィードバック機能が生態系の規模を制約し、規模を保つ収束力となる。

ii) 適応を原動力とする

生態系の原動力は適応である。自らを状況にあわせる柔軟性が不可欠で、適応によって

「住み分け」が実現し、多様性の維持が可能となる。

iii) 固有性を活かす

生態系では固有性が重視される。生態系がその強靭さを維持することができるのは、構成員それぞれの特性が十分に発揮されるからである。

iv) 均衡によって最適化する

生態系を支える原則は均衡の尊重である。生態系では、自己修復力により均衡が維持され、そのなかで自律的な組織化を果たす。

v) 全体性を尊重する

生態系はフィードバック機構が強力に作用するので、現象を切り分け分析しないでその全体を捉えて考察するアプローチが必要である。生態系に働きかける場合には、全体性をより尊重しなければならない。

これらの特性はそのまま意思決定を支える論理となる。そしてこの論理(仮に「生態系の論理」とする)は、経済の論理に対するカウンターバランスとして働くはずである。自然保護運動は時には一方的な主張に陥ることもあるが、生態系の論理はそれとは違い、意思決定に当たってのもう一つの視点を提供して、経済の論理と対話し、その暴走を防ぐのである。

しかしながら、生態系については未知なことが多い。前述した特性も抽象的である。生態系の論理を意思決定に活かすためには、さらに研究を深めなければならない。生態系に学ぶ努力を積み重ねていけば、環境だけでなく、経済や社会についての持続可能性の危機をも和らげる道が拓けていくと考える。

TREND

魔女の飛び立ちそうな丘に児童文学館が誕生

作家・五感生活研究所 代表 山下柚実

「コンクリートの塊を作る時代は終焉した」と語る建築家・隈研吾氏は、各土地の素材を使い生活文化や環境等の諸条件を受け入れていく「負ける建築」を提唱してきた。その隈氏が「全体は大きい、僕らの目の前にあるのは、小さな点や線である」(『点・線・面』岩波書店)と語るのは自らが設計した東京五輪のメイン会場・新国立競技場だ。巨大な建造物だが、その軒庇には47都道府県の木材、北海道産から沖縄産が北～南に順に並び、梁は鉄骨にカラマツとスギを組み合わせる等、最新の木材技術と伝統的木造建築の要素を活かしている。木を使って「パラパラとした開放感」を持たせた「柔らかな建築物」であることがポイントだと言う。そして今、隈研吾建築都市設計事務所が取り組んでいるユニークな建物がある。令和5年東京都江戸川区に開館予定の(仮称)江戸川区角野栄子児童文学館だ。

“丘”を活かす児童文学館

『魔女の宅急便』等で世界的に名を馳せる作家・角野栄子氏は2018年に児童文学のノーベル賞ともいわれる「国際アンデルセン賞作家賞」を受賞した。それを契機に江戸川区なぎさ公園内に、角野氏のものがたりの世界を体感できる児童文学館がつくられることになった。実は角野氏と江戸川区とのつながりは深く、幼少期に北小岩で暮らし江戸川河川敷で遅くなるまで遊んだ、という。今回の建設地も氏が実際に足を運び複数の候補から選定したそ

うだが、決め手は何だったのか。「公園の丘が、魔女が空へ飛び立つイメージに重なる、ということで傾斜を最大限活用することになりました」(江戸川区新庁舎・大型施設建設推進室)。

建物・公園・植物が一体となった空間

魔女の飛び立ちそうな丘の傾斜を最大限活かす児童文学館とは、いったいどんな建物なのだろう？ 設計パースを見てみると一部は地中化し丘から突出しないボリュームで、緩やかな起伏に馴染むよう土地と一体化している(次頁写真上)。ユニークな屋根は「フラワーーフ」、つまり一つ一つの花びらが重なり合う形状(同写真中)で、薄い素材を複数重ねることによって重たい塊でなく分散化された軽やかさを感じさせる。

内装も角野氏のテーマカラーの「いちご色」を軸に白を対比させて、ファンタジックな世界をつくり出す。開口部には大きなガラスを使い、外から中が見え建物内部へと吸い込まれ内部から外を見るとピクチャーウインドウ効果で周囲環境とシームレスに溶け合う(同写真下)。日本の家屋は「庭屋一如」、つまり庭と建物が調和し一体となった状態を理想としてきたが、その思想を現代に活かしつつ生まれ出るのがこの児童文学館だ。

五感で本を感じる場所に

設計パートナーの隈研吾氏は「デジタルの時代だからこそ五感で本を感じるができる

場所ができれば」(2020.1.15 江戸川区 web サイト)と語る。だから、建物だけを見てはいけない。周囲とのつながり・関係こそが重要だ。四季で変化していく花々から香りが漂い、丘を抜ける風の心地よさを肌で感じ、隣接するポニーランドでは子どもたちの声や蹄の音が響く。視覚、触覚、聴覚、嗅覚に働きかけてくる空間。そして「味覚の要素として、角野先生の世界観を映しここでしか味わうことができないデザートなどの提供もプランを練っています」(区担当者)というユニークさ。

「江戸川らしさの一つが、子どもたちの活き活きとした姿にあります」と担当者は胸を張る。たしかに区の出生数は 5907 人、23 区で3番目(2018 年)の多さ。常に都内トップレベルの高い出生率を誇ってきた。“子どもたちが景観の大切な構成要素である”という江戸川区に、個性的な児童文学館が誕生するのは自然な流れかもしれない。

活き活きした暮らしが見える まちづくりこそ景観行政のあり方

江戸川区が熱心に取り組んできた景観行政の成果とも言えるだろう。

一般的に「景観」と聞くと、電線・柱の地中化とか看板の規制や色彩基準の設定等に目が向きがちだ。しかし、同区は平成 23 年に景観行政団体になって以降、建物等のハード面の整備や視覚的要素の整備を超えた、奥行きある景観づくりを目指してきた。

例えば参加型まちづくりの「アダプト制度」「景観まちづくりワークショップ」「えどがわ百景」などの活動を推進している。目指すところは「いきいきとした区民の生活が見えること。歩き、食べ、眺め、自然や歴史や文化を楽しむ姿がまちの中に見てとれることこそ、最先端の景観行政」だと区景観審議会初代会長の進士五

十八氏(福井県立大学学長)は、繰り返し強調してきた。

新たに誕生する(仮称)江戸川区角野栄子児童文学館の最大の魅力は、物語の世界を子どもたちに「提供」して終わりではない、という点だろう。「子どもたち自身が心を動かして、面白さを見つけ、感じて、そこから自分の世界を発見し、想像力豊かな心を育めるような」施設にしたいと角野氏は願う。だから、この施設の完成とは建物ができ上がった時ではなく、子どもたちが居心地の良さを感じ繰り返し遊びにやって来て、自分だけの使い方や居場所を発見した時—そう言えるかもしれない。

緩やかな起伏に馴染むよう土地と一体化



フラワールーフ 花びらが重なり合う形状の屋根



外から中が見え建物内部へと吸い込まれる仕掛け



CLOSE UP

中国リートについて～APREA Webinar～

FAX-LINE 編集部

かねてより期待されその動向が注目されてきた中国リートは、設立が決定し現在は複数銘柄が認可を待っている。APREA はその中国リートに関する Webinar を開催、専門家3名がリレー形式で講演を行った。その概要をお届けする。

中国不動産証券化市場の現状と 展望～公募リートの創設～

日本不動産研究所 林述斌

中国不動産市場の変遷から見た REIT 商品の導入経緯

2008 年のリーマンショックをきっかけに、経済政策の一環としてリート創設の検討が始まり 2014 年に不動産証券化市場が設立された。当時は不動産、特に住宅価格が高騰していたため、より健全な不動産投資市場を育成するためには多様な不動産商品が必要ではないかとの判断もあった。2017 年には賃貸住宅市場の発展に向け各種政策が公表され、賃貸住宅をリート商品にするという議論も行われていた。

2018 年の米中貿易摩擦、2020 年のコロナ禍等で経済環境が非常に悪化し先行き不透明感が強まったこともあり、2020 年4月 30 日、中国国家発展改革委員会と中国証券監督委員会が国内初の不動産投資信託(公募リート)の市場創設を共同発表した。この発表以降、さまざまな関連部署がガイドラインを公表、秋頃に誕生する予定だ。

中国不動産市場の概要

1998 年の住宅制度改革以降、住宅開発がかなり進み、2019 年の年間販売額割合は住宅(90%) : オフィス(3%) : 商業(5.7%)と、住宅セクターへの一極集中投資が際立っている。価格は右肩上がりで、上海や北京など大都市では平均坪単価 380 万円を上回っている。住宅年収倍率(2019 年)は、全国平均が6倍前後、上海などの大都市では 20～30 倍となっている。住宅利回り水準は、東京やニューヨーク、ロンドンの NOI は3%程度だが北京と上海は約1%(リスクプレミアムはマイナス推移)と、北京と上海の低さが際立っており、キャピタルゲイン期待のマーケットとなっている。

中国不動産証券化市場

(類リート、CMBS) の概要

中国の資産証券化商品は、主管機構や根拠法規によって、貸付 ABS(主管部門: 中国人民銀行・旧銀行監督委員会) / 企業 ABS(同: 証券監督委員会) / ABN(同: 交易商協会) / 保険 ABC(同: 旧保険監督委員会)の4類型に分類される。2018 年には発行残高 37.9 兆円と、日本(4.8 兆円)の約 7.9 倍の規模に達しアジア最大の資産証券化市場に成長した。このうち、約9割を企業 ABS と貸付

ABS が占めている。諸外国とは異なり、導管性確保や法制化、税制などリート市場創設要件が未整備なままなので中国国内では“類リート”と呼ばれている。2020 年末現在の類リート総発行規模は約 2.9 兆円。商業、オフィス、複合で発行額の約半数を占めており、その他はホテルや物流などがある。

類リートの一般的なストラクチャーは、まず実物不動産を SPV に譲渡し、その持ち株を私募ファンドから取得、そこから持ち分を資産支持専項計画 (ABS) に譲渡、ABS を通して市場に出すという二階層になっている。有期限であり個人投資家は購入不可。二重課税で、デベロッパーの多くが資金調達手段として利用するためデット商品の一種ともみなせる。

今回創設される中国リートはインフラセクターのみ、特に優先される分野は、高速道路やライフライン (電気・水道・ガス等) で、長江デルタや南部など比較的経済が発展しているエリアに限定して導入される。

将来的には米国リートの資産規模を超え約 190 兆円規模まで成長するとの予測もある。近年インフラ投資による内需拡大を背景に地方債務の増加リスクが高まっているため、公募リートを利用し民間資本を吸収することで地方政府の新たな財源となることが期待されている。今後はデジタルインフラ、賃貸住宅さらには商業不動産まで拡大されると思われる。

中国におけるインフラ分野 投資信託ファンド (REITs) の概要

锦天城律师事务所

シニアパートナー弁護士 顾晓

インフラ REITs 制度導入目的及び規制

リート創設の目的は、債務リスク防止、レバレッジ低減、既存資産の流動化、投資商品の

多様化、直接融資割合の向上、資金調達方法の多様化など。8 月には中国証監会が「公募に関するガイドライン」を公表、その後、上海および深圳の証券取引所が規則に関するガイドラインを公表した。両証券取引所は上場に関するルールもすでに発表しており、リート上場は法的には可能となっている。

概要紹介

日本の投資法人法のような法律がないため、既存制度の枠組みの中で公募ファンドの形 (公募ファンド+ABS) で構築されている。公募ファンドは株式と債券、そして主に標準化される債務資産および上場取引される株式に投資ができるので、公募ファンドの資格を有する管理人が公募ファンドを設立して、ABS 資産が標準化された債務資産であるため、その後 ABS に投資するストラクチャーである。

投資先は北京・天津・河北省、長江経済ベルトなどの重点区域を優先し、昨年 7 月に公表された通知では、倉庫物流、道路、鉄道、空港、水道、ガス、データセンター、通信鉄塔などが投資対象とされ、商業不動産 (住宅・ホテル・ショッピングモール・オフィスビル等) は含まれないことに注意したい。ガイドライン記載の資産条件には、ガバナンスが健全で信用力のあるプロジェクトであること、プロジェクトの権利帰属が明確であること、直近 3 年間は利回り 4% を下回らないことが予測できるプロジェクトであることなど 8 項目が挙げられている。また、オリジネーターは 20% を下回らない持ち分割り当てとし、70% は機関投資家、残りは小口投資家が購入可能である。ファンド資金の 80% 以上を ABS へ投資し、残りは債券資産や上場株式への投資が可能で、リートやファンドの運営はクローズドエンド方式である。

参加者(ファンド管理人・外部不動産管理会社・カストディアン)のうち、管理人は会社設立から3年以上、財務状況が良好でガバナンスが健全であることに加え、5年以上インフラプロジェクト運営あるいは投資管理経験を有する主要責任者が3名以上必要で、そのうち2名は5年以上のインフラプロジェクト運営経験を有していなくてはならない。外部不動産管理会社も5年以上のインフラプロジェクト経験者2名以上が必要である。

ファンド持分者全員で構成され投資家の権限を決めるファンド持分者大会の開催は、持分の1/2以上を代表する者の出席が必要。一般的な決議事項は1/2以上、重要事項の可決は2/3以上が必要とされている。ファンド公開募集開始日より3日前までに各情報の開示が必要で、四半期報告、半期報告、年度報告、臨時報告の義務が設定されている。現時点での課題としては、ストラクチャーが複雑で手続きが煩雑、参加者が多いことからコストがかかる、特別税務制度がないので税金の二重払いをどう回避するか、インフラ資産の多くが国有なので資産譲渡手続きの簡略化が可能か、などが挙げられており、スタートすればさらなる問題点が生じてくると思われるが、SPC法が成立しリート制度が整備され税務等に関してもしっかりと構築されることが今後期待される。

中国公募 REITs における 税務プランニング

KPMG China パートナー 李輝

税務問題の検討

わが社が昨年からのサポートしているリートはすでに承認を受け、中国初のリートとして下半期に公開予定である。リート商品が金融関連の取引なのか資産取引なのかの税務当局の

解釈はまだ明確ではなく、税制も未整備な状態だ。商品となる不動産は5つのステップを経てファンドにつなぐ。Jリートとの最大の違いは、プロジェクト会社に法人税が発生することで、法人税支払い後に配当が行われる。

政府のシンクタンクも研究しているが、現状では、リート設立時に、対象資産のマーケットバリューの約2割が税金コストになり、それは中国リート商品の成長を促進する政府意図に反している。当面、税務当局はリートを不動産売買とみなすため、物件をプロジェクト会社に入れる際にかかる税の中で土地増値税の割合は非常に大きい。土地増値税発生を回避するためには、資産譲渡から持ち分譲渡にスキームを変更するなど、設立の前に税務関連のプランニングが必要となる。政府にリートを理解してもらうために、わが社も企業の代弁者としてロビー活動を行っている。

また、リート運営時、プロジェクト会社は企業所得税を払ってから配当するため、税コストの軽減に関してはリート設立段階から考える必要がある。プロジェクト会社は課税所得の25%を企業所得税として支払う義務があるので、税前控除を増やして課税所得を減らすのか。専項計画への配当は、企業所得税はかからないが増値税がかかるかはまだ明確ではない。投資者への配当の際、企業所得税および個人所得税が発生するかは不明確で、今後の決定が待たれる。出口戦略として、①投資者が流通市場で公募 REITs を譲渡する、②公募基金は資産支持計画から撤退する、③資産支持計画が保有するプロジェクト会社を処分するなどのシナリオが考えられるが、さまざまな要素からまだ不確定である。

(APREA 主催 Webinar「中国リートについて」3月3日開催)

AREA MARKET

文京区

供給大幅減 300 戸台 坪単価下落

文京区では、この1年(2020年2月～2021年1月)に321戸(前年同期33%)が発売された。地区別の供給は、東京メトロ丸の内線・有楽町線エリア〔JR中央線、副都心線含む〕84戸(同38%)、東京メトロ南北線・都営三田線エリア〔JR山手線含む〕161戸(同29%)、東京メトロ千代田線エリア76戸(同37%)。丸の内線・有楽町線では、物件数の急減(28→7件)に加え、阪急阪神不動産「ジオ文京春日」(全34戸)など複数の小型物件の販売終了により大幅減。南北線・三田線での減少は、三井不動産レジデンシャル、他2社「パークコート文京小石川ザタワー」(全384戸)の販売が終了したため。千代田線では、伊藤忠都市開発「クレヴィア文京湯島」(前期85戸、今期1戸)の販売が前期に集中したため大幅に減少した。企業別では、オープンハウス・ディベロップメント(93戸)、住友不動産(52戸)、野村不動産(49戸)が供給上位3社。

文京区全体の坪単価は446.4万円(前年同期比49.2万円下落)、平均専有面積は61.43㎡(同0.52㎡減)、総額は8362万円(前年同期90%)。地区別の坪単価は、丸の内線・有楽町線エリア451.2万円(前年同期比16.3万円下落)、南北線・三田線エリア440.1万円(同100.6万円下落)、千代田線エリア454.4万円(同30.1万円上昇)。総額は、丸の内線・有楽町線エリア7245万円(前年同期90%)、南北線・三田線エリア7879万円(同74%)、千代田線エリア1億620万円(同151%)。面積は、丸の内線・有楽町線エリア54.65㎡(前年同期比5.51㎡減)、南北線・三田線エリア59.63㎡(同6.03㎡減)、千代田線エリア75.58㎡(同20.80㎡増)。丸の内・有楽町線での総額の下

落は、今期供給の約3割を占めたオープンハウス・ディベロップメント「オープンレジデンシア飯田橋」(全24戸総額、5648万円)が総額6000万円を下回る物件であったため。南北線・三田線では、坪550万円、総額1億円を上回る前述の三井不動産レジデンシャル、他2社「小石川」が前期供給の約7割を占めたため価格が下落。千代田線での面積の増加と総額の上昇は、野村不動産「プラウド文京千駄木ヒルトップ」(全49戸、面積90.55㎡、総額1億3061万円)の影響。

住戸タイプ別の比率は、3LDK(シェア44→46%)はアップ、1K～1LDK(同21→20%)はダウン、2DK～2LDK(同33→33%)、4LDK(同2→2%)は変わらず。価格帯別では、7000万円超(同69→71%)はアップ、3000万円台(同4→3%)、5000・6000万円台(同16→15%)はダウン、4000万円台(同11→11%)は変わらず、前期1戸供給の3000万円未満は今期供給なし。

次頁を見ると、区全体では1281戸の計画と、今期大幅に減少し5期ぶりに500戸を下回った供給は、来期は今期並みの水準にとどまる可能性が高い。今期下落したものの、4期連続で400万円を上回っている坪単価も注目。

*JV物件は単純社数割にて集計

新規マンション

	20年2月～21年1月	19年2月～20年1月
分譲戸数	27物件	74物件
	321戸	980戸
契約率	73.2%	99.2%
平均価格	8362万円	9288万円
坪単価	446.4万円	495.6万円
平均専有面積	61.43㎡	61.95㎡

今後の計画物件 [マンション]

物件名(仮称)	売主	所在地	価格(万円)	戸数*	販売時期
〈文京区〉					
本駒込5丁目計画	SREホールディングス	本駒込5-31-4	—	77	—
本駒込5丁目計画	サムティ	本駒込5-69-12	—	25	—
オープンレジデンシア大塚二丁目	オープンハウス・ ディベロップメント	大塚2-56-19	—	22	—
ルジェンテ文京湯島	東急リバブル	湯島2-205-3	未定	73	21.5.下
湯島3丁目計画	積水ハウス	湯島3-20-12	—	151	—
湯島2丁目計画	三井不動産レジデンシャル	湯島3-43-2	—	55	—
千駄木二丁目計画	大和ハウス工業	千駄木2-113-5	—	44	—
文京東大前マンション計画	アトリウム	西片2-33-1	—	29	—
江戸川橋駅前プロジェクト	シーラ	関口1-208-3	—	16	—
小石川二丁目計画	三井不動産レジデンシャル、 日本土地建物	小石川2-11-2	—	169	—
小石川2丁目プロジェクト	リスコンス	小石川2-14-20	—	12	—
小石川3丁目計画	エムズイースト	小石川3-14-5	—	31	—
小石川3丁目26番地計画	旭化成不動産レジデンス	小石川3-26	—	47	—
シティテラス文京小石川	住友不動産	小石川4-14-32	未定	120	21.7.中
小石川5丁目マンション計画	京王不動産	小石川5-26-12	—	12	—
春日一丁目	コプラス	春日1-31-1	—	51	—
春日1丁目計画	伊藤忠都市開発、東急不動産	春日1-47-1	—	129	—
春日プロジェクト	アーバネットコーポレーション	春日2-147-1	—	35	—
KAJITA APARTMENTS	K's Plannig	千石3-18-5	—	14	—
本郷一丁目計画	住友不動産	本郷1-10-10	—	70	—
RBM本郷レジデンス	レジデンス・ビルディング マネジメント	本郷2-305-8	—	12	—
本郷4丁目計画	三菱地所レジデンス、丸紅	本郷4-37-13	—	65	—
オープンレジデンシア本郷ヒルズ	オープンハウス・ ディベロップメント	本郷4-15-11	—	22	—

*注)「戸数」は当社の推定値を含む

今週の発売物件

3/16~22

3月第3週の発売は1000戸強

主な発売物件（不動産経済研究所調べ）

物件名 売主	価格 (万円)	販売 戸数	登録受付期間 ・発売開始日	物件名 売主	価格 (万円)	販売 戸数	登録受付期間 ・発売開始日
プラウド高田馬場3期2次 (野村不動産)	5679~ 10739	9/ 135	3/20~3/21	クレヴィア日暮里 THE RESIDENCE3期 (伊藤忠都市開発)	3528~ 6798	7/ 65	3/19~3/20
ルフォン上野公園ザレジデンス1期1次 (サンケイビル)	3398~ 9448	38/ 99	3/13~3/21	GREEN PARK 淡路町1期 (坂入産業)	8820~ 10140	13/ 33	3/13~3/20
パークコート虎ノ門3期2次 (三井不動産レジデンシャル)	16390~ 22200	3/ 120	3/19	アトラス築地2期3次 (旭化成不動産レジデンス)	9950~ 10640	3/ 161	3/20~
リビオレゾン入船2期 (日鉄興和不動産)	4948~ 5928	4/ 36	3/20~	パークホームズ日本橋本町1期 (三井不動産レジデンシャル,他1社)	6980~ 15200	55/ 129	3/19~3/22
リビオレゾン上野入谷ザテラス2期9次 (日鉄興和不動産,他1社)	3478~ 6398	2/ 98	3/20~3/21	リビオC西葛西親水公園3期8次 (日鉄興和不動産)	4958~ 6168	4/ 282	3/19~3/20
ガーラレジデンス葛西1期 (エフ・ジェー・ネクスト)	4250~ 5440	9/ 32	3/20~	ウィルローズ行徳パークF2期3次 (グローバル・エルシード)	5198	2/ 32	3/20~
プラウドC東雲キャナルマークス5期1次 (野村不動産)	6709~ 8279	3/ 472	3/20	クリアホームズ王子神谷TOKYO最終期 (セントラル総合開発)	2988~ 4298	2/ 83	3/20~3/21
オープンレジデンス高輪ザハウス1期 (オープンハウス・ディベロップメント)	4980~ 18290	8/ 34	3/20~3/21	クレストラフィナーレ板橋本町3期2次 (ゴールドクレスト)	5798~ 6678	4/ 90	3/13~3/21
プラウド瑞江1期 (野村不動産)	5648~ 11398	60/ 99	3/19~3/20	クレヴィア新宿若松町2期2次 (伊藤忠都市開発)	7498	1/ 149	3/16~
アトラス北品川1期 (旭化成不動産レジデンス)	3498~ 7298	18/ 50	3/18~3/20	リビオ蒲田ザゲート最終期 (日鉄興和不動産)	3990~ 4350	4/ 99	3/20~3/21
サンリヤン横浜鶴見プランシエラ2期2次 (西日本鉄道,他1社)	3768~ 5898	9/ 104	3/20~3/21	ミオカステーロ鶴見F1期2次 (山田建設,他1社)	4088~ 5858	11/ 37	3/20~
リビオレゾン横濱関内1期 (日鉄興和不動産)	3598~ 6598	9/ 39	3/20~3/21	ルネ横浜戸塚5期1次 (総合地所)	4698~ 5048	5/ 439	3/19
プラウド湘南藤沢ガーデン2期 (野村不動産)	4678~ 5858	11/ 93	3/20~3/21	ローレルスクエア湘南平塚2期5次 (近鉄不動産,他2社)	3978~ 4828	4/ 184	3/19~
パークホームズ海老名ブルームP1期2次 (三井不動産レジデンシャル,他1社)	3698~ 4778	8/ 129	3/20	ブランド横浜十日市場3期 (東急不動産)	3798~ 5038	3/ 65	3/13~3/21
プレミスト横濱反町1期1次 (大和ハウス工業,他1社)	4998~ 10598	23/ 104	3/20~3/21	Brillia 旗の台1期 (東京建物)	4099~ 8499	19/ 38	3/13~3/19
Brillia 目黒青葉台2期5次 (東京建物)	3698	1/ 41	3/19	プラウド馬車道3期 (野村不動産)	3798~ 7588	23/ 44	3/19~3/20
世田谷喜多見ザテラス2期 (積水ハウス,他1社)	6348~ 8898	7/ 134	3/20	パークV南町田第I工区3期2次 (名鉄不動産,他2社)	4058~ 5198	20/ 582	3/19

アトラス笹塚駅前1期 (旭化成不動産レジデンス)	4298~ 8598	21/ 45	3/13~3/20	プラウド千歳烏山アベニュー1期 (野村不動産)	4998~ 8798	40/ 61	3/20~3/21
シティハウス調布1期 (住友不動産)	6300~ 9200	14/ 65	3/15~3/18	ジオ調布2期1次 (阪急阪神不動産)	6198~ 6498	2/ 73	3/20~3/21
パークコート千代田四番町1期1次 (三井不動産レジデンシャル)	8000~ 75000	130/ 168	3/19~3/21	ポレスター昭和記念公園3期2次 (マリモ、他1社)	2998	1/ 168	10/17~3/20
リビオレゾ線馬中村橋Sプレミア1期1次 (日鉄興和不動産)	3330~ 7290	24/ 47	3/13~3/20	リビオ所沢1期2次 (日鉄興和不動産)	4578	1/ 95	3/19
プラウド志木本町5期 (野村不動産)	5338~ 6568	4/ 71	3/20	ヴェレーナグラン赤羽北F2期1次 (大和地所レジデンス)	4798~ 5498	2/ 89	3/13~3/21
パークホームズ戸田公園1期1次 (三井不動産レジデンシャル)	4288~ 6098	15/ 76	3/17	武蔵浦和ラプスマP2期2次 (パラダイスリゾート)	4018~ 4798	8/ 52	3/19~
ASUKAYAMA RESIDENCE1期3次 (野村不動産、他3社)	6638~ 8648	22/ 129	3/19~3/20	デュオヴェール川口芝T1期2次 (フージャースコーポレーション)	2198~ 2998	4/ 66	3/18~
ソライエシティザパークくろがね大学前>6期 (住友不動産、他1社)	3400~ 4900	9/ 272	3/19~3/21	レーベン守谷中央REALA3期 (タカラレーベン)	3991~ 5125	4/ 64	3/20~
レジェイドつくば1期 (日本エスコン)	4390~ 16990	150/ 218	3/18~3/21	プラウドつくば1期6次 (野村不動産)	4599~ 5479	4/ 68	3/20~3/21
プライムスタイル川崎3期6次 (京浜急行電鉄)	5793~ 6062	2/ 168	3/20~	ヴェレーナ鶴見2期2次 (大和地所レジデンス)	5448~ 6298	2/ 41	3/22~
イニシア三鷹1期 (コスモスイニシア)	3898~ 6298	21/ 27	3/20~3/21	プラウドT亀戸クロス3期3次 (野村不動産、他1社)	4598~ 4718	5/ 934	3/20
パークホームズ日本橋時の鐘通り1期 (三井不動産レジデンシャル)	6200~ 26900	57/ 122	3/19~3/22	シティテラス新小岩1期 (住友不動産、他2社)	6400~ 8400	50/ 268	3/12~3/19
オーベルグランディオ平井3期 (大成有楽不動産)	4598~ 6198	9/ 138	3/19~3/21	ウィルローズ稲毛1期7次 (グローバル・エルシード)	4598	2/ 48	3/19~
プレシス新小岩ルミエールヴィラ最終期 (一建設)	4630	1/ 30	2/20~3/20	パークホームズ昭島中神1期6次 (三井不動産レジデンシャル、他1社)	3788~ 3828	2/ 313	3/19
ライオンズ綾瀬セントマークス1期 (大京)	4690~ 6790	18/ 33	3/20~3/22	ヴェレーナ江ノ島2期1次 (大和地所レジデンス)	5748~ 6298	2/ 29	3/22~
幕張ベイパークスカイランドT4期7次 (三井不動産レジデンシャル、他6社)	3625~ 5440	25/ 826	3/20				

Current Topics

Work Easy～自然体でゆったりと働く ホテルライクなラウンジ付きオフィス

サンケイビルとリアルゲイトは、この3月に「GLEAMS AKIHABARA」と「GLEAMS NIHONBASHI」のラウンジ付きオフィス2棟をオープンした。昨年春に休業した、サンケイビルが展開するゲスト型ホテル&ホステル2棟をオフィスにコンバージョンしたもので、従前のホテルの歴史を継承し“Work Easy～自然体な自分でいられる、EASYなワークプレイス～”をコンセプトに掲げている。両施設の1階には、共用ラウンジ（飲食可）と予約制会議室（¥750/30分：秋葉原）を配置、充実した共用部を提供することで専有部をワークスペースとして最大限活用できる配慮がなされている。専用区画は、客室であったことを活かし、一部シャワーブースを備えるなど多様なニーズに応えるとともに、既存区画と設備を利用することで改修コストの圧縮にも成功している。「GLEAMS AKIHABARA」では未活用であった屋上をスカイテラス（～21時利用可能）としてリノベーションし、ソファとチェアを設置。神田川を望む開放的な景色を楽しめる空間となっている。

3月8日より内覧会がスタート、約30社が訪れ、現在は10社ほどが検討を進めており、すでに契約済みの企業は3月末めどに入居開始予定。ベンチャー、テック、広告関連企業を中心に、近隣企業の一部署が利用を希望するケースもあるとのことだ。

GLEAMS AKIHABARA

所在地・交通：千代田区東神田 2-8-16

都営新宿線「岩本町」駅徒歩6分／

東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅徒歩6分

構造：鉄筋コンクリート造 地上8階建

区画面積（全9区画）：19.65～119.99㎡

（1～6階各階1区画・7階3区画）

月額賃料：11万9000円～（税・水光熱費別）



GLEAMS AKIHABARA 外観

GLEAMS NIHONBASHI

所在地・交通：中央区日本橋久松町 4-7

都営新宿線「馬喰横山」駅徒歩2分／

東映浅草線「東日本橋」駅徒歩2分

構造：鉄骨鉄筋コンクリート造 地上8階建

区画面積（全8区画）：17.31～119.45㎡

月額賃料：13万1000円～（税・水光熱費別）



1Fの共用ラウンジ